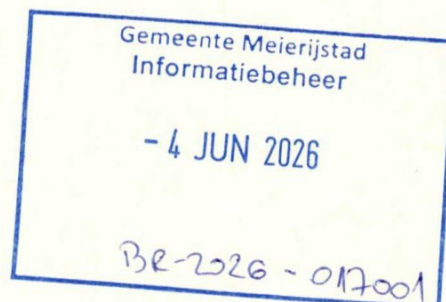


Raad van de gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL



Datum
3 juni 2026

Ons nummer
202600055/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen



Onderwerp
Meierijstad
Bp kom Schijndel 2013, herziening
Hoofdstraat-Looierij-Toon Bolsiusstraat
Schijndel

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

AFGEGEVEN

28 MEI 2026

Gemonde, 28 mei 2026

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Oranjestraat 15
2514 JB Den Haag

RAAD VAN STATE INGEKOMEN	
28 MEI 2026	
ZAAKNR.	R2 kisoensingh
AAN:	
BEHANDELD DO:	PAR: 1/1

Uw kenmerk: 202600055/1/R2

Betreft: geactualiseerde indiening dossier met inhoudsopgave en paginanummering

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bied ik u een geactualiseerde en volledige versie van mijn stukken aan in bovengenoemde procedure.

De eerdere toezending van de stukken is, vanwege de omvang van de bestanden, in delen aangeleverd. Daarbij waren de bijlagen niet volledig opgenomen in de beoogde volgorde, hetgeen de leesbaarheid en samenhang van het dossier niet ten goede kwam.

Met de onderhavige fysieke indiening is beoogd eventuele onduidelijkheden te voorkomen en u een volledig, goed leesbaar en samenhangend dossier aan te bieden. In deze geactualiseerde versie zijn tevens een inhoudsopgave en paginanummering toegevoegd, waardoor het geheel beter navolgbaar is.

Ik vertrouw erop u hiermee een helder en volledig beeld te geven ten behoeve van de verdere beoordeling van het dossier.

Daarbij wordt opgemerkt dat het onderhavige dossier valt onder de Crisis- en herstelwet en betrekking heeft op een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling in het centrum van Schijndel, bestaande uit 69 woningen, waaronder ook zorgwoningen. Gelet op het maatschappelijk belang van de ontwikkeling en de actuele woningbehoefte zou initiatiefnemer het waarderen indien het dossier, voor zover mogelijk, met voortvarendheid kan worden behandeld.

Graag word ik op de hoogte gehouden van het verdere verloop van deze procedure.

Voor eventuele vragen over het verweer kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 06 234 66 639.

Met vriendelijke groet,

Inhoudsopgave

Verweer initiatiefnemer Mei 2026

Bijlage	Pagina(s)	Omschrijving
	1 tm 19	Verweerschrift [REDACTED]
Bijlage 1	20 tm 24	Omgevingsdialoog Afbeeldingen
Bijlage 2.1	25	Schetsen Hoofdstraat + Toon Bolsiusstraat (totaalaanzichten)
Dia 1,2,3:	25 tm 27	Toon Bolsiusstraat straatbeeld
Dia 4:	28	Hoofdstraat straatbeeld
Bijlage 2.2	29 tm 32	TB20 afbeeldingen
Bijlage 2.3	33	TB10 Doornede + aanvullingen (extra zichtposities)
Bijlage 2.4	34	[REDACTED] ODRSN Schets (scherm)
Bijlage 2.5	35 tm 39	Doorsneden + beelden HS 58, TB 10, TB 20, TB 22, HS47 n.a.v. Dialoog
Bijlage 2.6	40	[REDACTED] Doorsneden
Bijlage 3	41 tm 45	21122Lo_Zonnestudie (08-12-2022)
Bijlage 4	46 tm 50	Dialoog met huisartsen
bijlage 5	51 tm 57	Parkeren appellant 5 en 9
Bijlage 6.0	58 tm 63	Appellant 10 klaagde over overlast van de horecagelegenheid aan [REDACTED]
Bijlage 6.1	64 tm 68	Appellant 10 heeft gesteld dat de monumentencommissie te vroeg in het proces zou zijn betrokken.
Bijlage 7.0	69	Brief bij volmacht voor buurt
Bijlage 7.1	70	Machtiging voor beroepsprocedure Raad van State, gezamenlijk beroep omwonenden Rondom de Molen Hoofdstraat Toon Bolsiusstraat
Bijlage 8	71	Hoogte rand ronde toren van het gebouw aan de Looierij is 11,20m
Bijlage 9.0	72 tm 77	Uitdraai van WhatsApp-communicatie met appellant 10 [REDACTED] [REDACTED]
Bijlage 9.1	78 tm 83	Overige communicatie tussen initiatiefnemer en [REDACTED] [REDACTED] ook na d.d.23-1-2023.
Bijlage 10	84 tm 87	Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk monument 56-58)
Bijlage 11	88 tm 89	Afbeelding van aanpassingen
Bijlage 12	90 tm 121	Achtereenvolgens komen hierin de volgende onderwerpen aan bod: aan bod: - Feitelijke situatie: [REDACTED] Blz. 90 t/m blz. 92 - Foto's genomen vanaf de derde bouwlaag (tweede verdieping) Blz. 92 t/m blz. 95

- Nieuwe erfafscheiding tussen [REDACTED]
Blz. 96 t/m blz. 98
- Erfafscheiding op de perceelsgrens tussen [REDACTED]
Blz. 98 t/m blz. 100
- Hoger gelegen dak van [REDACTED] nabij perceel appellant 10
Blz. 100 t/m blz. 101
- Eerdere standpunten van appellant 10 en de verhouding tot het huidige standpunt
Blz. 101 t/m blz. 102
- Zienswijzen van appellant 10 inzake bestemmingsplan "Kom 2013"
Blz. 103 t/m blz. 113
- Correspondentie inzake de verwijderde erfafscheiding en verzoek tot overleg
Blz. 114 t/m blz. 116
- Constructie voor het keukenraam van Hoofdstraat 56 geplaatst door appellant 10
Blz. 117 t/m blz. 119
- Houtwerkplaats
Blz. 120 t/m blz. 122

Bijlage 13	123	Verkoop geschiedenis [REDACTED]
Bijlage 14	124 tm 128	Dialogoog met appellant 16
Bijlage 15	129	Verkeersveiligheid / Ongevallen Plangebied

Schriftelijke reactie van initiatiefnemer inzake het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat-Looierij-Toon Bolsiusstraat Schijndel"
Zaaknummer: 202600055/1/R2

Deze reactie wordt ingediend door initiatiefnemer ter toelichting op het bestemmingsplan en naar aanleiding van het ingediende beroepschrift. De juridische beoordeling van het bestemmingsplan wordt vanzelfsprekend aan de Afdeling overgelaten.

1 Inleiding

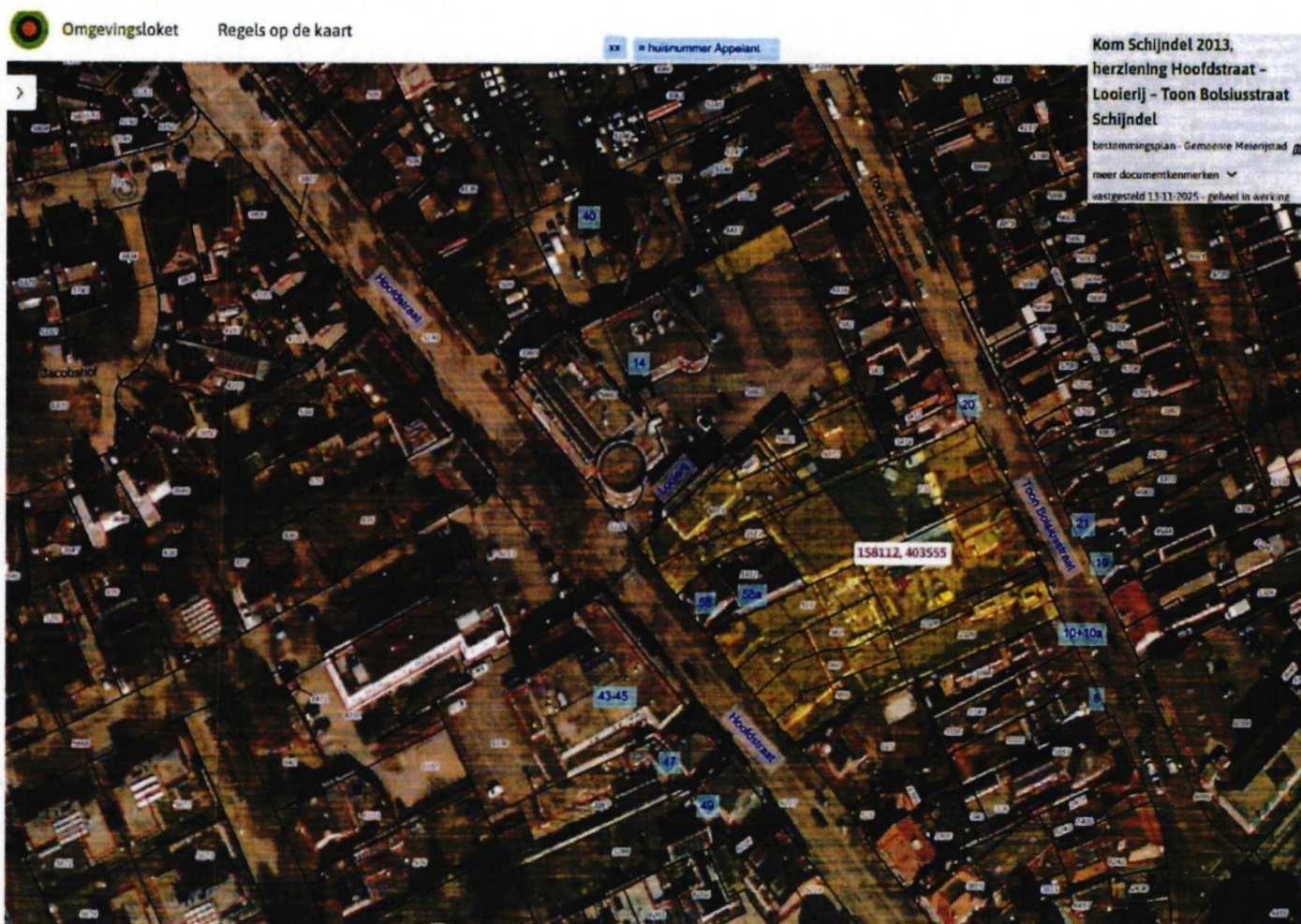
Initiatiefnemer [REDACTED] is samen met de bestuurder en haar familie eigenaar van de locatie in het centrum van Schijndel aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat. Delen van het plangebied zijn reeds meer dan vijftig jaar in familiebezit. De bestuurder van initiatiefnemer is op deze locatie opgegroeid en haar moeder is daar nog steeds woonachtig. Hiermee is sprake van een langdurige betrokkenheid bij de locatie en de herontwikkeling daarvan.

Het bestemmingsplan voorziet in een binnenstedelijke herontwikkeling naar een woonprogramma van 69 woningen. Op de planlocatie zijn diverse functies in gebruik, waaronder detailhandel. Tot voor kort waren ook horeca en een autobedrijf op de locatie actief.

In verband met de herontwikkeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 3 augustus 2023 is in 2023 met een groot deel van de huurders in goed overleg afscheid genomen. Omdat de procedure uiteindelijk meer tijd in beslag nam dan aanvankelijk verwacht, zijn voor vrijwel alle ruimten tijdelijk nieuwe huurders gezocht. Destijds is er bewust voor gekozen om de horecagelegenheid niet opnieuw te verhuren, mede om overlast voor de omgeving te beperken.

Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van het beroepschrift en licht hieronder enkele feitelijke aspecten van het proces en de planontwikkeling nader toe. Voor zover onderwerpen reeds zijn behandeld in de beantwoording van de zienswijzen en onderbouwd met deskundigenrapporten, wordt daarnaar verwezen en wordt waar nodig aanvullend toegelicht.

2. Plangebied, ligging appellanten en afstanden



Ter verdere verduidelijking van de ruimtelijke situatie is hierboven een luchtfoto opgenomen waarop de ligging van de planlocatie (geel) en de adressen van appellanten (blauwe vlakjes) in kaart zijn gebracht. De nummers in de blauwe vlakjes betreffen de huisnummers die in de tabel op blz. 2 en 3. (bij de adressen) staan. Afstanden en posities zijn daar indicatief weergegeven.

Hoewel [redacted] (hierboven links naast 10 en 10a) onderdeel uitmaakt van de planlocatie blijft de bestaande bebouwing behouden. Voor [redacted] blijft de grens met het plangebied deels ongewijzigd. Alleen een deel van de achterzijde van het perceel van [redacted] wordt heringericht voor parkeren en bergingen.

Voorts merkt initiatiefnemer op dat in deze fase van de procedure het bestemmingsplan ter beoordeling voorligt. Daarbij wordt beoordeeld of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. In dat kader zijn reeds diverse onderzoeken en visualisaties opgesteld, waarbij ook aandacht is besteed aan de mogelijke effecten op de individuele situaties van appellanten (zie bijlage 2). Privacyaspecten worden bovendien vaak nader en meer gedetailleerd beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning, wanneer het bouwplan definitief is uitgewerkt.

Daarbij wordt opgemerkt dat in het kader van dit bestemmingsplan reeds meer inzicht is gegeven in het toekomstige beeld van de nieuwbouw dan gebruikelijk is bij vergelijkbare procedures. Tegen die achtergrond is het ontbreken van een beeldkwaliteitsplan bij het ontwerpbestemmingsplan niet zodanig dat het bestemmingsplan daarom ruimtelijk onaanvaardbaar moet worden geacht.

Inmiddels hebben appellanten kennis kunnen nemen van het beeldkwaliteitsplan. Voor zover initiatiefnemer bekend, zijn daarbij geen concrete bezwaren aangevoerd ten aanzien van het materiaalgebruik. Materiaalgebruik en architectonische uitwerking worden bovendien primair beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning.

2.1 Ligging appellanten en indicatieve afstanden

Ter verduidelijking van de feitelijke ruimtelijke situatie is hieronder een overzicht opgenomen van de ligging van de appellanten en de indicatieve afstanden tot het plangebied. Hieruit blijkt dat slechts een beperkt aantal (3) percelen direct aan het plangebied grenst: [redacted] (appellant 10), [redacted] (appellant 4) en [redacted] (appellant 11 en 19). Het merendeel van de appellanten is op grotere afstand of aan de overzijde van een openbare weg gelegen.

Op pagina 58 van het beroepschrift wordt in de eerste zin gesteld dat appellant 3 direct belendend aan het plangebied is gelegen. Dit komt niet overeen met de feitelijke situatie. De betreffende locatie bevindt zich aan de overzijde van een openbare weg en grenst derhalve niet direct aan het plangebied.

De feitelijke ruimtelijke situatie blijkt daarmee aanzienlijk genuanceerder dan in het beroepschrift wordt geschetst. Daarbij is van belang dat de ruimtelijke gevolgen van het plan per appellant kunnen verschillen, gelet op hun uiteenlopende ligging en afstand tot het plangebied. De ruimtelijke gevolgen van het plan dienen daarom per appellant afzonderlijk te worden beoordeeld.

Appellant	Adres	Ligging t.o.v. plan	Indicatieve afstand gevel-gevel hoofdgebouw	Opmerking
1	[redacted]	Overzijde Hoofdstraat	circa 15 m	Openbare weg tussen woningen
2	[redacted]	Overzijde Hoofdstraat	circa 15 m	Openbare weg tussen woningen
3	[redacted]	Overzijde straat	circa 26 m	In appartementencomplex AHOED gevestigd. Openbare weg tussen woningen
4	[redacted]	Direct aangrenzend	circa 15 m	Woning is gekocht na de terinzagelegging van het plan.
5	[redacted]	Overzijde Hoofdstraat	circa 14 m	Bedrijfspan, Reclamanten 5 en 9 hebben deels overlappende belangen
6	[redacted]	Geen direct perceel	>100 m	Betreft molenbelang
7	[redacted]	Overzijde straat	circa 23 m	Huurder in complex AHOED. Voor zover bekend, is geen schriftelijke machtiging overgelegd.
8	[redacted]	Overzijde straat	circa 11 m	Huurder in complex AHOED. Voor zover bekend, is geen schriftelijke machtiging overgelegd.
9	[redacted]	Overzijde Hoofdstraat	circa 14 m	Bedrijfspan; deels overlappende belangen met appellant 5
10	[redacted]	Direct aangrenzend	circa 8-10 m van achtergevel 58 tot linkerzijgevel nieuwbouw. Vanaf de achtergevel 58 tot gevel nieuwbouw achterzijde is ruim 22 m	Rondom volledige erfafscheiding circa 5-6 m hoog aanwezig. Aan de rechterzijde reeds bestaande aangebouwde situatie (HS60) dat blijft zo, linkerzijde betreft de andere helft van de 2-onder-een-kapwoning.
11 en 19	[redacted]	Deels direct aangrenzend, naast TB 12 gelegen	circa 13 m tot TB circa 48 m tot HS	TB12 (te handhaven bebouwing) bevindt zich tussen TB10 en nieuwbouw in. Een deel van het perceel grenst in toekomst aan parkeerterrein en bergingen
12	[redacted]	Drie woningen ertussen	circa 33 m	Toon Bolsiusstraat 8a, 10 en 12 bevinden zich tussen de woning van appellant en nieuwbouw.
13	[redacted]	Rechtsvorm onbekend	n.v.t.	Collectieve indiener

14		Overzijde straat	circa 12 m	Eveneens (2 lagen met kap) zoals de ontwikkeling aan de overzijde
15		Overzijde straat	circa 12 m	TB 19: Openbare weg tussen de woningen, eveneens 2 lagen met kap (gekocht na terinzagelegging)
16		Overzijde plangebied	circa 56 m	Gebouw AHOED ligt grotendeels tussen de percelen van appellant en het plangebied
16a		Overzijde plangebied	Adres onbekend/afstand onbekend	Voor zover bekend is er geen schriftelijke volmacht overlegd.
17		Overzijde straat	circa 23 m	Huurder in complex AHOED Voor zover bekend, is geen schriftelijke machtiging overgelegd.
18		Onbekend	Adres onbekend/afstand onbekend	Voor zover bekend, is geen schriftelijke machtiging overgelegd.

2.2. Privacy, afstanden en stedelijke context

Op pagina 9 van het beroepschrift wordt gesteld dat voor meerdere appellanten sprake zou zijn van relatief geringe afstanden (circa 7 tot 10 meter), hetgeen zou leiden tot structurele inkijk. Initiatiefnemer merkt op dat niet duidelijk is op welke wijze deze afstanden en meetpunten zijn bepaald. Dit geldt eveneens voor de in het beroepschrift genoemde afstand van bestaande bergingen (p. 38), waarbij wordt gesteld dat deze zich op circa 10 meter bevinden, dit betreft ongeveer 28 meter.

Appellant 12: In het beroepschrift op blz.72 wordt gesteld dat appellant 12 direct grenzend aan het plangebied woont. Echter appellant woont op Toon Bolsiusstraat 8, op circa 33 meter afstand (gevel-gevel). Tussen appellant en het plangebied liggen bovendien de percelen Toon Bolsiusstraat 8A, 10 en 12, waardoor geen sprake is van een perceel dat direct aan het plangebied grenst. Ook stelt appellant 12 dat het bezonningsonderzoek onvoldoende zou zijn toegespitst op de individuele situatie. Appellant 12 bevindt zich echter op behoorlijke een afstand van het plangebied, waardoor eventuele effecten op de persoonlijke situatie planologisch zeer beperkt zijn, verder wordt verwezen naar de zonnestudie als bijlage bij het bestemmingsplan en bijlage 3 van dit verweer (er zijn twee verschillende zonnestudies).

Uit de uitgevoerde bezonningsonderzoeken volgt bovendien dat de effecten op bezonning en daglichttoetreding binnen planologisch aanvaardbare grenzen blijven.

Daarnaast stelt appellant 15 dat de beoordeling van privacy en bezonning onvoldoende zou zijn. Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden zijn de balkons juist verplaatst teneinde de privacy te verbeteren. De woning van appellant 15 is bovendien aan de overzijde van de openbare weg gelegen, tegenover de betreffende balkons. Hoewel vanuit delen van het plan zicht bestaat op de woning van appellant 15, is van directe inkijk in het achter de woning gelegen privédomein, waaronder de achtertuin, geen sprake. Gelet op de situering van de balkons, de aanwezigheid van de openbare weg en de onderlinge afstand is dan ook geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy of het woon- en leefklimaat.

De afbeeldingen op pagina 29 van het beroepschrift tonen hoofdzakelijk de voorzijde van panden die aan een openbare weg zijn gelegen. De weergegeven zichtrelaties betreffen daarmee in belangrijke mate ramen en balkons die zijn gericht op de openbare ruimte. Dergelijke zichtrelaties zijn inherent aan een centrumstedelijke omgeving.

De planlocatie ligt in het centrum van Schijndel. In dergelijke situaties zijn kortere afstanden en meer zichtrelaties tussen gebouwen gebruikelijk. In de ruimtelijke beoordeling staat daarom niet centraal of iedere vorm van zichtcontact wordt voorkomen, maar of sprake is van een onaanvaardbare aantasting van privacy of woonkwaliteit.

Gelet op de onderlinge afstanden, de bestaande erfafscheidingen, de doorgevoerde planaanpassingen en de centrumstedelijke context is daarvan geen sprake. Een zekere mate van wederzijdse zichtrelatie dient in een dergelijke omgeving als normaal en aanvaardbaar te worden beschouwd.

3 Proces en communicatie met omwonenden; Omgevingsdialoog

Voor dit onderdeel wordt tevens verwezen naar de algemene beantwoording van de zienswijzen, aspect D1 (Omgevingsdialoog).

In het voortraject heeft een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden. In dat kader is een informatiebijeenkomst op 23-11-2022 georganiseerd. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft op 9-11-2022, samen met de architect, een gesprek plaatsgevonden met appellanten 10, gelet op de directe ruimtelijke betrokkenheid van dit perceel. Tijdens dit gesprek zijn alle relevante planstukken en visualisaties gedeeld en achtergelaten (Zie bijlage 1). Dezelfde visualisaties zijn ook gebruikt tijdens de bredere omgevingsdialoog met omwonenden. Op verzoek van de omgeving heeft de architect tevens afbeeldingen gemaakt van het straatbeeld van zowel de Hoofdstraat als de Toon Bolsiusstraat met daarin opgenomen de nieuwbouw. Zie bijlage 2.1. Diverse bewoners zijn na de dialoog benaderd voor een afspraak. Een groot deel van de betrokkenen wilde echter eerst dat het verslag van de dialoog werd aangepast, alvorens men tot een gesprek overging. Initiatiefnemer wilde zich vooral richten op het vinden van oplossingen. Dit heeft ertoe geleid dat het vervolg van de dialoog enige vertraging heeft opgelopen.

Daarnaast heeft op 9-1-2023 op het kantoor van de architect een bijeenkomst plaatsgevonden met een afvaardiging van de Toon Bolsiusstraat. De architect heeft daarbij een en ander toegelicht mede aan de hand van beeldmateriaal. Mogelijke oplossingen voor direct belanghebbenden waren daarbij uitgewerkt. Daarbij was ook de beoogde zorgverlener aanwezig om vragen te

beantwoorden en nadere toelichting te geven op de voorgenomen invulling. Deze zorgverlener zal zich naar verwachting vestigen in de 12 studio's aan de Toon Bolsiusstraat, waar naar verwachting cliënten uit de betreffende doelgroep zullen worden gehuisvest.

Met het oog op een zorgvuldige en transparante participatie zijn geïnteresseerden in de gelegenheid gesteld een bestaande locatie te bezoeken, zodat zij zich een concreet beeld konden vormen van de beoogde woon- en zorgsituatie.

Op 31-1-2023 heeft een vervolgesprek met een groepje omwonenden plaatsgevonden, waaruit onder meer de volgende zaken naar voren kwamen: zorgen over de balkons en de mogelijke hinder daarvan aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat, het verder terugleggen v.d. nieuwbouw t.o.v. de rooilijn, zorgen over verkeersbewegingen en mogelijke overlast i.v.m. de open onderdoorgang. Daarnaast werd aangegeven dat men een minder hoog en robuust volume wenste; een bouwvolume van twee lagen met kap werd daarbij acceptabel geacht.

Op 14-2-2023 is aanvullende informatie verspreid in de Toon Bolsiusstraat binnen een straal van circa 100 meter van de planlocatie. Daarin waren onder meer de onderstaande afbeeldingen opgenomen:



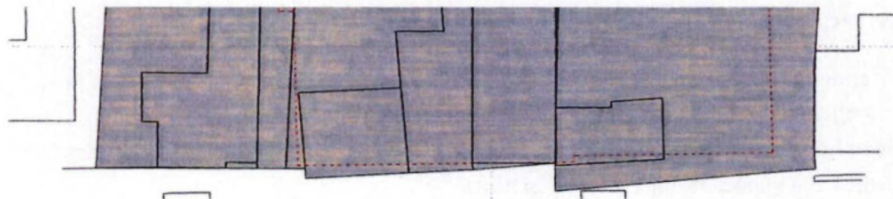
Straatbeeld Toon Bolsiusstraat

*De ontwikkeling betreft het 3^e en 4^e pand van links

**De daken van de nieuwbouw aan de Toon Bolsiusstraat zijn hoger opgetrokken om installaties zo veel mogelijk aan het zicht te onttrekken.*

De panden aan de Toon Bolsiusstraat komen in lijn te liggen met de bestaande bebouwing of komen iets terug te liggen t.o.v. de huidige situatie.

In onderstaande afbeelding zijn in grijs de huidige percelen/ kadasterlijnen weergegeven, in zwart de bestaande bebouwing en in rood de voorgenomen nieuwbouw. De bebouwing komt ten opzichte van nu meer gelijk te liggen aan de rest van de Toon Bolsiusstraat. Ter hoogte van Toon Bolsiusstraat 19 is de grootste afwijking; daar komt het pand ongeveer 1,10 meter verder terug te liggen op het perceel, t.o.v. nu. Daarnaast is er sprake van een kopgevel met terugliggende delen. De kopgevel ligt aan de rooilijn, terwijl het pand aan de linker- en rechterzijde (zie de schets hierboven) circa 1,50 meter terugligt t.o.v. de rooilijn.



Daarbij is onder meer vermeld dat samen met direct omwonenden aan de Toon Bolsiusstraat en de Hoofdstraat zou worden bekeken welke maatregelen mogelijk waren om de privacy beter te waarborgen en of het mogelijk was het voetpad vanuit de Toon Bolsiusstraat via De Hof naar de Looierij/Hoofdstraat met een poort af te sluiten, op verzoek van omwonenden. Verder is meegedeeld dat werd onderzocht of de balkons aan de voorzijde van de Toon Bolsiusstraat nog konden worden aangepast. Dit zou opnieuw met de stedenbouwkundige worden afgestemd.

Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met bewoners die daar behoefte aan hadden. Deze gesprekken vonden vrijwel allemaal plaats met initiatiefnemer en de architect gezamenlijk. Onder meer met de voormalige eigenaren van de percelen van de huidige appellanten 4 en 15, alsmede appellanten 1, 2, 10, 11, 14, 15 en 19. Zij hebben stukken ontvangen en/of is inzicht gegeven in:

- Situatietekeningen (Bijlage 2.2 t/m 2.6);
- Mogelijke effecten op privacy, toegespitst of toegelicht aan de hand van hun specifieke situatie.
- Mogelijke privacymaatregelen voor direct aangrenzende percelen [REDACTED]
- De resultaten van de zonnestudie (bijlage 3) zijn toegelicht door de architect en toegespitst op de betreffende situatie.

Later is [REDACTED] aanvullende zonnestudie uitgevoerd, waaruit volgt dat de invloed van de voorgenomen ontwikkeling op het woon- en leefklimaat beperkt blijft. Deze studie is opgenomen bij de stukken behorende bij het bestemmingsplan.

Omdat de effecten van het plan per perceel verschillen, zijn daarnaast meerdere individuele gesprekken gevoerd. Met een aantal bewoners aan de overzijde van de straat heeft dit, op hun verzoek, in gezamenlijk verband plaatsgevonden.

3.1 Aanvullende toelichting op proces en communicatie

Initiatiefnemer heeft gedurende het traject op meerdere momenten actief contact gezocht met omwonenden, eigenaars en gebruikers van omliggende panden. Met huurders van het complex aan de Looierij heeft overleg plaatsgevonden, hetgeen onder meer blijkt uit e-mailcorrespondentie. De in het beroepsschrift geschetste indruk dat dit niet het geval zou zijn (blz. 49), vindt geen steun in de feitelijke correspondentie.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de woningbouwvereniging, die eigenaar is van het AHOED-complex aan de Looierij, diverse woningen aan de overzijde van de Toon Bolsiusstraat en een appartementencomplex voor ouderen verderop in die straat.

Daarnaast zijn bewoners via de woningbouwvereniging over het plan geïnformeerd. Met de huisartsen is een gezamenlijk gesprek georganiseerd, waarbij nagenoeg alle betrokkenen aanwezig waren (zie bijlage 4). Dit wijkt af van de stelling in het beroepschrift (blz. 52) dat slechts met één huisartsenpraktijk zou zijn gesproken.

Voorts herkent initiatiefnemer zich niet in de afbeelding op blz. 52 van het beroepschrift, waarin in rood is aangegeven "niet uitgenodigd/niet betrokken" dan wel "onbekend of wel/niet uitgenodigd". In deze weergave zijn meerdere adressen opgenomen waarvan de bewoners wel degelijk een uitnodiging hebben ontvangen en/of waarmee overleg heeft plaatsgevonden. Daarnaast is daar bij onder meer [REDACTED] en [REDACTED] in groen vermeld dat de betreffende eigenaar is uitgenodigd, hetgeen volgens de toelichting zou blijken uit [REDACTED] volmacht. Voor zover hiermee wordt gedoeld op een volmacht aan appellant 10, wordt dit door initiatiefnemer niet herkend. De betreffende eigenaren hebben zich juist positief over het plan uitgelaten en in dat kader ook ingesproken ten behoeve van het plan.

Tijdens het spreekrecht van de Commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering van 23 oktober 2025 hebben, naast de in het beroepschrift (blz. 8) genoemde appellanten, ook enkele omwonenden (hierboven vermeld) en de beoogde zorgaanbieder zich positief over het plan uitgesproken. Deze bewoners wonen direct aangrenzend aan, dan wel dichterbij het plangebied dan sommige appellanten. Zij hebben onder meer gewezen op eerdere overlast van functies zoals horeca/discotheek, het belang van vergroening, de behoefte aan woningen en de voorgenomen zorglocatie.

Ten aanzien van appellant 10 wordt opgemerkt dat door hem in het verleden bezwaar is gemaakt tegen horeca-activiteiten, waaronder een procedure bij de Afdeling die ongegrond is verklaard. Tevens heeft appellant 10 eerder geklaagd over overlast van de horeca (zie bijlage 6) en detailhandel (zie blz. 76). Tegen deze achtergrond is aannemelijk dat de bestaande functies een grotere geluidbelasting veroorzaakten dan het stemgeluid waarop in het beroepschrift (blz. 19) wordt gedoeld. Het betoog dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot onaantvaardbare geluidsoverlast en een zogenoemde "arena-werking" wordt onvoldoende onderbouwd geacht.

Tevens stelt appellant 19 dat de aantasting van een prikkelarme zorgomgeving niet is onderzocht. In dit verband wordt opgemerkt dat aan de achterzijde, nabij het perceel van appellant 19, nog steeds sprake is van opslag-, laad- en losactiviteiten. Gelet hierop kan niet zonder meer worden gesteld dat in de huidige situatie sprake is van een prikkelarme omgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is bovendien ruimte geboden om pro forma zienswijzen nader aan te vullen, waarbij ook nog een aanvullende termijn van zes weken is verleend. Daarmee is appellanten een ruime gelegenheid geboden hun zienswijzen nader aan te vullen. Tegen deze achtergrond is niet aannemelijk dat appellanten onder buitengewone tijdsdruk zijn geplaatst. (blz. 3 beroepschrift).

Naar aanleiding van gesprekken met omwonenden en andere betrokkenen zijn diverse aanpassingen in het plan doorgevoerd. Hieruit blijkt dat initiatiefnemer actief invulling heeft gegeven aan participatie en bereid is geweest het plan op onderdelen aan te passen naar aanleiding van reacties.

3.2 Recente kopers (appellanten 4 en 15)

Ten aanzien van recente kopers van twee woningen (appellanten 4 en 15), die hun woning hebben gekocht na de terinzagelegging van het ontwerpplan (3 augustus 2023), geldt dat voorafgaand aan deze procedure geen persoonlijk gesprek met hen heeft plaatsgevonden. Initiatiefnemer was op dat moment niet op de hoogte van eventuele bezwaren van hun zijde.

Wel blijkt dat bij de verkoop van de woning aan de [REDACTED] (appellant 4) reeds melding is gemaakt van de voorgenomen ontwikkeling in de directe omgeving. In het promotiefilmpje bij de verkoop wordt hierover door een lokale makelaar expliciet aangegeven:

"Verkopers hebben ons gevraagd om leuke kopers te vinden voor hun woning, want zij gaan verhuizen maar blijven wel in deze straat wonen." ... "Over de omgeving kan ik nog het volgende vertellen: hier staan allerlei plannen te gebeuren waardoor de locatie alleen maar mooier wordt." Ter onderbouwing wordt verwezen naar het promotiefilmpje van 25-09-2023 van Meierijstad Makelaardij <https://fb.watch/nhi2wilRXJ/>

Mocht de link niet functioneren, dan sturen wij u het filmpje desgewenst toe. De inhoud van de video lijkt op onderdelen af te wijken van de door hen ingediende zienswijze.

Uit de Funda-verkoopgeschiedenis blijkt dat de woning op 25 september 2023 te koop is aangeboden, op 5 oktober 2023 is verkocht (zie bijlage 13, blz. 123) en op 2 januari 2024 is gepasseerd. De aankoop heeft daarmee plaatsgevonden ná de terinzagelegging van het ontwerpplan, waaruit volgt dat kopers redelijkerwijs kennis hebben kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling en deze ontwikkeling in hun aankoopafweging hebben kunnen betrekken. Daarnaast is door de verkoper aan initiatiefnemer medegedeeld dat kopers in de koopovereenkomst op de voorgenomen ontwikkeling zijn gewezen.

Ten aanzien van de woning aan de [REDACTED] (appellant 15) geldt dat de verkoop is begeleid door hetzelfde makelaarskantoor. Het ligt daarom in de rede dat ook deze kopers bij hun aankoop op de hoogte zijn gebracht van de

voorgenomen ontwikkeling. Uit de Funda-verkoopgeschiedenis blijkt dat deze woning op 2 april 2025 te koop is aangeboden en op 18 april 2025 is verkocht, zie bijlage 13. Ook deze aankoop heeft plaatsgevonden nadat het plan al kenbaar was.

Initiatiefnemer stelt zich constructief op en staat ervoor open om alsnog met deze bewoners in gesprek te gaan. Ook in het vervolgtraject, in het kader van de omgevingsvergunning, kan worden gezien in hoeverre aanvullende maatregelen mogelijk en passend zijn om eventuele privacyzorgen verder te beperken.

3.3 Ontvankelijkheid

Initiatiefnemer merkt op dat ten aanzien van enkele appellanten aandachtspunten bestaan met betrekking tot de ontvankelijkheid en vertegenwoordiging.

Appellant 12: [REDACTED] (is tevens vertegenwoordiger van bewonersgroep Rondom de molen). Voor zover beroepsgronden betrekking hebben op percelen of situaties die niet in de directe nabijheid van het perceel van appellant zijn gelegen, rijst de vraag in hoeverre sprake is van een rechtstreeks persoonlijk belang.

Appellant 13 betreft [REDACTED], waarbij in de stukken verschillende benamingen lijken te worden gehanteerd voor hetzelfde samenwerkingsverband. Daarnaast wordt in het beroepschrift veelvuldig verwezen naar algemene stellingen namens appellant 13 "[REDACTED]" en appellanten. Initiatiefnemer heeft in openbare bronnen geen inschrijving van deze vereniging in het handelsregister van de Kamer van Koophandel kunnen aantreffen. Evenmin is voor initiatiefnemer duidelijk geworden of sprake is van een formele organisatiestructuur, bestuur, vestigingsadres of statutaire doelstelling. Daarmee is voor initiatiefnemer niet geheel duidelijk op welke juridische of organisatorische grondslag deze vereniging functioneert. De beoordeling van de ontvankelijkheid laat initiatiefnemer over aan de Afdeling.

Voor zover sprake is van een samenwerkingsverband of collectieve belangenbehartiging, merkt initiatiefnemer op dat de ruimtelijke gevolgen van het plan per appellant afzonderlijk moeten worden beoordeeld. Die gevolgen kunnen wezenlijk verschillen, gelet op de uiteenlopende ligging en afstand ten opzichte van het plangebied.

Machtiging (buurtvereniging):

In het beroepschrift wordt op pagina 49 (paragraaf 3.6.5.2) gesteld dat alle appellanten unaniem via een ondertekende machtiging hebben bevestigd dat de omgevingsdialoog naar hun oordeel onvoldoende en onzorgvuldig was.

Initiatiefnemer merkt op dat deze verklaring onderdeel uitmaakt van een voorgedrukt formulier van de buurtvereniging, waarin deze passage was voorgedrukt.

Daarnaast is opvallend dat ook appellanten 4 en 15 dit formulier hebben ondertekend, terwijl zij ten tijde van de omgevingsdialoog nog geen eigenaar waren van hun huidige percelen en daardoor feitelijk niet bij deze dialoog betrokken konden zijn. Tegen deze achtergrond kan uit de ondertekening van het formulier niet zonder meer worden afgeleid dat iedere ondertekenaar een eigen oordeel heeft gevormd over het verloop van de omgevingsdialoog.

Ter onderbouwing wordt verwezen naar bijlagen 7.0 en 7.1, waarin de betreffende brief en machtiging zijn opgenomen die destijds via de brievenbussen van omwonenden zijn verspreid. Initiatiefnemer laat de waardering van deze machtiging vanzelfsprekend aan de Afdeling. Voor zover relevant voor de ontvankelijkheid merkt initiatiefnemer op dat appellanten 4 en 15 eigenaar zijn geworden nadat zij kennis hadden kunnen nemen van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast hebben zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De beoordeling van de ontvankelijkheid laat initiatiefnemer aan de Afdeling.

- Zienswijze/appellant 16: In deze zienswijze werd met name gevraagd of er rekening is gehouden met de molenbiotoop welke met het molenbiotooponderzoek is beantwoord. In het beroepschrift wordt op pagina 24 en 25 bovendien een aanvullende grond aangevoerd; dat appellant 16 niet zou zijn betrokken bij de omgevingsdialoog en dat geen advies zou zijn ingewonnen. Initiatiefnemer herkent zich niet in dit beeld. Er hebben in dat kader meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en appellant 16, zowel individueel als in aanwezigheid van de architect [REDACTED]. Tevens heeft een gesprek plaatsgevonden met appellant 16 en zijn partner [REDACTED].

Ter onderbouwing wordt verwezen naar de in de bijlage 14 opgenomen correspondentie, waaronder de app-geschiedenis tussen initiatiefnemer en appellant 16 en de mailbevestiging aan de architect van de betreffende afspraak.

Op pagina 25 van het beroepschrift wordt aangegeven dat appellant 16 binnen 20 meter van het plangebied ligt, terwijl dit indicatief circa 56 meter betreft (zie de tabel op blz. 3). Het is initiatiefnemer niet duidelijk van welke meetpunten appellant hierbij is uitgegaan.

Voor zover initiatiefnemer heeft kunnen vaststellen, bevindt zich geen afzonderlijke volmacht van appellant 16a (de molenaar) bij de stukken. De overgelegde volmachten zijn op onderdelen beperkt leesbaar, waardoor dit niet met zekerheid kan worden vastgesteld.

• Voor appellanten 7, 8, 17 en 18 lijken, voor zover uit de stukken kan worden opgemaakt, geen volmachten te zijn overgelegd. Hierdoor rijst de vraag in hoeverre de betreffende beroepsgronden namens deze appellanten zijn ingediend. Voor zover geen machtiging is overgelegd, verzoekt initiatiefnemer de ontvankelijkheid ambtshalve te beoordelen.

In het beroepschrift worden op meerdere plaatsen algemene stellingen ingenomen namens appellanten gezamenlijk, onder meer over privacy, schaduwwerking en aantasting van het woon- en leefklimaat. Niet zonder meer valt in te zien dat voor iedere aangevoerde beroepsgrond alle appellanten rechtstreeks in hun belangen raakt. Dit geldt temeer voor appellanten die zich op grotere afstand van het plangebied bevinden of aan de overzijde van een openbare weg zijn gelegen.

Voor zover appellanten geen rechtstreeks ruimtelijk gevolg van betekenis ondervinden, rijst de vraag of zij ten aanzien van de betreffende beroepsgronden als rechtstreeks belanghebbende kunnen worden aangemerkt. Voor de molenstichting geldt bovendien dat aspecten als privacy, schaduwwerking en aantasting van het woon- en leefklimaat niet zonder meer verband lijken te houden met haar statutaire doelstellingen, terwijl dergelijke aspecten wel in het beroepschrift zijn opgenomen.

Initiatiefnemer laat de beoordeling van de ontvankelijkheid en vertegenwoordiging vanzelfsprekend aan de Afdeling.

Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat in het beroepschrift op meerdere plaatsen aspecten worden aangevoerd die betrekking hebben op de nadere architectonische of bouwtechnische uitwerking van het plan. Deze aspecten worden in beginsel beoordeeld in het kader van de omgevingsvergunning en vallen buiten de reikwijdte van de bestemmingsplanprocedure.

In de vervolgfase van de omgevingsvergunning zal het bouwplan nader worden uitgewerkt, waarbij ook eventuele aanvullende privacymaatregelen en architectonische details verder kunnen worden uitgewerkt en beoordeeld.

Voorts wordt opgemerkt dat het beroepschrift op onderdelen uitgaat van feitelijke uitgangspunten die niet zonder meer overeenkomen met de feitelijke situatie ter plaatse of met de meest recente planopzet. Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat de door appellant 10 ingenomen standpunten niet steeds volledig lijken aan te sluiten bij eerder ingenomen posities en de feitelijke situatie ter plaatse.

4 Bouwvolume en planaanpassingen

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de algemene beantwoording van de zienswijzen, aspect A1 (bouwvolume).

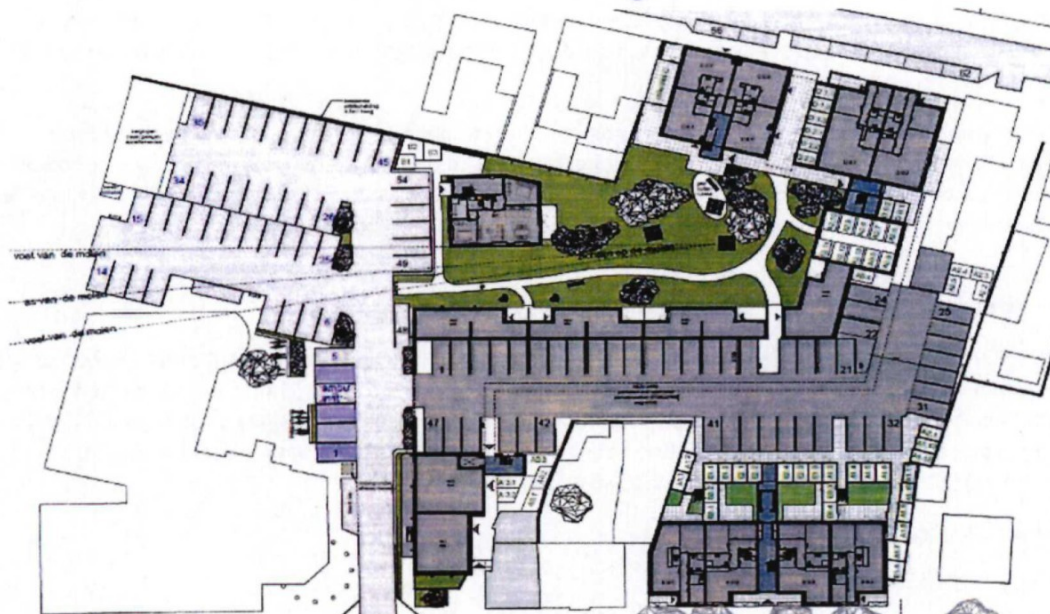
Het plan bestaat uit drie tot vier bouwlagen, waarbij de gebouwen deels plat zijn afgedekt en deels van een kap zijn voorzien. De ruimte onder de kapconstructie wordt daarbij als bouwlaag meegeteld.

Bij het ontwerp heeft de architect rekening gehouden met de schaal en korrelgrootte van de bestaande bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige massa is in overleg met verschillende stedenbouwkundigen van de gemeente afgestemd en in meerdere stappen aangescherpt tot de huidige vorm.

Het plan sluit aan bij het gemeentelijke woningbouwbeleid, waaronder het Actieplan Woningbouw en het woningbouwoffensief van de gemeente Meierijstad. Binnen dit beleid wordt bij binnenstedelijke locaties nadrukkelijk gekeken naar mogelijkheden voor hogere dichtheden, mits de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijke verdichtingsbeleid voor centrumgebieden.

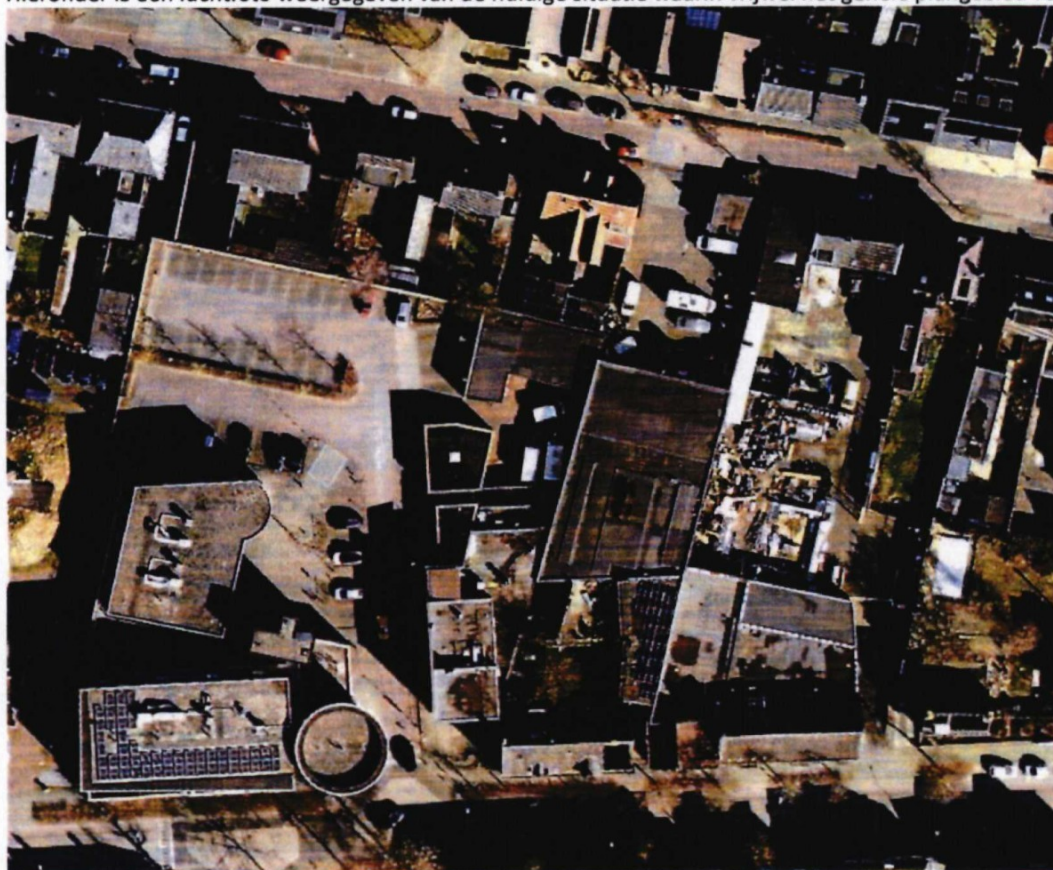
Met het plan wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Zo wordt circa 850 m² aan onverhard terrein toegevoegd, waarbij tevens de groene daken van circa 256 m² zijn meegeteld. Dit staat haaks op de stellingen in het beroepschrift (blz. 42, paragraaf 3.5.4.2 en blz. 75, paragraaf 4.14.6), waarin wordt gesteld dat sprake zou zijn van volledig nieuw verhard oppervlak, groenverlies en een toename van verstening.

Daarnaast wordt bestaande, grotendeels verouderde bebouwing vervangen door nieuwbouw die in hoge mate energiezuinig is. Tevens verdwijnen functies zoals bedrijvigheid, horeca en detailhandel. Hierdoor wordt het gebruik van de locatie per saldo minder belastend voor de omgeving. Ter onderbouwing hiervan zijn hieronder afbeeldingen opgenomen.



Hierboven is een afbeelding van de aangepaste plattegrond van het plan opgenomen.

Hieronder is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie waarin vrijwel het gehele plangebied verhard is.



Het aantal bouwlagen en het bouwvolume zijn passend geacht binnen dit deel van het centrum, mede gelet op de bestaande bouwvolumes en het bebouwingskarakter van de omgeving. Het plan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld aan de Hoofdstraat, Looierij en Toon Bolsiusstraat en sluit aan bij het binnenstedelijke karakter ter plaatse.

Tijdens de voorbereiding van het plan heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de stedenbouwkundigen van de gemeente. Daarbij is onder meer besloten de hoofdmassa op de hoek van de Hoofdstraat terug te leggen tot de noklijn van de naastgelegen bebouwing aan Hoofdstraat 56 en 58, zodat deze verder van de rooilijn is gesitueerd. Historisch gezien was op deze locatie bebouwing tot aan de rooilijn aanwezig (zie bijlage 10, historische foto op blz. 84).

Daarnaast zijn verschillende variantenstudies uitgevoerd voor de positionering van de vierde bouwlaag. Uiteindelijk is gekozen voor twee penthouses, gelegen aan de zijde van de Looierij en het binnenterrein. Deze zijn uitgevoerd met een setback en een

afwijkende materialisering, waardoor het effect op de omliggende bebouwing wordt beperkt. Naast het monument aan de [REDACTED] is de bebouwing opgenomen onder de kapconstructie. Door toepassing van [REDACTED] trap in de kap en een verlaagde gootlijn sluit het ontwerp beter aan op het monumentale pand.

In deze procedure staat ter beoordeling of de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is. Daarbij worden aspecten zoals privacy en ruimtelijke uitstraling op hoofdlijnen betrokken. De nadere architectonische en bouwtechnische uitwerking van het bouwplan vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. In die fase worden onder meer aspecten als brandveiligheid, installaties en de verdere detaillering van eventuele privacymaatregelen beoordeeld.

4.1 Planaanpassingen

(voor dit aspect wordt verwezen naar de algemene beantwoording van de zienswijzen, aspect D1)

Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden zijn meerdere aanpassingen in het plan doorgevoerd. Deze hebben onder meer betrekking op de positionering van balkons, de massaopbouw van de bebouwing en de inrichting van het binnenterrein. De wijzigingen zijn zichtbaar in de beantwoording van de zienswijzen (onder meer afbeeldingen op pagina 5 tot en met 8) en in het beroepschrift, afbeeldingen op pagina 12 (situatie vóór verdere aanpassingen) en pagina 13 (situatie na aanpassingen; de bergingen zijn daarin nog niet juist weergegeven). Zie tevens blz. 88 en 89 van het verweerschrift.

Voorbeelden van algemene aanpassingen:

- Verplaatsing van balkons;
- Het ondergeschikt maken van de verbinding tussen de gebouwen aan de Toon Bolsiusstraat;
- Realisatie van een afsluitbaar poortje in de onderdoorgang aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat en omheining van het binnenterrein, zodat dit in de avond kan worden afgesloten, indien en voor zover daarvoor toestemming wordt verleend;
- Gevelaanpassingen en aanpassing van de kniklijnen van het dak;
- Verplaatsing van de bergingen bij het appartementengebouw (hofwoning);
- Aanpassing van het ontwerp van de hofwoning, waarbij meer afstand is gecreëerd tot het naastgelegen perceel en de veranda en balkons verder van het buurperceel [REDACTED] zijn gesitueerd;
- Aanpassing van de naam "Jansenhof" naar "Janshof";
- Verplaatsing van de ondergrondse container dichterbij de straat, op een beter zichtbare locatie en dichterbij het complex.

Voor specifieke aanpassingen met betrekking tot direct aangrenzende percelen wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Het plan, zoals vastgesteld door de raad, is op 26 juni 2025 positief beoordeeld door de gecombineerde kamer van monumenten en welstand van de gemeente Meierijstad.

Op pagina 49 van het beroepschrift staat vermeld: "Alle appellanten verklaren: 'De dialoog is beperkt gebleven tot het eenzijdig informeren over reeds vaststaande plannen. *Er is geen ruimte geboden voor wezenlijke inbreng of aanpassing van de plannen*'". Initiatiefnemer volgt die stelling niet. Zoals hiervoor is weergegeven, zijn naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden op verschillende punten aanpassingen in het plan doorgevoerd.

De afbeelding in het beroepschrift op pagina 15 (hieronder weergegeven) betreft een eerdere versie van het ontwerp. Hoewel de aangepaste versie destijds op verzoek van appellant is toegezonden (zie blz. 77 en 83), geeft deze afbeelding niet de meest recente situatie weer (zie tweede afbeelding hieronder).



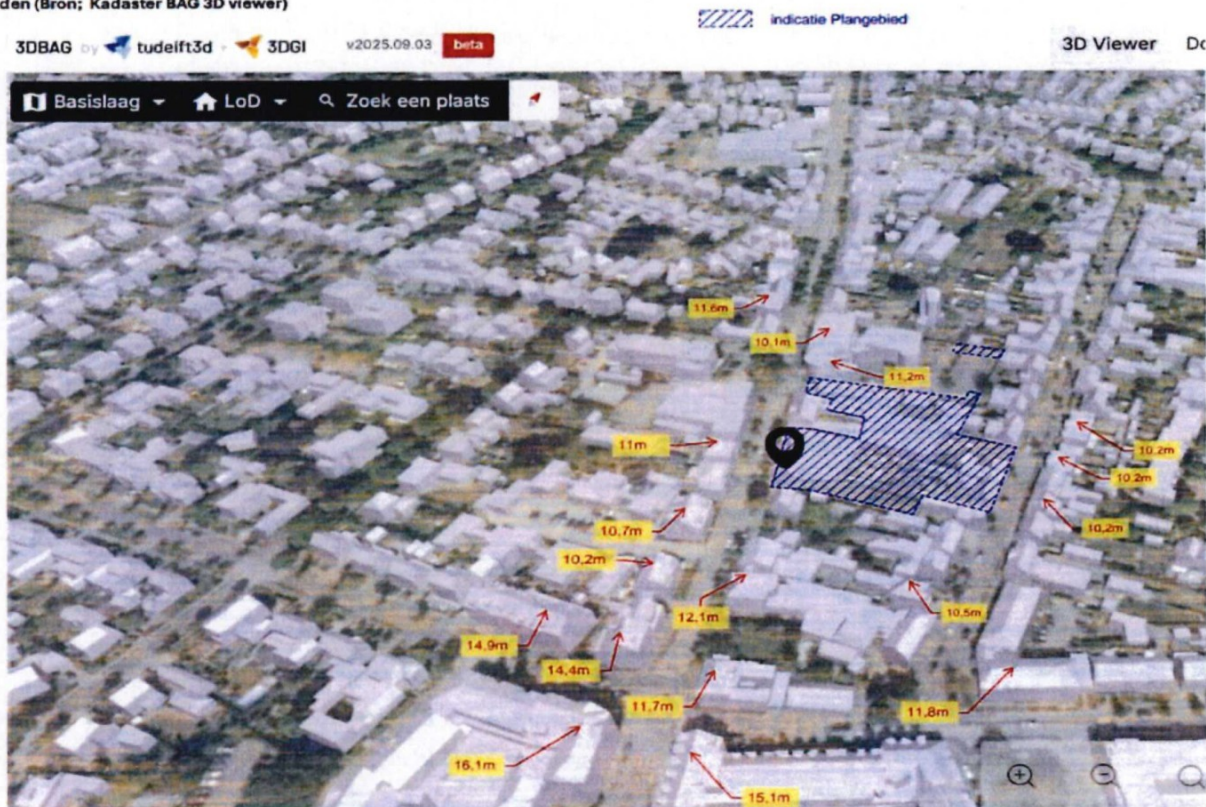
In het beroepschrift op pagina 11 is bij de ronde toren een hoogte van 9,81 meter weergegeven, waarbij is aangegeven dat dit het hoogste gebouw in het betreffende gebied zou zijn. De rand van de ronde toren bedraagt echter 11,20 meter (zie bijlage 8 Kadaster BAG-viewer). In de directe omgeving bevinden zich bovendien meerdere hogere gebouwen. Ter onderbouwing is

hieronder een afbeelding opgenomen uit de kadaster BAG-viewer, waarop de bouwhoogtes van de omliggende bebouwing zijn weergegeven.

In het beroepschrift worden op enkele plaatsen situaties weergegeven die afwijken van de feitelijke situatie of van latere planwijzigingen. Deze verschillen worden hier niet allemaal afzonderlijk besproken.

Op blz. 74 van het beroepschrift wordt gesteld door appellant 14 dat sprake is van een dorps karakter met overwegend één bouwlaag met kap, groene voortuinen en erfgrenzen. Initiatiefnemer merkt op dat dit beeld feitelijk niet eenduidig is. De straat kent een gevarieerd bebouwingsbeeld, waaronder woningen met twee bouwlagen met kap en bebouwing aan de rooilijn. Ook de woning van appellant valt binnen deze categorie. Dit is van belang bij de beoordeling van de gestelde aantasting van de maat en schaal.

Hoogtes panden (Bron: Kadaster BAG 3D viewer)



5 Direct aangrenzende percelen en planaanpassingen

5.1 [redacted] appellant 4): direct grenzend aan plangebied, gekocht na de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en geen zienswijze ingediend (zie ook paragraaf 3.2):

De woning aan [redacted] grenst direct aan het plangebied. Er zijn diverse aanpassingen doorgevoerd om privacy-effecten en mogelijke hinder te beperken.

- Aan de achterzijde van het perceel van [redacted] komt nieuwbouw waarbij in de gevel aan de zijde van TB 20, boven de erfafscheiding, een gevelopening met ondoorzichtig glas is opgenomen, zodat rechtstreekse inkijk richting het perceel van appellant in belangrijke mate wordt beperkt;
- Verplaatsing van de veranda en het balkon verder van de erfgrens;
- Vergroting van de afstand tot de perceelsgrens ten opzichte van eerdere schetsen;
- Het vervallen van de schoorsteen, die als dominant werd ervaren.

De afstand van de gevel van de nieuwbouw achter [redacted] tot aan de gevel van het hoofdgebouw van [redacted] bedraagt circa 15 meter. Daarbij geldt dat in een centrumstedelijke omgeving dergelijke onderlinge afstanden niet ongebruikelijk zijn.

Voor de ontwikkeling is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de afname van bezonning en daglichttoetreding binnen planologisch aanvaardbare grenzen blijft. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Initiatiefnemer is bereid om in de vervolgfase van de omgevingsvergunning met appellant 4 in overleg te treden om te bezien of aanvullende maatregelen redelijkerwijs aangewezen zijn ter verdere waarborging van de privacy. Daarnaast is initiatiefnemer

bereid om in overleg te treden over een mogelijke wijziging of gedeeltelijke beëindiging van het bestaande recht van overpad over de inrit achter [REDACTED] voor zover partijen daarover overeenstemming kunnen bereiken.

Verder bestaat de intentie om langs de erfgrens aan de achterzijde van het perceel [REDACTED] en voor een klein deel langs de zijkant (net de hoek om) leilindes te plaatsen om de privacy verder te versterken. De betreffende visualisaties zijn eerder besproken met de voormalige eigenaren van het perceel (zie bijlage 2).

Op pagina 106 van het beroepschrift is een volmacht opgenomen van de voormalige eigenaren van het perceel [REDACTED] op dat adres, gedateerd 30 december 2025. Voor zover initiatiefnemer bekend, waren zij op dat moment reeds verhuisd naar een ander adres in dezelfde straat. Daarbij acht initiatiefnemer van belang dat de voorgenomen ontwikkeling reeds vóór de aankoop openbaar kenbaar was, onder meer doordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage had gelegen. Appellant kon ten tijde van de aankoop redelijkerwijs bekend zijn met de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 [REDACTED] (appellant 11 en 19): direct grenzend aan plangebied.

Appellant 11 en appellant 19 zijn nauw met elkaar verbonden en staan onder dezelfde eigendom. Appellant 11 heeft betrekking op de privéwoning, terwijl appellant 19 ziet op de praktijkruimte daarachter. Gelet op deze verwevenheid liggen hun belangen in elkaars verlengde.

Hoewel [REDACTED], gelegen naast [REDACTED], onderdeel uitmaakt van de planlocatie, blijft de bestaande bebouwing behouden. Voor [REDACTED] blijft de grens met het plangebied deels ongewijzigd, (zie blz. 24). Naast aanduiding D bevindt zich het perceel van [REDACTED] weergegeven in grijs. Daarnaast is het perceel van appellant in wit weergegeven. Alleen een deel van de achterzijde van Toon Bolsiusstraat 12 wordt heringericht voor parkeren en bergingen.

Zie blz. 33 voor de situatie ter plaatse. Initiatiefnemer is voornemens op een deel van het perceel van [REDACTED], dat achter het hoofdbouwtvlak is gelegen, leibomen langs de erfgrens te plaatsen. Dit betreft het gedeelte waar geen bebouwing of herinrichting is voorzien, zodat deze maatregel op korte termijn kan worden gerealiseerd. De planning is dat dit in 2026 zal plaatsvinden. Daarmee kan de privacy richting het perceel van appellanten 11 en 19 verder worden versterkt.

Uiteindelijk is, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het nieuwe parkeerbeleid, besloten het parkeerterrein niet openbaar toegankelijk te maken, maar uitsluitend te bestemmen voor bewoners, met als doel de rust en het woon- en leefklimaat ter plaatse te verbeteren.

5.3. Aanpassingen ten behoeve van Hoofdstraat 58 en 58a (appellant 10): direct grenzend aan plangebied

[REDACTED] grenzen direct aan het plangebied en behoren daarmee tot de percelen die het meest direct bij de planontwikkeling zijn betrokken. Bij de uitwerking van het plan is hiermee rekening gehouden. Dit is onder meer toegelicht in de beantwoording van de zienswijzen bij aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58), zie bijlage 10 met bijbehorende afbeeldingen.

Zicht en inijk

Ter onderbouwing van de feitelijke situatie zijn foto's opgenomen (zie bijlage 12 blz. 91 t/m 95), genomen vanaf verschillende posities ter hoogte van de beoogde galerijen op de tweede verdieping (derde woonlaag). Blz. 96 bevat verdere onderbouwing. Vanwege de aanwezige erfafscheidingen van circa 5 tot 6 meter zijn op lagere niveaus nagenoeg geen directe zichtlijnen mogelijk. Ook vanaf hogere niveaus is sprake van een aanzienlijke mate van afscherming. Van structurele of onevenredige inijk is daarom geen sprake. Zie tevens hoofdstuk 8 ("Privacy, erfafscheiding en feitelijke situatie [REDACTED]") alsmede hoofdstuk 10 ("Aanpassingen door appellant 10 aan Hoofdstraat 58 en 58a na kennisname van de nieuwbouw op de planlocatie").

Vanaf de penthouses zijn, met uitzondering van een toegangsdeur, geen openingen aanwezig in de gevel aan de zijde van Hoofdstraat 58, zodat van directe inijk vanuit deze bouwlaag slechts in beperkte mate sprake is. Ook bij het trappenhuis is rekening gehouden met privacy.

De afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw [REDACTED] en de nieuwbouw bedraagt circa 22 tot 23 meter tot aan de gevel. Hoofdstraat 58a betreft een later aangebouwd, niet-monumentaal deel. De afstand van de achterzijde van dit bijgebouw, tevens de perceelsgrens van [REDACTED] tot aan de gevel bedraagt circa 5 meter. Daarbij is van belang dat zich in de huidige situatie reeds een pand direct tegen de erfgrens bevindt, zodat ook thans sprake is van bebouwing in de directe nabijheid van het perceel van appellant.

Voorts is dit gebouw als bijgebouw aangemerkt en is daaraan geen woonbestemming toegekend, ondanks dat appellant 10 hier in de zienswijzen "Kom 2013" om heeft verzocht. Tegen deze achtergrond kan aan het betoog van appellant dat de ontsluitingsweg zich direct achter zijn slaapkamer bevindt, geen doorslaggevende betekenis worden toegekend, aangezien het betreffende bijgebouw planologisch niet als zelfstandige woning is bestemd. (zie bijlage 12, zienswijze 8, blz. 104).

Verder beschikt het perceel Hoofdstraat 58 reeds over relatief hoge erfafscheidingen en muren aan de zijde van het plangebied.

Deze hebben een hoogte van circa 5 tot 6 meter en hangen samen met het historische gebruik van het pand, waarin onder meer een sauna was gevestigd. Hierdoor is reeds sprake van een aanzienlijke mate van afscherming tussen percelen. Gelet op de onderlinge afstanden, de planwijzigingen die naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden zijn doorgevoerd en de aanwezige erfafscheidingen, is naar het oordeel van initiatiefnemer geen sprake van een zodanige aantasting van privacy, bezonning of woon- en leefklimaat dat moet worden geconcludeerd dat sprake is van een ruimtelijk onaanvaardbare situatie. Daarbij is van belang dat de planlocatie is gelegen in een centrumstedelijke omgeving, waar relatief kortere onderlinge afstanden tussen gebouwen gebruikelijk zijn.

Onder meer zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd: (Zie bijlage 11)

- Aan de linker- en rechterzijde van het pand ter hoogte van [REDACTED] tot en met 66 is [REDACTED] trapvormige dakopbouw gemaakt en is de nokhoogte verlaagd, zodat de bebouwing beter aansluit op de omgeving. De gootlijn van het pand aan de Hoofdstraat is verlaagd, waardoor het kozijn in de kap is gesitueerd in plaats van eronder. (vergelijk met bijlage 1)
- Het losstaande trappenhuis met lift is aangepast, waarbij de lift in het gebouw is opgenomen en het trappenhuis verder naar achteren is geplaatst. Hierdoor is de afstand tot het perceel van [REDACTED] vergroot en is het trappenhuis kleiner geworden.
- De penthouses zijn teruggelegd ten opzichte van de Hoofdstraat en voorzien van [REDACTED] setback en afwijkende materialisering om het effect op de omgeving te beperken.
- De toegangsdeur van een penthouse is verder in de richting van het hof geplaatst, waardoor de galerij is verkort en verder naar achteren is komen te liggen, hetgeen de mogelijke zichtrelatie met Hoofdstraat 58 verder beperkt.

De doorgevoerde aanpassingen zijn voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie en zijn in 2025 positief beoordeeld. Hieruit blijkt dat initiatiefnemer rekening heeft gehouden met de belangen en wensen van de omgeving.

6 Correspondentie en contact met appellant 10

Appellant stelt in het beroepschrift (blz. 50 en 51): *“na 23 januari 2023 heeft initiatiefnemer op deze mail noch op enige andere wijze meer gereageerd”*, alsmede dat *“participatie uitsluitend heeft plaatsgevonden voor de terinzagelegging”*. Initiatiefnemer herkent zich niet in dit beeld.

Na 23 januari 2023 heeft tussen initiatiefnemer en appellant 10 nog meerdere malen correspondentie en overleg plaatsgevonden (zie bijlage 9 blz. 74 t/m 83). Onder meer heeft op 6 maart 2023, in aanwezigheid van de architect, een bespreking plaatsgevonden bij appellant thuis. Op 20 maart 2023 heeft contact via WhatsApp plaatsgevonden om een moment af te stemmen voor telefonisch overleg, welk overleg kort daarna heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft contact plaatsgevonden op onder meer 12 mei 2023, 24 mei 2023, 9 december 2024, 6 januari 2025 en 13 oktober 2025. Op verschillende berichten is inhoudelijk gereageerd.

Na ontvangst van de ingediende zienswijzen is getracht in gesprek te komen met appellant 3. Van die zijde is daarop niet nader ingegaan. Met een aantal andere appellanten is nadien nog gesproken. Met appellant 10 heeft in januari 2025 nog een gesprek plaatsgevonden (zie hiervoor hoofdstuk 8). Tegen deze achtergrond geeft de stelling in het beroepschrift (blz. 50), inhoudende dat participatie uitsluitend voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zou hebben plaatsgevonden, naar het oordeel van initiatiefnemer geen volledig beeld van het traject.

Verder hebben partijen elkaar gesproken tijdens de kortgedingprocedure van 12 oktober 2023 (zaaknummer SHE 23/2429 NATUUR V35) inzake de schorsing van de verleende ontheffing soortenbescherming. In deze procedure is beslist dat de werkzaamheden van initiatiefnemer mochten doorgaan. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 18 december 2023 bovendien geadviseerd het besluit tot verlening van de ontheffing soortenbescherming in stand te laten.

Ten aanzien van de inhoud van het overleg merkt initiatiefnemer het volgende op. In het beroepschrift (blz. 51) wordt gesteld dat initiatiefnemer geen betrouwbaar bezoekverslag zou hebben opgesteld en dat sprake zou zijn geweest van beperkt overleg. Initiatiefnemer herkent zich niet in dit beeld. Op 9 november 2022 heeft een eerste overleg plaatsgevonden, waarna initiatiefnemer herhaaldelijk heeft verzocht om een vervolgspraak. Deze heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 9 januari 2023 (niet op 8 januari 2023, zoals in het beroepschrift wordt vermeld, aangezien dit een zondag betrof).

Het overleg heeft enige vertraging opgelopen doordat eerst overeenstemming werd verlangd over een gezamenlijk vastgesteld verslag, terwijl initiatiefnemer zich primair heeft gericht op het vinden van een inhoudelijke oplossing. Voor een volledig beeld wordt verwezen naar het door appellant aangepaste verslag, opgenomen op blz. 222 van het beroepschrift.

Voorts merkt initiatiefnemer op dat uit een artikel in de krant Mooi Schijndel van 2 augustus 2023 (zie bijlage 6.1) blijkt dat appellant 10 destijds zorgen heeft geuit dat instanties zoals de monumentencommissie en de welstandscommissie te vroeg in het proces waren betrokken. Dit standpunt lijkt niet geheel aan te sluiten bij de positie die appellant in deze procedure inneemt, waarbij wordt aangedrongen op een (nadere) beoordeling door de monumentencommissie. Uit mail- en appcontact blijkt bovendien dat appellant 10 op enig moment zelf heeft verzocht om betrokkenheid van deze commissie (zie blz. 66, 67, 74 en 75).

Op verzoek van appellant is advies ingewonnen bij de welstands- en monumentencommissie (23 februari 2023). Daarbij zijn onder meer de door appellant gewenste verlaging van de gootlijn en het dak aan de zijde van appellant betrokken, zodat de bebouwing beter aansluit op het monument. Deze aanpassingen zijn verwerkt en vervolgens positief beoordeeld door de commissie. Tevens is gezocht naar oplossingen voor de parkeersituatie van appellant, waarbij een mogelijke oplossing is besproken. De visualisatie van de aanpassing is besproken en voorafgaand aan het gesprek van 6 maart 2023 aangeleverd.

Initiatiefnemer heeft zich in het proces aantoonbaar bereid en constructief opgesteld en naar aanleiding van overleg met omwonenden, waaronder appellant 10, diverse aanpassingen doorgevoerd. Tevens is ingestemd met het voorstel om percelen recht te trekken, waarbij initiatiefnemer heeft voorgesteld gronden te ruilen zodat beide percelen beter aansluiten op de bestaande bebouwing aan de rooilijn.

6.1 Alternatief voorstel appellant 10

In het verdere overleg bleek echter dat appellant 10 zich op het standpunt stelde dat het plan op wezenlijke onderdelen diende te worden herzien. Het door appellant 10 gedane voorstel (zie pagina 228 van het beroepschrift) bevatte daarbij zodanig verstrekende en cumulatieve voorwaarden, mede in onderlinge samenhang gezien, dat deze niet als redelijk of uitvoerbaar kunnen worden aangemerkt. Het voorstel hield onder meer in:

- Uitsluitend laagbouw zonder dakterrassen, balkons of balustrades;
- Handhaving van de bestaande goot- en bouwhoogten;
- Uitsluiting van gestapelde bouw;
- Een beperking tot maximaal 15 à 20 woningen;
- Vergaande beperkingen ten aanzien van de publieke verkeersontsluiting, het parkeren direct achter het perceel en de situering van bebouwing;
- Behoud van bestaande winkelbestemmingen;
- Aanvullende eisen ten aanzien van perceelindeling en gebruik;
- Bij sloop van Hoofdstraat 60 overdracht van gronden aan Hoofdstraat 58 ten behoeve van de parkeervoorziening van [REDACTED]

Daarnaast stelde appellant als voorwaarde dat, ook indien aan deze eisen zou worden voldaan, voorafgaand aan de planvorming [REDACTED] planschadevergoeding zou worden vastgesteld, buiten de gebruikelijke wettelijke procedure om.

Gelet op de aard en omvang van deze voorwaarden, gezien in onderlinge samenhang, kon van initiatiefnemer in redelijkheid niet worden verlangd om aan deze voorwaarden tegemoet te komen. Het voorstel is niet verenigbaar met een ruimtelijk en financieel uitvoerbaar plan en sluit niet aan op de noodzaak om te voorzien in de actuele woningbehoefte en op het beleid van de gemeente om winkels in het kernwinkelgebied te concentreren.

Voor zover in het beroepschrift wordt gesteld dat initiatiefnemer zou hebben aangegeven dat "er geen nieuw plan komt" (blz. 51 beroepschrift), merkt initiatiefnemer op dat deze uitlating in een andere context is gedaan. Tijdens gesprekken met appellant 10 heeft deze aangegeven dat naar zijn mening een volledig nieuw plan zou moeten worden opgesteld. Initiatiefnemer heeft daarop toegelicht dat het plan op verschillende punten is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden, maar dat het opstellen van een geheel nieuw plan overeenkomstig de door appellant voorgestelde uitgangspunten, niet realistisch werd geacht. Hieronder is een overzicht opgenomen van de verzonden en ontvangen e-mails met [REDACTED] na 23-1-2023. De volledige correspondentie is opgenomen in Bijlage 9 en 9.1.

[REDACTED]

13-10-2025
Verzonden items

250626_Advies_...

[REDACTED]

verzoek tot overleg
[REDACTED] moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor hout...

6-1-2025
Verzonden items

Re: Vriendelijk verzoek tot overleg over schutting tussen onze won...
[REDACTED] Hartelijk dank voor je snelle reactie. Vervelend ...

9-12-2024
Verzonden items

Vriendelijk verzoek tot overleg over schutting tussen onze woningen
Geachte [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] Graag verwijs ik ...

9-12-2024
Verzonden items

Re: gesprek met gemeente 24-5-2023
 Beste [redacted] Excuses voor de late reactie. Ik bedoe... Verzonden items

gesprek met gemeente 12-5-2023
 Beste [redacted] en [redacted] Jullie hebben eerder aangegeven beh... Verzonden items

Fw: Reactie op bouwplan van [redacted] en [redacted] 23-1-2023
 Beste [redacted] en [redacted]. We hebben op 9 november 2022 met... Verzonden items

Van [redacted]

 RE: verzoek tot overleg 6-1-2025
 Wat een uitermate vervelende manier van communicatie heb jij!... Postvak IN

 Re: Vriendelijk verzoek tot overleg over schutting tussen onze won... 9-12-2024
 [redacted] dank je wel voor je mail. Ik ben momenteel opgen... Postvak IN

 Re: gesprek met gemeente 13-5-2023
 Euuuu, goeie morg [redacted] Het is ons niet helemaal duidelijk ... Postvak IN

 foto voorbeeld parkeerplaatsen naast ons voor bouwplannen Looij... 15-2-2023
 [redacted] In vervolg op ons eerder overleg sturen we je een ... Postvak IN

 RE: Reactie op bouwplan van [redacted] en [redacted] Hoofdstraat 58-58a. 23-1-2023
 [redacted] Dank je wel voor je reactie. We gaan hieronder gr... Postvak IN

7 Tegenstrijdigheid tussen het gestelde belang van het monument en de gewenste bebouwingsmogelijkheden en -dichtheid

In bijlage 12, vanaf blz. 103 van dit verweerschrift, zijn de 19 zienswijzen opgenomen die circa 13 jaar geleden door appellant 10 (Hoofdstraat 58/58a) zijn ingediend in het kader van het bestemmingsplan "Kom 2013" (zie met name zienswijzen 1, 2, 8, 10, 12 en 18 en de beantwoording daarvan).

Daaruit volgt dat appellant zich destijds op het standpunt stelde dat het pand [redacted] geen monumentale status zou moeten krijgen, omdat een dergelijke status zou leiden tot hogere instandhoudingskosten en beperkingen ten aanzien van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. In dat kader heeft appellant juist gepleit voor ruimere bebouwingsmogelijkheden (zie blz. 101 en 104, punt 2). Daarnaast heeft appellant tevens aangegeven (punt 10, blz. 102 en 104) dat het perceel in de bestaande situatie reeds voor circa 90% was bebouwd.

In het onderhavige beroep beroept appellant zich daarentegen op het belang van het monument en de aanblik daarvan als argument tegen de voorgenomen ontwikkeling. Tevens wordt gesteld dat niet hoger zou mogen worden gebouwd dan de bestaande goot- en nokhoogte en dat sprake zou zijn van een te hoge bebouwingsdichtheid.

Tegen deze achtergrond valt op dat de huidige beroepsgronden op onderdelen afwijken van de eerder ingenomen planologische standpunten, waarbij juist werd ingezet op ruimere bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel, en daarmee potentieel een hogere bebouwingsintensiteit in de directe nabijheid van het monument.

Uit de destijds ingediende zienswijzen (zienswijze 2, blz. 102 en 106, bijlage 12) blijkt dat de bepaling uit lid 8.3.2 (nadere eisen gemeentelijk monument) uiteindelijk uit het bestemmingsplan is verwijderd. Gelet hierop is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument" niet langer gekoppeld aan deze nadere regelstelling, waardoor hieraan geen zelfstandige aanvullende planologische toetsingsbetekenis meer toekomt. De regels waarop appellant zich thans beroept, kunnen daarom niet worden aangemerkt als een zelfstandige aanvullende planologische toetsingsgrond.

De nieuwbouw is zodanig vormgegeven dat deze aansluit bij de bestaande rooilijnen aan de Hoofdstraat, waarbij het middendeel en de delen links en rechts van de kopgevels verder zijn teruggelegd (in de huidige situatie bevindt de bebouwing zich volledig op de rooilijn). Daardoor blijven de zichtbaarheid en ruimtelijke herkenbaarheid van het monument behouden en worden deze op onderdelen versterkt. De beleving vanaf de voorzijde verandert slechts beperkt. Het teruggelegde penthouse is bovendien slechts in beperkte mate zichtbaar vanaf de overzijde van de straat.

Ten aanzien van het monumentale karakter wordt opgemerkt dat uit het redengevende document volgt dat niet alleen de buitenzijde, maar ook onderdelen van het interieur beschermde waarden bevatten. Tegelijkertijd lijkt de huidige feitelijke situatie op onderdelen met betrekking tot het interieur en exterieur af te wijken van de oorspronkelijke staat zoals beschreven in het redengevende document. Zo zijn aan het pand in de loop der tijd wijzigingen aangebracht, waaronder de recentelijk vergunde

plaatsing van zonnepanelen aan de voorzijde van het monument. Voor overige wijzigingen is initiatiefnemer niet gebleken van een afzonderlijke monumenten- of omgevingsvergunning, voor zover daarvoor een vergunningplicht gold.

Voor zover appellanten zwaar gewicht toekennen aan de bescherming van het monument, dient ook de feitelijke situatie en eerdere wijzigingen daarbij te worden betrokken. Daarbij is van belang dat de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig is afgestemd op de monumentale context en dat hierover advies is ingewonnen bij de bevoegde monumenten- en welstandscommissie, die positief heeft geoordeeld over het plan.

8 Privacy, erfafscheiding en feitelijke situatie

Eind 2024 heeft appellant 10 de bestaande erfafscheiding tussen de percelen [REDACTED] verwijderd, zonder voorafgaand overleg te voeren met initiatiefnemer als (mede)eigenaar van Hoofdstraat 56. Deze erfafscheiding was reeds geruime tijd aanwezig, in ieder geval circa 10 jaar en vermoedelijk aanzienlijk langer (zie bijlage 12, zienswijze 12 "Kom 2013", blz. 104, waarin appellant zelf heeft verzocht deze erfafscheiding van 6 meter positief te bestemmen).

Na verwijdering bleek dat een nieuwe erfafscheiding in aanbouw was (zie blz.99). Tevens was een constructie geplaatst vóór een raam van Hoofdstraat 56, waardoor de daglichttoetreding ter plaatse gedeeltelijk werd belemmerd (zie bijlage 12 blz. 117 t/m 119 foto's).

Naar aanleiding daarvan heeft initiatiefnemer op 9-12-2024 contact opgenomen met appellant 10. Zie hiervoor blz. 114 t/m 116 van bijlage 12, waarin de brief, de e-mail en de daaropvolgende reacties zijn opgenomen. Appellant gaf daarbij aan dat hij hierop zou reageren zodra hij daartoe in de gelegenheid was. Omdat nadien geen reactie werd ontvangen, heeft initiatiefnemer op 6-1-2025 opnieuw contact opgenomen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een gesprek in januari 2025 bij appellant thuis.

Tijdens dit gesprek is gesproken over de erfafscheiding en de gevolgen daarvan voor beide percelen in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is onder meer aan de orde gekomen dat het bijgebouw, waaraan de nieuwe erfafscheiding, die op dat moment voor circa de helft was gerealiseerd, gedeeltelijk was bevestigd, volgens de huidige planvorming zal worden gesloopt. In dat kader konden tevens alternatieve oplossingen worden onderzocht. Tevens is de mogelijkheid besproken om de erfafscheiding te verhogen ten behoeve van privacy, waarbij initiatiefnemer zich bereid heeft getoond financieel bij te dragen en mee te denken over de vormgeving.

Appellant heeft zich op het standpunt gesteld dat sprake was van vervanging van een bestaande erfafscheiding en dat voorafgaand overleg niet noodzakelijk was. Volgens appellant bestond geen aanleiding om initiatiefnemer hierbij te betrekken. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat, mede gelet op de samenhang met de voorgenomen ontwikkeling, de mogelijke gevolgen voor beide percelen en het langdurige bestaan van de eerdere erfafscheiding, voorafgaand overleg in de rede had gelegen. Tegen die achtergrond achtte initiatiefnemer het gerechtvaardigd om bij de voorgenomen werkzaamheden te worden betrokken. Het gesprek heeft uiteindelijk niet geleid tot een gezamenlijke oplossing.

Inmiddels is de nieuwe erfafscheiding gerealiseerd en bevestigd aan het bijgebouw op het perceel [REDACTED]. Deze heeft grotendeels [REDACTED] hoogte van circa 5,5 meter. Daarbij is van belang dat appellant eerder zelf heeft verzocht om een erfafscheiding van 6 meter positief te bestemmen en in het beroepsschrift groot belang hecht aan privacy, zodat een erfafscheiding van circa 6 meter in de rede lag. Daarnaast bevindt zich vóór het raam van [REDACTED] nog een constructie waardoor de lichtinval wordt beperkt. Tijdens het gesprek is aangegeven dat deze constructie zou worden verwijderd. Voor zover bekend, is dit tot op heden niet gebeurd. De foto waarop deze situatie zichtbaar is, is genomen in maart 2026 (zie bijlage 12 blz. 117-119).

Daarbij valt op dat onder meer appellant 10 in het beroepsschrift betoogt dat door de nieuwbouw sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, waaronder structurele schaduwwerking en daglichtverlies (blz. 16). Deze stellingen dienen mede in het licht van de feitelijke situatie ter plaatse te worden gezien, temeer nu appellant, voor zover initiatiefnemer bekend, een situatie heeft gecreëerd dan wel in stand laat die mede tot gevolg heeft dat de daglichttoetreding bij het naastgelegen perceel wordt beperkt.

Het voorgaande laat zien dat initiatiefnemer zich heeft ingespannen om in overleg tot praktische oplossingen te komen en bereid is geweest bij te dragen aan maatregelen ter verbetering van de privacy. Dat hierover geen overeenstemming is bereikt, kan niet aan initiatiefnemer worden toegerekend. Initiatiefnemer heeft zich juist terughoudend en constructief opgesteld en getracht in overleg tot oplossingen te komen.

In de planregels is bovendien opgenomen dat erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 8 meter zijn toegestaan, mits deze passen binnen de beeldkwaliteit van de naaste omgeving en niet leiden tot een verslechtering van de verkeerssituatie. Dit biedt ruimte om, indien gewenst en passend, de privacy in de toekomst verder te waarborgen.

Voor zover sprake is van privaatrechtelijke geschillen over erfafscheidingen, geldt dat deze geen rol spelen bij de planologische beoordeling van het bestemmingsplan.

9 Reactie op beroepsgrond (erfafscheiding)

Op pagina 54 van het beroepschrift (paragraaf 3.7.1.4) wordt gesteld dat de bestaande muur aan de rechterzijde van de woning sinds de jaren vijftig zou fungeren als feitelijke erfafscheiding en dat mogelijk sprake zou zijn van verkrijgende verjaring of mandeligheid.

Deze stelling dient mede te worden gezien in het licht van het feit dat appellante 10 eind 2024 zelf een bestaande erfafscheiding tussen de percelen heeft verwijderd, zonder voorafgaand overleg, terwijl in het beroepschrift juist een zwaar gewicht wordt toegekend aan het langdurige bestaan en de betekenis van erfafscheidingen ter plaatse.

Overigens geldt dat, indien initiatiefnemer in de toekomst voornemens is de betreffende muur te verwijderen, hierover vooraf een overleg zal plaatsvinden met de betrokken partijen.

10 Aanpassingen door appellante 10 aan [REDACTED] na kennisname van de nieuwbouw op de planlocatie

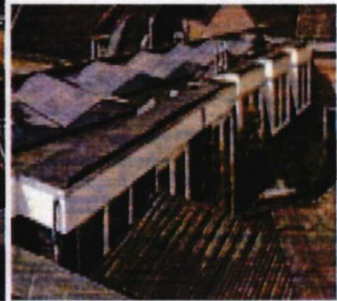
Voorts is vastgesteld dat bij [REDACTED] in oktober 2023 (dak)ramen zijn vervangen door dakkapellen en [REDACTED] grotere pui (zie hieronder en blz. 90 t/m 95). Daardoor lijkt tevens sprake te zijn van een uitbreiding van het uitstekende platte dakvlak. Hierdoor is de zichtrelatie tussen de woning en de omgeving vergroot. Voor zover initiatiefnemer bekend, is niet gebleken van een daarvoor verleende omgevingsvergunning, indien en voor zover daarvoor een vergunningplicht gold (zie blz.97 en 98).

In tegenstelling tot dakramen, die schuin zijn geplaatst en beperkt zicht bieden, creëren dakkapellen en verticale puien een grotere mate van inblik. Hierdoor is ook de zichtrelatie vanuit het bijgebouw van appellante richting de omgeving vergroot.

Voor zover appellante zich beroept op aantasting van privacy, dient dit mede in dit licht te worden beoordeeld.



Voor aanpassing



Na:

Deze aanpassing heeft plaatsgevonden nadat appellante kennis had genomen van de voorgenomen nieuwbouwplannen (9 november 2022) en nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage was gelegd (augustus 2023) (zie bijlage 12 voor meer foto's).

11 Bereidheid tot overleg

Ten slotte wordt opgemerkt dat initiatiefnemer, zoals ook in de beantwoording van de zienswijzen is aangegeven, bereid blijft om ook in de vervolgfase van de omgevingsvergunning in overleg te treden met appellante 10 om te bezien of aanvullende maatregelen mogelijk en redelijkerwijs noodzakelijk zijn om de privacy verder te waarborgen.

12 Flora en fauna

Ten aanzien van flora en fauna zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. Blom Ecologie B.V. is een deskundig en onafhankelijk ecologisch onderzoeksbureau, waarvan onderzoeken in eerdere procedures bruikbaar zijn aangemerkt. Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot strijd met de Wet natuurbescherming. Voor zover voor bepaalde werkzaamheden een ontheffing vereist is, bestaat geen aanleiding om aan te

nemen dat deze niet verleend zou kunnen worden. De Wet natuurbescherming staat daarmee niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg. Appellanten hebben geen deskundig tegenrapport overgelegd waaruit blijkt dat de uitgevoerde onderzoeken onjuist of onvolledig zouden zijn. De gemeenteraad mocht zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan baseren op de uitkomsten van deze onderzoeken.

13 Parkeren, verkeer en verkeersveiligheid (in beroepschrift blok III)

In het kader van de planvorming is een parkeeronderzoek uitgevoerd en zijn de verkeersaspecten beoordeeld. Deze aspecten zijn onder meer behandeld in de algemene beantwoording van de zienswijzen, aspect E1 (Parkeren) en aspect C1 (Verkeersdrukte).

Daarnaast is navraag gedaan bij de wijkagent over eventuele incidenten nabij de planlocatie. Daarbij is aangegeven dat ter plaatse, zowel op de kruising als op het parkeerterrein zelf, in de afgelopen 5 jaar geen bijzondere verkeersveiligheidsincidenten bekend zijn (zie bijlage 15, alleen ter hoogte van [REDACTED] heeft [REDACTED] incident plaatsgevonden, daar is echter geen sprake van een kruising of bijzondere verkeerssituatie, zoals door appellanten als potentieel verkeersonveilig wordt aangemerkt).

Ten aanzien van de gehanteerde parkeernorm wordt in het beroepschrift op pagina 32 uitgegaan van een norm van 0,7 parkeerplaats per woning. Deze norm vormt echter niet het uitgangspunt van het door deskundigen opgestelde parkeeronderzoek. In het onderzoek is uitgegaan van de geldende gemeentelijke parkeernormen.

Daarnaast wordt op pagina 19 van het beroepschrift gesteld dat geen sprake zou zijn van een juridische borging van de sociale parkeernormering. De woningcategorieën en doelgroepen zijn reeds juridisch en contractueel geborgd in de doelgroepenverordening, de planregels, de plantoelichting en de anterieure overeenkomst.

De aspecten brandveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten worden nader beoordeeld bij de omgevingsvergunning.

Verder zijn in het plan en in de beantwoording van de zienswijzen verschillende maatregelen benoemd die de verkeerssituatie binnen deze 30 km-zone kunnen verbeteren, waaronder:

- een kiss-and-rideplaats bij de medicijnkuis, waarmee wordt beoogd de bestaande situatie te verbeteren, waarbij voertuigen regelmatig tijdelijk op de rijbaan van de Looierij stilstaan;
- een aanpassing van de locatie van de ondergrondse container, mede op verzoek van appellanten.

Daarnaast wordt bij een nabijgelegen kruising aan de Hoofdstraat, iets verderop, ter hoogte van de Kluisstraat onderzocht of een zebraplaats kan worden gerealiseerd.

Appellanten 5 en 9

Verder wordt opgemerkt dat appellanten 5 en 9, het samenwerkingsverband "De Bank" en [REDACTED] & [REDACTED] Accountancy, nauw met elkaar samenhangen en dat hun belangen in belangrijke mate overlappen.

De stelling van appellant 9 dat men niet geïnformeerd zou zijn, strookt volgens initiatiefnemer niet met de feitelijke gang van zaken. Beide partijen zijn schriftelijk uitgenodigd voor de omgevingsdialoog. Bij de locatie De Bank is een uitnodiging in de brievenbus gedaan. Bij het kantoor van Wouters Makelaardij is de uitnodiging persoonlijk afgegeven en toegelicht. Tevens heeft initiatiefnemer persoonlijk contact opgenomen, waarbij is aangegeven dat men niet aanwezig kon zijn bij de bijeenkomst. Ook is in lokale mediaberichtgeving verschenen over het plan, waardoor de ontwikkeling eveneens kenbaar kon zijn.

Ten aanzien van de gestelde parkeerdruk merkt initiatiefnemer op dat de feitelijke situatie ter plaatse mogelijk afwijkt van de uitgangspunten die destijds in het bestemmingsplan "Meester Michielstraat 2" (2015) zijn gehanteerd. In dat bestemmingsplan, dat door appellanten is ontwikkeld, is opgenomen dat 24 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd (zie bijlage 5, blz. 53). Volgens appellant betreft dit 22 parkeerplaatsen, terwijl feitelijk circa 15 parkeerplaatsen beschikbaar lijken te zijn voor de appartementen.

De overige parkeerplaatsen lijken te worden gebruikt ten behoeve van bedrijven van appellanten. Daarbij lijken zes parkeerplaatsen te zijn gereserveerd voor [REDACTED] & [REDACTED] gevestigd aan [REDACTED] en twee parkeerplaatsen voor makelaarskantoor [REDACTED] & [REDACTED] is daarmee gevestigd op [REDACTED] ander adres, terwijl makelaarskantoor [REDACTED] gebruik maakt van de commerciële ruimte onder de appartementen. In het bestemmingsplan werd voor commerciële functies mede uitgegaan van gebruik van parkeergelegenheid in het openbaar gebied (zie bijlage 5, blz. 53). De bestaande parkeersituatie staat los van de planontwikkeling. Op basis van parkeeronderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

Dit aspect is relevant bij de beoordeling van de ervaren parkeerdruk in de omgeving. Voor een nadere onderbouwing en visualisatie wordt verwezen naar bijlage 5.

14 Molenbiotoop

Op pagina 25 van het beroepschrift voert appellant 16 aan dat de onderhavige ontwikkeling de eerste hoogbouwontwikkeling direct rond de Catharinamolens zou vormen. Initiatiefnemer deelt die conclusie niet. In de directe omgeving van de molen is

reeds eerder hogere bebouwing gerealiseerd, waaronder het complex "AHOED", dat zich bevindt tussen de planlocatie en de Catharinamolen. Daarnaast bevindt zich aan de overzijde van het plangebied reeds appartementencomplex "Hopbelstaete" (BP vastgesteld in 2019). Tevens is het appartementencomplex "Mr. Michielstraat 2" gerealiseerd (BP vastgesteld in 2015), waarbij eveneens hogere bebouwing mogelijk is gemaakt en gerealiseerd ten opzichte van de voorgaande situatie.

Ook in de plantoelichting van het bestemmingsplan van "Hopbelstaete" is reeds opgenomen (blz. 3): "Het huidige dorpsbeeld laat bovendien zien dat er meerdere gebouwen in de omgeving van de molen boven de belthoogte uitkomen. Verder is in de huidige situatie de molen reeds ingebouwd en staan er veel obstakels rondom die regelmatig draaien van de molen en enige windvang verhinderen".

Ten aanzien van de Catharinamolen is in het kader van het bestemmingsplan een specifiek onderzoek naar de molenbiotoop uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt onder meer dat:

- De molenbiotoop in de huidige situatie reeds wordt beïnvloed door bestaande bebouwing in de omgeving;
- De extra windderving als gevolg van het plan beperkt is en ruim binnen aanvaardbare marges blijft;
- De berekende windderving ruim onder de algemeen aanvaardbare bandbreedte van circa 5 procent blijft.

Het plan leidt daarmee niet tot een wezenlijke verslechtering van het functioneren van de molen. De tegenstelling in het beroepschrift (onder meer op p. 25) dat de molenbiotoop onvoldoende zou zijn afgewogen, volgt initiatiefnemer dan ook niet.

De gemeenteraad heeft zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan mogen baseren op het uitgevoerde molenbiotooponderzoek.

15 Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De gemeenteraad heeft het plan gebaseerd op diverse onderzoeken, waaronder archeologisch onderzoek, een cultuurhistorische quickscan, natuur- en stikstofonderzoek, een watertoets, milieuonderzoek, bodemonderzoek, een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, een parkeertoets, een bezonningsonderzoek, een onderzoek naar de molenbiotoop van de Catharinamolen en een positief advies van de gecombineerde kamer van monumenten en welstand.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de bebouwingsdichtheid circa 150 woningen per hectare zou bedragen. Deze vergelijking kan echter niet zonder meer als doorslaggevend criterium worden gehanteerd voor de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. De planlocatie is gelegen in een centrumgebied, grenst aan drie bestaande straten en verschilt daarmee wezenlijk van de aangehaalde vergelijkingslocaties. Daarnaast is de planlocatie groter dan de inbreidingslocatie waarmee wordt vergeleken, die slechts aan één straat ligt. Van een gelijkwaardige vergelijking met reguliere woonwijken of uitbreidingslocaties is daarom geen sprake.

Het plan betreft een binnenstedelijke herontwikkeling in het centrum van Schijndel. De ontwikkeling voorziet in 69 woningen en draagt bij aan de actuele woningbehoefte. De herontwikkeling van bestaande bedrijfs-, horeca- en detailhandelslocaties naar wonen sluit aan bij het beleid gericht op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij is een hogere bebouwingsdichtheid dan in uitbreidingswijken gebruikelijk, inherent aan binnenstedelijke herontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik.

Bij de beoordeling van een bestemmingsplan komt de gemeenteraad een zekere beleidsruimte toe bij de afweging van de betrokken belangen. De vraag die in deze procedure voorligt, is niet of een ander plan denkbaar is, maar of de gemeenteraad in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat dit plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Initiatiefnemer is van oordeel dat daarvan sprake is.

Daarbij komt dat appellant 10 zich in het verleden op het standpunt heeft gesteld dat het pand [REDACTED] geen monumentale status zou moeten krijgen, omdat dit zou leiden tot beperkingen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden (zie bijlage 12, blz. 101). Appellant heeft destijds juist gepleit voor ruimere bebouwingsmogelijkheden en daarbij tevens aangegeven dat het perceel reeds voor circa 90% was bebouwd. Tegen deze achtergrond lijkt het huidige standpunt, inhoudende dat sprake zou zijn van een onaanvaardbaar hoge bebouwingsdichtheid, niet geheel consistent met het eerder ingenomen standpunt.

16 Conclusie

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een zorgvuldige voorbereiding en op diverse deskundig uitgevoerde onderzoeken. Gedurende het proces heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere belanghebbenden, waarbij naar aanleiding van reacties ook aanpassingen in het plan zijn doorgevoerd.

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid voor binnenstedelijke herontwikkeling en draagt bij aan de realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid komt aan de gemeenteraad een zekere beleidsruimte toe bij de afweging van de betrokken belangen. De Afdeling toetst daarbij terughoudend of de gemeenteraad in redelijkheid tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft kunnen komen.

Uit de planstukken, de uitgevoerde onderzoeken en de aanpassingen naar aanleiding van de omgevingsdialoog blijkt dat de belangen van omwonenden bij de planvorming zijn betrokken en afgewogen.

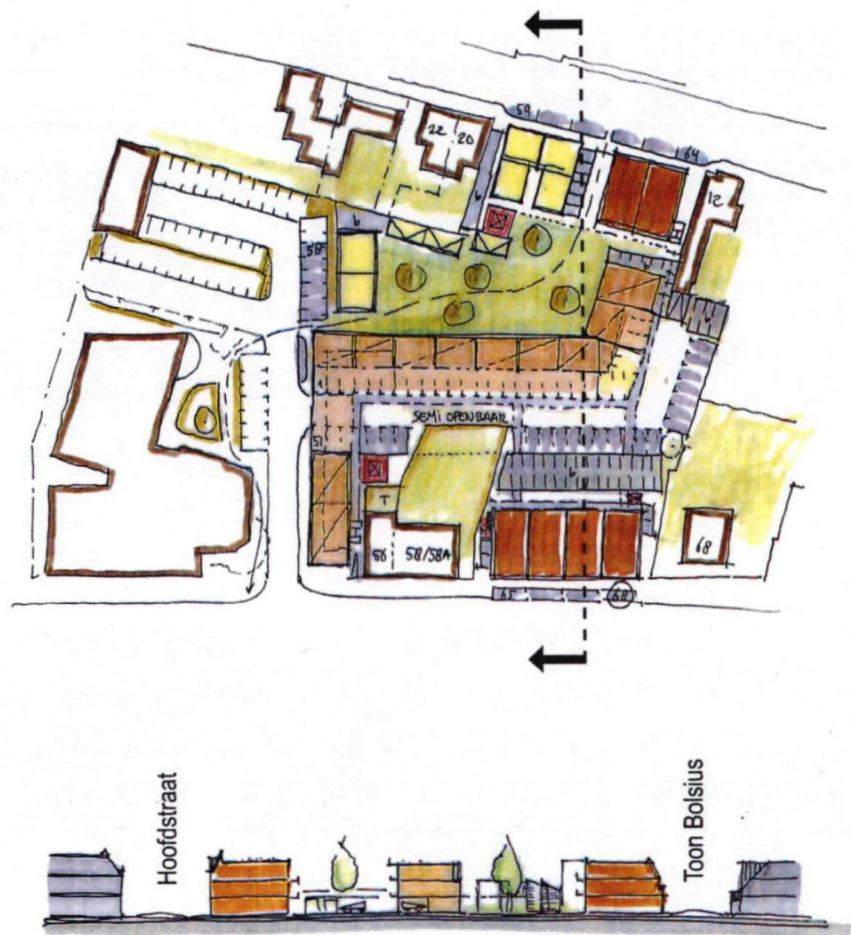
In de vervolgfase van de omgevingsvergunning blijft initiatiefnemer bereid om, waar passend, redelijkerwijs noodzakelijk en uitvoerbaar, aanvullende maatregelen te bezien om de privacy verder te waarborgen.

Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan ruimtelijk onaanvaardbaar is of dat de gemeenteraad niet in redelijkheid tot vaststelling daarvan heeft kunnen besluiten. Daarbij is van belang dat in deze procedure niet ter beoordeling voorligt of een alternatief plan denkbaar is, maar of de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Initiatiefnemer verzoekt de Afdeling de beroepen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan in stand te laten.

Namens:





4 Tiny houses + penthouses



Conciërge woning - penthouses



Ruime entree hof - zicht op de molen



HOOFDSTRAAT



HOOFDSTRAAT - LOOIERIJ



LOOIERIJ



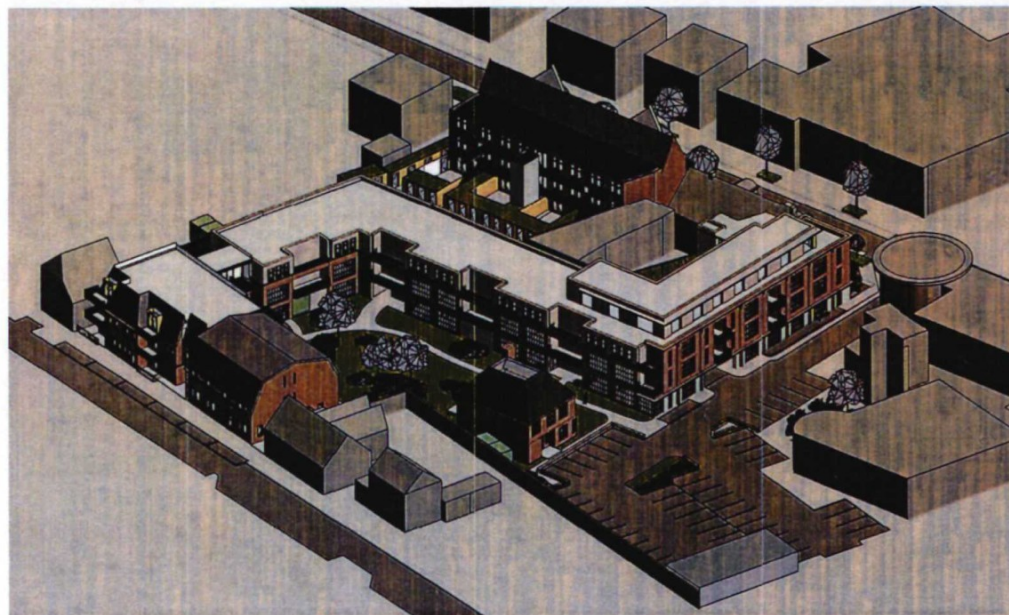
LOOIERIJ - ENTREE HOF



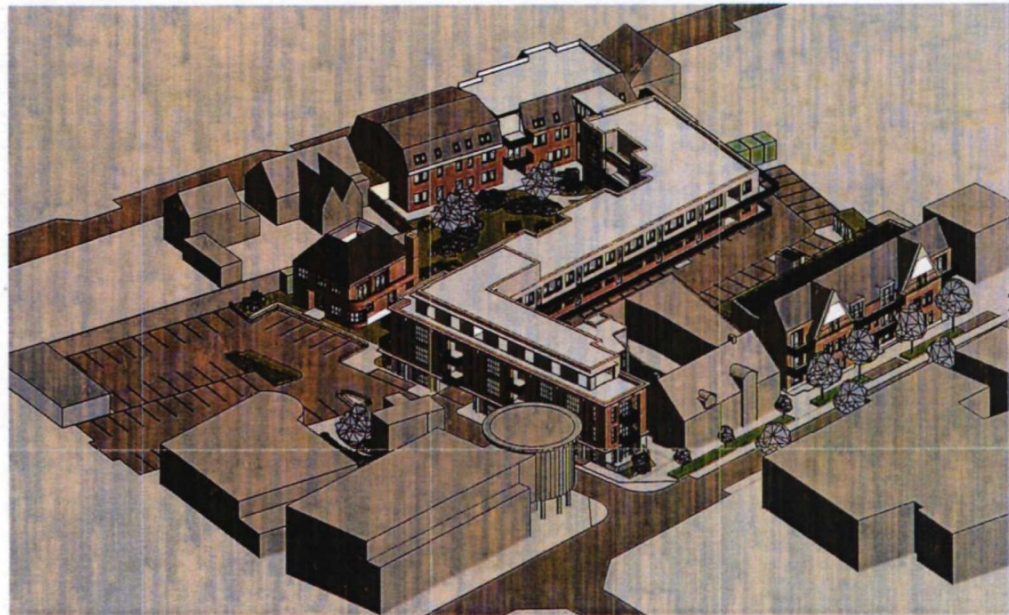
HOF



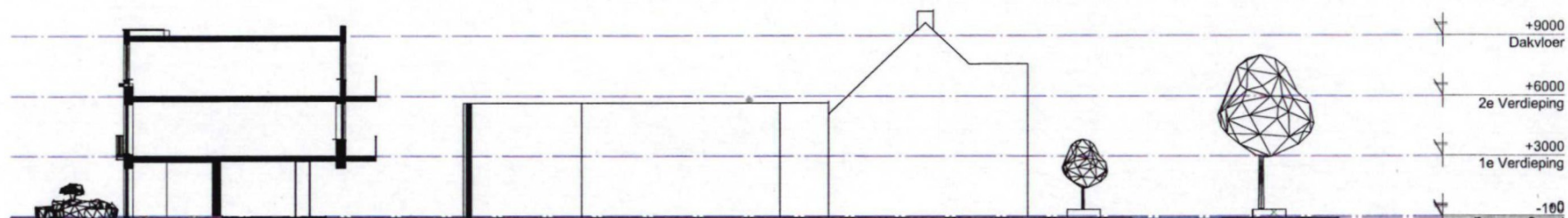
HOF



TOON BOLSIUSSTRAAT

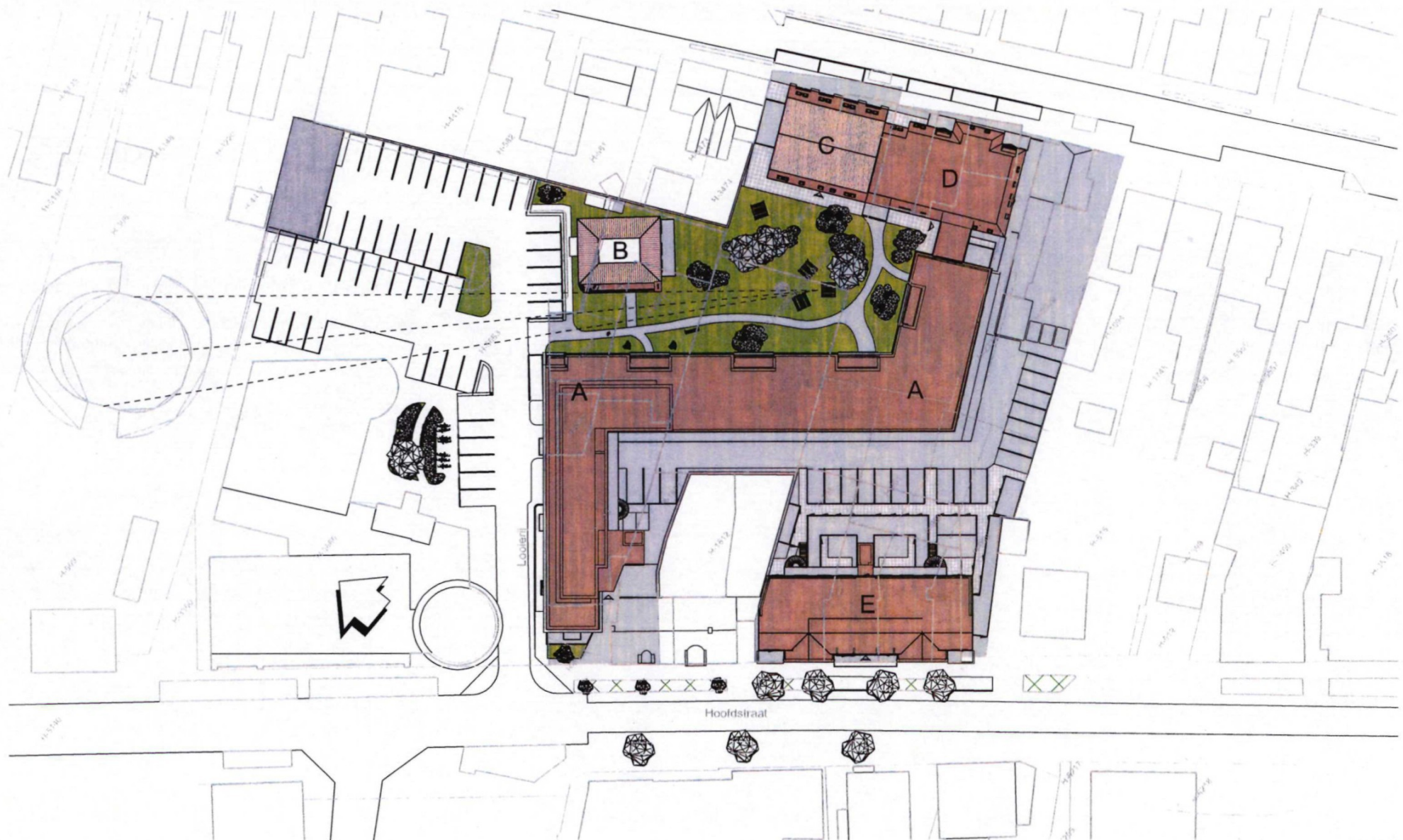


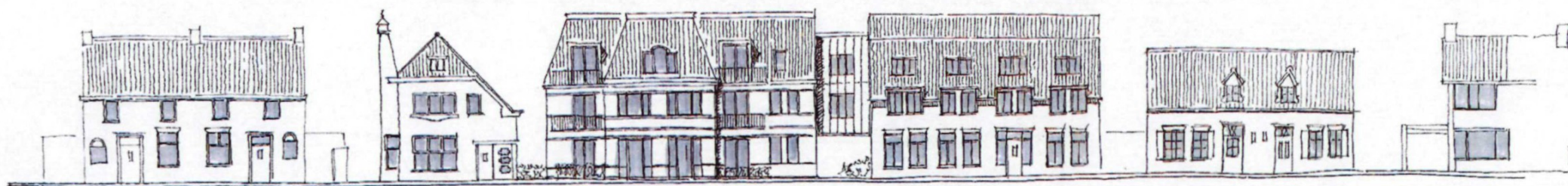
HOOFDSTRAAT



DOORSNEDE HOOFDSTRAAT 58



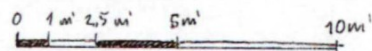
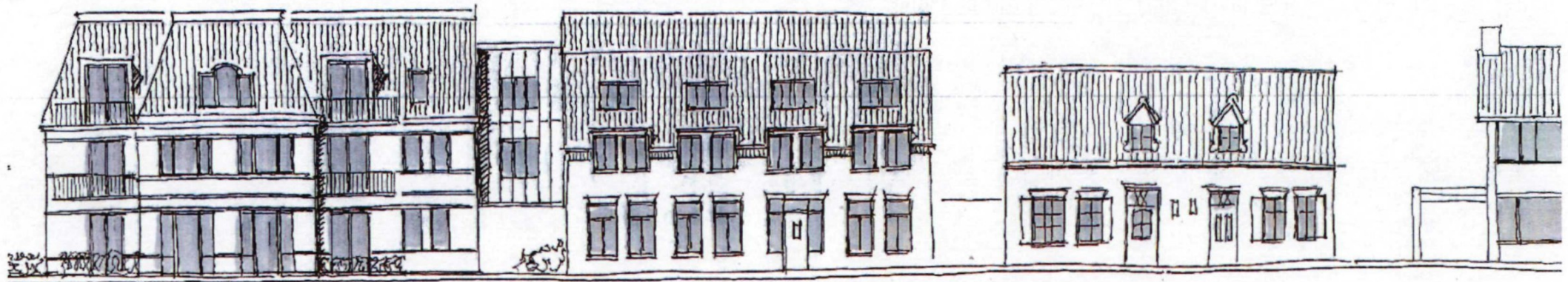


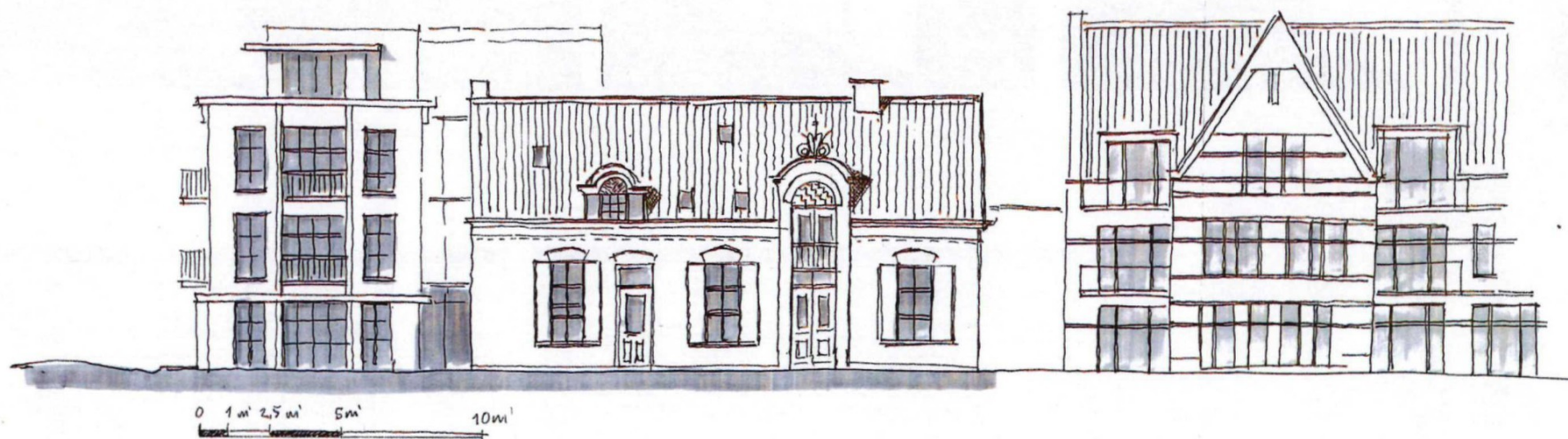


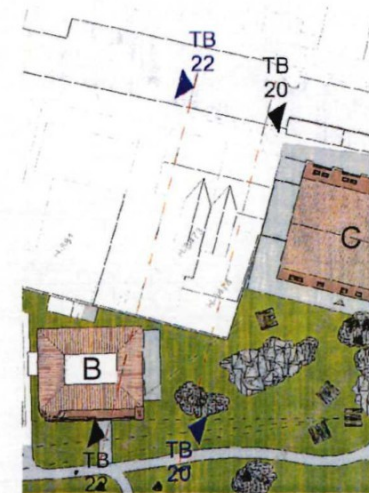
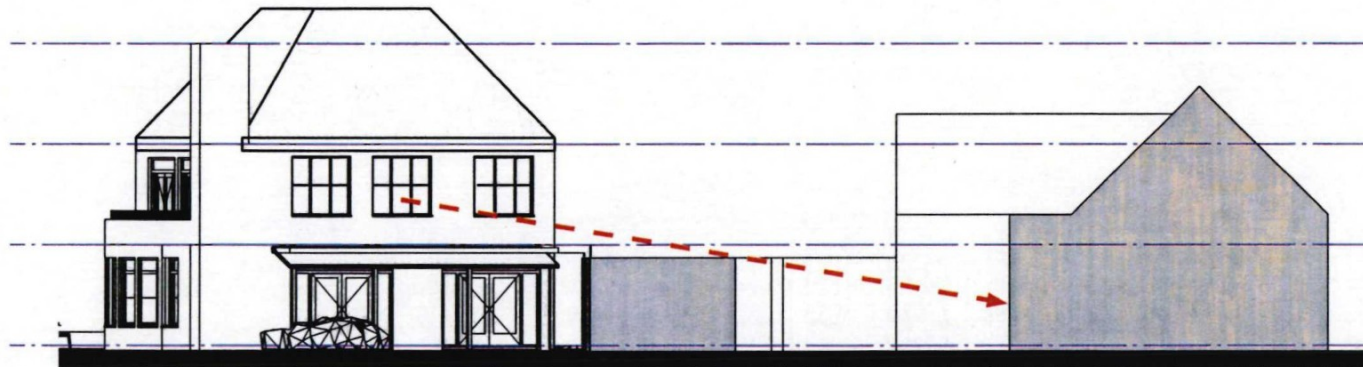
Straatbeeld Toon Bolsiusstraat



0 1 m 2,5 m 5 m 10 m







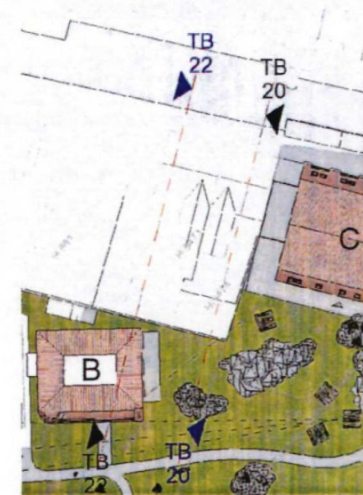
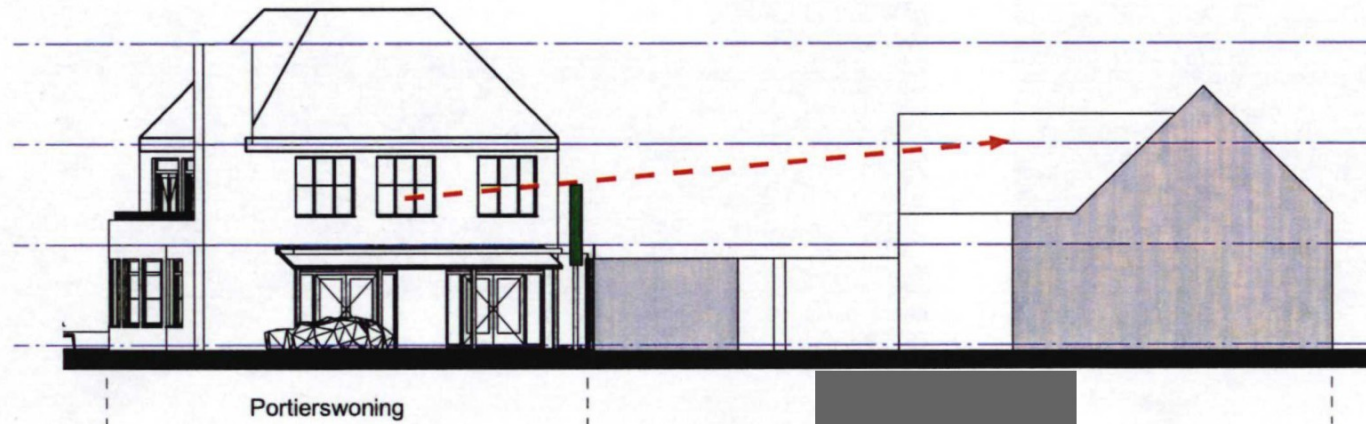
ORIËNTATIE VANUIT APPARTEMENT OP HOF



VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20



VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20



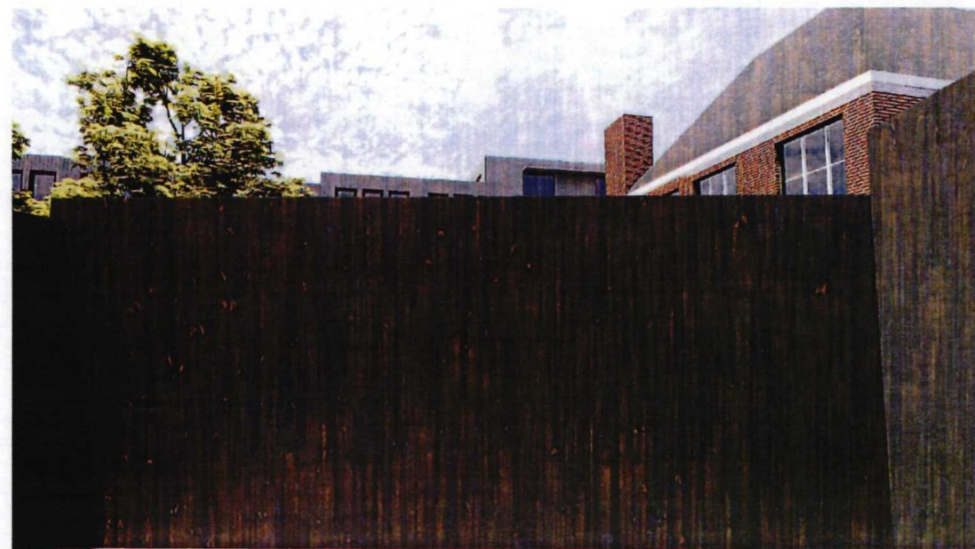
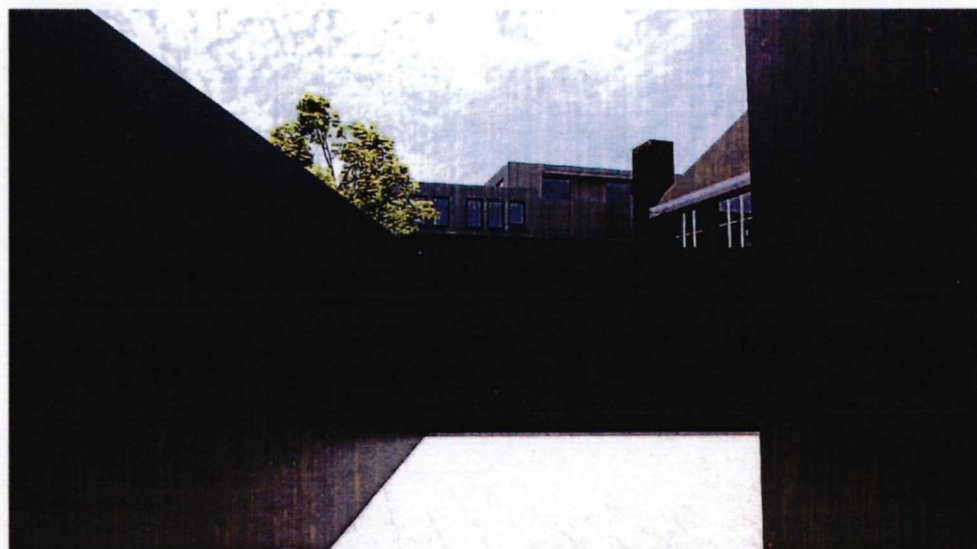
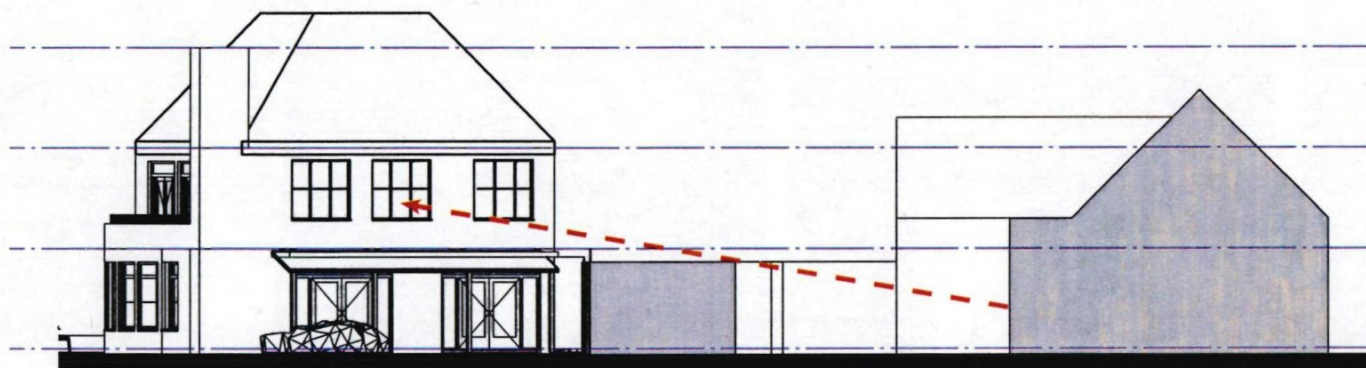
ORIËNTATIE VANUIT APPARTEMENT OP HOF

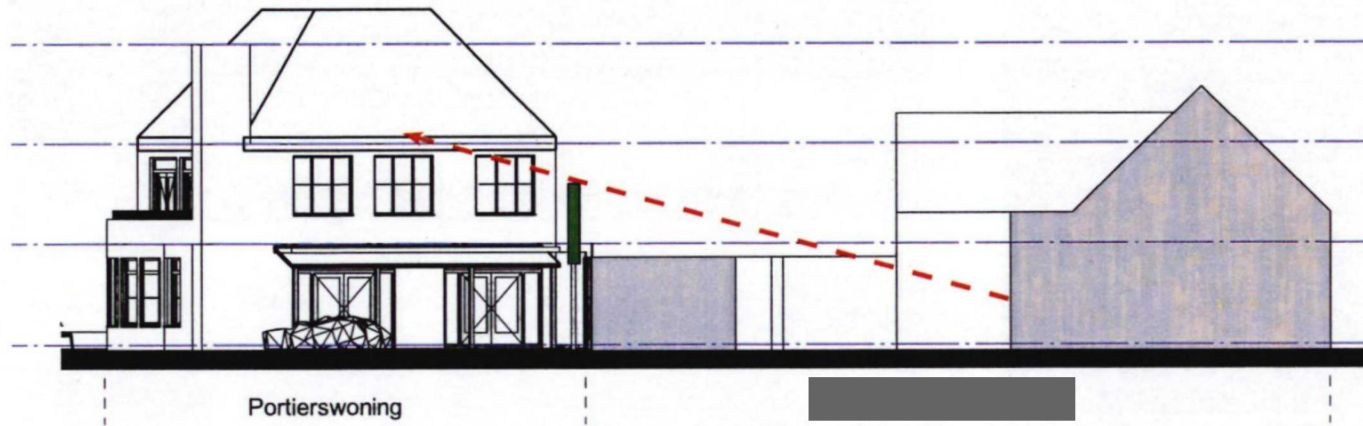


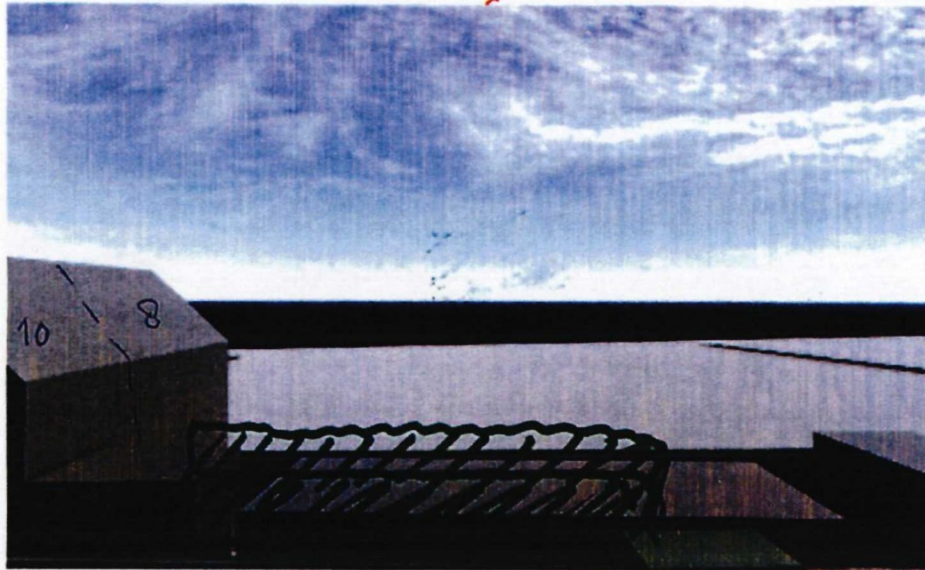
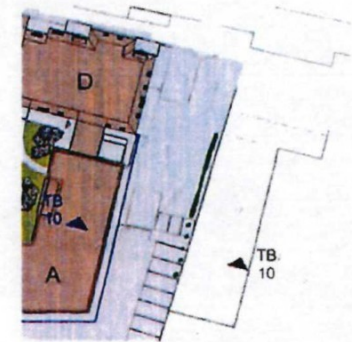
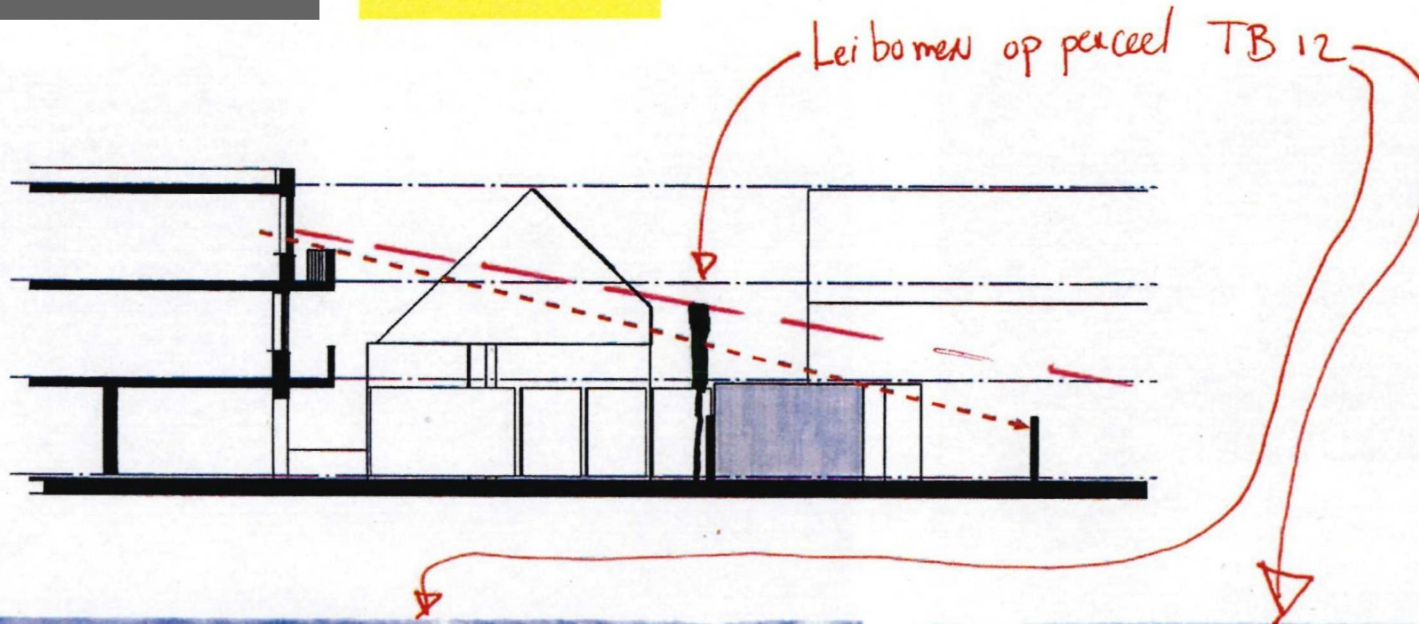
VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20



VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20







ORIËNTATIE VANUIT APPARTEMENT OP ERFAFSCHIEDING TUSSEN TB 8 EN 10
PRAKTIJKRUIMTE ZORGT VOOR PRIVACY



ZICHT VANUIT TUIN TB 10 OP APPARTEMENTENCOMPLEX
PRAKTIJKRUIMTE ZORGT VOOR PRIVACY

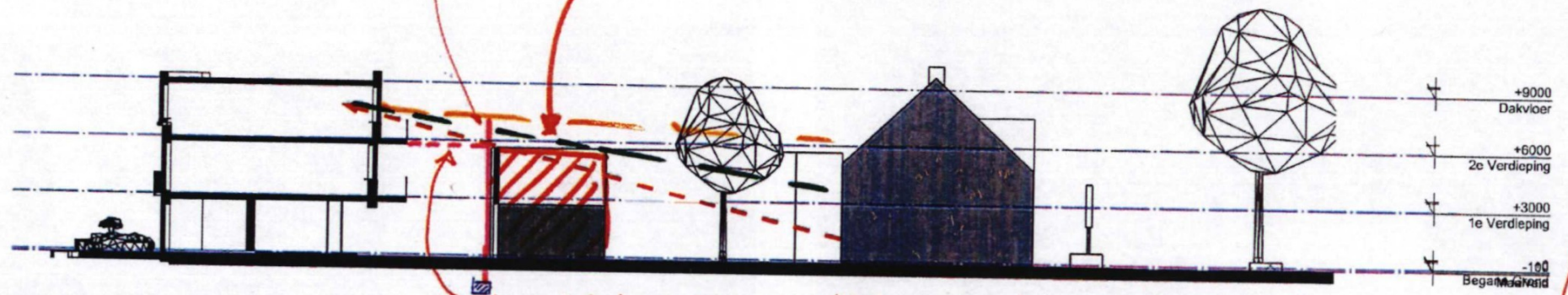
BIJLAGE 2.4

34

LA ARCHITECTEN
INGENIEURS

op tre: kolommen t.b.v. gevel begroeiing + prius, scherm + gevel constructie (bestaande gevel)

Hoogte bouwwerk met golfplaatjes ± 50m hoogte

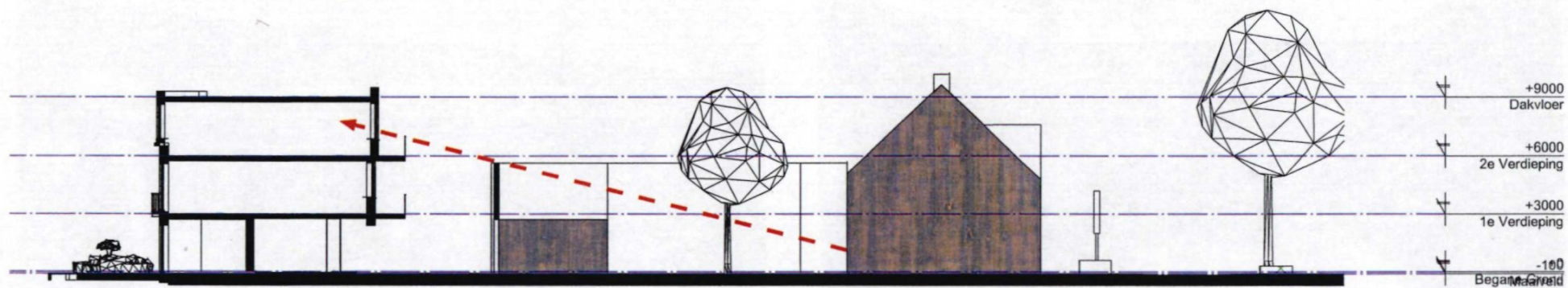


koppel koker t.b.v. stabiliteit. aan "de S" (Fund. constructie normaal, geen moment vaste verbinding)



ZICHT VANUIT DE HOOFDSTRAAT OP T-SPLITSING

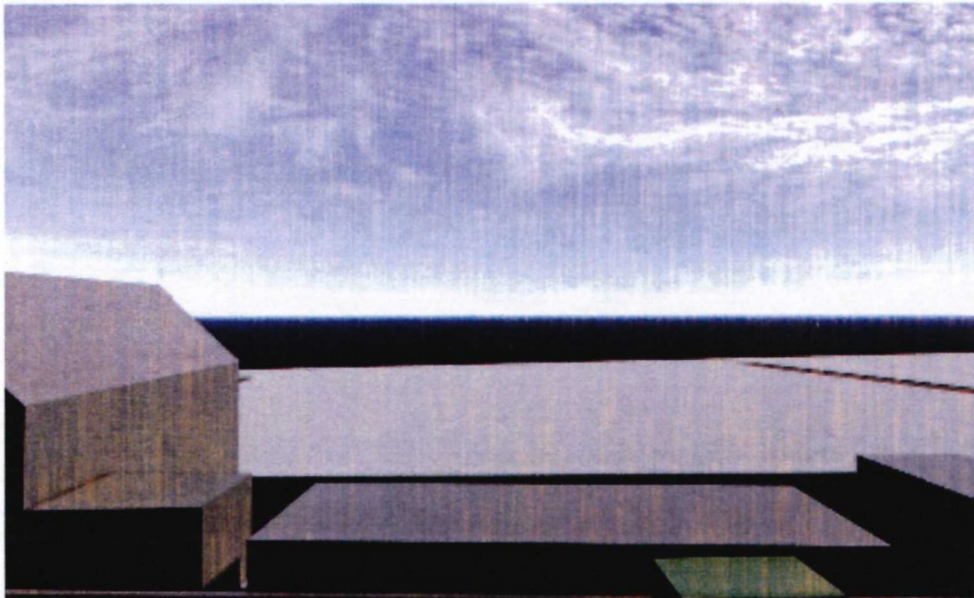
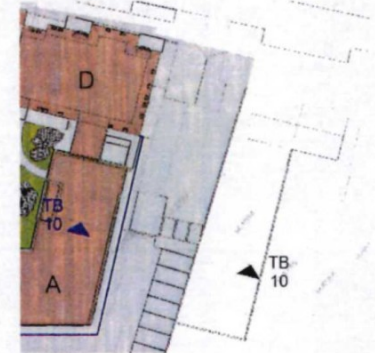
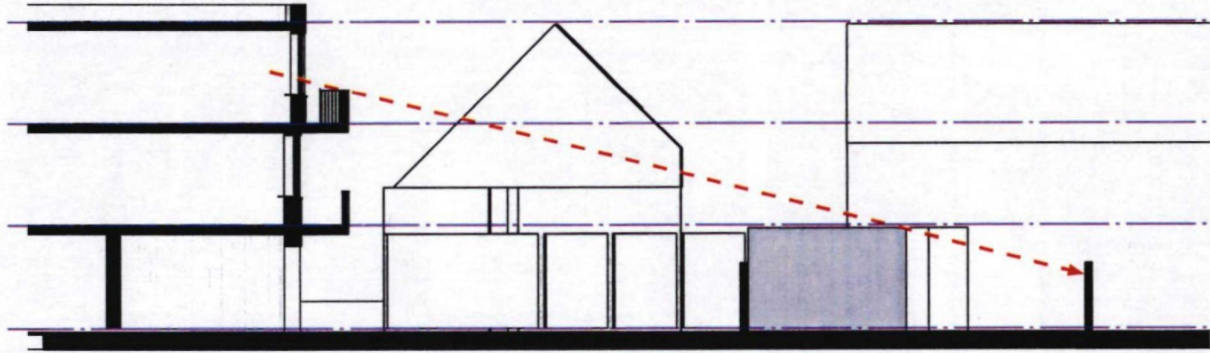
ZICHT VANUIT ACHTERGEVEL OP GALERIJ



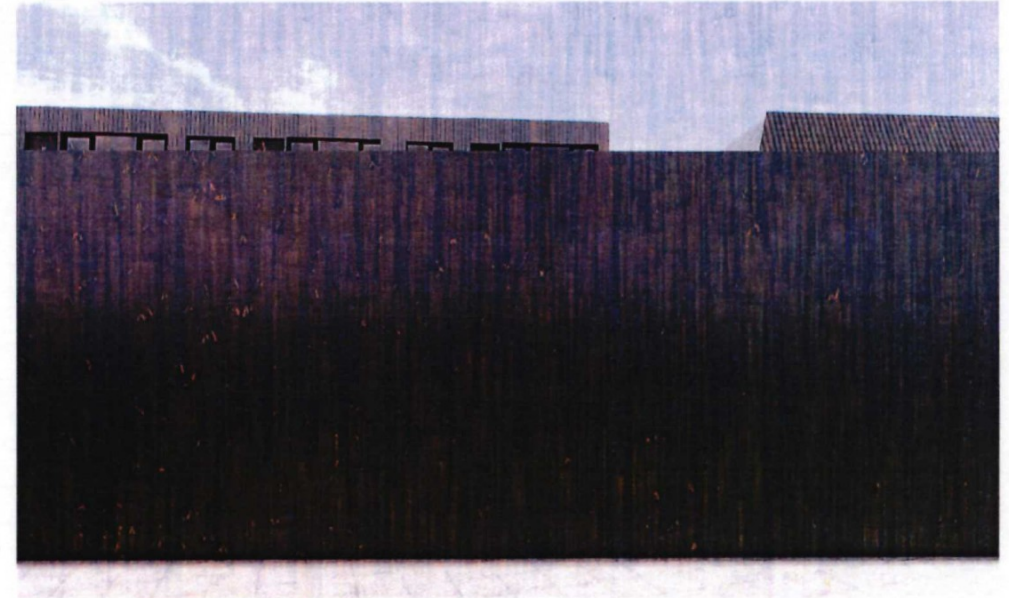
ZICHT VANUIT DE HOOFDSTRAAT OP T-SPLITSING



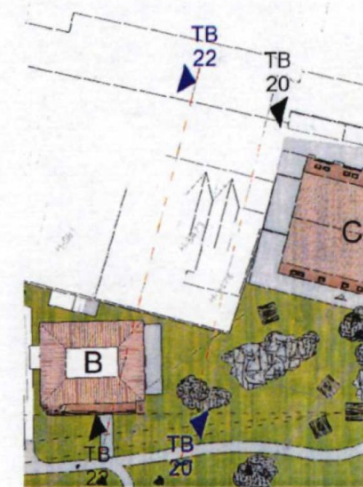
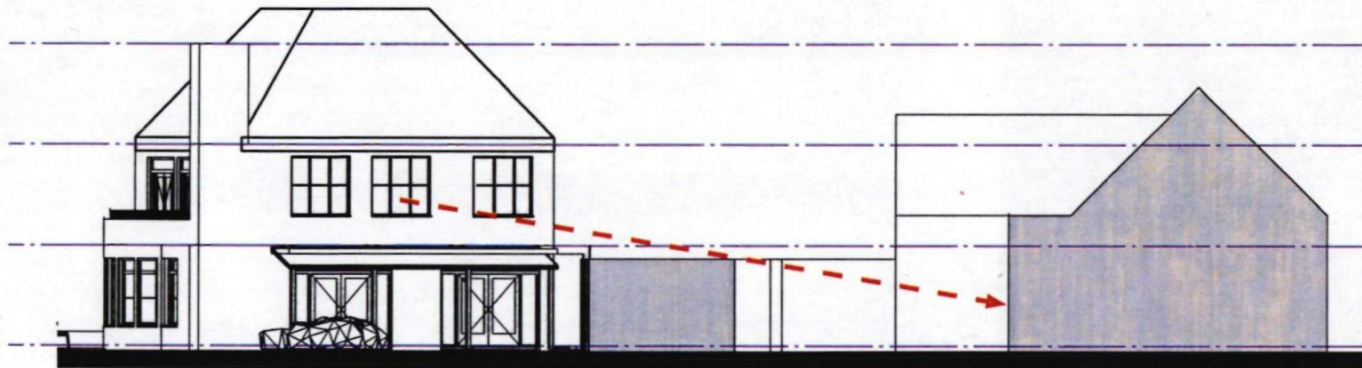
ZICHT VANUIT ACHTERGEVEL OP GALERIJ



ORIËNTATIE VANUIT APPARTEMENT OP ERFAFSCEIDING TUSSEN TB 8 EN 10
PRAKTIJKRUIMTE ZORGT VOOR PRIVACY



ZICHT VANUIT TUIN TB 10 OP APPARTEMENTENCOMPLEX
PRAKTIJKRUIMTE ZORGT VOOR PRIVACY



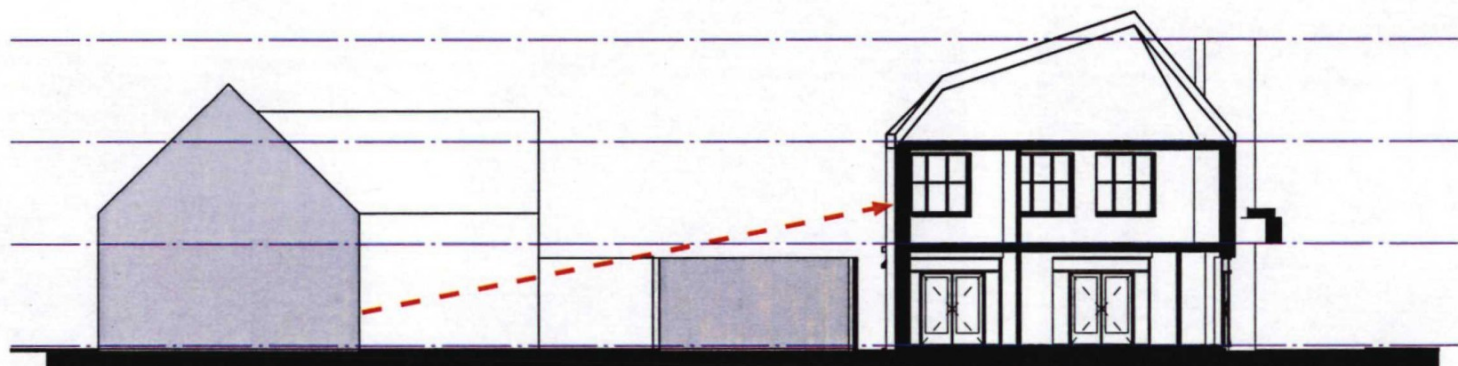
ORIËNTATIE VANUIT APPARTEMENT OP HOF



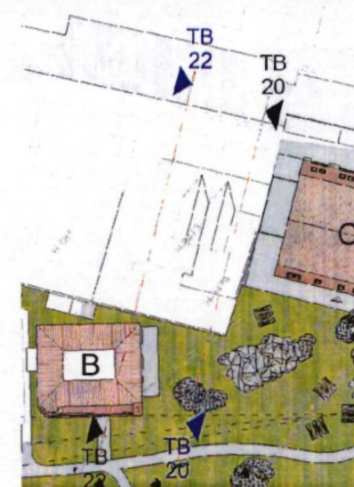
VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20



VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20



ZICHT VANUIT TUIN TB 22 IS OP EEN GESLOTEN MUUR ZONDER GEVELOPENINGEN



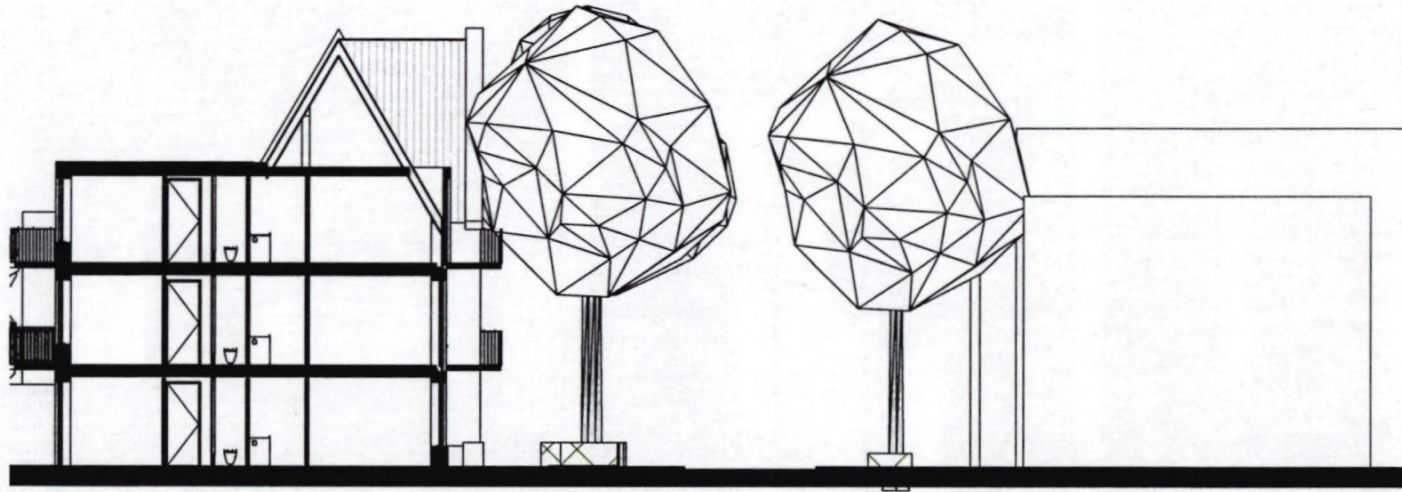
ORIËNTATIE VANUIT APPARTEMENT OP HOF



VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20

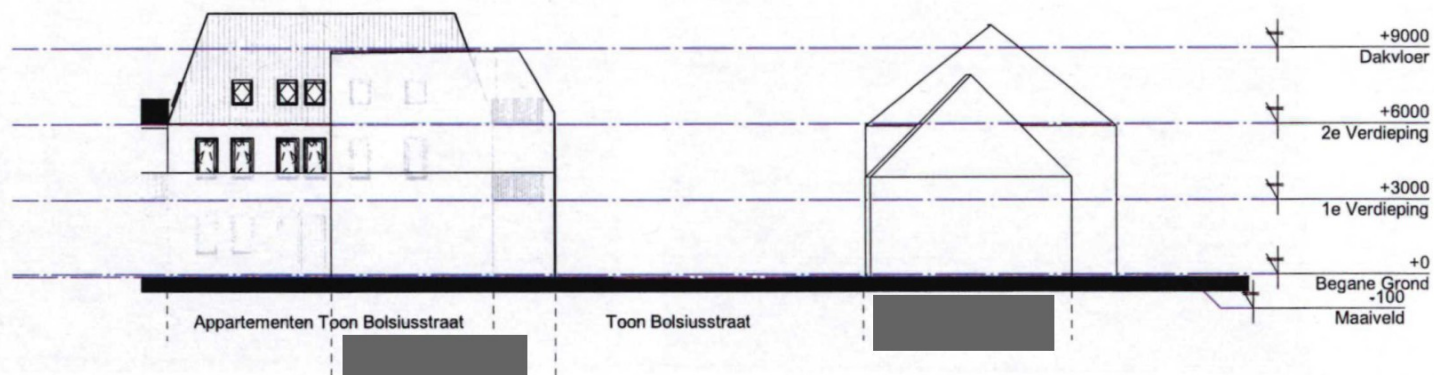


VANUIT STAANDE POSITIE SCHUIN ZICHT OP TB 20

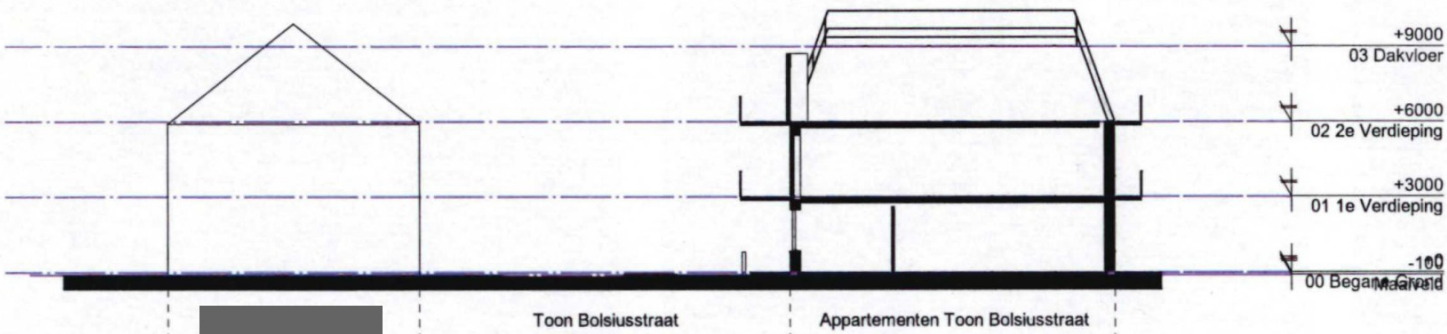


BIJLAGE 2.6

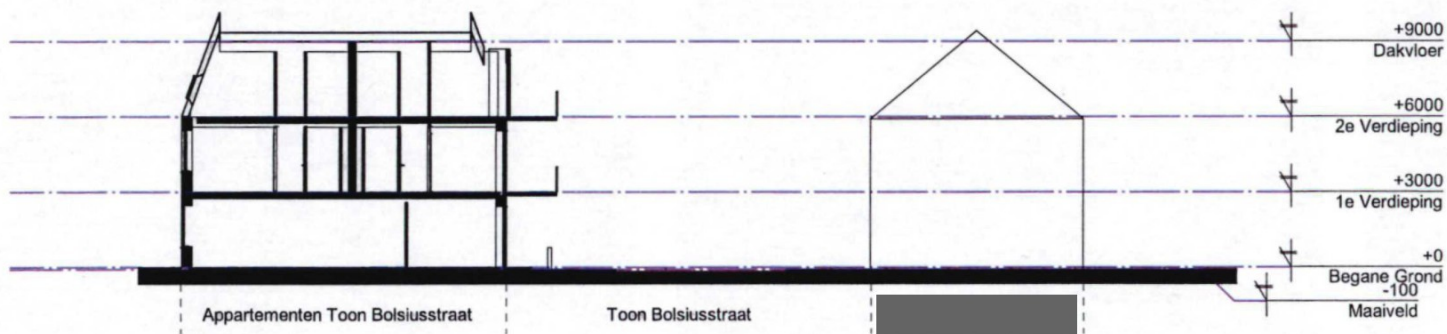
40



TB 17



TB 19



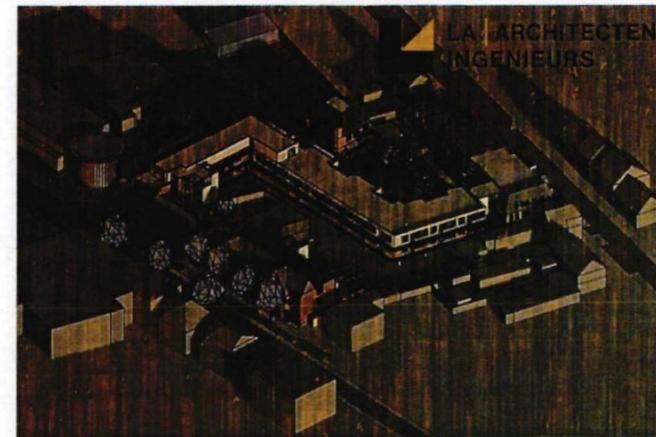
TB 21



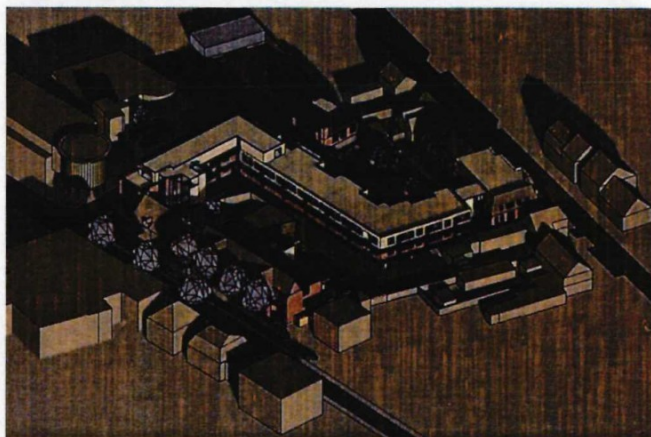
december 08.49



december 09.49



december 10.49



december 11.49



december 12.49



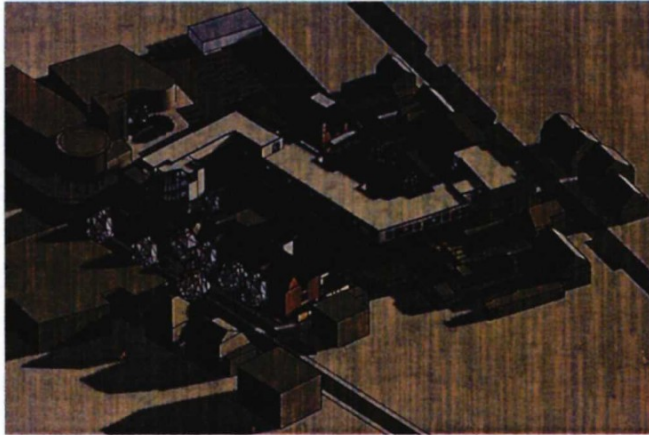
december 13.49



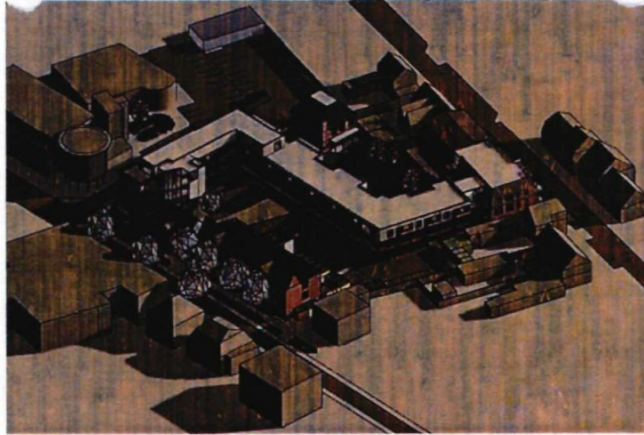
december 14.49



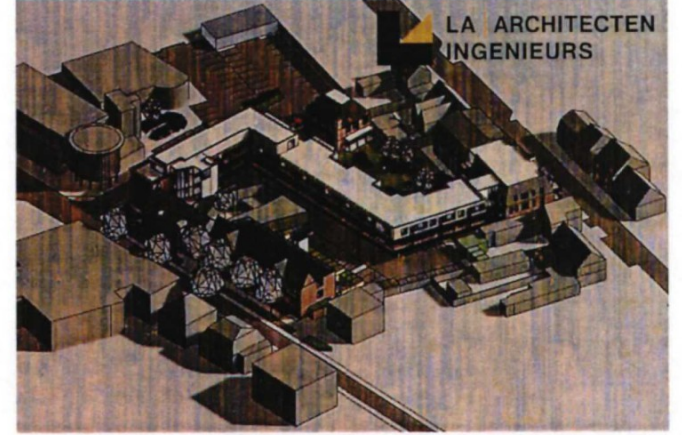
december 15.49



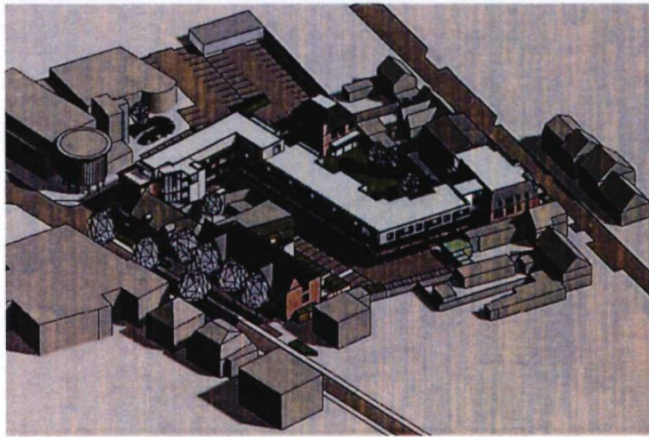
juni 06.27



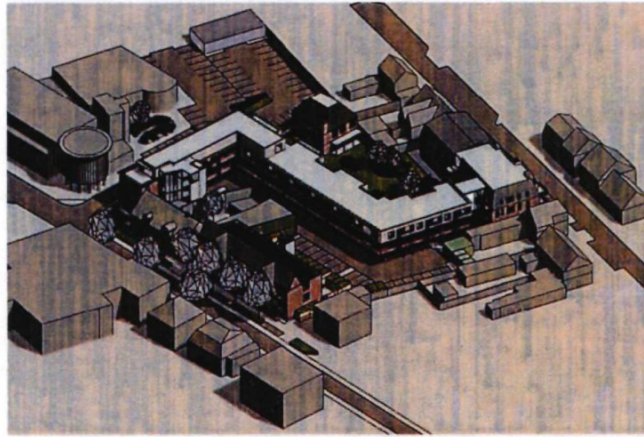
juni 07.27



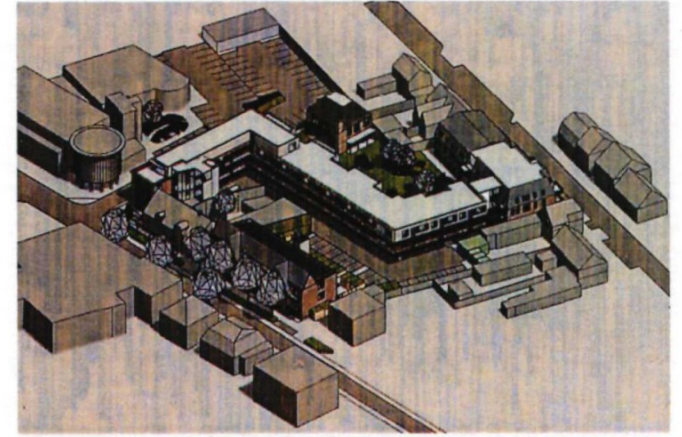
juni 08.27



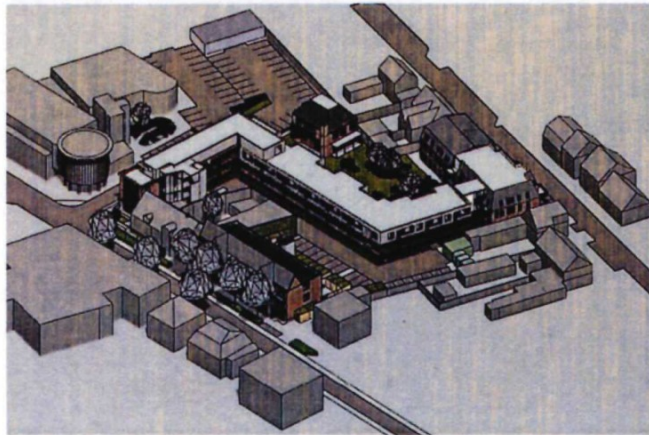
juni 09.27



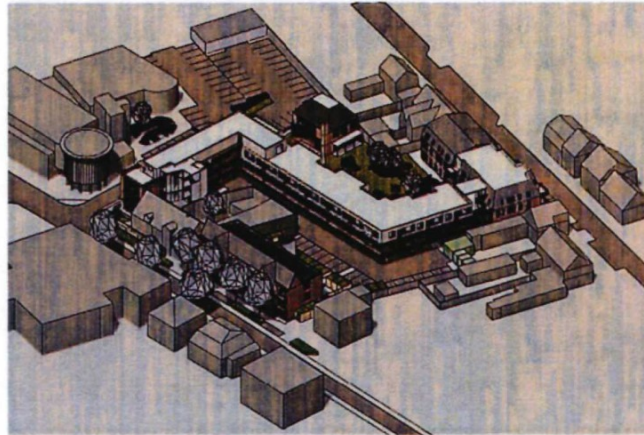
juni 10.27



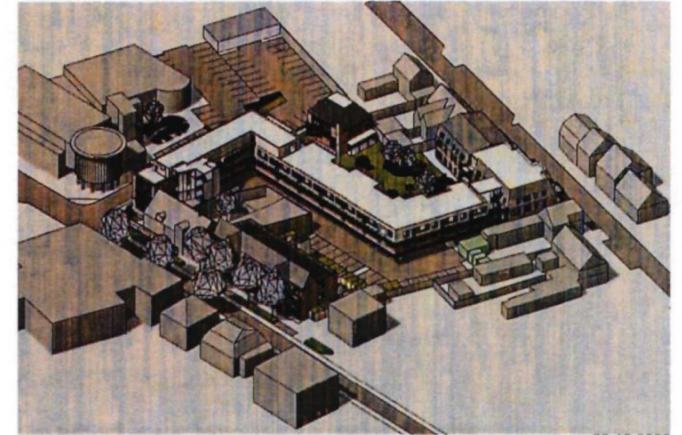
juni 11.27



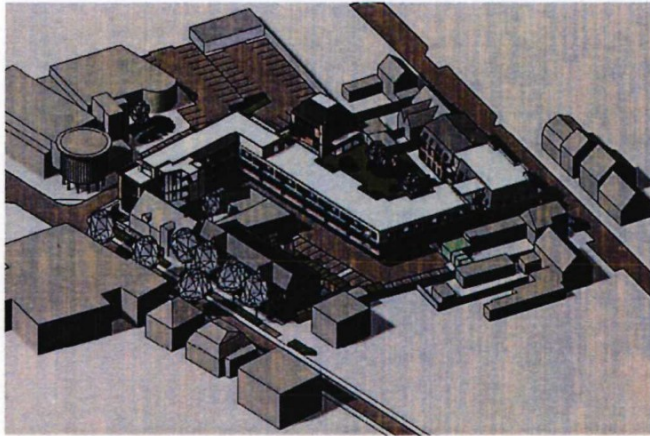
juni 12.27



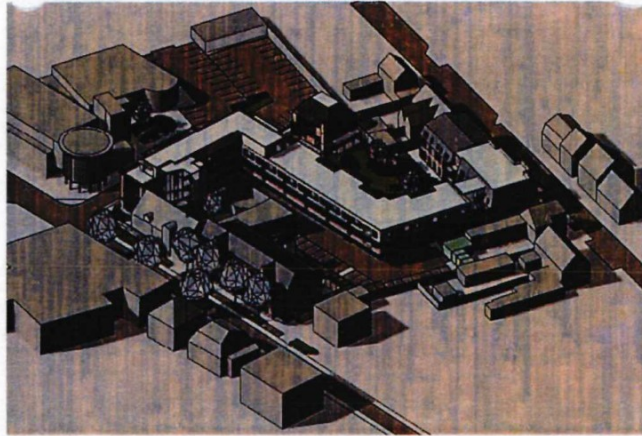
juni 13.27



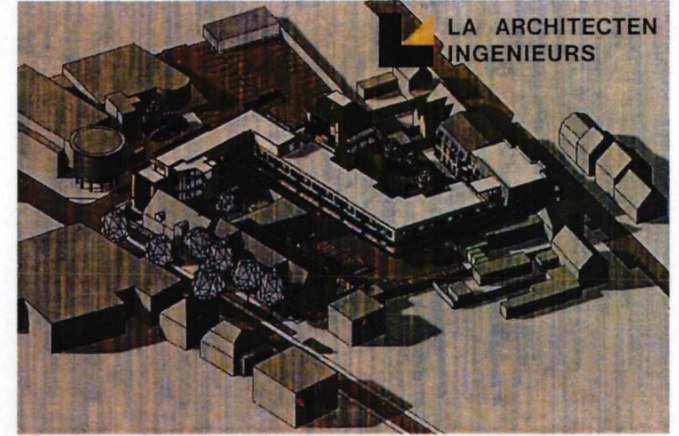
juni 14.27



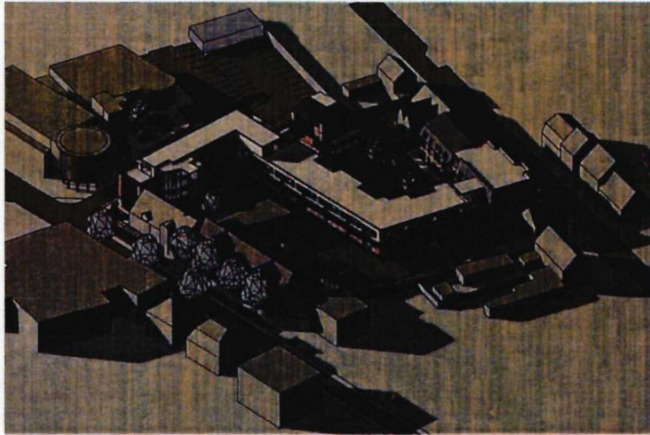
juni 15.27



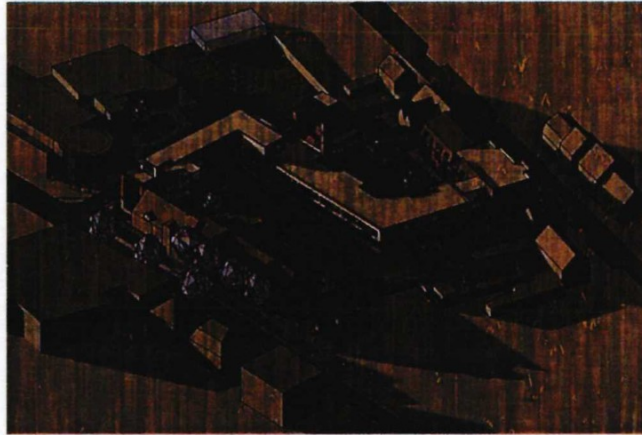
juni 16.27



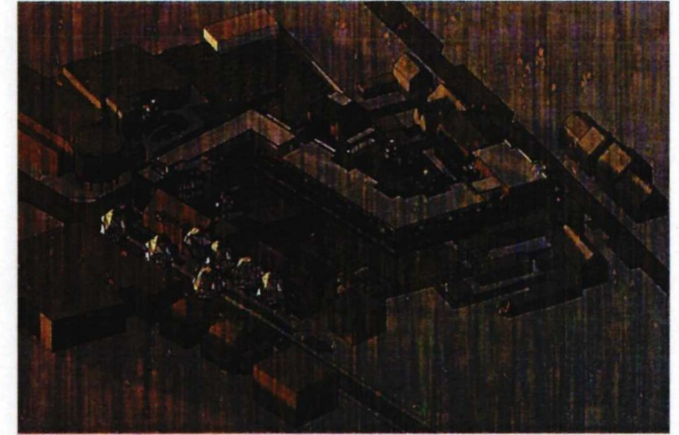
juni 17.27



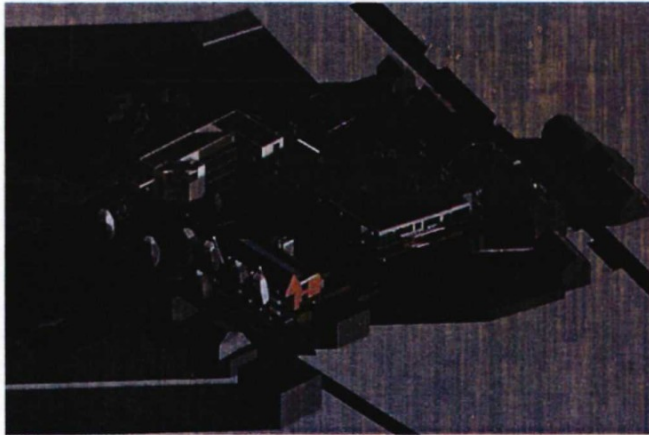
juni 18.27



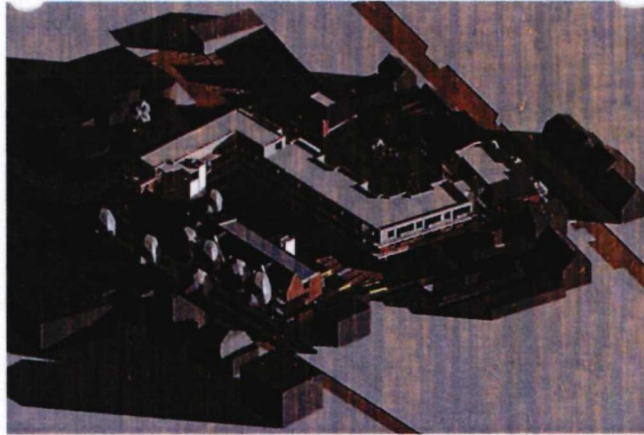
juni 19.27



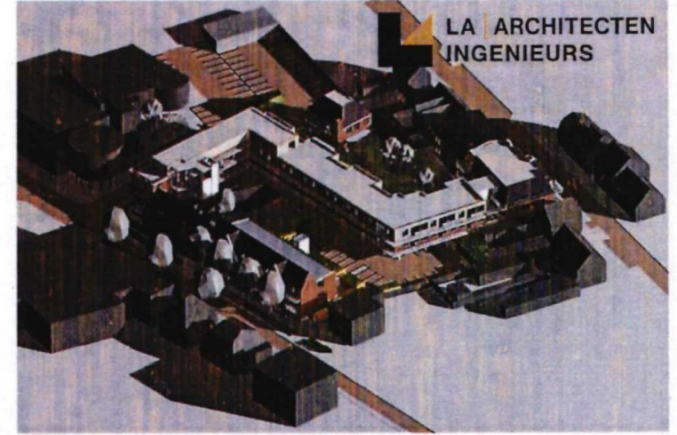
juni 20.27



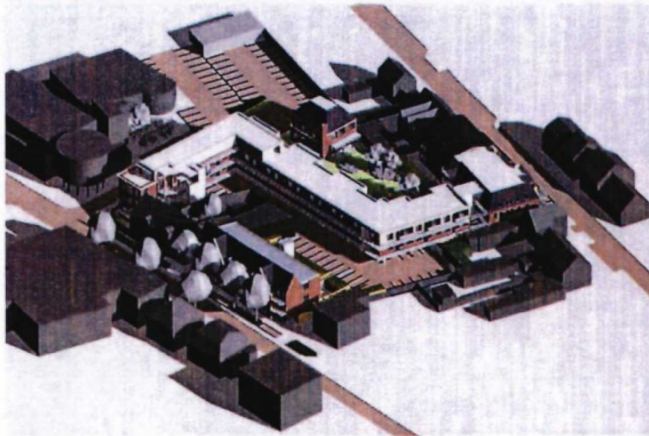
maart 06.43



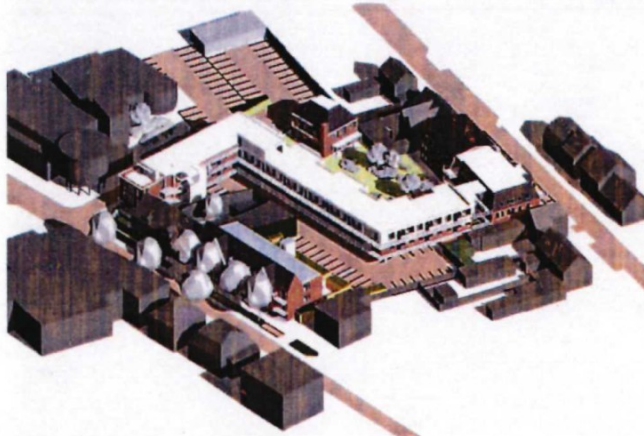
maart 07.43



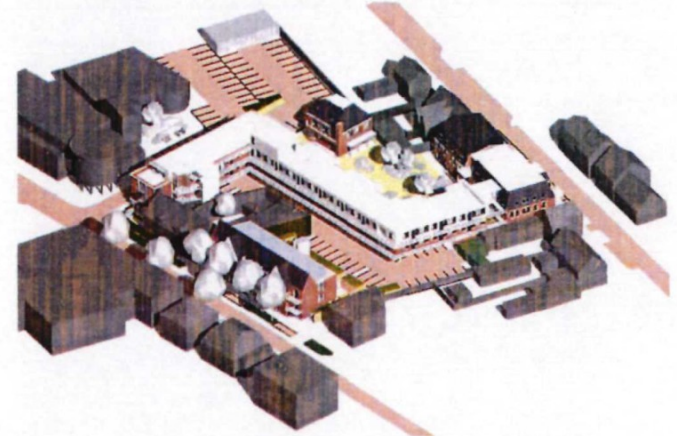
maart 08.43



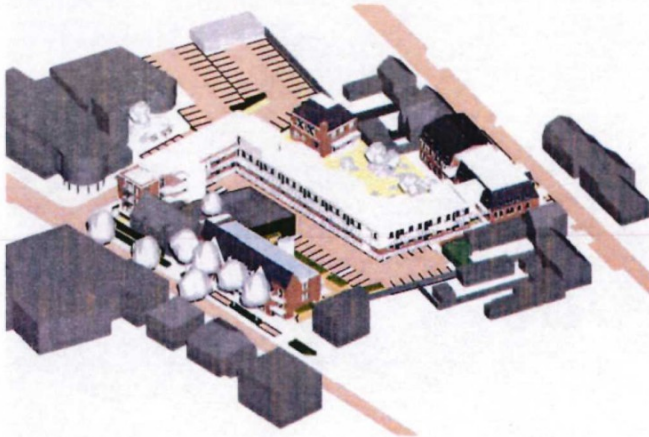
maart 09.43



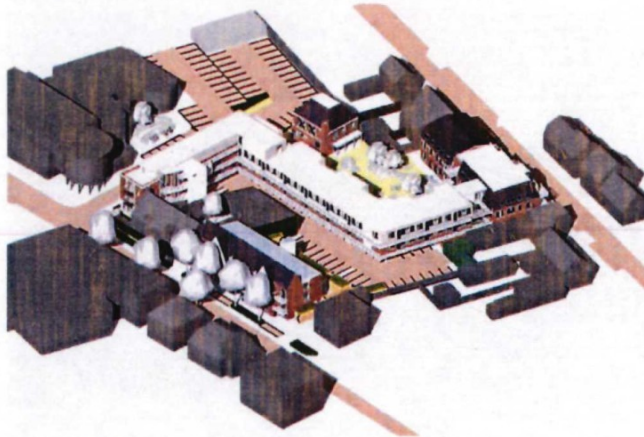
maart 10.43



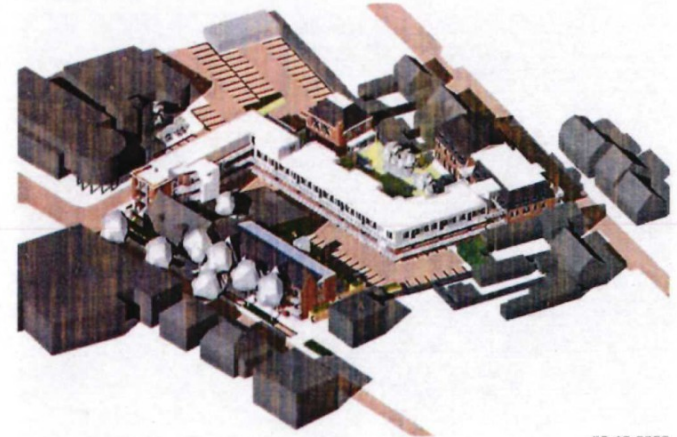
maart 11.43



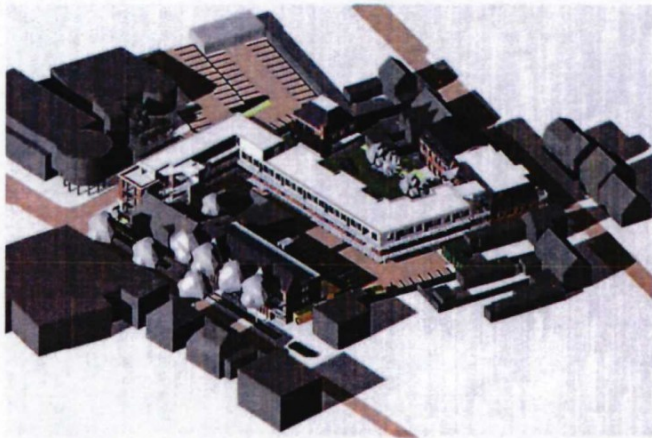
maart 12.43



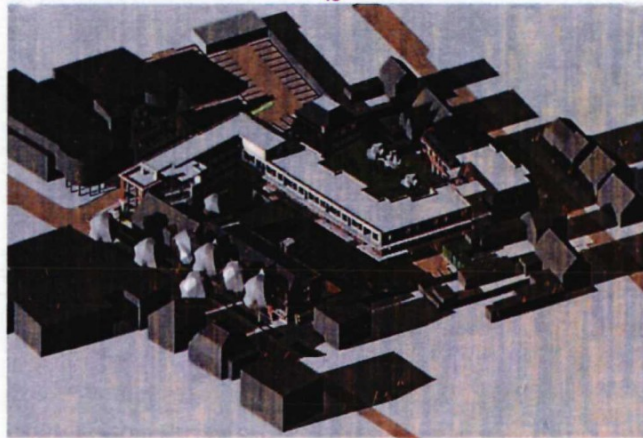
maart 13.43



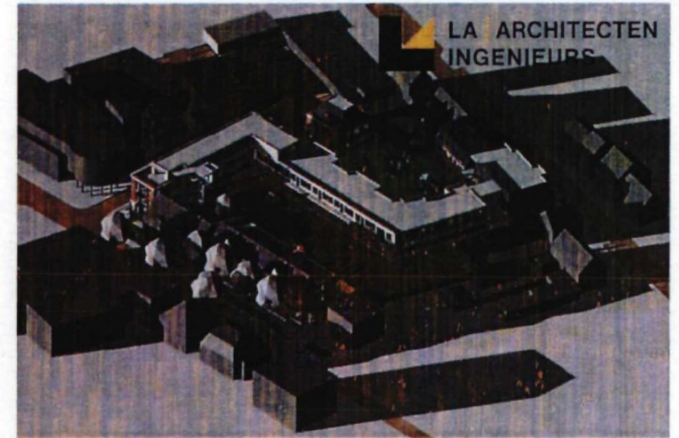
maart 14.43



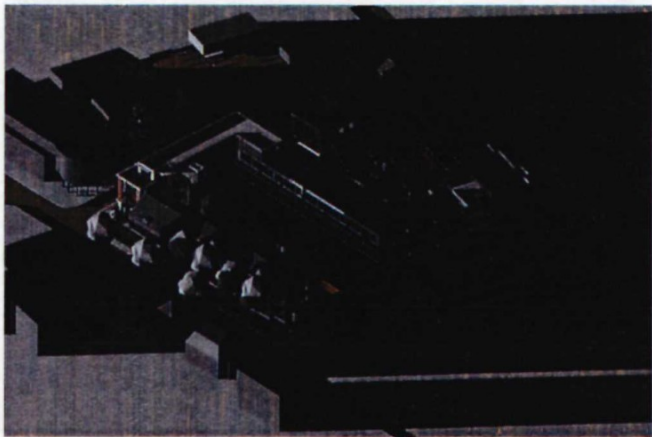
maart 15.43



maart 16.43



maart 17.43



maart 18.43

Bijlage 4

Mail is in goede orde ontvangen en doorgezet naar de andere huisartsen binnen het pand.

Wij zullen onderstaande in onze vergadering bespreken en laten weten indien er nog vragen/opmerkingen zijn en als er behoefte is aan gesprek met wijkagent.

Met vriendelijke groet,

 huisarts

Op di., jul. 18, 2023 om 15:32, 
schreef:

Beste Huisartsen,

Ik denk dat jullie onderstaande mail hebben ontvangen?

Zouden jullie dat kunnen bevestigen?

(Het zou namelijk vervelend zijn als het mis gaat.)

Zouden jullie deze mail met de andere huisartsen kunnen delen?

Mochten jullie nog vragen hebben of behoefte aan een gesprek met de wijkagent dan verneem ik dat graag.

Als jullie binnenkort met vakantie gaan, alvast een prettige vakantie.

Met vriendelijke groeten,



Beste huisartsen,

Op 16 februari 2023 hebben we een gesprek gehad om u op de hoogte te brengen over de voorgenomen herinrichting van de parkeerplaats gelegen aan de Looierij.

Naar aanleiding van ons gesprek waren er een aantal zaken die we besproken hadden die we zouden afstemmen met de gemeente.

Helaas heeft het lang geduurd voordat we jullie terugkoppeling konden geven op ons gesprek van donderdag 16 februari 2023. Ondanks dat er een telefonische afspraak met de gemeente gepland stond (op 23 maart) om onze vragen beantwoord te krijgen is deze geannuleerd. Op 13 april hebben we u daarover geïnformeerd. Tevens hadden we toen aangegeven dat het niet duidelijk was wanneer we antwoord zouden krijgen. Op 14 juni hebben we de antwoorden gekregen. Helaas vonden wij nog niet alles duidelijk. Daarom hebben we in tussentijd contact gezocht met de politie om wat meer duidelijkheid te verkrijgen.

Tijdens ons gesprek heeft u aangegeven het belangrijk te vinden de achteruitgang te kunnen blijven gebruiken, ook voor mensen in een rolstoel. (Hierop is in de mail van 13 april het volgende antwoord gegeven)

U kunt de achteruitgang blijven gebruiken:

De doorgang is na realisatie ongeveer 1 meter breed op het smalste punt. De minimale doorgang voor een rolstoel dient 85 cm breed te zijn; waardoor deze doorgang dus voldoende breed is om met een rolstoel door te kunnen.

Daarnaast kunt u in geval van nood ook nog de nooduitgang naar de Hoofdstraat gebruiken.

Onderstaande vragen zijn gesteld aan de beleidsmedewerker verkeer van gemeente Meierijstad, hij heeft de antwoorden gegeven, zijn antwoorden staan cursief in de tekst.

1)De huisartsen zijn bezorgd of er straks nog voldoende parkeerplaatsen voor de patiënten zijn. Daarom willen ze graag een bord op de parkeerplaats met daarop: gereserveerd voor patiënten van de huisartsenpraktijk van maandag 8.00 uur tot en met vrijdag 17.00 uur. Dit zouden ze ook op elk parkeervak van 1 t/m vak 32 willen. Zodat mensen dit goed kunnen zien. Kan dit?

Antwoord: Dit is voor de gemeente niet acceptabel en het kan juridisch gezien niet. Door de ruimte op een dergelijke manier te reserveren neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte toe. Ook kan hier niet op gehandhaafd worden omdat dit geen formeel bord is.

2)De huisartsen willen graag een plan B voor het geval dat later zou blijken dat de patiënten niet kunnen parkeren. Gaan jullie dan handhaven zodat de patiënten wel kunnen parkeren?

Antwoord: Er kan niet op gehandhaafd worden omdat dit geen formeel bord is. (zie bovenstaande).

3)De huisartsen, zien de toevoeging van groen op het terrein voor de entree als een verbetering. Maar de ambulance plek kan beter van uiterst rechts naar uiterst links verplaatst worden (dus ongeveer op de plek van parkeervak 2), daardoor is er een rechte lijn naar de ingang mogelijk, en kan het geplande groen zo veel mogelijk intact gehouden worden. Hierdoor dient het groen wat smaller gemaakt te worden aan de linkerkant. Is dit voor jullie ook acceptabel?

Antwoord: Ik dien een schets te zien om het te kunnen beoordelen. Ik wil echter eerst weten of de gemeente er überhaupt voor openstaat. (Of het zin heeft dit uit te werken). Er is geprobeerd de beleidsmedewerker verkeer daarvoor te bereiken. Maar dat is helaas nog niet gelukt. We gaan hier nog achteraan en komen op dit punt terug.

4)De huisartsen maken zich zorgen over de drukte van de Looierij of ze de straat wel in en uit kunnen rijden. Zij denken dat de Looierij veel te druk wordt. Ik heb ze het parkeeronderzoek laten zien waaruit blijkt dat we aan alle normen voldoen en zelfs meer parkeerplaatsen

maken dan nodig. Maar ze hebben er weinig vertrouwen in.

-Heb jij nog een idee wat we nog kunnen doen?

-Wat is je advies?

Antwoord: Het enige wat je kunt doen is denk ik uitleggen dat er ook een worst-case scenario in het parkeeronderzoek is uitgewerkt.

5) De huisartsen willen dat hun patiënten straks ook goed kunnen blijven parkeren. Zij willen een soort zekerheid. Mochten er straks problemen ontstaan, kan er dan door de politie gehandhaafd worden?

Kunnen jullie hen die gewenste zekerheid geven?

Antwoord: Deze garantie kan ik niet geven. Hier gaan onze BOA's over en ligt niet binnen mijn taken en verantwoordelijkheden.

6) Stel dat een huisarts snel naar een spoedgeval moet maar de straat (de Looierij) niet uit kan omdat deze geblokkeerd is. Kunnen zij dan direct met iemand van jullie bellen om dit op te lossen?

Antwoord: Zie bovenstaande.

Omdat bovenstaande onvoldoende duidelijkheid geeft. Hebben we contact opgenomen met de wijkagent van Schijndel.

We hebben nagedacht over een manier waarop we u wellicht wel kunnen helpen.

Bijvoorbeeld een 'verboden stil te staan' bord aan het begin van de Looierij te plaatsen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid het effect hebben dat de ingang van de straat veel minder geblokkeerd wordt. Mocht dit toch gebeuren dan kan er eventueel wel op gehandhaafd worden. (Nu staat er soms een auto stil voor de medicijnkuis).

Indien u het wenselijk vindt komt [REDACTED] met de wijkagent bij u langs om meer duidelijkheid te verschaffen. Wij vernemen dan graag wanneer u dit schikt, (een paar opties). De agent heeft aangegeven dat hij vanaf eind augustus weer beschikbaar is voor een gesprek.

Verder heeft u aangegeven zo min mogelijk overlast te willen ondervinden van de bouwwerkzaamheden. De toekomstige bouwondernemer zal daarvan op de hoogte gebracht worden zodat er rekening mee gehouden kan worden. Over het algemeen is er een uitvoerder op de bouwplaats, deze zal dit soort zaken proberen te stroomlijnen.

Tevens wilt u zo min mogelijk last hebben van de herinrichting van de parkeerplaats. We zullen ook met dit verzoek zo veel mogelijk rekening proberen te houden.

Wanneer u tijdens de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch problemen ervaart heeft u contactgegevens van [REDACTED] dan zal zij het proberen op te lossen.

We hopen dat we hiermee uw vragen beantwoord hebben.

Helaas kunnen we niet helpen om alle wensen te vervullen omdat de parkeerplaats openbaar terrein betreft.

We hopen dat u ervaart dat wij graag meedenken om het parkeren in de toekomst voor u zo goed mogelijk op te lossen en dat we daarnaast aan de geldende normen voldoen.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan vernemen we dat graag.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Bijlage 5 Parkeren appellanten 5 en 9

De beroepsgronden van appellanten 5 (Samenwerkingsverband "De Bank") en 9 [REDACTED] & [REDACTED] Accountancy) hebben in hoofdzaak betrekking op de parkeersituatie in de omgeving. Beide appellanten zijn gevestigd in panden aan de overzijde van de Hoofdstraat, hun bezwaren richten zich met name op de gestelde parkeerdruk in het gebied.

In hun zienswijze voeren appellanten onder meer aan dat zij in het verleden aanvullende gronden hebben moeten aankopen om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren voor hun eigen ontwikkeling. Volgens hen staat de parkeersituatie in de omgeving reeds onder druk door functies zoals de huisartsenpraktijk, apotheek, winkels en andere vormen van dienstverlening.

Deze stelling heeft echter geen directe betrekking op de parkeerbehoefte van het onderhavige plan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een afzonderlijk parkeeronderzoek uitgevoerd, waarin de parkeerbehoefte en de parkeeroplossing specifiek voor het plan zijn beoordeeld. Uit dit onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen en dat de ontwikkeling vanuit parkeeroogpunt ruimtelijk aanvaardbaar is.

De omstandigheid dat bij eerdere ontwikkelingen in het verleden mogelijk aanvullende parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd, betekent niet dat voor het onderhavige plan een hogere parkeernorm zou moeten gelden.

Daarnaast merkt initiatiefnemer op dat de parkeersituatie bij het gebouw "Meester Michielstraat 2" in de praktijk anders lijkt te zijn ingericht dan destijds bij de planvorming is verondersteld. In het bestemmingsplan "[REDACTED]" (2015), dat door appellanten is ontwikkeld, is opgenomen dat in totaal 24 parkeerplaatsen zouden worden gerealiseerd ten behoeve van de appartementen (zie bijlage 5, blz. 53), waarvan 21 op eigen terrein en 3 op het terrein van "De Bank". Op het terrein van "De Bank" zijn deze drie parkeerplaatsen in de huidige situatie niet duidelijk herkenbaar. Bij de ingang van het parkeerterrein staat vermeld: "Uitsluitend voor bezoekers zakencentrum De Bank".

In de zienswijze van appellanten wordt echter gesproken over 22 parkeerplaatsen voor de 12 appartementen. Daarnaast lijken in de huidige situatie meerdere parkeerplaatsen feitelijk te zijn toegewezen aan specifieke gebruikers en bedrijven. Zo zijn meerdere parkeerplaatsen voorzien van naambordjes ten behoeve van bedrijven van appellanten, waaronder zes parkeerplaatsen voor [REDACTED] & [REDACTED] Accountancy, gevestigd op een ander adres (Hoofdstraat 45), en twee parkeerplaatsen voor makelaarskantoor Wouters, gevestigd in de commerciële ruimte onder de appartementen (zie foto's blz. 55 t/m 57). Volgens de uitgangspunten van het bestemmingsplan werd voor commerciële functies mede uitgegaan van gebruik van parkeergelegenheid in het openbaar gebied (zie bijlage 5, blz. 53).

Hierdoor lijken in de praktijk minder parkeerplaatsen beschikbaar voor de appartementen dan oorspronkelijk in het bestemmingsplan was voorzien, namelijk circa 15 in plaats van 24 parkeerplaatsen. Dit aspect kan van invloed zijn op de ervaren parkeerdruk in de omgeving.

Deze bestaande parkeersituatie staat echter los van de voorgenomen ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is een afzonderlijk parkeeronderzoek uitgevoerd waarin de parkeerbehoefte en parkeercapaciteit zijn beoordeeld. Op basis daarvan is geconcludeerd dat het plan voldoet aan de geldende parkeernormen.

Voor een nadere onderbouwing en visualisaties van de feitelijke situatie wordt verwezen naar blz. 53 t/m 57.

Onderstaande is afkomstig uit het vastgestelde bestemmingsplan "Meester Michelsstraat 2"

bestemmingsplan "Meester Michelsstraat 2"

4.11 Mobiliteit en infrastructuur

De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats op de Meester Michelsstraat. Hiertoe dienen de bestaande ontsluiting c.q. de bestaande in-/oprit nauwelijks te worden aangepast ten opzichte van de bestaande situatie.

In het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan is een categorisering van wegen geformuleerd, conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Er is onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen I (70 km/u), gebiedsontsluitingswegen II (50 km/u), erftoegangswegen I (30 km/u met fietsvoorzieningen) en erftoegangswegen II (30 km/u zonder fietsvoorzieningen). De Meester Michelsstraat betreft een erftoegangsweg II. De maximumsnelheid op de Meester Michelsstraat bedraagt 30 km/uur.

Na realisatie van het bouwplan neemt mogelijk het aantal verkeersbewegingen toe ten opzichte van het huidige niveau. In vergelijking met de huidige c.q. planologische toegestane situatie leidt de toevoeging van 11 appartementen en 200 m² commerciële ruimte echter niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk. Het is namelijk zo dat in het verleden het postkantoor van Schijndel was gevestigd op de locatie binnen een bestemming voor gemengde en maatschappelijke – en dus in potentie ook voor andersoortige – doeleinden. Ten behoeve van deze functie en de gemengde en maatschappelijke bestemming waren er dagelijks reeds veel verkeersbewegingen van, naar en binnen het huidige plangebied. Ten opzichte van die situatie hebben de nieuwe functies niet of nauwelijks negatieve invloed op het aantal verkeersbewegingen. Daarbij is het niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal woningen het effect van het verkeer van en naar de woningen specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan of een woonwijk worden deze voertuigen meegenomen.

Behalve naar een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling streeft de gemeente Schijndel naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor de planlocatie betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden. Gezien het karakter en het type woningen van het bouwplanvoorstel kan worden uitgegaan van de volgende parkeerbehoefte:

- 1 duur appartement;
- 2 middeldure appartementen;
- 8 goedkope appartementen.

Dit resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

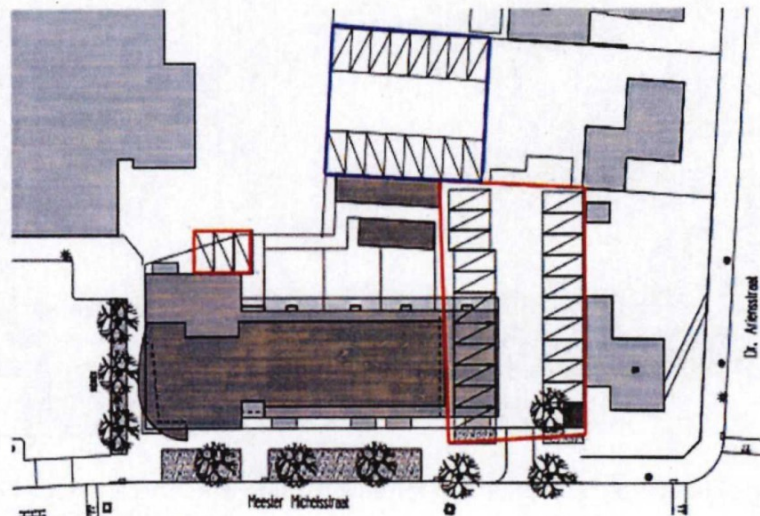
- 1 duur: parkeernorm -> 1 x 2,5 = 2,5 pp
 - 2 middeldure: parkeernorm -> 2 x 2,4 = 4,8 pp
 - 8 goedkoop: parkeernorm -> 8 x 2,0 = 16,0 pp
- Totaal: 23,3 pp / afgerond 23,0 pp

Onderhavig plan voldoet met 24 nieuwe parkeerplaatsen (waarvan 21 op eigen terrein en 3 op terrein van De Bank) aan de normen die zijn gesteld. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012 en vastgelegd in de bij dit bestemmingsplan behorende regels.

Aan het vorenstaande kan worden toegevoegd dat voor de 200 m² commerciële ruimte (dienstverlening en kantoren) gebruik kan worden gemaakt van de aanwezige (openbare) parkeervoorzieningen ten westen van de planlocatie, zijde Hoofdstraat. Ook in de huidige situatie worden deze (openbare) parkeerplaatsen reeds gebruikt voor de aanwezige gemengde en maatschappelijke voorzieningen.

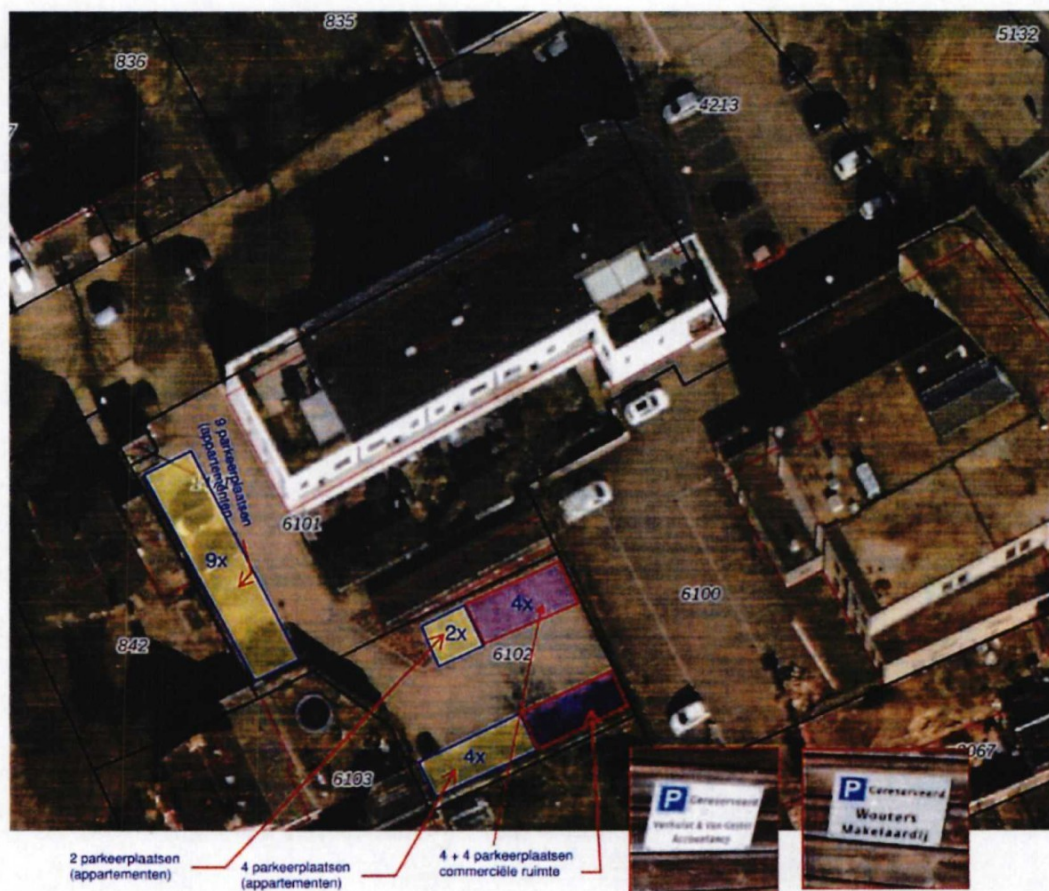
bestemmingsplan "Meester Michelsstraat 2"

Op onderstaand kaartbeeld is de verdeling van parkeerplaatsen over het plangebied weergegeven (de rood omlijnde parkeerplaatsen zijn gerelateerd aan onderliggend bouwplan).



Bron: Woudstra architecten

Ook de blauw omlijnde gronden maken deel uit van het plangebied en zijn aangekocht door de initiatiefnemer ten behoeve van het realiseren van extra parkeergelegenheid ten behoeve van het kantorengebouw De Bank. Dit is geen gemeentelijke noodzaak, maar de initiatiefnemer wil de openbare ruimte ontlasten en de gebruiksmogelijkheden van het pand voor de toekomst veiligstellen.



In de huidige situatie lijken 8 parkeerplaatsen feitelijk te zijn gereserveerd voor bedrijven: 6 voor [REDACTED] & [REDACTED] Accountancy, gevestigd aan een ander adres, en 2 voor Wouters Makelaardij, volgens de uitgangspunten van het bestemmingsplan kon voor commerciële functies in beginsel gebruik worden gemaakt van parkeergelegenheid in de openbare ruimte.







Bijlage 6.0

Appellant 10 klaagde over overlast van de horecagelegenheid aan [REDACTED]

Wijziging

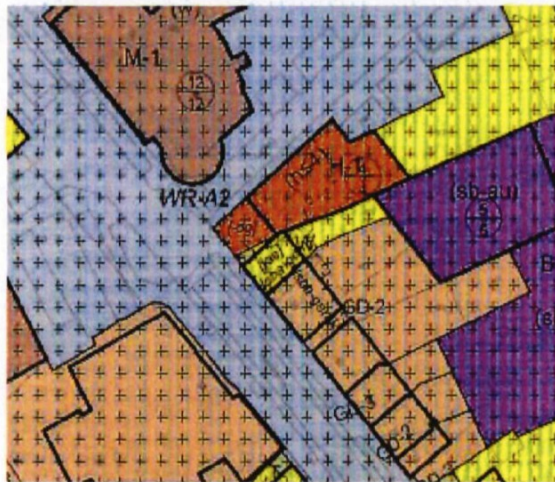
Het plan wordt gewijzigd op onderstaand punt:

- Verbeelding: aanduiding 'praktijkruimte' opnemen ter plaatse van het perceel [REDACTED]
- Regels: de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' aanvullen met [REDACTED] verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' een praktijkruimte is toegestaan.
- Toelichting: niet van toepassing

2.3 Zienswijze 2, [REDACTED]

Inleiding

Het perceel [REDACTED] dat kadastraal bekend staat als 'gemeente [REDACTED] sectie H, nummer 5131, is gelegen naast het perceel van reclamanten. Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca - 1' met de nadere aanduidingen 'horeca tot en met categorie 4' en 'bijgebouwen uitgesloten'.



Zienswijze

Volgens reclamanten is het toegestane gebruik van het betreffende perceel voor horeca tot en met categorie 4 (discotheek, of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf) zwaarder dan de huidige bouwkundige en feitelijke planologische situatie toelaat. Het pand voldoet niet aan de bij een discotheek of zelfs bij een café gestelde geluidsnormen. Reclamanten ondervinden hier al enige jaren overlast van. Van een positieve bestemming van horeca tot en met categorie 4 en zelfs categorie 3 mag hier dan ook geen sprake zijn. Ook is het gebruik van de omgeving van het pand veranderd wat een horecagelegenheid op deze locatie niet meer rechtvaardigt.

Reclamanten verzoeken dan ook de categorie-aanduiding voor het pand aan te passen overeenkomstig het meest haalbare: 'horeca tot en met categorie 2'.

Beantwoording

Voor het perceel aan de [REDACTED] gelden op dit moment de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Op grond van de bepalingen uit de Bouwverordening zijn de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de daarop aanwezige opstallen ruim. Deze gebruiksmogelijkheden worden 'beperkt' door de milieueisen vanuit de Wet milieubeheer.

Ten aanzien van de planologische gebruiksmogelijkheden wordt het volgende overwogen. Bij besluit van 2 oktober 1995 is bouwvergunning verleend voor het veranderen van een horecagebruik. Uit de bij deze vergunning behorende tekening blijkt dat de begane grond wordt gebruikt als café en (het achterste deel van de begane grond) als

discotheek. Bij besluit van 10 maart 2003 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het horecapand aan de Hoofdstraat 54. Uit de bij deze vergunning behorende tekening blijkt dat de begane grond geheel in gebruik wordt genomen als discotheek. Uit het voorgaande blijkt dat het perceel aan de [redacted] en de daarop aanwezige opstallen ingevolge de in 1995 verleende bouwvergunning vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt reeds geruime tijd in gebruik is als bar/discotheek. Er is derhalve sprake van [redacted] bestaande situatie.

Met betrekking tot de milieueisen wordt het volgende overwogen. Uit een brief van 20 juni 2012, kenmerk 12.020338, blijkt dat het ter plaatse gevestigde horecabedrijf op 13 juni 2012 (opnieuw) is gecontroleerd met betrekking tot de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij deze hercontrole is gebleken dat het horecabedrijf, door het plaatsen van een wand tussen het bargeeelte en het discotheek gedeelte voldoet aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gezien het bovenstaande delen wij de mening van reclamant niet dat niet voldaan wordt c.q. kan worden aan de milieueisen.

De door reclamant ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan aangezien er sprake is van een vergunde situatie die, volgens een recent uitgevoerde hercontrole, voldoet aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.4 Zienswijze 3, [redacted]

Inleiding

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel [redacted] dat kadastraal bekend staat als 'gemeente [redacted] sectie H, nummer 1612'. Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemend - 2' met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.



Zienswijze

1. Door het op dit moment nog ontbreken van een bestemmingsplan voor deze locatie gelden er ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden (volgens de bouwverordening). Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' legt sterke beperkingen op ten opzichte van de huidige mogelijkheden. De ruime mogelijkheden zijn destijds de reden geweest voor reclamanten het pand aan te kopen. Het plan 'Kom

Het bovenstaande is afkomstig uit de zienswijzen inzake "Kom 2013", ingediend door appellat 10.

Onderstaande is afkomstig uit **Uitspraak 201308785/1/R3**

Datum uitspraak: 18 juni 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Het beroep van [appellanten sub 2]

5. Het beroep van [appellanten sub 2], die wonen aan de [locatie 4], is gericht tegen de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Horeca - 1" en de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 4" voor het perceel [redacted]. Zij betogen dat de raad ten onrechte in de mogelijkheid heeft voorzien om het pand op dit perceel te gebruiken als discotheek. Zij stellen dat het pand illegaal als discotheek is gebruikt en dat dit gebruik sinds februari 2013 is beëindigd. Voorts voeren [appellanten sub 2] aan dat het gebruik van het pand als discotheek zal leiden tot onaanvaardbare geluidsoverlast. Zij stellen in dit verband dat de discotheek die in het pand werd geëxploiteerd niet voldeed aan de geluidvoorschriften van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit milieubeheer). Voorts voeren zij aan dat het toestaan van een nieuwe discotheek in strijd is met het gemeentelijke beleid, zoals neergelegd in de Nota Geïntegreerd Horecabeleid.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat de exploitatie van een discotheek op het perceel mogelijk moet worden gemaakt, omdat hiervoor een onherroepelijke bouw- en milieuvergunning is verleend. Voorts is de raad van mening dat een discotheek op het perceel ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij neemt de raad in aanmerking dat de discotheek, die in het pand werd geëxploiteerd, aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer voldeed. Het plaatsen van nieuwe deuren in het pand heeft volgens de raad geen negatieve invloed gehad op de geluidssituatie voor omwonenden. Daarnaast neemt de raad in aanmerking dat nieuwe woningen in de omgeving van het perceel zijn gebouwd die op voldoende afstand staan.

5.2. Aan het perceel zijn de bestemming "Horeca - 1" en de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 4" toegekend.

Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt onder horecabedrijf, categorie 4 verstaan: discotheeken, of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Ingevolge artikel 12, lid 12.1.1, aanhef en onder a, zijn de gronden met de bestemming "Horeca - 1" bestemd voor horeca in de aangegeven categorieën ter plaatse van de aanduidingen "horeca tot en met horecacategorie 2", "horeca tot en met horecacategorie 3", en "horeca tot en met horecacategorie 4".

5.3. Vast staat dat op 2 oktober 1985 en 10 maart 2003 een bouwvergunning is verleend voor de verbouwing van de begane grond van het pand voor het gebruik als discotheek. Anders dan [appellanten sub 2] stellen was dit gebruik toegestaan. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat de discotheek in beginsel als zodanig dient te worden bestemd. Dat dit gebruik duurzaam is beëindigd is niet gebleken. Daarbij is van belang dat het pand nog steeds geschikt is om als discotheek te worden gebruikt en dat Bavaria als eigenaar van het pand te kennen heeft gegeven dat zij deze mogelijkheid wil behouden voor een toekomstige exploitant van het pand. Verder is er geen grond voor het oordeel dat [appellanten sub 2] onaanvaardbare geluidsoverlast zullen ondervinden. Daarbij overweegt de Afdeling dat op 13 juni 2012 een controle heeft plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de voormalige discotheek aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer voldeed. [appellanten sub 2] hebben niet aannemelijk gemaakt dat het standpunt van de raad dat de discotheek, wat het aspect geluid betreft, ruimtelijk aanvaardbaar is, onjuist is. Voorts hebben [appellanten sub 2] niet aannemelijk gemaakt dat het plan in strijd met de Nota Geïntegreerd Horecabeleid is vastgesteld,

omdat de raad niet heeft voorzien in een nieuwvestiging van een discotheek. Gelet op het voorgaande heeft de raad in redelijkheid kunnen voorzien in de mogelijkheid om het pand op het perceel te gebruiken als discotheek.

Het betoog faalt.

5. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellanten sub 2] ongegrond.

Onderstaand is een fragment opgenomen uit de WhatsApp-communicatie tussen initiatiefnemer en [REDACTED] waarin melding wordt gemaakt van ervaren overlast afkomstig van de horecagelegenheid. Destijds werd de horecalocatie onder meer geëxploiteerd door [REDACTED]

[10-04-2022, 20:06:47] [REDACTED] Berichten en oproepen worden end-to-end versleuteld. Alleen mensen in deze chat kunnen ze lezen, beluisteren of delen.

Gisteravond was de muziek overlast weer behoorlijk. Na mijn uitnodiging voor overleg na vorig weekend heb jij niet gereageerd. Via je uitsmijter liet je me weten de muziek niet te verminderen wat ik betreurt en wat tegen de gemaakte afspraken in is. Ook het toegezegde overlast telefoonnummer functioneerde niet. Indien we niet deze week constructief in overleg komen veronderstel ik dat jullie niet meer medewerken aan het voorkomen van overlast door jullie bedrijf en zal ik nadere stappen gaan ondernemen.

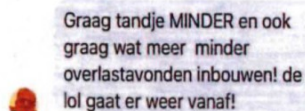
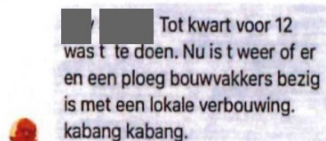
[11-04-2022, 07:46:43] [REDACTED] Ik heb je app doorgestuurd naar [REDACTED] Hij komt er bij je op terug.

[11-04-2022, 12:32:07] [REDACTED] Dank je wel [REDACTED] Ik wacht het nog heel even af. Het lijkt erop dat na het samenvoegen van voor- en achter de situatie is verslechterd. Bij ons in de voorwoning is de overlast fors toegenomen.

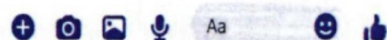
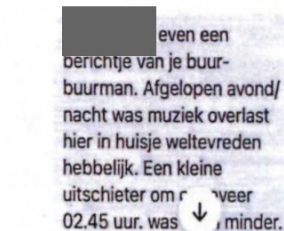
Hieronder is een deel van de communicatie opgenomen tussen [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] was destijds eigenaar van de horecazaak aan de [REDACTED] te [REDACTED] gelegen binnen het plangebied, voorafgaand aan de exploitatie door onder meer [REDACTED] Uit deze communicatie blijkt dat [REDACTED] melding maakte van ervaren (geluid)overlast afkomstig van deze horecazaak. Indien gewenst kan de volledige communicatie worden overgelegd.

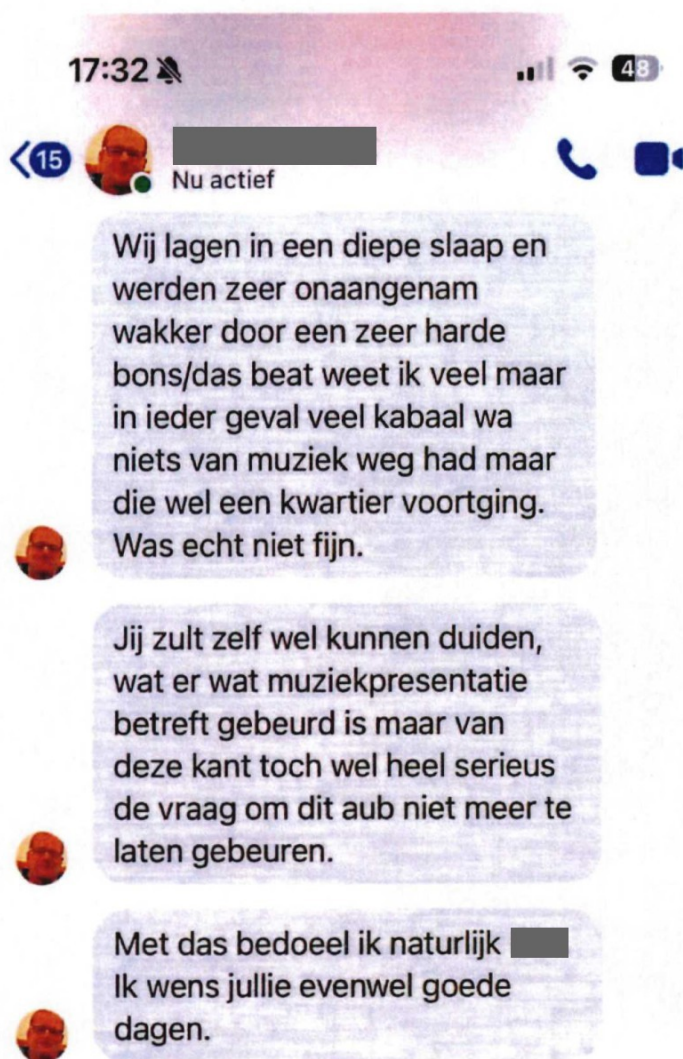


15 DEC 2018, 00:17



23 DEC 2018, 15:45





23 DEC 2018, 21:23

17:32

48

< 15



Nu actief

29 DEC 2018, 21:20



Ik durf met 100% zekerheid te zeggen dat wij om 02.50 gestopt zijn. Dit omdat 1 van onze beveiligers zsm naar huis moest ivm afspraken sochtends vroeg (en wij sowieso leeg moeten zijn om 03.00). Maar t is spijtig dat t de hele avond goed is gegaan en op t laast hinder is ontstaan, raar en als t zo is niet met opzet. Met de kerst dagen zal t rustig zijn want dan zijn we niet open dit nog steeds ivm privé omstandigheden. Ik wens jou en je familie fijne dagen en een gezond 2019 en een goed herstel met je been. Gr [redacted] en [redacted]

29 DEC 2018, 23:22

[redacted] helaas weer reden om aan de bel te trekken. Tis weer een voortdurend irritant gebass van heb ik jou daar. wil je aub een beetje minderen.



29 DEC 2018, 23:43



Aa



Bijlage 6.1

Appellant 10 heeft gesteld dat de monumentencommissie te vroeg in het proces zou zijn betrokken, terwijl betrokkenheid van deze commissie juist op verzoek van appellant 10 heeft plaatsgevonden.

Hieronder is een fragment opgenomen uit de krant *MooiSchijndel* van 2 augustus 2023 (zie tevens blz. 68 voor het volledige bericht, waarvan onderstaande passage afkomstig is; laatste kolom, tweede alinea), waarin appellant 10 aangeeft dat de monumentencommissie volgens hem te vroeg in het proces zou zijn betrokken. Op de volgende pagina's is nader onderbouwd dat betrokkenheid van de monumentencommissie juist op verzoek van appellant 10 heeft plaatsgevonden.

Bezwaren van buurtbewoner aan de Hoofdstraat

[redacted] bewo-
ners van het monumentale pand aan de Hoofdstraat, zijn ook ontevreden over het verloop van de omgevingsdialoog. Zij bekritiseren daarnaast de rol van de gemeente in deze eerste fase van de planvorming. "We worden, wanneer we onze ideeën met de planontwikkelaar delen, afgereserveerd met de mededeling dat de gemeente het al heeft beoordeeld en heeft ingestemd." De bewoners uiten ook hun zorgen over de rol van de stedenbouwkundige van de gemeente en verschillende commissies, zoals de monumentencommissie en de welstandscommissies in deze fase. "Ik vind dat deze instanties te vroeg in het proces zijn betrokken, waardoor er over de planvorming geen vrije omgevingsdialoog tussen belanghebbenden partijen heeft kunnen ontstaan. Hierdoor heeft een omgevingsdialoog geen toegevoegde waarde en zal een gang naar de bestuursrechter onafwendbaar zijn. Wij zijn tegen deze stadse bebouwingsvisie in dit deel van Schijndel."

Op verzoek van appellant 10 heeft initiatiefnemer advies ingewonnen bij de monumentencommissie. Dit blijkt onder meer uit het geel gearceerde gedeelte van de onderstaande e-mail (op blz. 66) en uit de bijlagen bij het beroepschrift (blz. 219 en 221).

 Outlook

Reactie op bouwplan van [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Beste [REDACTED]

Afgelopen december hebben jullie in een persoonlijk gesprek een schetsplan aan ons voorgelegd en toegelicht voor het herontwikkelen van het gebied rondom ons pand [REDACTED] en ons gevraagd onze visie/reactie hierop te geven in het kader van [REDACTED] omgevingsdialoog, gevraagd door de gemeente.

Afgelopen maandag hebben we in een tweede persoonlijk gesprek met jullie onze visie/reactie op het voorgelegde plan gegeven en mondeling toegelicht.

Je hebt ons gevraagd om de hoofdpunten aan je door te sturen wat we hierbij graag doen.

Wij vinden het totale plan absurd en niet aanvaardbaar.

Het doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele plangebied en het aanzicht en de omgeving van onze monumentale woning in het bijzonder.

De voorgestelde bebouwing is veel te massaal, en absoluut en in zijn geheel veel te hoog. Dit zowel aan de Hoofdstraat als in het binnenveld.

Er komen veel te veel woningen en een veel te hoog aantal bewoners op een te compact gebied.

Door dit plan ontstaat er een veel te hoge parkeerdruk en ook de bijbehorende toename van verkeersbewegingen in en vanuit het gebiedje zijn te fors.

Het plan heeft geen samenhang met de omgeving en we stellen vraagtekens bij de sociale en fysieke veiligheid in het nieuwe gebied.

Wij verwachten te veel overlast van de geprojecteerde verkeersweg en parkeervoorzieningen direct aansluitend op onze slaapkamer-achtergevel.

We willen de bestemmingen 'detailhandel' behouden zien op de panden [REDACTED]
[REDACTED] en willen de huidige bouw- en goothoogten als maximum behouden.

We willen graag medewerking om rechts naast onze ingang van de winkel parkeergelegenheid op eigen grond te krijgen.

Onze privacy wordt onvoldoende gewaarborgd door inkijk uit de voorgestelde hoogbouw en van de balustrades en dakterrassen.

Het aanzicht van hoog gelegen balkons en balustrades vanuit ons perceel is ongewenst.

Deze punten hebben we nader besproken, de gewenste parkeerruimte is ter plaatse bekeken en we hebben gezamenlijk gefilosofeerd over mogelijke oplossingen cq.verbeteringen.

Hierna hebben we afgesproken dat we over een paar weken op een maandag weer bij elkaar komen waar we dan jullie reactie en mogelijke verbeterpunten zullen bespreken.

De architect probeert hiervoor de visie van de Monumentencommissie van de gemeente te vragen zodat die in het vervolgesprek naast onze visie meegenomen kan worden.

Mochten er nog vragen zijn dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]

Onderstaand een deel uit de app geschiedenis ook hieruit blijkt dat appellant 10 het advies van de monumentencommissie wilde.

- [07-02-2023, 21:25:24] [REDACTED] gaat onze afspraak aanstaande Maandag 13 febr. nog door, is er al overleg geweest tussen architect en Monumentencie. ?
- [07-02-2023, 21:38:25] [REDACTED] Hoi [REDACTED] het ziet ernaar uit dat we de afspraak moeten verzetten waarschijnlijk naar 27 feb.
- [07-02-2023, 21:40:44] [REDACTED] Is dit omdat dan pas visie van monumenten cie er is?
- [07-02-2023, 21:43:21] [REDACTED] Reden van vraag is dat mijn agenda behoorlijk volloopt. 20e wordt al moeilijk, 27e zit vol en 6e maart alleen nog voor de middag beschikbaar. wanneer wil he de omgevingsdialoog naar gemeente afronden?
- [07-02-2023, 22:41:10] [REDACTED] Dan pas is er waarschijnlijk een visie. Maar ik dacht al 2 x eerder dat het behandeld zou worden dus ik weet het nog niet zeker. De omgevingsdialoog wil ik zsm afronden. Kunnen jullie een andere dag in de werk vd 27e?
- [08-02-2023, 21:19:19] [REDACTED] : Laat maar weten als de visie van de monumenten cie er is , dan prikken we dan een nieuwe datum. Gr. Koen
- [11-02-2023, 00:56:23] [REDACTED] Hebben jullie ten opzichte van t eerste plan al, naar aanleiding van inze reactie al, en zonder input van de monumenten cie. al aanpassingen in t plan dan vinden we het prima om deze al te bespreken en kan as. Maandag nog. De twee maandagen erna zijn al volboekt helaas. We horen graag of maandag as 14.00 doorgaat of niet.
- [13-02-2023, 08:10:12] [REDACTED] Bedankt voor het aanbod. We wachten de welstands en monumententafel af dat lijkt ons efficiënter. Intussen gaan we verder met het proces. Zoals eerder aangegeven. Wij maken graag een afspraak op maandag 6 maart in de ochtend.
- [13-02-2023, 09:40:39] [REDACTED] Op 6 maar graag van 10.00 uur tot 11.00 uur. Willen jullie dat weer bij jullie thuis?
- [13-02-2023, 18:18:06] [REDACTED] Ik begrijp niet wat je schrijft: je wacht af maar gaat door met t proces? Los van de visie van de gemeente verwachten wij op basis van de gesprekken en onze reactie zoiezo de nodige aanpassingen in t plan. Wij veronderstellen ook dat jullie de monumenten cie. deze aanpassingen ook voorleggen. Anders blijven we beetje in een rondje draaien waar we geen tijd aan willen kwanselen. Dus laat even weten wat je verwacht te kunnen bespreken op 6 maart en graag we horen we of dan de monumentencie al een advies heeft afgegeven, en op welk plan.
- [15-02-2023, 10:44:38] [REDACTED] zou je aub even willen reageren zodat we weten waar we aan toe zijn?
- [15-02-2023, 11:18:21] [REDACTED] Op 6 maart kunnen we bespreken wat de monumenten tafel adviseerde daarom is de afspraak verzet naar 6 maart 10.00 uur.
- [15-02-2023, 11:44:48] [REDACTED] Ik dat is helder maar welk plan leggen jullie nu dan voor aan de monumen cie. Als dat het zelfde plan is als wat wij nu kennen heeft een afspraak met ons voor de omgevingsdialoog niet zo veel zin. Wij verwachten zoiezo een aangepast voorstel nav. Onze input. Als jullie de aanpassingen niet op 6 maart presenteren komen we niet tot een dialoog en spreken we liever af als het aangepaste plan kan worden voorgelegd.
- [15-02-2023, 13:11:54] [REDACTED] We hebben aanpassingen nav jullie opmerkingen gedaan.
- [16-02-2023, 14:53:43] [REDACTED] Dat is fijn om te lezen, we zijn er benieuwd naar. Als je wilt mag de architect de nieuwe schets vast doorsturen. we zullen 6 maart 10.00 vooralsnog vrijhouden.
- [16-02-2023, 15:09:15] [REDACTED] Fijn dat jullie 6 maart vrijhouden, en we dan om 10.00 uur een afspraak bij jullie hebben.
- We willen eerst de reactie vd monumententafel afwachten en die op 6 maart met jullie bespreken.
- [03-03-2023, 23:43:52] [REDACTED] graag krijgen we nog bevestigd of de afspraak as. Maandag om 10.00 uur door gaat. Voor ons is het erg prettig als jullie de aangepaste schetsen vooraf toesturen. Wij kunnen daar dan vast naar kijken en tijdens het gesprek meteen inhoudelijk op reageren.
- [04-03-2023, 20:51:24] [REDACTED] Maandag 10.00 uur bevestig ik hierbij. Mijn dag is anders verlopen dan verwacht. De schets stuur ik morgen per mail.
- [05-03-2023, 12:23:37] [REDACTED] Ik doe de schets zo in je brievenbus. Mailen lukt niet.

- OUD NIEUWS -

INSTRUCTIE VAN
EEN EEUW OUD

De RK Vroedvrouwen school in Heerlen waar veel Brabantse vroedvrouwen zijn opgeleid (wikipeedia)

De gezondheidscommissie met als hoofdzetel Baxtel publiceerde op de 26e februari 1923 een advies om opnieuw vast te stellen de instructie voor de geneesheer-accoucheur (= verloskundige), belast met de verloskundige praktijk te Schijndel. De gemeenteraad van Schijndel had zich hierop beraden en op 22 juni 1923 werd in een openbare vergadering de nieuwe instructie, bestaande uit 13 artikelen definitief goedgekeurd. Bij voorkeur werd de geneesheer gevestigd in de kom van het dorp, toentertijd wijk G. Hij zou aan behoeftige vrouwen die in Schijndel woonachtig waren of tijdelijk verbleven, gratis en nauwgezet verloskundige hulp verstrekken met gebruikmaking van 'antiseptische middelen' overeenkomstig de eigen van de wetenschap. Hieraan verbonden was ook de eerste verzorging van het pasgeboren kind. Mocht hij gebruik willen maken van assistentie of consultatie van derden dan kon dit in overleg en met uitdrukkelijke toestemming van B & W. In spoedeisende gevallen was die toestemming niet nodig. De behandeling moet plaats vinden vanaf het begin der baring tot en met de 9e dag na de verlossing en mocht na die tijd de vrouw nog lijdende zijn aan een ziekte of kwaal zal de behandeling worden voortgezet. Tot de kosteloze behandeling behoort ook abortus bij behoeftige vrouwen. Ook dient hij de geneesmiddelen gratis te verstrekken zowel voor de vrouw als het pasgeboren kind. Indien nodig mag hij zich laten vervangen door een bevoegd verloskundige. De geneesmiddelen die ten behoeve van de kraamvrouw of het pasgeboren kinderen zullen door hem gratis verstrekt moeten worden. Bij afwezigheid van één hele dag (24 uur) dient de geneesheer een vergoeding te vragen aan B&W. Mocht zijn afwezigheid langer duren dan dient hij te zorgen voor een bevoegd verloskundige. Bovendien werd van hem verwacht. Bovendien verlangde men van hem dat hij aan het Burgerlijk Ambstuur, de Vincentiusvereniging en de St. Elisabethvereniging informatie zou verstrekken over de ingezetenen die in aanmerking kwamen voor kosteloze verloskundige

hulp conform zijn afgelegde eed of belofte van geheimhouding. Het salaris van de geneesheer werd vastgesteld op f 900,-. De Raas was bovendien bevoegd om in overleg met de geneesheer-accoucheur een gediplomeerde vroedvrouw aan te stellen, die onder toezicht van hem als mede onderstaple en nauwkeurige opvolging der instructie, de praktijk waar te nemen. Mocht het 't geval zijn dat de geneesheer de verloskundige praktijk niet nauwgezet en overeenkomstig de eisen van de wetenschap en de daartoe voortvloeiende bepalingen en voorschriften uitvoerde, dan kan hij door B&W voor minimaal twee maanden geschorst worden, overigens met behoud van zijn jaarwedge. Binnen die termijn beslist de gemeenteraad of eventueel ontslag moet volgen. Mocht de geneesheer zijn praktijk willen neerleggen dan is hij verplicht dat ontslag schriftelijk aan te vragen. Dit 'reglement' werd vastgesteld tijdens de dokterspraktijk van dokter Koolen.

bron: Archief Schijndel (1811-1930) inv.nr. 300; De medische zorg in Schijndel door de eeuwen heen (uitgave van de HKK 2021)

Bouwplannen Looierij roepen zorgen op bij verschillende buurtbewoners

SCHIJNDEL | De bouwplannen van Looierij Vastgoed BV leidt tot bezorgdheid onder verschillende buurtbewoners. Ze maken zich onder andere zorgen over de omvang, parkeerdruk, privacy, verkeersstromen, de bescherming van aanwezige monumenten en de impact op de woonomgeving. Deze zorgen zijn tijdens de omgevingsdialoog naar voren gebracht, maar sommige bewoners voelden zich niet gehoord. Looierij Vastgoed BV benadrukt dat ze serieus omgaan met deze bezorgdheden. "Tijdens de omgevingsdialoog ontvingen we veel positieve reacties. Slechts een klein aantal mensen had bezwaren. We hebben openrecht geprobeerd rekening te houden met hun opmerkingen."

Door:

Looierij Vastgoed BV licht de voortgang van de plannen en de omgevingsdialoog toe: "Het conceptbestemmingsplan is samen met de benodigde onderzoeken en de omgevingsdialoog bij de gemeente ingediend. We blijven de omgeving meenemen in het proces. We voeren gesprekken met individuele buurtbewoners en ook collectief, om hun zorgen en vragen serieus te nemen. Ons doel is om iets moois en toekomstbestendig te bouwen waar mensen graag willen wonen."

Het bouwplan van Looierij Vastgoed BV omvat levensbestendige woningen, waarvan de meeste toegankelijk zijn via een lift, en verschillende doelgroepen worden verwacht, waaronder ouderen en starters. "Deze plannen zijn ontworpen om aan te sluiten bij de bestaande komel van de straat en voldoen aan de kaders die de gemeente heeft gesteld voor inbreidingsplannen. Volgens het actienet woningbouw zou er daar waar mogelijk hoger gebouwd mogen worden en zou de parkeernorm bijgesteld kunnen worden. Dat is bij ons niet gebeurt. We blijven binnen de kaders en erkennen zelfs meer parkeerplaatsen dan volgens de norm nodig zouden zijn", vertelt de initiatiefnemer. Deze benadrukt dat de omgevingsdialoog goed is verlopen en dat ze zich hebben ingespannen om iedereen te horen en aan hun belangen tegemoet te komen. "We hebben verschillende aanpassingen gedaan op basis van onderzoek om gehoor te geven aan de zorgen van buurtbewoners."

Bezwaren van buurtbewoners aan de Toon Bolsiusstraat

Toch ervaren buurtbewoners de omgevingsdialoog als eenzijdig, waarbij de projectontwikkelaar hun plannen presenteert en weinig ruimte biedt voor inspraak.

en , die bewoners aan de Toon Bolsiusstraat geven aan dat hun zorgen, en die van andere buurtbewoners, niet serieus zijn genomen. "Het begon met een informatieavond waarin de plannen werden gepresenteerd als concreet en bijna definitief", vertelt Haans. Looierij Vastgoed BV reageert: "We begrijpen dat het gevoel kan ontstaan dat de plannen al vastliggen. Maar voordat we aan de omgevingsdialoog begonnen, hebben we al vele sessies met de gemeente gehad waarbij de



Het plangebied vanuit de lucht gezien.

gemeente de belangen van de omgeving behartigd. Desondanks hebben we tijdens en na de dialoog diverse aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de buurtbewoners."

en benadrukken dat hun bezwaren niet alleen namens de drie van hen zijn, maar namens een grotere groep: vrijwel alle omwonenden van het plan in de Toon Bolsiusstraat, wat neerkomt op vijftien gezinnen. Ook behelven ze de bewering van Looierij Vastgoed BV dat slechts een klein aantal mensen bezwaren heeft geuit. Volgens hen representeren zij ongeveer 80% van de aanwezigen tijdens de omgevingsdialoog, die allemaal bezwaren hebben tegen dit plan.

Ze geven aan dat ze geen problemen hebben met de herontwikkeling op zich, maar wel tegen de huidige plannen. Ze maken zich zorgen over de voorgestelde bouwhoogte, die ze te kolossaal vinden voor de omgeving. Ook maken ze zich zorgen over parkeermogelijkheden, privacy, verkeersstromen en de impact op de wijk. "Er zijn politieke omstandigheden, zoals de woningnood, waar de initiatiefnemer op inspelt door zoveel mogelijk te willen bouwen. Daardoor zoekt men de grenzen van wat de gemeente toestaat op, en dat past niet goed binnen deze wijk." Looierij Vastgoed BV erkent dat er een afweging moet worden gemaakt tussen verschillende belangen: "We begrijpen de zorgen en zoeken naar oplossingen, maar het is onmogelijk iedereen tevreden te stellen. Veranderingen zullen altijd weerstand oproepen. We proberen een maatschappelijk probleem op te lossen en tegelijkertijd aan de zorgen tegemoet te komen."

Looierij Vastgoed BV verklaart dat de zorgen van de bewoners uitvoerig zijn onderzocht: "Uit onderzoek door een onafhankelijk verkeerskundig adviesbureau blijkt dat er geen problemen worden verwacht met betrekking tot het parkeerprobleem en de verkeersstromen. We hebben de gemeente gewezen op een bestaand parkeerprobleem, wat los staat van het plan. Het probleem ligt verder dan 100 meter van onze ontwikkeling, aan het einde van de Toon Bolsiusstraat, aan de kant van de Voorstraat. De gemeente heeft het beoordeeld maar verwacht daar geen problemen. Mocht er toch iets opkomen, dan kunnen mensen contact opnemen met de gemeente." De initiatiefnemer reageert ook op de andere bezwaren: "We hebben geprobeerd om voor elke individuele bewoner passende oplossingen te vinden. Wat betreft de massaliteit van het project, dat is subjectief. Onze plannen sluiten goed aan bij de bebouwing van de wijk."

De buurtbewoners beschouwen de door Looierij Vastgoed BV aangedragen oplossingen, zoals het plaatsen van heggen, bomen en het verlagen van goothoogtes, als onvoldoende om hun belangrijkste bezwaren weg te nemen. De buurtbewoners beschouwen de door Looierij Vastgoed BV aangedragen oplossingen, zoals het plaatsen van heggen, bomen en het verlagen van goothoogtes, als onvoldoende om hun belangrijkste bezwaren weg te nemen.

Bezwaren van buurtbewoner aan de Hoofdstraat

bewoners van het monumentale pand aan de Hoofdstraat, zijn ook ontevreden over het verloop van de omgevingsdialoog. Zij bekritiseren daarnaast de rol van de gemeente in deze eerste fase van de planvorming. "We worden, wanneer we onze ideeën met de planontwikkelaar delen, afgeeserveerd met de mededeling dat de gemeente het al heeft beoordeeld en heeft ingetemd." De bewoners uiten ook hun zorgen over de rol van de stedenbouwkundige van de gemeente en verschillende commissies, zoals de monumentencommissie en de welstandscommissies in deze fase. "Ik vind dat deze instanties te vroeg in het proces zijn betrokken, waardoor er over de planvorming geen open omgevingsdialoog tussen belanghebbenden partijen heeft kunnen ontstaan. Hierdoor heeft een omgevingsdialoog geen toegevoegde waarde en zal een gang naar de bestuursrechter onontwennbaar zijn. Wij zijn tegen deze stadse bebouwingsvisie in dit deel van Schijndel."

Naast de zorgen over de massale woningen maken en , zich zorgen over de voorgenomen bouwhoogten aan de Hoofdstraat. "De nieuwbouw komt strak tegen ons monumentale pand waardoor het straks in het niets wegvalt. Dit mogen ze niet laten gebeuren. Behoud van de huidige bouw- en goothoogten en de nieuwbouw op afstand van het monument plaatsen doet geen afbreuk", aldus en .

In reactie op verschillende persvragen, verklaart de gemeente: "We hebben het concept bestemmingsplan ontworpen, dat zal in de komende tijd worden beoordeeld. We kunnen hier nu nog geen uitspraken over doen. Ook kunnen we nog niet reageren op de omgevingsdialoog. Het is gebruikelijk om de monumentencommissie en/of welstandscommissie in een project te betrekken als we daar aanleiding toe zien. Dit staat los van de omgevingsdialoog die de initiatiefnemer met omwonenden en belanghebbenden voert."

Bijlage 7.0**Brief bij volmacht voor buurt**

Beste buurtbewoner,

Zoals bekend, bereiden wij als omwonenden een beroep voor bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan "Kom Schijndel 2013, herziening Hoofdstraat - Looierij - Toon Bolsiusstraat".

Om dit beroep officieel namens ook de bewoners rondom de molen te kunnen indienen, hebben wij van iedere bewoner een ondertekende machtiging nodig. Bijgaand treft u het formulier aan. Met deze machtiging wijst u Koen van Dijk aan als centrale contactpersoon voor de procedure, terwijl u zelf het recht behoudt om tijdens de zitting uw eigen belangen toe te lichten.

Wat moet u doen?

1. **Vul uw adres en naam (of namen)** in op het formulier.
2. Zet uw **handtekening(en) twee keer** en de datum van ondertekening.
3. Vergeet niet het onjuiste antwoord bij de **We/U** Niet vraag over de omgevingsdialoog door te halen. (doorhalen wat niet van toepassing is)
4. **Lever het formulier fysiek in** (in de brievenbus).

Deadline:

In verband met de juridische termijnen moet het getekende formulier uiterlijk **dinsdag 30 december 2025** ingeleverd zijn op een van de volgende adressen:

- Janina van Schie, Toon-Bolsiusstraat 8, Schijndel
- Koen van Dijk, Hoofdstraat 58, Schijndel

Samen staan we sterker in onze bezwaren tegen de huidige te massale plannen en de wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Bijlage 7.1

Machtiging voor beroepsprocedure Raad van State, gezamenlijk beroep omwonenden
 "Rondom de Molen Hoofdstraat / Toon Bolsiusstraat"

MACHTIGING VOOR BEROEPSPROCEDURE RAAD VAN STATE

1. DE GEMACHTIGDE

Ondergetekenden verlenen hierbij volmacht aan:

2. DE VOLMACHTGEVERS

Ondergetekenden maakten deel uit van de groep bewoners die in de voorprocedure (zienswijzefase) werden vertegenwoordigd door

Adres: te

Naam 1:

Naam 2:

Handtekening(en):

3. VERKLARING OMGEVINGSDIALOOG (AFVINKPARTICIPATIE)

Ondergetekenden verklaren dat de door de initiatiefnemer uitgevoerde omgevingsdialoog naar hun oordeel onvoldoende en onzorgvuldig is geweest:

Ondergetekende verklaart dat deze Wel / Niet is uitgenodigd voor de omgevingsdialoog door de initiatiefnemer. (doorhalen wat niet van toepassing is) en dat indien wel is aangegeven er sprake was van:

- Een eenzijdig karakter (Monoloog): De dialoog bleef beperkt tot het eenzijdig informeren over reeds vaststaande plannen. Er was geen ruimte voor wezenlijke inbreng.
- Onjuiste verslaglegging: Verslagen zijn niet opgesteld of verslaglegging is geweigerd.
- Dat de gemeente door initiatiefnemer onvolledig is geïnformeerd over de ingebrachte bedenkingen tijdens de omgevingsdialoog waardoor het besluit op onjuiste aannames rust.
- Uitsluiting: Huurders zijn stelselmatig buiten de dialoog gehouden.

4. OMVANG VAN DE MACHTIGING

De gemachtigde is bevoegd om namens de ondergetekenden:

1. Beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen bovengenoemd besluit en alle noodzakelijke proceshandelingen te verrichten.
2. Op te treden als centrale contactpersoon voor de ontvangst van alle correspondentie en processtukken.
3. De ondergetekenden te vertegenwoordigen tijdens de zitting en de descente (locatiebezoek).

Behoud van rechten:

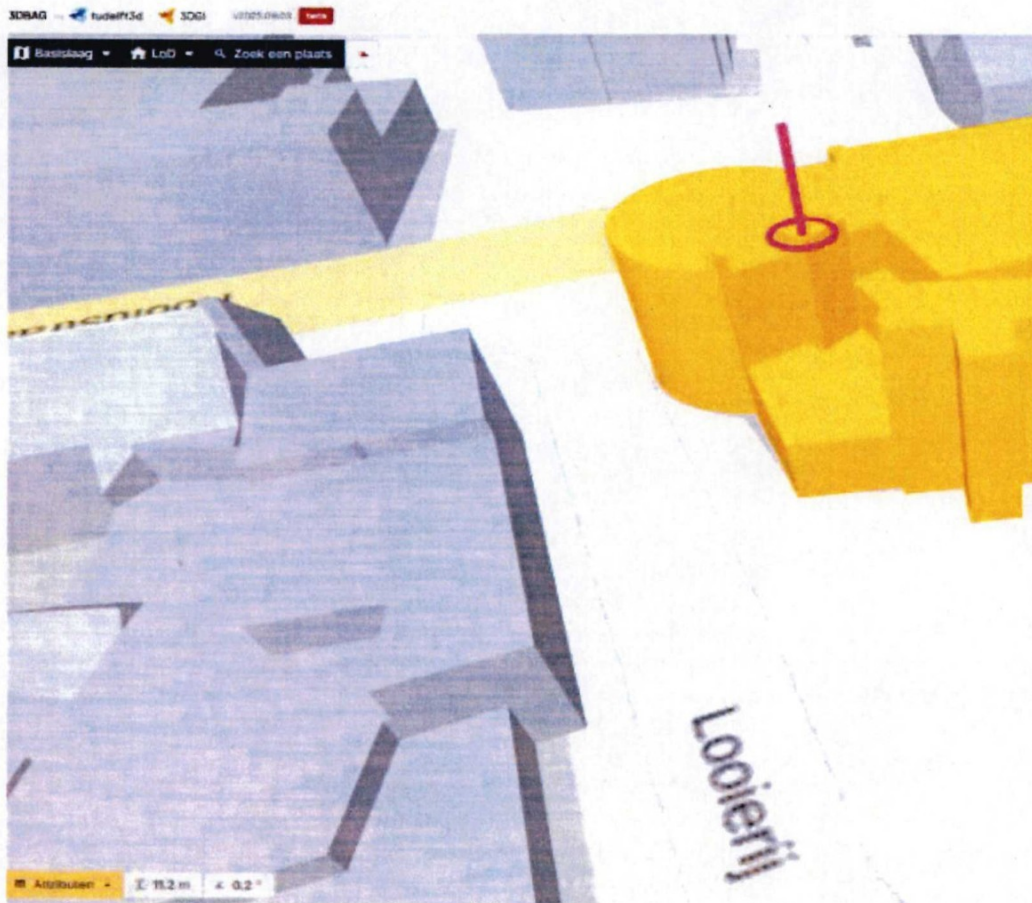
Ondergetekenden behouden zich het recht voor om, naast de gemachtigde, zelfstandig stukken in te dienen en tijdens de zitting persoonlijk het woord te voeren ter toelichting op hun individuele situatie en belangen

Plaats, Schiedam

Datum: 1 november 2025

Bijlage 8

Hoogte rand ronde toren van het gebouw aan de Looierij is 11,20 , Bron Kadaster BAG viewer



Linksonder, in het wit ziet u 11,20 meter hoogte

Bijlage 9.0 Uittreksel van WhatsApp-communicatie met appellant 10 [REDACTED]
Hieruit blijkt dat ook na 23 januari 2023 nog communicatie heeft plaatsgevonden.



Aan: [REDACTED]@outlook.com



WhatsApp Chat - [REDACTED]
11 MB

[10-04-2022, 20:06:47] [REDACTED] Berichten en oproepen worden end-to-end versleuteld. Alleen mensen in deze chat kunnen ze lezen, beluisteren of delen.

[10-04-2022, 20:06:47] [REDACTED] Hay [REDACTED]

Gisteravond was de muziek overlast weer behoorlijk. Na mijn uitnodiging voor overleg na vorig weekend heb jij niet gereageerd. Via je uitsmijter liet je me weten de muziek niet te verminderen wat ik betreurt en wat tegen de gemaakte afspraken in is. Ook het toegezegde overlast telefoonnummer functioneerde niet. Indien we niet deze week constructief in overleg komen veronderstel ik dat jullie niet meer medewerken aan het voorkomen van overlast door jullie bedrijf en zal ik nadere stappen gaan ondernemen.
Mvg [REDACTED]

[11-04-2022, 07:46:43] [REDACTED] Ik heb je app doorgestuurd naar [REDACTED] Hij komt er bij je op terug.

[11-04-2022, 12:32:07] [REDACTED] Dank je wel [REDACTED] Ik wacht het nog heel even af. Het lijkt erop dat na het samenvoegen van voor- en achter de situatie is verslechterd. bij ons in de voorwoning is de overlast fors toegenomen.

[08-06-2022, 15:07:12] [REDACTED] [REDACTED] ik zie net dat de goot aan de voorkant van jullie pand Hoofdstraat 56 fors overstroomt wat niet heel goed voor t huis is, denk ik. [REDACTED] [REDACTED]

[08-06-2022, 15:08:11] [REDACTED] Bedankt voor het doorgeven. We gaan ermee aan de slag

[08-06-2022, 15:10:23] [REDACTED] Graag gedaan kleine moeite. 🙄

[08-06-2022, 15:15:44] [REDACTED] Toch fijn 👍

[04-11-2022, 17:32:02] [REDACTED] Hoi [REDACTED] ik kan helaas nog geen uitsluitsel geven over 9 november, ik laat het je maandag weten.

Fijn weekend

Gr [REDACTED]

[07-11-2022, 15:48:12] [REDACTED] Woensdag 9 november zijn we om 13.00 uur bij jou.

[07-11-2022, 21:06:55] [REDACTED] [REDACTED] dat is bevestigd. Tot max. 14.00 maar dat is lang genoeg toch? Ps wie is de architect ?.

[07-11-2022, 21:09:32] [REDACTED] Tot 14.00 uur is prima.

De Architect is [REDACTED] van LA-architecten

[22-11-2022, 12:06:56] [REDACTED] Goede middag [REDACTED]

Ik wil graag het gespreksverslag mailen.

Kan ik daarvoor: info@hout-doe.nl gebruiken?

Of liever een ander mailadres?

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

[22-11-2022, 12:24:30] [REDACTED] [REDACTED] goeie vakantie gehad?

Graag e-mail naar [REDACTED]@hotmail.com Zou je [REDACTED] willen vragen om het plaatje van het voorraanzicht van de gevels aan de Hoofdstraat door te sturen. [REDACTED] doe [REDACTED]

[22-11-2022, 13:41:05] [REDACTED] Hoi [REDACTED]

We hebben een heerlijke vakantie achter de rug, dankjewel.

Ik heb je zojuist het gespreksverslag gestuurd.

We maken graag een vervolgspraak en nemen dan de gevraagde afbeelding mee. De architect moet deze nog maken.

Groeten

[REDACTED]

[23-11-2022, 12:58:42] [REDACTED] [REDACTED] dank voor t concept verslag. Graag ontvangen we de afbeelding eerder t liefst voor komend weekend. We zullen zsm reageren op het verslag.

[24-11-2022, 09:45:54] [REDACTED] Architect is er gisteren op ons verzoek mee aan de slag gegaan dus ik verwacht aan je wens van voor het weekend te kunnen voldoen

[25-11-2022, 21:06:50] [REDACTED] [REDACTED] de mail ontvangen dank daarvoor. Ik zie dat we een nieuwe stoep en veel boom gaan krijgen. Helaas is niet te zien waar we om gevraagd hebben. We willen schaalbeeld frontaal van ons huis en de gehele nieuwbouw in verhoudingen. T gaat om een beeld van de massa s en de hoogte verhoudingen. Schets heeft de voorkeur.

[26-11-2022, 15:19:01] [REDACTED] De architect heeft geen leibomen in zijn programma die heeft hij zo proberen na te maken. Na de heg zit idd een fietspad ipv stoep.

Ik denk dat je hiermee wel een beeld krijgt hoe jullie woning er straks uit ziet tussen de andere panden.

Maar ik stuur je vraag na het weekend door naar de architect. Dit is zijn vakgebied.

Fijn weekend

Gr [REDACTED]

[01-12-2022, 12:02:27] [REDACTED] Goedemiddag [REDACTED] de architect gaat met je verzoek aan de slag. Wegens ziekte laat dit wat langer op zich wachten.

Zo snel het binnen is, stuur ik het je toe.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[07-02-2023, 21:25:24] [REDACTED] [REDACTED] gaat onze afspraak aanstaande Maandag 13 febr. nog door, is er al overleg geweest tussen architect en Monumentencie. ?

[07-02-2023, 21:38:25] [REDACTED] Hoi [REDACTED] het ziet ernaar uit dat we de afspraak moeten verzetten waarschijnlijk naar 27 feb.

[07-02-2023, 21:40:44] [REDACTED] Is dit omdat dan pas visie van monumenten cie er is?

[07-02-2023, 21:43:21] [REDACTED] Reden van vraag is dat mijn agenda behoorlijk volloopt. 20e wordt al moeilijk, 27e zit vol en 6e maart alleen nog voor de middag beschikbaar. Wanneer wil he de omgevingsdialoog naar gemeente afronden?

[07-02-2023, 22:41:10] [REDACTED] Dan pas is er waarschijnlijk een visie. Maar ik dacht al 2 x eerder dat het behandeld zou worden dus ik weet het nog niet zeker. De omgevingsdialoog wil ik zsm afronden. Kunnen jullie een andere dag in de week vd 27e?

[08-02-2023, 21:19:19] [REDACTED] Laat maar weten als de visie van de monumenten cie er is, dan prikken we dan een nieuwe datum. Gr. Koen

[11-02-2023, 00:56:23] [REDACTED] Hebben jullie ten opzichte van t eerste plan al, naar aanleiding van inze reactie al, en zonder input van de monumenten cie. al aanpassingen in t plan dan vinden we het prima om deze al te bespreken en kan as. Maandag nog. De twee maandagen erna zijn al volboekt helaas. We horen graag of maandag as 14.00 doorgaat of niet.

[13-02-2023, 08:10:12] [REDACTED] Bedankt voor het aanbod. We wachten de welstands en monumententafel af dat lijkt ons efficiënter. Intussen gaan we verder met het proces. Zoals eerder aangegeven. Wij maken graag een afspraak op maandag 6 maart in de ochtend.

[13-02-2023, 09:40:39] [REDACTED] Op 6 maar graag van 10.00 uur tot 11.00 uur. Willen jullie dat weer bij jullie thuis?

[13-02-2023, 18:18:06] [REDACTED] Ik begrijp niet wat je schrijft: je wacht af maar gaat door met t proces? Los van de visie van de gemeente verwachten wij op basis van de gesprekken en onze reactie zoiezo de nodige aanpassingen in t plan. Wij veronderstellen ook dat jullie de monumenten cie. deze aanpassingen ook voorleggen. Anders blijven we beetje in een rondje draaien waar we geen tijd aan willen kwanselen. Dus laat even weten wat je verwacht te kunnen bespreken op 6 maart en graag we horen we of dan de monumentencie al een advies heeft afgegeven, en op welk plan.

[15-02-2023, 10:44:38] [REDACTED] [REDACTED] zou je aub even willen reageren zodat we weten waar we aan toe zijn?

[15-02-2023, 11:18:21] [REDACTED] Op 6 maart kunnen we bespreken wat de monumenten tafel adviseerde daarom is de afspraak verzet naar 6 maart 10.00 uur.

[15-02-2023, 11:44:48] Koen Van dijk Houtdoe: Ik dat is helder maar welk plan leggen jullie nu dan voor aan de monumen cie. Als dat het zelfde plan is als wat wij nu kennen heeft een afspraak met ons voor de omgevingsdialoog niet zo veel zin. Wij verwachten zoiezo een aangepast voorstel nav. Onze input. Als jullie de aanpassingen niet op 6 maart presenteren komen we niet tot een dialoog en spreken we liever af als het aangepaste plan kan worden voorgelegd.

[15-02-2023, 13:11:54] [REDACTED] We hebben aanpassingen nav jullie opmerkingen gedaan.

[16-02-2023, 14:53:43] [REDACTED] Dat is fijn om te lezen, we zijn er benieuwd naar. Als je wilt mag de architect de nieuwe schets vast doorsturen. we zullen 6 maart 10.00 vooralsnog vrijhouden.

[16-02-2023, 15:09:15] Caroline: Fijn dat jullie 6 maart vrijhouden, en we dan om 10.00 uur een afspraak bij jullie hebben.

We willen eerst de reactie vd monumententafel afwachten en die op 6 maart met jullie bespreken.

[03-03-2023, 23:43:52] [REDACTED] [REDACTED] graag krijgen we nog bevestigd of de afspraak as. Maandag om 10.00 uur door gaat. Voor ons is het erg prettig

als jullie de aangepaste schetsen vooraf toesturen. Wij kunnen daar dan vast naar kijken en tijdens het gesprek meteen inhoudelijk op reageren.

[04-03-2023, 20:51:24] [REDACTED] Maandag 10.00 uur bevestig ik hierbij. Mijn dag is anders verlopen dan verwacht. De schets stuur ik morgen per mail.

[05-03-2023, 12:23:37] [REDACTED] Ik doe de schets zo in je brievenbus. Mailen lukt niet.

[20-03-2023, 16:38:58] Caroline: Hoi Koen, graag zou ik je volgens afspraak willen terugkoppelen wat we aan advies hebben ingewonnen.

Zou jij willen aangeven wanneer het je schikt om te bellen?

Alvast bedankt Gr Caroline Jansen

[18-04-2023, 00:12:32] [REDACTED] vervelend dit, heb jij je nieuwe huurders hierover al gesproken. video weggelaten

[18-04-2023, 11:11:03] [REDACTED] Ik had er al over gebeld, maar had hem pas donderdag aan de telefoon.

[18-04-2023, 12:06:18] [REDACTED] Dank je wel, tis erg vervelend, vanacht hebben ze een half uur staan bonken met lossen waardoor slapen voor verstoord werd. zondagavond hebben ze over de afvalzakken van de plastics gereden waardoor er een was gescheurd en de plastics op de stoep lagen. als dit al als ongelukje gebeurd ruim je dat toch even op. Het irriteert ins al fors en ik hoop echt dat ze hun gedrag snel aanpassen en niet langer de bus schuin op de stoep zetten maar parallel aan de straat.

[18-04-2023, 12:20:44] [REDACTED] Hoi [REDACTED]

Ik heb nav je app de huurder een app met foto gestuurd waar hij vanaf nu dient te lossen. Dus ik verwacht dat het vanaf nu opgelost is.

[18-04-2023, 12:22:46] [REDACTED] Dank je!

[18-04-2023, 12:43:47] [REDACTED] 👍

[22-09-2023, 14:30:53] [REDACTED] [REDACTED] aan de luifel van [REDACTED] hangt [REDACTED] aluminium strip van de luifel op half 11. Niet heel gevaarlijk maar wellicht handig om even naar te kijken. [REDACTED] [REDACTED]

[22-09-2023, 16:19:16] [REDACTED] Bedankt voor het doorgeven.

[03-10-2023, 12:12:25] [REDACTED] afbeelding weggelaten

[03-10-2023, 12:12:25] [REDACTED] hay [REDACTED] bij het schoonmaken van de goot aan de achterkant van ons huis zagen we dat de regenpijp van jullie onderste dakkapel van de aansluiting was geschoven. hierdoor komt t regenwater tussen de

pannen terecht. we konden er niet bij om hem op zijn plaats terug te zetten. Ook hebben we de goot zover als mogelijk naar jullie kant roe leeggemaakt

maar ook dat lukte maar voor een deel.

[05-10-2023, 06:06:30] [REDACTED] Bedankt voor het doorgeven.

[29-09-2025, 23:15:20] [REDACTED], we hebben de definitieve stukken ontvangen voor de herziening van het bestemmingsplan. Er is de afgelopen twee jaar veel werk verzet. Het is lastig om uit de stukken een goed beeld te krijgen wat jullie allemaal hebben verbeterd in het plan. Graag ontvangen we net als vorige keer de laatste structuur ontwerpen begane grond en etages en de aangepaste schets frontaal

[29-09-2025, 23:16:19] [REDACTED]: Dit is de eerste Schets frontaal die we eerder van jullie kregen afbeelding weggelaten

Bijlage 9.1 Overige communicatie tussen initiatiefnemer en [REDACTED] [REDACTED] ook na 23-1-2023

 Outlook

gesprek met gemeente

[REDACTED]

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Jullie hebben eerder aangegeven behoefte te hebben aan een gesprek met de gemeente. Dit kan. Er kan daarvoor contact opgenomen worden met [REDACTED] of met de wethouder [REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

 Outlook

Re: gesprek met gemeente

[REDACTED]

[REDACTED]

Excuses voor de late reactie.
Ik bedoel gewoon wat er staat.
Als je behoefte hebt aan een gesprek met de gemeente dan kan dat.
Heb je dat niet, dan kun je de mail als niet verzonden beschouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

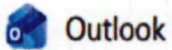
[REDACTED]

Euuuu, goeie morges [REDACTED]

Het is ons niet helemaal duidelijk wat je nu bedoelt ? Zou je iets duidelijker willen zijn ?

We horen het graag

[REDACTED]



Vriendelijk verzoek tot overleg over schutting tussen onze woningen



1 bijlage (75 kB)

brief inzake schutting aan 

Geachte   en  

Graag verwijs ik naar de brief in de bijlage van de mail.

<https://www.huisadvocaten.nl/nieuws/burenrecht/help-de-buurman-haalt-de-schutting-weg/>

Met vriendelijke groet



Onderstaand is de brief opgenomen die als bijlage bij bovenstaande e-mail was gevoegd.

9-12-2024

Geachte [REDACTED] en [REDACTED]

We hebben geconstateerd dat u de schutting tussen uw en onze woning heeft gesloopt en bent begonnen met het plaatsen van een nieuwe schutting.

Het was prettig geweest als u daarover met ons in overleg was getreden zoals dat gebruikelijk en vereist is. De schutting staat er al lange periode volgens onderstaande informatie minimaal 20 jaar, (maar 10 jaar was al voldoende, zie bijgevoegde artikel in de bijlagen) daardoor kunt u juridisch niet alleen beslissen wat er met deze schutting gebeurt zoals u dat nu wel, misschien onbewust, doet.

Tevens hebben we opgemerkt dat er sinds kort wat voor het raam van onze woning [REDACTED] is geplaatst vanaf uw zijde, waardoor de lichtinval is verminderd. Echter volgens het burgerlijk wetboek art 5:50 (zie bijlage) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van [REDACTED] raam in onze gevel te bouwen en zijn deze activiteiten te kwalificeren als een onrechtmatige daad.

Op grond van een vergunning uit 1978 is de garage (huidige winkel) omgebouwd tot sauna, welke in 1990 is vergroot en tot 18 oktober 2011 in gebruik was als sauna. Daarnaast heeft u zelf in 2013 bij bestemmingsplan Kom 2013, te vinden in de nota van Zienswijzen en wijzigingen op blz. 10 punt 12 het volgende gemeld: volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2 mag een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m. Op de gehele perceelsgrens met het pand 56 is met bouwvergunning een erfafscheiding met een hoogte van 6 m opgericht. Reclamanten verzoeken deze erfafscheiding positief te bestemmen.

Dus verzoeken en zo nodig sommen wij om met ons in overleg te treden, en per direct niets meer te doen aan deze schutting en uw bouwactiviteiten die binnen 2 meter van ons raam plaatsvinden te staken. Wij vernemen graag op korte termijn doch uiterlijk 16 december 2024 van u. Mocht u niet in de gelegenheid zijn voor een overleg op korte termijn dan stellen we voor dat u ons wat opties geeft voor begin 2025. Graag kijken we met u naar alternatieve mogelijkheden waarbij ook rekening gehouden wordt met onze wensen en waarbij de nieuwe erfafscheiding is afgestemd op de geplande gebiedsontwikkeling. Daarin kunnen wij dan ook kijken naar mogelijkheden om uw privacy verder te garanderen m.b.t. onze plannen en verdeling van kosten. Deze brief wordt zowel per mail als per reguliere post aan u verzonden.

Met vriendelijke groet,

LV Looijerij Vastgoed
Aan: koen van dijk
Ma 9-12-2024 22:55
U hebt dit bericht doorgestuurd op Wo 18-12-2024 13:11
Gesprek weergeven

Hartelijk dank voor je snelle reactie.
Vervelend dat je bent opgenomen in het ziekenhuis, hopelijk heb je niks ernstigs.
Veel beterschap.

Met vriendelijke groet,

dank je wel voor je mail. Ik ben momenteel opgenomen in t ziekenhuis en zal deze mail oppikken zodra ik in de gelegenheid ben. Met vriendelijke groet.

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

LV Looijerij Vastgoed
Aan: koen van dijk
Ma 5-1-2025 16:33

moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor houten speelgoed: 'Het voelt alsof ik mijn doel niet heb waargemaakt' | Instagram | bd.nl



moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor
houten speelgoed: 'Het voelt alsof ik mijn doel niet
heb waargemaakt' | Instagram - BD.nl

DEB BOSCH – Na ruim 30 jaar sluit Hout-doe, de speciazaak voor houten
speelgoed aan de Minderbroederstraat, definitief haar deuren. Eigenaar
liever anders gezien, maar ...

www.bd.nl

De deadline van 16-12-2024 uit de brief van 9-12-2024 is inmiddels verstreken. had aangegeven in het ziekenhuis te liggen en zou reageren wanneer hij in de gelegenheid is. Ik zag bijgevoegd artikel van de krant waardoor ik de indruk heb dat
weer in de gelegenheid is om te reageren op de brief.
Wij vernemen graag wanneer u in de gelegenheid bent voor een overleg.

Met vriendelijke groet,



U hebt dit bericht doorgestuurd op Zo 12-10-2025 19:05

Wat een ultieme vervelende manier van communicatie heb jij!
Er zit een deurbel naast onze voordeur, ik heb het idee dat je weet hoe die werkt

Beantwoorden Afen beantwoorden Doortunen Ma 6-1-2025 17:28 Gesprek voortgezet

moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor houten speelgoed: 'Het voelt alsof ik mijn doel niet heb waargemaakt' | Instagram | bd.nl



moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor houten speelgoed: 'Het voelt alsof ik mijn doel niet heb waargemaakt' | Instagram - BD.nl

BDN BOSCH - Na ruim 30 jaar sluit Hout-doe, de specialist voor houten speelgoed aan de Minderbroederstraat, definitief haar deuren. Eigenaar Koen van Dijk had het liever anders gezien, maar...

www.bdn.nl

4 bijlagen (2 MB)

250626_Advies_CRKE_BP-2023-050001_Looierij Schijndel_VM (1) positief.pdf; grove aanpassing van frontaal beeld.png; close-up van grove frontale schets aanpassing.png; beeld van voor dialoog.png;

Met de stukken 2112 Lo-Welstand-250619-01.pdf, (reeds in uw bezit) krijgt u beeld van wat er aangepast is. U ziet namelijk de voor- en na situatie. Dat zijn de beelden zoals die besproken zijn in welstand waarna we goedkeuring kregen. In deze set zitten veel van de stukken die u opgevraagd heeft zoals profielschetsen en plattegronden. Het verslag daarvan, is in de bijlagen opgenomen.

Ik vertrouw erop dat hiermee voldoende beeld wordt verkregen van de situatie.

Frontaal beeld:

De architect heeft geen frontaal beeld geschetst zoals hij dat de vorige keer speciaal op jullie verzoek had gedaan. (1e afbeelding hieronder)

De beelden op blz. 13 en blz. 15 van 2112 Lo-Welstand-250619-01.pdf geven u een frontaal beeld van de situatie.

De architect heeft wel met pen wat grof geschetst om het aangepaste beeld weer te geven, zie de bijlage: grove aanpassing van frontaal beeld, en bijlage close-up van grove aanpassing. Hieronder ziet u tevens een frontaal beeld (2e afbeelding).



Schetsfrontaal
schets H100 bij A3 formaat



De verdere uitwerkingen met betrekking tot installaties, detaillering, plattegronden, structuur ontwerpen zullen bij de volgende stap, de omgevingsvergunning verder worden uitgewerkt. Nu is nog veel niet concreet. Online is overige relevante informatie beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 10

Algemene beantwoording zienswijze aspect J (Gemeentelijk Monument 56/58)



Ten aanzien van het monument op nummer 56-58, is beoordeeld dat in de schetsen rekening is gehouden met de zijgevel van het monument (aan de linkerzijde). De gevel blijft grotendeels vrij van bebouwing en blijft vanaf de straat goed zichtbaar, zoals te zien op de bovenstaande afbeelding. Er loopt ook een pad tussen de bebouwing en het monument, waardoor deze min of meer vrij blijft.



De linkerzijde van het monument (op de foto hierboven het 3e pand van links) was historisch gezien nauwelijks in beeld, zie de afbeelding hierboven. Daar is te zien dat vroeger de buurpanden ook aan de rooilijn stonden, waardoor de zijkant van Hoofdstraat 56, vrijwel niet in beeld was. De massa is in overleg met de stedenbouwkundige veelvuldig aangescherpt tot de huidige vorm van de hoofdmassa. Tijdens deze overleggen is de hoofdmassa aan de Hoofdstraat teruggelegd tot de noklijn van de naastgelegen bebouwing [REDACTED] en 58. Er zijn verschillende variantenstudies gemaakt voor de beste positie van de vierde bouwlaag. Deze laag betreft twee penthouses welke zijn voorzien van [REDACTED] setback en

afwijkende materialisering om het effect op de omliggende bebouwing te beperken. Naast het monument aan de [REDACTED] is de bebouwing opgenomen onder de kapconstructie. Door toepassing van [REDACTED] trap in de kap en een verlaagde gootlijn sluit het ontwerp beter aan op het monumentale pand. Het gebouw van de trap en lift zijn aangepast, om beter op omgeving en monument aan te laten sluiten. De lift is nu in het gebouw opgenomen en de trap ligt verder naar achteren waardoor de afstand tot de burens groter is geworden en het trappenhuis kleiner is geworden. De penthouses zijn ook verder teruggelegd ten opzichte van de Hoofdstraat. Een deur van een van de penthouses is verlegd waardoor de galerij kleiner is geworden. De penthouses zijn voorzien van een andere materialisering en hebben een (optische) onderbreking gekregen. De balkons aan de Hoofdstraat hebben een visuele beëindiging gekregen op de hoeken.

Aan de zijde van [REDACTED] (de rechterzijde, zie hieronder, zijn er geen feitelijke veranderingen ten opzichte van de huidige situatie, momenteel staat [REDACTED] ook tegen [REDACTED] aan. Het monument blijft (grijs op de foto met leilindes ervoor) vanaf de straat zichtbaar





Het pand wat gebouwd wordt ter hoogte van [REDACTED] is geïnspireerd op het historische pand wat drie deuren verderop heeft gestaan (Zie het 7^e pand op de foto met de boom ervoor, het oude postkantoor). Dat oude postkantoor was tevens hoger dan gemiddeld.

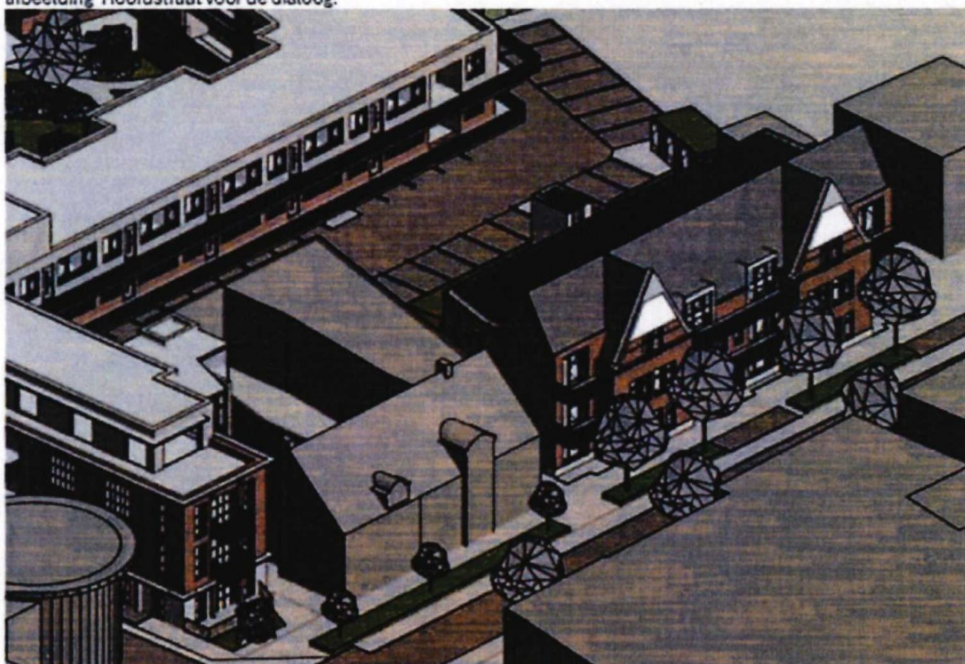


16 Afbeelding hierboven betreft huidige situatie tussen [REDACTED]

In de redengevende monumenten beschrijving van [REDACTED] op blz. 1 onder typering staat: In de rechterwoning is tevens [REDACTED] kapperszaak gevestigd met een nieuwgebouwde entree onder plat dak tegen de rechter zijgevel. Dit is een uitbouw van het pand en het gaat daarmee niet om het monumentale gedeelte van het gebouw. In de huidige situatie staat deze uitbouw ook tegen de bestaande bebouwing aan. In de toekomstige situatie is dit ook het geval. De nieuwbouw heeft twee kopgevels die in lijn met de rooilijn van [REDACTED] staan. Het gebouw tussen de kopgevels is verder teruggelegd, waardoor het monument, [REDACTED] 3 wellicht iets beter in beeld komt dan nu het geval is. De beleving van het monument vanaf de voorzijde zal niet veel veranderen. Doordat het penthouse aan de zijde van de Hoofdstraat wat is teruggelegd is deze slechts beperkt zichtbaar vanaf de overkant van de straat.

Bijlage 11

afbeelding Hoofdstraat voor de dialoog:



Bovenstaande afbeelding is van de Hoofdstraat voor de dialoog

Onderstaande geeft zicht op de aanpassing n.a.v. dialoog



Bovenstaande afbeelding is van na de dialoog en na de (positieve) welstandsbehandeling



Met name tussen de eerste en tweede afbeelding zijn de verschillen goed zichtbaar, vooral naast

De onderstaande afbeeldingen geven het plan weer voor de dialoog en vervolgens de afbeeldingen na de dialoog.



Straatbeeld Toon Bolsiusstraat

Afbeelding Toon Bolsiusstraat voor de dialoog:



Afbeelding na de dialoog



De verbinding tussen de gebouwen aan de Toon Bolsiusstraat is ondergeschikt gemaakt, waardoor het geheel oogt als twee afzonderlijke gebouwen. De gebouwen hebben tevens een andere kap, waarmee de architect heeft beoogd een visueel onderscheid te maken tussen de gebouwen. Aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat is de voorgevel aangepast om de gevel beter te laten aansluiten op het straatbeeld. Daarbij zijn extra regenpijpen toegevoegd t.b.v. de gevelopdeling van het pand, is een extra voordeur aangebracht en zijn de kniklijnen van het dak verlaagd.

De koppeling tussen de appartementen aan de Toon Bolsiusstraat en de appartementen aan het binnenhof is eveneens aangepast. Deze is nu minder nadrukkelijk aanwezig en onderscheidt zich door de toevoeging van het gemetselde trappenhuis. Twee balkons aan de Toon Bolsiusstraat zijn verplaatst naar het verbindingsstuk. Hierdoor liggen de balkons verder terug en is één van de balkons om de hoek geplaatst richting [REDACTED]. Daarmee is mede tegemoetgekomen aan de wens om de privacy van omwonenden beter te waarborgen.

Bijlage 12 Achtereenvolgens komen hierin de volgende onderwerpen aan bod:

- Feitelijke situatie: [REDACTED]

Blz. 90 t/m blz. 92

- Foto's genomen vanaf de derde bouwlaag (tweede verdieping)

Blz. 92 t/m blz. 95

- Nieuwe erfafscheiding tussen [REDACTED]

Blz. 96 t/m blz. 98

- Erfafscheiding op de perceelsgrens tussen [REDACTED]

Blz. 98 t/m blz. 100

- Hoger gelegen dak van [REDACTED] nabij perceel appellant 10

Blz. 100 t/m blz. 101

- Eerdere standpunten van appellant 10 en de verhouding tot het huidige standpunt

Blz. 101 t/m blz. 102

- Zienswijzen van appellant 10 inzake bestemmingsplan "Kom 2013"

Blz. 103 t/m blz. 113

- Correspondentie inzake de verwijderde erfafscheiding en verzoek tot overleg

Blz. 114 t/m blz. 116

- Constructie voor het keukenraam van Hoofdstraat 56 geplaatst door appellant 10

Blz. 117 t/m blz. 119

- Houtwerkplaats

Blz. 120 t/m blz. 122

Feitelijke situatie: [REDACTED]

Onderstaande afbeelding toont de achterzijde van de percelen [REDACTED].

Dit betreft de situatie ten tijde van het eerste overleg van 9 november 2022 inzake de plannen. Op dat moment waren schuine dakramen (Veluxramen) aanwezig, was de oorspronkelijke gevel en erfafscheiding intact en waren er nog geen zonnepanelen geplaatst.

Deze eerste foto is destijds samen met het gespreksverslag aan appellant 10 toegezonden.



Afbeelding: gerealiseerd legplan zonnepanelen

Bovenstaande aanvullende 2e afbeelding (afkomstig uit de zienswijze van appellant 10) toont eveneens de situatie zoals deze was ten tijde van dit eerste overleg op 9 november 2022.

Hieruit blijkt dat de dakkapellen, aanpassing van de gevel, nieuwe erfafscheiding en zonnepanelen op dat moment nog niet aanwezig waren.

Tevens blijkt dat deze aanpassingen nog niet waren gerealiseerd ten tijde van het plaatsen van de zonnepanelen (maart 2023 of kort daarna). De vergunning voor de zonnepanelen is gepubliceerd op 13 maart 2023.



foto van 13 oktober 2023

De dakkapellen en aanpassingen van de gevel zijn pas gerealiseerd in oktober 2023, derhalve nadat het ontwerpbestemmingsplan (augustus 2023) ter inzage was gelegd.

Hierdoor is de zichtrelatie vanuit het perceel van appellant 10 vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met schuine dakramen (Veluxramen).

Dit betekent dat de huidige situatie afwijkt van de situatie ten tijde van het eerste overleg over de planontwikkeling. Zie de foto's op de volgende pagina's, waarop de gevelaanpassing en de plaatsing van de dakkapellen in de huidige situatie zijn weergegeven.

Voorts is van belang dat appellant de zonnepanelen heeft aangevraagd nadat hij op 9 november 2022 op de hoogte was gesteld van de voorgenomen nieuwbouwplannen. Eventuele gevolgen voor de opbrengst van de zonnepanelen konden derhalve reeds bij die beslissing worden betrokken.

Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de zonnepanelen is geplaatst aan de voorzijde van het monument. Dit lijkt niet geheel in lijn met het in het beroepschrift ingenomen standpunt dat het behoud van het zicht op het monument doorslaggevend zou zijn.

Foto's genomen vanaf de derde bouwlaag (tweede verdieping)

Onderstaand zijn foto's weergegeven vanaf de derde bouwlaag (tweede verdieping) vanaf representatieve posities en op de betreffende hoogte. De foto's zijn telkens genomen vanaf de uiterste buitenrand van de galerij (waar het hekwerk zal worden geplaatst) en op de betreffende hoogte, om een zo realistisch mogelijk beeld van de situatie te geven, nog zonder aanvullende privacymaatregelen. Eventuele aanvullende privacymaatregelen worden in de vervolgfase, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning, nader uitgewerkt en beoordeeld.

De foto's zijn genomen vanaf de volgende posities:

1. Positie 1 – tegen de lift
2. Positie 2 – circa 8 meter verderop, richting de hoek van de galerij
3. Positie 3 – inwendige hoek (linkerzijde)
4. Positie 4 – achter de niet-monumentale aanbouw van nr. 58a (twee bouwlagen)
5. Positie 5 – achterzijde tussen de aanbouw en de terrasoverkapping
6. Positie 6 – achterzijde links achter het perceel van nr. 58, nabij de overkapping

1. Positie 1 tegen lift



2. Positie 2 circa 8 meter verderop (richting de hoek van de galerij)



3. Positie 3 Inwendige hoek (linker zijde)



4. Positie 4 Achterzijde niet monumentale aanbouw van Nr. 58a (twee bouwlagen)



5. Positie 5 Achterkant tussen de aanbouw en terrasoverkapping



Positie 6 Achter perceel Hs 58(hoek links achter perceel van nr 58 / achter de overkapping)



Nieuwe erfafscheiding tussen [REDACTED]

Afbeelding van de nieuwe erfafscheiding gefotografeerd op ooghoogte van Hoofdstraat 54 in de huidige situatie.



Na het maken van deze foto's (blz. 93t/m 95) is de erfafscheiding tussen [REDACTED] vervangen. Op enkele plaatsen is de nieuwe schutting hoger dan de oorspronkelijke erfafscheiding, waardoor de privacy in de huidige situatie zelfs enigszins is toegenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat deze erfafscheiding grotendeels circa 5,5 meter hoog is. Zie hiervoor ook de laatste foto van de nieuwe erfafscheiding.

Daarbij is van belang dat appellant eerder heeft verzocht om de vergunde erfafscheiding van 6 meter positief te bestemmen, hetgeen impliceert dat een hogere erfafscheiding, en daarmee een verdere toename van privacy werd beoogd. Dit is tijdens het overleg over de erfafscheiding en in de brief door initiatiefnemer nogmaals expliciet aan de orde gesteld.

Uit de weergegeven foto's blijkt dat de mogelijke inkijk vanuit de galerij relatief beperkt is. Het afdak van het dakterras beperkt het zicht vanuit de hoger gelegen delen van de nieuwbouw. Daarnaast wordt vanaf positie 1,2,3 en 6 op een behoorlijke afstand gekeken richting de dakkapellen van [REDACTED]

Vanuit positie 4, 5 en 6 bestaat bovendien gedeeltelijk zicht op een deel van de achtergevel van de woning, met name op de deur en de bovenzijde van enkele ramen. Hierdoor kan de bovenkant van een persoon zichtbaar zijn wanneer deze zich dicht bij de gevel bevindt. Daarnaast wordt het zicht gedeeltelijk beperkt door aanwezige begroeiing, waaronder een boom.

Gelet op deze omstandigheden kan worden vastgesteld dat weliswaar enige mate van zichtrelatie mogelijk is, maar dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy of het privédomein.

Tegen die achtergrond valt niet zonder meer in te zien dat de huidige privacybezwaren van appellant 10 geheel los kunnen worden gezien van de door appellant doorgevoerde aanpassingen aan het perceel.

Initiatiefnemer is desondanks bereid om in de verdere uitwerking van het plan te bezien of aanvullende maatregelen mogelijk en redelijk zijn om de privacy verder te waarborgen. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het aanpassen of verhogen van de erfafscheiding aan de linkerkant van het perceel (welke

recentelijk zonder voorafgaand overleg is vervangen) of aan het verhogen van de erfafscheiding aan de achterzijde. Daarnaast kan in de nadere uitwerking van het bouwplan worden gezien of een privacy scherm op de galerij kan worden toegepast. Eventuele aanvullende maatregelen passen binnen de planologische kaders en worden in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt en beoordeeld.

Voor zover initiatiefnemer bekend, is voor de recente aanpassingen aan het pand van appellant, (dak)ramen zijn vervangen door dakkapellen en een grotere pui (zie hieronder en blz. 90 t/m 95). Daardoor lijkt tevens sprake van een uitbreiding van het uitstekende platte dakvlak. (zie het verschil tussen de afbeeldingen op blz 16 en 17 van het verweer). Hierdoor is de zichtrelatie tussen de woning en de omgeving vergroot. Voor zover initiatiefnemer bekend, is niet gebleken van een daarvoor verleende omgevingsvergunning, indien en voor zover daarvoor een vergunningplicht gold.

Onderstaand is de passage opgenomen uit de beantwoording van de zienswijze bij het bestemmingsplan "Kom 2013", waarin de destijds aanwezige situatie en de toepasselijke regeling zijn beschreven. De beoordeling van de betekenis daarvan voor de huidige situatie en eventuele latere aanpassingen laat initiatiefnemer aan de Afdeling.

Ad 9 en 10.

De bebouwing op het perceel aan de Hoofdstraat 58a is van oorsprong erfbebouwing die door situering en maatvoering ondergeschikt is aan het op het perceel Hoofdstraat 58 aanwezige hoofdgebouw. Het door reclamant bedoelde bouwwerk is derhalve, anders dan reclamant van mening is, geen hoofdgebouw maar een aanbouw (van binnenuit toegankelijk vanuit het hoofdgebouw).

Ingevolge de in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde systematiek wordt de hoofdmassa opgenomen in een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bebouwing die door situering en/of maatvoering ondergeschikt is aan de hoofdmassa wordt aangemerkt als erfbebouwing. Deze erfbebouwing valt buiten het bouwvlak. Hiervoor is een regeling opgenomen.

Voor zover de bebouwing niet past binnen de regeling wordt deze (voor zover legaal) positief bestemd door middel van de bestaande matenregeling in artikel 33.

Artikel 33.1 (Bestaande maten) van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat:

- a. Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de maatvoering bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:
 1. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbebouwing op gronden met de bestemming 'Wonen';

2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat het vergunde gebouw voor zover gelegen op als 'Gemengd 2' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Er is derhalve geen aanleiding om het bouwvlak ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 aan te passen, omdat het door reclamant bedoelde bouwwerk wordt aangemerkt als erfbebouwing. Voor zover dit met vergunning opgerichte bouwwerk de in de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen maatvoeringregels overschrijdt, is de 'bestaande matenregeling' (artikel 33) van toepassing waardoor het bouwwerk positief wordt bestemd.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De in het voorliggend bestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen maximale oppervlakte aan erfbebouwing van 40% tot een maximum van 60 m² is algemeen en consequent doorgevoerd beleid binnen de gemeente Schijndel. Deze bepaling geldt voor alle niet-woonfuncties binnen de gemeente Schijndel en wordt in dit maar ook in andere bestemmingsplannen opgenomen.

Voor de erfbebouwing binnen de bestemming 'Wonen' geldt dat 40% tot een maximale oppervlakte van 100 m² mag worden bebouwd. Deze regeling komt voort uit de in 2009 vastgestelde Bebouwingsregeling wonen.

Erfafscheiding op de perceelsgrens tussen [REDACTED]

De onderstaande foto's tonen de oorspronkelijke erfafscheiding op de perceelsgrens tussen Hoofdstraat 56 en Hoofdstraat 58. Deze erfafscheiding was reeds gedurende lange tijd aanwezig. Voor zover bekend stond deze schutting daar minimaal tien jaar, maar vermoedelijk aanzienlijk langer, mogelijk ruim 20 jaar.





Bovenstaande foto toont de aangepaste erfafscheiding die door appellant 10 is geplaatst nadat de bestaande schutting was verwijderd door appellant 10, zonder voorafgaand overleg met de eigenaar van Hoofdstraat 56. Op dat moment was deze erfafscheiding nog deels in aanbouw.

Uit de beantwoording van de zienswijzen bij het bestemmingsplan "Kom 2013" van ongeveer 13 jaar geleden, blijkt dat op de perceelsgrens reeds een erfafscheiding aanwezig was met een hoogte van 6 meter, waarvoor bouwvergunning was verleend. (De betreffende zienswijze en beantwoording zijn van blz. 103 t/m 113 opgenomen). Dit betreft zienswijze 12 van appellant 10 [redacted] 58a) in het document "kom 2013", welke hieronder is opgenomen.

12. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2' mag [redacted] erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m. Op de gehele perceelsgrens met het pand 56 is met bouwvergunning een erfafscheiding met een hoogte van 6 m opgericht. Redamanten verzoeken deze erfafscheiding positief te bestemmen.

Ad 12.

Voor zover de erfafscheiding, hoger dan 2 meter, met vergunning is gerealiseerd, geldt het onder ad 9 en 10 uitgeschreven artikel 33 van het voorliggend bestemmingsplan (Algemene regels, bestaande maten).

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat de vergunde erfafscheiding voor zover gelegen op als 'Gemengd 2' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van redamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Het blijkt te gaan om een vergunde erfafscheiding. Op grond van een vergunning uit 1978 is de garage (huidige winkel) omgebouwd tot sauna, welke in 1990 is vergroot en tot 18 oktober 2011 in gebruik was als sauna (zie blz. 100 bovenaan). De schutting lijkt daarmee afkomstig uit 1978 of uit 1990. Aangezien de schutting ook al in de zienwijze van 2013 de schutting aan de orde was, stond deze er in ieder geval minimaal 10 jaar, maar vermoedelijk meer dan 20 jaar.

Daarbij is van belang dat in de zienswijze door appellant 10 is aangegeven dat op de gehele perceelsgrens met pand 56 een erfafscheiding met een hoogte van circa 6 meter aanwezig was, die destijds met bouwvergunning is opgericht.

Gezien het belang dat appellant hecht aan privacy en het eerdere expliciete verzoek om een erfafscheiding van circa 6 meter positief te bestemmen, lag een erfafscheiding van vergelijkbare hoogte in de rede.

Zie tevens blz. 93 t/m 96 voor foto's van de situatie ter plaatse.

Hoger gelegen dak [REDACTED] (nabij perceel appellant 10)

Onderstaande foto toont het hoger gelegen dak van Hoofdstraat 54, direct grenzend aan het perceel van Hoofdstraat 56 en nabij het perceel van appellant 10.



Zoals zichtbaar op de foto ligt het platte dak van Hoofdstraat 54 hoger dan dat van Hoofdstraat 56 en 58. Daarnaast beschikken zowel [REDACTED] als [REDACTED] over [REDACTED] dakterrassen. Hierdoor is het perceel van Hoofdstraat 58 ook in de huidige situatie niet volledig vrij van zicht- en geluidrelaties vanuit de omgeving.

Daarbij wordt opgemerkt dat de woning aan Hoofdstraat 54 in het verleden door meerdere bewoners (5 jonge mensen, personeel van de ondergelegen horecazaak) werd bewoond, hetgeen eveneens relevant is voor de beoordeling van de feitelijke gebruikssituatie.

In dit verband is tevens van belang dat appellant 10 op pagina 225 van het beroepschrift aangeeft dat in de praktijk sprake was van overlast, onder meer in relatie tot het gebruik van het platte dak achter de appartementen boven horecazaak Visite.

Hieruit volgt dat ook in de bestaande situatie reeds sprake is van zicht-, geluid- en gebruiksrelaties vanuit omliggende percelen en dakterrassen.



Eerdere standpunten van appellant 10 en de verhouding tot het huidige standpunt

Daarnaast blijkt uit dezelfde zienswijze dat appellant destijds heeft aangegeven dat het pand geen monumentale status zou moeten krijgen, omdat een dergelijke status zou leiden tot hogere kosten voor instandhouding en beperkingen voor gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Appellant heeft destijds juist verzocht om ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Zie hieronder de betreffende zienswijze:

2. Het hoofdgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit brengt hoge kosten met zich mee voor de instandhouding en legt eveneens beperkingen op voor de bouw mogelijkheden. Reclamanten achten ook daarom ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden noodzakelijk dan nu in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.

In het huidige beroep wordt echter door appellant het belang van het monument en de aanblik daarvan aangevoerd als argument tegen de voorgenomen nieuwbouw. Dat standpunt lijkt niet geheel consistent met de eerdere zienswijze die door appellant in 2013 naar voren is gebracht.

Zoals hierboven beschreven, heeft appellant 10 destijds (in 2013) verzocht om ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Daarbij heeft hij onder punt 10 van zijn zienswijze (hieronder opgenomen) In de laatste zin is aangegeven dat zijn perceel voor circa 90% is bebouwd.

Dit standpunt lijkt moeilijk verenigbaar met het huidige betoog van appellant dat de nieuwbouw niet hoger zou mogen zijn dan de bestaande goot- en nokhoogte en dat sprake zou zijn van een te hoge bebouwingsdichtheid.

10. Voor het gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak is de erfbouwingsregeling van toepassing (opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 2'). Er mag 40% worden bebouwd met een maximum van 60 m². Reclamanten vragen zich af waarom deze regeling afwijkt van de regeling bij de bestemming 'Wonen' waarin is opgenomen dat er een maximum van 100 m² geldt. Volgens reclamanten is hiervoor geen enkel planologisch noch ruimtelijk motief. Dit wordt ook nergens in de toelichting gemotiveerd. Het perceel heeft overigens volgens reclamanten in de bestaande situatie een bebouwd oppervlak van 90%. Reclamanten verzoeken dan ook dit oppervlak positief op te nemen in het bestemmingsplan.

Uit de destijds ingediende zienswijzen (punt 2, hieronder opgenomen) blijkt dat de bepaling uit lid 8.3.2 (nadere eisen gemeentelijk monument) uiteindelijk uit het bestemmingsplan is verwijderd. Gelet hierop is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument" niet langer gekoppeld aan deze nadere regelstelling, waardoor hieraan geen zelfstandige werking meer toekomt.

De regels waarop appellant zich thans beroept kunnen daarmee niet zonder meer worden aangemerkt als een zelfstandige aanvullende planologische toetsingsgrond.

Tegen die achtergrond is het niet in lijn met de feitelijke planologische situatie dat appellant thans aan deze aanduiding een zodanig zwaar gewicht toekent.

Ad 2.

Het perceel aan de Hoofdstraat 58 is op grond van de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 aangewezen als gemeentelijk monument. Op grond van deze aanduiding is het pand aan de [REDACTED] op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Deze bouwaanduiding heeft [REDACTED] signaleringsfunctie en 'verwijst' naar de in de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 opgenomen voorschriften. Om dubbele regelgeving te voorkomen, worden waar mogelijk geen regels in het bestemmingsplan opgenomen voor onderwerpen die op grond van ander beleid c.q. andere verordening geregeld zijn/worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is, ondanks het bovenstaande, geconstateerd dat aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' ingevolge lid 8.3.2 (Nadere eisen gemeentelijk monument) regels zijn gekoppeld die mogelijk een verzwarende werking kunnen hebben.

Gezien het bovenstaande zal de bepaling van lid 8.3.2 naar aanleiding van dit argument in de door redamant ingediende zienswijze worden verwijderd. Gezien het voorstaande gaat er van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' geen verzwarende werking uit en bestaat er, na aanpassing van het bestemmingsplan, door verwijdering van lid 8.3.2, geen aanleiding om als gevolg van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' ruimere gebruiks- of bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 8.3.2 (nadere eisen gemeentelijk monument) wordt verwijderd
- Toelichting: niet van toepassing

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de monumentencommissie de planontwikkeling in 2025 opnieuw heeft beoordeeld en positief heeft geadviseerd.

Zienswijzen van appellant 10 inzake bestemmingsplan "Kom 2013"

Hieronder zijn de zienswijzen (19 punten) van appellant 10 [REDACTED] op het bestemmingsplan "Kom 2013" opgenomen, inclusief de beantwoording daarvan. Deze zienswijzen dateren van circa 13 jaar geleden.

discotheek. Bij besluit van 10 maart 2003 is bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het horecapand aan de Hoofdstraat 54. Uit de bij deze vergunning behorende tekening blijkt dat de begane grond geheel in gebruik wordt genomen als discotheek. Uit het voorgaande blijkt dat het perceel aan de [REDACTED] en de daarop aanwezige opstallen ingevolge de in 1995 verleende bouwvergunning vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt reeds geruime tijd in gebruik is als bar/discotheek. Er is derhalve sprake van een bestaande situatie.

Met betrekking tot de milieueisen wordt het volgende overwogen. Uit een brief van 20 juni 2012, kenmerk 12.020338, blijkt dat het ter plaatse gevestigde horecabedrijf op 13 juni 2012 (opnieuw) is gecontroleerd met betrekking tot de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij deze hercontrole is gebleken dat het horecabedrijf, door het plaatsen van een wand tussen het bargeeelte en het discotheek gedeelte voldoet aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gezien het bovenstaande delen wij de mening van reclamant niet dat niet voldaan wordt c.q. kan worden aan de milieueisen.

De door reclamant ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan aangezien er sprake is van een vergunde situatie die, volgens een recent uitgevoerde hercontrole, voldoet aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

2.4 Zienswijze 3, [REDACTED]

Inleiding

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel [REDACTED] dat kadastraal bekend staat als 'gemeente [REDACTED] sectie H, nummer 1612'. Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemend - 2' met de nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.



Zienswijze

1. Door het op dit moment nog ontbreken van een bestemmingsplan voor deze locatie gelden er ruime gebruiks- en bouw mogelijkheden (volgens de bouwverordening). Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Schijndel 2013" legt sterke beperkingen op ten opzichte van de huidige mogelijkheden. De ruime mogelijkheden zijn destijds de reden geweest voor reclamanten het pand aan te kopen. Het plan "Kom

Schijndel 2013' zal dan ook een aanzienlijke waardedaling van het pand en perceel tot gevolg hebben. Met de nieuwe beperkte mogelijkheden komt de geplande en nog noodzakelijk (nu toegelaten) groeiende bedrijfsvoering op deze locatie ernstig in gevaar. Daarnaast vervalt hiermee de noodzakelijke (nu toegestane) flexibiliteit in gebruik dat nodig is bij een onvoldoende levensvatbaarheid van de huidige ondernemingsvorm.

2. Het hoofdgebouw is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit brengt hoge kosten met zich mee voor de instandhouding en legt eveneens beperkingen op voor de bouw mogelijkheden. Reclamanten achten ook daarom ruimere gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden noodzakelijk dan nu in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen.
3. Het nieuwe bestemmingsplan is conserverend van aard, bestaande rechten uit de 'geldende bestemmingsplannen' worden gerespecteerd. Bij afwezigheid van een bestemmingsplan ter plaatse zouden volgens reclamanten de nu geldende mogelijkheden moeten worden overgenomen. Hierbij denken reclamanten in het bijzonder aan de horecafunctie. Reclamanten verzoeken dan ook deze functie positief te bestemmen.
4. Op het perceel is tevens een werkplaats voor de vervaardiging, reparatie en restauratie van houten speelgoed en andere gebruiksgoederen aanwezig. Reclamanten verzoeken de werkplaats met een specifieke functieaanduiding (een bedrijf tot en met milieucategorie 2) positief te bestemmen overeenkomstig de regeling voor Hoofdstraat 2 (smederij).
5. De huidige bedrijfsmatige activiteiten vinden zowel op de begane grond als op de verdieping plaats. Volgens de gebruiksregels is dit niet toegelaten. Reclamanten vragen dit voor de betreffende situatie te wijzigen en het gebruik hier positief te bestemmen.
6. In de bij de regels opgenomen bijlage 4 'adressen bestaande winkels' met de maximaal toegestane winkelloppervlakten is opgenomen dat voor het betreffende pand een maximum van 77 m² geldt. Het huidige winkelloppervlak bedraagt volgens reclamanten echter 170 m². Reclamanten verzoeken dan ook dit oppervlak, vermeerderd met de vastgelegde extra 10%, op te nemen in de bedoelde bijlage.
7. De in de regels opgenomen definitie voor groothandel heeft ook betrekking op de bedrijfsvoering van reclamanten. Groothandel is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Reclamanten verzoeken dan ook groothandel ter plaatse toe te staan.
8. Alleen het pand met nummer 58 is opgenomen in een bouwvlak. Hiermee zou het pand 58a moeten worden gezien als bijgebouw. Hiermee doet het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamanten geen recht aan de huidige situatie waarin het pand 58a wordt bewoond. Reclamanten verzoeken het bestemmingsplan hierop aan te passen.
9. Een gedeelte van het hoofdgebouw ligt buiten het bouwvlak. Gevolg hiervan is volgens reclamanten dat op dit gedeelte de regels voor bijgebouwen en het overgangsrecht van toepassing is. Dit is in strijd met het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat alles dat legaal is gebouwd positief wordt bestemd. Reclamanten verzoeken dan ook het bouwvlak aan te passen.
10. Voor het gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak is de erfbebouwingsregeling van toepassing (opgenomen in de bestemming 'Gemengd - 2'). Er mag 40% worden bebouwd met een maximum van 60 m². Reclamanten vragen zich af waarom deze regeling afwijkt van de regeling bij de bestemming 'Wonen' waarin is opgenomen dat er een maximum van 100 m² geldt. Volgens reclamanten is hiervoor geen enkel planologisch noch ruimtelijk motief. Dit wordt ook nergens in de toelichting gemotiveerd. Het perceel heeft overigens volgens reclamanten in de bestaande situatie een bebouwd oppervlak van 90%. Reclamanten verzoeken dan ook dit oppervlak positief op te nemen in het bestemmingsplan.
11. In de planregels is binnen de bestemming 'Gemengd - 2' een opsomming gemaakt van functies die worden gezien als 'strijdig gebruik'. Gelet op de huidige ruime gebruiksmogelijkheden verzoeken reclamanten dit artikel voor wat betreft het bedoelde pand 58-58a niet van toepassing te verklaren.
12. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2' mag een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m. Op de gehele perceelgrens met het pand 56 is met bouwvergunning een erfafscheiding met een hoogte van 6 m opgericht. Reclamanten verzoeken deze erfafscheiding positief te bestemmen.

13. Op het balkon aan de voorzijde van het pand staat een authentieke beeldbepalende vlaggenmast tot op een hoogte van meer dan 6 m. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2' mag de hoogte van vlaggenmasten niet meer bedragen dan 6 m. Hiermee zou volgens reclamanten de betreffende vlaggenmast niet gehandhaafd mogen blijven. Reclamanten verzoeken dit in het bestemmingsplan aan te passen.
14. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2' mag de voorgevelrooilijn niet worden overschreden met een balkon indien de afstand tot aan de openbare weg minder bedraagt dan 2 m. Het balkon aan de voorzijde van het betreffende pand strekt tot over de openbare weg. Reclamanten verzoeken het balkon positief te bestemmen.
15. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2' mogen de goot- en bouwhoogte van aan- en bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,25 en 5 m. De feitelijke hoogten wijken hiervan af. Reclamanten verzoeken de hoogte volgens de huidige situatie op 6 m vast te leggen.
16. Volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2' is ondergronds bouwen alleen toegestaan onder gebouwen. Op het perceel is een zwembad aangelegd welke niet onder een gebouw is gelegen. Reclamanten verzoeken het zwembad een positieve bestemming te geven in het bestemmingsplan.
17. Op diverse plaatsen in het bestemmingsplan wordt de parkeerbehoefte en -druk aangehaald. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Om het huidige gebruik en toekomstige ontwikkelingen niet automatisch te blokkeren dient duidelijk te zijn dat artikel 34.1.2 (afwijking van de parkeernormen) voor de situatie van reclamanten geldt. De fysieke mogelijkheden om op eigen terrein parkeervoorzieningen te treffen, ontbreken.
18. In de toelichting is opgenomen (pagina 61) dat aan de vaststelling van het plan voor de gemeente geen financiële consequenties zijn verbonden, omdat het om een beheerplan gaat. Dit is volgens reclamanten onjuist. Voor nagenoeg alle percelen in het gebied Hoofdstraat-Voorstraat-Toon Bolsiusstraat-Kluisstraat is momenteel geen bestemmingsplan van toepassing maar de bouwverordening. De vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan zal voor dit gehele gebied leiden tot een aanzienlijke waardedaling als gevolg van de beperking in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Deze waardedaling in de vorm van planschade komt voor rekening van de gemeente. Aan dat aspect is geen enkele aandacht besteed noch is duidelijk of de gemeente beschikt over voldoende financiële middelen. De economische uitvoerbaarheid van het plan is volgens reclamanten niet aangetoond.
19. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is nergens uit op te maken dat het plan naast het conserveren van bestaande plannen ook de bestaande 'witte vlekken' (waarvoor geen bestemmingsplan geldt, maar de bouwverordening) voor het eerst gaat belasten met een bestemmingsplan. Reclamanten vragen zich af in hoeverre alle planologische gevolgen voor dit gebied ten opzichte van de overige gebieden zijn onderzocht, in kaart zijn gebracht en voldoende zijn gewogen. Naar de toekomst toe willen reclamanten gevrijwaard zijn van voor hun negatieve aspecten die zich door dit nalaten mogelijk later openbaren.

Beantwoording

Ad 1.

Met betrekking tot de opmerking van reclamanten dat het voorliggende bestemmingsplan beperkend werkt ten opzichte van het thans vigerend planologisch regime (de Bouwverordening), wordt het volgende overwogen. Op basis van vaste jurisprudentie, onder andere een uitspraak van de Raad van State nr. 201102293/1/R3 van 8 februari 2012, blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen. Aanleiding van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening waarin wordt bepaald dat iedere gemeente per 1 juli 2013 moet beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar. Vanuit het verleden gelden voor de bebouwde kom van de gemeente Schijndel een groot aantal verschillende planologische regimes, in de meeste gevallen bestemmingsplannen, van verschillende 'leeftijden' en met verschillende (beleids)uitgangspunten. De verschillende plannen bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

Met betrekking tot het door reclamanten naar voren gebrachte argument van waardevermindering van het pand als gevolg van voorliggend bestemmingsplan wordt overwogen dat artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voorziet in een mogelijkheid tot tegemoetkoming in schade. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling uit een bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Deze zienswijze wordt niet aangemerkt als aanvraag om planschade. Indien reclamant van mening is in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming voor geleden schade, dan kan daarvoor een separaat verzoek tot planschadevergoeding ingediend worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 2.

Het perceel aan de [redacted] is op grond van de gemeentelijke Erfgoedwet 2010 aangewezen als gemeentelijk monument. Op grond van deze aanduiding is het pand aan de [redacted] op de verbeelding aangeduid met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'. Deze bouwaanduiding heeft een signaleringsfunctie en 'verwijst' naar de in de gemeentelijke Erfgoedverordening 2010 opgenomen voorschriften. Om dubbele regelgeving te voorkomen, worden waar mogelijk geen regels in het bestemmingsplan opgenomen voor onderwerpen die op grond van ander beleid c.q. andere verordening geregeld zijn/worden. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is, ondanks het bovenstaande, geconstateerd dat aan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' ingevolge lid 8.3.2 (Nadere eisen gemeentelijk monument) regels zijn gekoppeld die mogelijk een verzwarende werking kunnen hebben.

Gezien het bovenstaande zal de bepaling van lid 8.3.2 naar aanleiding van dit argument in de door reclamant ingediende zienswijze worden verwijderd. Gezien het voorstaande gaat er van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' geen verzwarende werking uit en bestaat er, na aanpassing van het bestemmingsplan, door verwijdering van lid 8.3.2, geen aanleiding om als gevolg van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' ruimere gebruiks- of bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan op te nemen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 8.3.2 (nadere eisen gemeentelijk monument) wordt verwijderd
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 3.

In paragraaf 1.1. van de toelichting behorende bij het voorliggend bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' is opgenomen dat het plan 'een overwegend conserverend karakter' heeft 'waarbij de bestaande (niet illegale) situatie is vastgelegd'. Uitgangspunt is dus de bestaande (niet illegale) situatie waarbij wordt overwogen dat ten tijde van de ontwikkeling van het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel [redacted] is gevestigd.

Met betrekking tot het verzoek van reclamant om ook het gebruik van het pand tot horeca positief te bestemmen, wordt het volgende overwogen. In 2000 is de Nota geïntegreerd horecabeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het bevorderen van de aantrekkelijkheid en levendigheid van de Schijndelse horeca, zonder dat de leefbaarheid of veiligheid in de omgeving van de horeca in het gedrang komt. Er is hierbij gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak.

Per deelgebied is het aanbod op horecabeleid geïnventariseerd, waarbij bepaald is welke ontwikkelingsrichting van de horeca wenselijk is. Alleen in het centrum kan er een kwantitatieve en kwalitatieve aanvulling van horecagelegenheden toegestaan. Voor de overige deelgebieden geldt de ontwikkelingsrichting consolideren (handhaven van het aantal horecagelegenheden) of terugdringen (het aantal horecagelegenheden passief terugdringen). Het perceel aan de Hoofdstraat 58 ligt niet in het centrum waardoor het planologisch mogelijk maken van toevoeging van horecagelegenheden in strijd is met het in 2000 vastgestelde geïntegreerde horecabeleid.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 4 en 5.

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze is het perceel aan de [redacted] op 14 mei 2013 door de gemeente bezocht om [redacted] goed beeld te krijgen van de bestaande situatie. Uit dit bezoek is gebleken dat op de begane grond [redacted] werkplaats met een oppervlakte van 21 m² ten behoeve van de op het perceel [redacted] aanwezige winkel aanwezig is.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel [redacted] functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werkplaats' wordt opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een regel gekoppeld dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werkplaats' een werkplaats ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel is toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 25 m². Hierdoor wordt de bestaande werkplaats positief bestemd.

Verder is tijdens het bezoek gebleken dat er op de 1^e verdieping opslag ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel plaatsvindt met een oppervlakte van 25 m². Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel [redacted] functieaanduiding 'opslag' wordt opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een regel gekoppeld dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de eerste etage mag plaatsvinden opslag ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel met een maximale oppervlakte van 25 m². Hierdoor wordt de bestaande opslag ten behoeve van de winkel positief bestemd.

Wijziging

- Verbeelding:
 - aanduiding 'opslag' opnemen ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58a
 - aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werkplaats' opnemen ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58a

- Regels:
de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' aanvullen met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag op de eerste etage is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² is toegestaan.
de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'Gemengd 2' aanvullen met een verwijzing dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - werkplaats' een werkplaats met een oppervlakte van 25 m² is toegestaan.
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 6.

In de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' is de ter plaatse van het perceel [REDACTED] aanwezige winkels opgenomen met een bestaand winkelvloeroppervlak van 70 m² en maximaal toegestaan winkelvloeroppervlak van 77 m².

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze is het perceel aan de [REDACTED] op 5 juni 2013 door Locatus bezocht om nameting te verrichten om het bestaand winkelvloeroppervlak te bepalen. Uit dit bezoek is gebleken dat het winkelvloeroppervlak 173 m² bedraagt.

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat de bij de regels behorende bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' wordt aangepast waarbij het bestaand winkelvloeroppervlak wordt gewijzigd in 173 m² en het maximaal toegestane winkelvloeroppervlak wordt gewijzigd in 190 m².

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: Bijlage 4 'Adressen bestaande winkels' voor het adres [REDACTED] aanpassen. 'Bestaand wvo in m²' wijzigen in 173 m² en 'Max. toegestaan wvo in m²' wijzigen in 190 m².
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 7.

Anders dan reclamant in de zienswijzen naar voren brengt is uit een controle van het register van de Kamer van Koophandel d.d. 28 mei 2013 niet gebleken dat groothandel een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Uit het uittreksel blijkt dat de bedrijfsactiviteiten bestaan uit het vervaardigen van speelgoed en spellen en winkels in speelgoed.

Ook de internetpagina van de onderneming (www.hout-doe.nl) spreekt van een (web)winkel van duurzaam en betaalbaar houten speelgoed en houten speelgoedproductie en workshops. Op de internetpagina is opgenomen dat de 'meest zichtbare bedrijfsactiviteit zal bestaan uit de exploitatie van onze sfeervolle en authentieke winkel aan de [REDACTED]. De winkel wordt ondersteund met 'onze 24 uur per dag toegankelijke webwinkel' waarbij 'naast de verkoop van bestaand speelgoed' de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op 'de verdere ontwikkeling, productie en verkoop van bouwpakketten voor het zelf maken van (emotioneel) waardevolle houten speelgoedstukken voor uw kinderen en kleinkinderen.'

Ook uit het bezoek van 14 mei 2013 is niet gebleken dat er ter plaatse van het perceel [REDACTED] groothandelsactiviteiten plaatsvinden. Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing

- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 8.

Van oudsher (1933) is er ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 sprake van één woning. Op grond van een vergunning uit 1978 is de garage omgebouwd tot sauna, welke in 1991 is vergroot. Uit de in de gemeentelijke basisadministratie opgenomen gegevens d.d. 28 mei 2013 blijkt dat er ter plaatse van de Hoofdstraat 58 één woning aanwezig is. Het pand aan de Hoofdstraat 58 is vanaf 1 januari 1990 tot 18 oktober 2011 in gebruik geweest als sauna. Vanaf 2 november 2011 tot op dit moment is het pand aan de [redacted] in gebruik als woning en staat er op dit adres [redacted] gezin ingeschreven. Het pand aan de [redacted] was tot 2 november 2011 in gebruik als woning. Vanaf deze datum staan er geen personen op dit adres ingeschreven.

Uit het bezoek van 14 mei 2013 blijkt dat het pand aan de [redacted] door het gezin van reclamant als woning wordt gebruikt. Van een tweede woning waarin andere personen woonachtig zijn, is geen sprake. Daarbij wordt tevens overwogen dat voor een tweede woning geen bouwvergunning is aangetroffen in de archieven.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 9 en 10.

De bebouwing op het perceel aan de [redacted] is van oorsprong erfbebouwing die door situering en maatvoering ondergeschikt is aan het op het perceel Hoofdstraat 58 aanwezige hoofdgebouw. Het door reclamant bedoelde bouwwerk is derhalve, anders dan reclamant van mening is, geen hoofdgebouw maar een aanbouw (van binnenuit toegankelijk vanuit het hoofdgebouw).

Ingevolge de in het voorliggende bestemmingsplan gehanteerde systematiek wordt de hoofdmassa opgenomen in een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Bebouwing die door situering en/of maatvoering ondergeschikt is aan de hoofdmassa wordt aangemerkt als erfbebouwing. Deze erfbebouwing valt buiten het bouwvlak. Hiervoor is een regeling opgenomen.

Voor zover de bebouwing niet past binnen de regeling wordt deze (voor zover legaal) positief bestemd door middel van de bestaande matenregeling in artikel 33.

Artikel 33.1 (Bestaande maten) van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat:

- Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de maatvoering bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:
 - bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematoren voor erfbebouwing op gronden met de bestemming 'Wonen';

2. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;
3. bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
4. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat het vergunde gebouw voor zover gelegen op als 'Gemengd 2' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Er is derhalve geen aanleiding om het bouwvlak ter plaatse van het perceel [redacted] aan te passen, omdat het door reclamant bedoelde bouwwerk wordt aangemerkt als erfbebouwing. Voor zover dit met vergunning opgerichte bouwwerk de in de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen maatvoeringregels overschrijdt, is de 'bestaande matenregeling' (artikel 33) van toepassing waardoor het bouwwerk positief wordt bestemd.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De in het voorliggend bestemmingsplan binnen de bestemming 'Gemengd 2' opgenomen maximale oppervlakte aan erfbebouwing van 40% tot een maximum van 60 m² is algemeen en consequent doorgevoerd beleid binnen de gemeente Schijndel. Deze bepaling geldt voor alle niet-woonfuncties binnen de gemeente Schijndel en wordt in dit maar ook in andere bestemmingsplannen opgenomen.

Voor de erfbebouwing binnen de bestemming 'Wonen' geldt dat 40% tot een maximale oppervlakte van 100 m² mag worden bebouwd. Deze regeling komt voort uit de in 2009 vastgestelde Bebouwingsregeling wonen.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 11.

Met betrekking tot de opmerking van reclamanten dat het voorliggende bestemmingsplan qua gebruik beperkend werkt ten opzichte van het thans vigerend planologisch regiem (de Bouwverordening), wordt het volgende overwogen. Op basis van vaste jurisprudentie, onder andere een uitspraak van de Raad van State nr. 201102293/1/R3 van 8 februari 2012, blijkt dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde (planologische) inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere regels voor gronden vaststellen.

Uitgangspunt is dat in het voorliggend bestemmingsplan de bestaande (niet illegale) situatie planologisch wordt geregeld. Dit betekent voor het perceel concreet de bestaande (web)winkel met een bestaand winkelvloeroppervlakte van 173 m², een werkplaats van 25 m², opslag op de 1^e etage met een oppervlakte van 25 m² en één woning. Daarnaast wordt overwogen dat gronden waarop op grond van de in het voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd 2' rust naast detailhandel ook wonen en dienstverlening is toegestaan.

Gezien het bovenstaande is er geen aanleiding om in het voorliggend bestemmingsplan een verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd 2' op te nemen en leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 12.

Voor zover de erfafscheiding, hoger dan 2 meter, met vergunning is gerealiseerd, geldt het onder ad 9 en 10 uitgeschreven artikel 33 van het voorliggend bestemmingsplan (Algemene regels, bestaande maten).

Uit jurisprudentie, uitspraak 201207364/1/R4 van woensdag 20 februari 2013, blijkt dat de vergunde erfafscheiding voor zover gelegen op als 'Gemengd 2' bestemde gronden, op grond van artikel 33 onder a als zodanig (en dus positief) wordt bestemd en deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 13.

In artikel 1 van het bestemmingsplan wordt het begrip bouwwerk omschreven als 'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond'.

De definitie van een bouwwerk bestaat uit vier voorwaarden, te weten:

- constructie: het dient te gaan om een driedimensionaal gebouwde object;
- enige omvang: hieronder valt een object van minimaal 2 m². Hierbij wordt opgemerkt dat hoewel de precieze begrenzing van enige moeilijk te trekken is, de omvang van de bedoelde vlaggenmast minimaal is;
- direct of indirect steun in of op de grond;
- om ter plaatse te functioneren.

Gezien het feit dat de vlaggenstok geen object is met enige omvang voldoet het niet aan de bovengenoemde voorwaarden en wordt het niet als bouwwerk aangemerkt. Gezien het voorstaande is het niet noodzakelijk voor bedoelde vlaggenmast bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Volledigheidshalve wordt daarbij ook overwogen dat bijlage II van het BOR artikel 2 lid 14 bepaalt dat vlaggenmasten op een erf vergunningsvrij zijn, onder voorwaarde dat de vlaggenmast niet hoger is dan 6 meter en maximaal één mast per erf.

De door reclamant bedoelde vlaggenmast is echter niet op het erf is gesitueerd maar op het aan de voorgevel van de hoofdmassa aanwezige bestaande balkon. Tijdens het bezoek van 14 mei 2013 is geconstateerd dat er een vlaggenmast aanwezig was/is. Ook is tijdens het bezoek geconstateerd dat de vlaggenmast geen permanente aan het gebouw bevestigde constructie betreft.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 14.

Tijdens het bezoek van 14 mei 2013 is geconstateerd dat er aan de voorgevel van de hoofdmassa op het perceel [REDACTED] balkon aanwezig is. Het bestaande balkon een diepte heeft van 0,7 meter uit de voorgevel van de hoofdmassa op het perceel aan de Hoofdstraat 58. Met betrekking tot dit balkon wordt overwogen dat voor het

balkon de in het bestemmingsplan opgenomen bestaande matenregeling (artikel 33) van toepassing is, waardoor deze positief wordt bestemd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 33 van het bestemmingsplan (bestaande matenregeling) aanpassen

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

1. *bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;*
 2. *de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;*
 3. *bij herbouw het bepaalde onder 1 uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt;*
 4. *op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht niet van toepassing is.*
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 15.

Hier wordt verwezen naar de overwegingen bij ad 9 en 10 en ad 14.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 16.

Een zwembad is, anders dan reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt, geen ondergronds bouwwerk maar een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op grond van de in 2009 vastgestelde Bebouwingsregeling wonen 2009 wordt een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing. Deze bepaling is abusievelijk niet opgenomen in de bouwregels voor erfbebouwing binnen de bestemming 'Gemengd 2'. Hierop zal het bestemmingsplan worden aangepast.

Uit het bezoek van 14 mei 2013 is gebleken dat de oppervlakte van het bestaande onoverdekte zwembad 26 m² bedraagt. De oppervlakte van het onoverdekte zwembad wordt derhalve bij de bepaling van de oppervlakte aan erfbebouwing buiten beschouwing gelaten.

Dit onderdeel van de door reclamant ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bepaling dat bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing wordt gelaten, wordt binnen de bestemming 'Gemengd 2' aan de bouwregels voor erfbebouwing toegevoegd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: artikel 8.2.2 (bouwregels voor erfbebouwing) aanvullen met de bepaling dat een niet overdekt zwembad met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² buiten beschouwing gelaten wordt bij het bepalen van de oppervlakte aan erfbebouwing.
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 17.

Reclamant is in zijn zienswijze van mening dat het duidelijk dient te zijn dat de in artikel 34.1.2 opgenomen ontheffing t.b.v. de in bijlage 2 van de regels opgenomen parkeernormen sowieso voor reclamant geldt. Hierover wordt overwogen dat op grond van artikel 34.1.1 (Algemene gebruiksregels, parkeernormen) in geval van vervangende nieuwbouw en/of een wijziging en/of uitbreiding van het gebruik van gronden en/of gebouwen op eigen terrein moet worden voldaan aan de in bijlage 2 opgenomen parkeernormen. Bestaande tekorten hoeven bij uitbreiding van gebruik niet te worden gecompenseerd. Echter, uitbreiding van functies mag niet leiden tot een onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare ruimte.

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het voorbarig om te verklaren dat bij een eventuele uitbreiding van (detailhandel)gebruik de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid van toepassing wordt verklaard. Deze afweging zal plaatsvinden indien er sprake is van daadwerkelijke uitbreiding van gebruik.

Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 18.

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan met een conserverend karakter waarin de bestaande (niet illegale) situatie is vastgelegd en er geen (grote) ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De enkele ontwikkeling die in het bestemmingsplan zijn opgenomen hebben een separate planologisch-juridische procedure doorlopen waarbij ook aandacht is besteed aan de financiële consequenties voor de gemeente. Gezien het voorgaande hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. Gezien het voorstaande is de financiële haalbaarheid c.q. de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate gewaarborgd.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: niet van toepassing

Ad 19.

In paragraaf 1.1 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan 'Kom Schijndel 2013' wordt ingegaan op de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan. De aanleiding wordt gevormd door het feit dat dat voor de bebouwde kom vanuit het verleden een groot aantal verschillende bestemmingsplannen, van verschillende leeftijd en met verschillende uitgangspunten gelden. De verschillende plannen (waaronder de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening) bieden geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid voor verzoeker en toetsers.

De andere aanleiding wordt gevormd door de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verplichting dat elke gemeente per 1 juli 2013 moeten beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Uit paragraaf 1.1 van de toelichting valt op te maken dat het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het bieden van een eenduidig en uniforme juridische regeling van het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

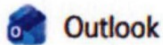
Gezien het bovenstaande delen wij de mening van reclamant niet dat uit de toelichting niet op te maken valt dat naast de conserverende plannen ook de bestaande witte vlekken voor het eerst 'belast' gaan worden met een bestemmingsplan. Deze verplichting vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening en deze aanleiding is in de aanleiding genoemd. Ondanks het bovenstaande zal paragraaf 1.1 van de toelichting worden aangepast in die zin dat 'bestemmingsplannen' wordt gewijzigd in 'planologische regimes'.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing
- Regels: niet van toepassing
- Toelichting: paragraaf 1.1 van de toelichting aanpassen en 'bestemmingsplannen' vervangen door 'planologische regimes'.

Correspondentie inzake de verwijderde erfafscheiding en verzoek tot overleg

Onderstaand zijn de e-mail en brief opgenomen die op 9 december 2024 aan appellant 10 zijn verzonden, met het verzoek om overleg naar aanleiding van de verwijdering van de erfafscheiding.



Vriendelijk verzoek tot overleg over schutting tussen onze woningen



1 bijlage (75 kB)

brief inzake schutting aan [redacted] en [redacted]

Geachte [redacted] en [redacted] Kleijn,

Graag verwijs ik naar de brief in de bijlage van de mail.

<https://www.huisadvocaten.nl/nieuws/burenrecht/help-de-buurman-haalt-de-schutting-weg/>

Met vriendelijke groet



Onderstaande brief betreft de brief die als bijlage bij bovenstaande e-mail was gevoegd.

9-12-2024

Geachte [REDACTED] en [REDACTED]

We hebben geconstateerd dat u de schutting tussen uw en onze woning heeft gesloopt en bent begonnen met het plaatsen van een nieuwe schutting.

Het was prettig geweest als u daarover met ons in overleg was getreden zoals dat gebruikelijk en vereist is. De schutting staat er al lange periode volgens onderstaande informatie minimaal 20 jaar, (maar 10 jaar was al voldoende, zie bijgevoegde artikel in de bijlagen) daardoor kunt u juridisch niet alleen beslissen wat er met deze schutting gebeurt zoals u dat nu wel, misschien onbewust, doet.

Tevens hebben we opgemerkt dat er sinds kort wat voor het raam van onze woning [REDACTED] is geplaatst vanaf uw zijde, waardoor de lichtinval is verminderd. Echter volgens het burgerlijk wetboek art 5:50 (zie bijlage) is het niet toegestaan om binnen 2 meter van [REDACTED] raam in onze gevel te bouwen en zijn deze activiteiten te kwalificeren als een onrechtmatige daad.

Op grond van een vergunning uit 1978 is de garage (huidige winkel) omgebouwd tot sauna, welke in 1990 is vergroot en tot 18 oktober 2011 in gebruik was als sauna. Daarnaast heeft u zelf in 2013 bij bestemmingsplan Kom 2013, te vinden in de nota van Zienswijzen en wijzigingen op blz. 10 punt 12 het volgende gemeld: volgens de regels bij de bestemming 'Gemengd - 2 mag een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m. Op de gehele perceelsgrens met het pand 56 is met bouwvergunning een erfafscheiding met een hoogte van 6 m opgericht. Reclamanten verzoeken deze erfafscheiding positief te bestemmen.

Dus verzoeken en zo nodig sommeren wij om met ons in overleg te treden, en per direct niets meer te doen aan deze schutting en uw bouwactiviteiten die binnen 2 meter van ons raam plaatsvinden te staken. Wij vernemen graag op korte termijn doch uiterlijk 16 december 2024 van u. Mocht u niet in de gelegenheid zijn voor een overleg op korte termijn dan stellen we voor dat u ons wat opties geeft voor begin 2025. Graag kijken we met u naar alternatieve mogelijkheden waarbij ook rekening gehouden wordt met onze wensen en waarbij de nieuwe erfafscheiding is afgestemd op de geplande gebiedsontwikkeling. Daarin kunnen wij dan ook kijken naar mogelijkheden om uw privacy verder te garanderen m.b.t. onze plannen en verdeling van kosten. Deze brief wordt zowel per mail als per reguliere post aan u verzonden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Hieronder is de reactie van appellant 10 van dezelfde datum (9 december 2024) opgenomen, waarin hij aangeeft hierop zal terugkomen zodra hij daartoe in de gelegenheid is.

  Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen ...

Ma 9-12-2024 19:25

U hebt geantwoord op Ma 9-12-2024 22:55 Gesprek weergeven

Antwoord beginnen met: Bedankt en zorg goed voor jezelf. Bedankt voor het laten weten. Houd ons op de hoogte

 dank, je wel voor je mail. Ik ben momenteel opgenomen in t ziekenhuis en zal deze mail oppikken zodra ik in de gelegenheid ben. Met vriende  groet, 

Omdat op 6 januari 2025 nog geen reactie was ontvangen en in de tussentijd een artikel in de krant was verschenen, is door initiatiefnemer opnieuw contact gezocht met het verzoek om overleg.



 moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor houten speelgoed: 'Het voelt alsof ik mijn doel niet heb waargemaakt' | Instagram | bd.nl



 moet deur sluiten van zijn Bossche winkel voor houten speelgoed: 'Het voelt alsof ik mijn doel niet heb waargemaakt' | Instagram - BD.nl

www.bd.nl

De deadline van 16-12-2024 uit de brief van 9-12-2024 is inmiddels verstreken.  aangegeven in het ziekenhuis te liggen en zou reageren wanneer hij in de gelegenheid is. Ik zag bijgevoegd artikel van  in de krant waardoor ik de indruk heb dat  weer in de gelegenheid is om te reageren op de brief. Wij vernemen graag wanneer u in de gelegenheid bent voor een overleg.

Met vriendelijke groet,



Onderstaand de reactie van  

  Beantwoorden Allen beantwoorden Doorsturen ...

Aan: U Ma 6-1-2025 17:26

U hebt dit bericht doorgestuurd op Zo 12-10-2025 19:05 Gesprek weergeven

Wat een uitermate vervelende manier van communicatie heb jij!
Er zit een deurbel naast onze voordeur, ik heb het idee dat je weet hoe die werkt



Constructie vóór keukenraam [REDACTED] geplaatst door appellant 10

Onderstaande foto's tonen het raam van de keuken van de woning Hoofdstraat 56, dat is gesitueerd nabij de perceelsgrens met Hoofdstraat 58.

Op de foto's is zichtbaar dat aan de zijde van [REDACTED] constructie is geplaatst die gedeeltelijk vóór dit raam staat. Hierdoor wordt de lichtinval in de keuken van Hoofdstraat 56 beperkt.



De foto's zijn genomen in maart 2026. Het obstakel dat vóór het raam is geplaatst, was op dat moment nog steeds aanwezig, ondanks de eerdere toezegging dat deze constructie zou worden verwijderd.

Uit onderstaande foto's blijkt dat een deel van de nieuw geplaatste erfafscheiding gedeeltelijk vóór het raam is gesitueerd.



Bestaand raamkozijn buren voor
ruim 50% weggetimmerd



Bestaand raamkozijn buren
voor ruim 50% weggelimmerd

Deze situatie is relevant voor de beoordeling van de feitelijke omstandigheden ter plaatse, waaronder de zichtrelaties, privacy en lichtinval tussen de percelen.

Daarbij is van belang dat reeds in de bestaande situatie sprake is van een beperking van de lichtinval, als gevolg van een door appellant gerealiseerde en in stand gehouden constructie.

Tegen die achtergrond lijkt het moeilijk verenigbaar dat appellant zich thans beroept op aantasting van de lichtinval als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De door appellant gestelde bezwaren ten aanzien van mogelijke beperkingen van lichtinval dienen mede in dat licht te worden gezien.

Ten behoeve van de planvorming is daarnaast een zonnestudie uitgevoerd. Het rapport daarvan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit deze studie blijkt dat, mede gelet op de aanwezige hoge erfafscheidingen en de relatief intensieve bebouwing van het perceel, het effect van de voorgenomen nieuwbouw op de bezonning beperkt blijft.

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor de omliggende woningen ruimschoots wordt voldaan aan de zogenoemde lichte TNO-richtlijn voor bezonning. De voorgenomen nieuwbouw leidt daarmee niet tot een zodanige beperking van het aantal bezonningsuren dat ter plaatse van omliggende panden geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening dan wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Houtwerkplaats

In het beroepschrift wordt op bladzijde 44 en 45 gesteld dat de houtwerkplaats op het perceel van appellant nog steeds operationeel zou zijn.

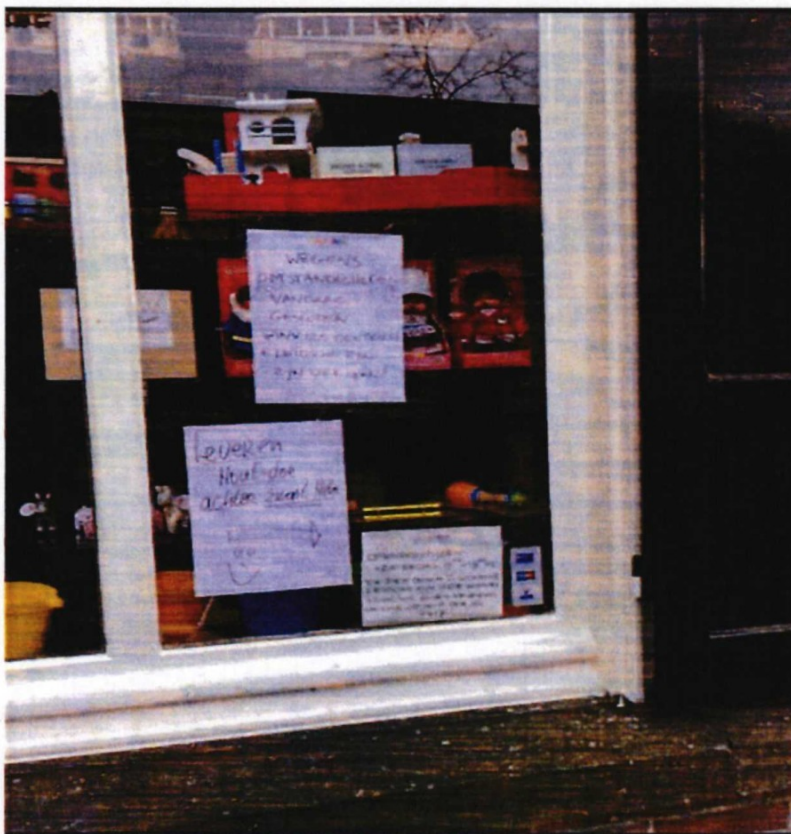
Zie in dit verband ook zienswijze 4 bij "Kom Schijndel 2013", (opgenomen op blz. 123) waarin deze situatie reeds aan de orde is gesteld.

De betreffende werkplaats hing samen met de winkel die op het perceel aanwezig was, (zie het geel gearceerde deel van de betreffende zienswijze op blz. 121). Deze winkel is echter sinds maart 2023 gesloten. Uit diverse foto's blijkt dat de winkel sindsdien feitelijk niet meer in gebruik is

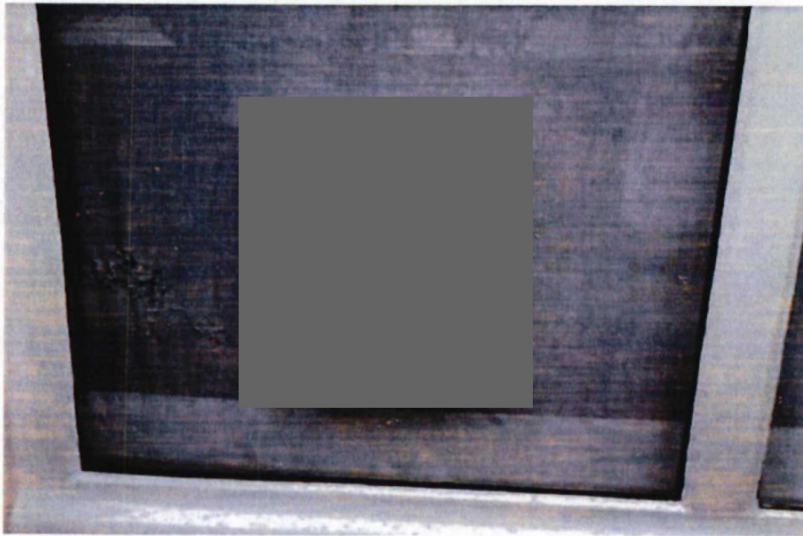
Op de website staat op 10-5-2026 vermeld : <https://www.hout-doe.nl/nl/news> (onder nieuws):

alleen nog open voor afhalen. Het bericht is van zaterdag 1 april 2023: "Door veranderende klantbehoeftes is het winkelbezoek aan onze winkel in Schijndel en in tegenstelling tot de winkels in Den Bosch en in Utrecht de afgelopen jaren teruggelopen. Daar staan stijgende kosten voor personeel, inkoop en energie tegen over. Hierdoor is het niet langer haalbaar om de winkel in Schijndel dagelijks open te houden en te bemensen. Na de corona periode is de winkel nog een tijd op zaterdag open geweest. Na de verhuizing van onze burens Electo-World afgelopen najaar nam de traffic ook op zaterdag nog verder af en hebben we besloten de winkel in Schijndel niet meer permanent open te houden. Uiteraard blijft de webwinkel in Schijndel wel open, bezorgen we thuis en ook kan er op afspraak worden afgehaald. Voor het voelen, zien en beleven van al het speelgoed alsmede voor goed en eerlijk advies is en blijft de winkel in Den Bosch natuurlijk een goed alternatief".

Onderstaande foto is gemaakt in maart 2023



Onderstaande foto dateert uit de periode van 5 mei 2023 tot oktober 2023. Tot voor kort was er een briefje op het raam waaruit bleek dat de winkel gesloten is.



Voor zover bekend werd de werkplaats gebruikt ten behoeve van de daar gevestigde winkelactiviteiten. Nu deze winkel niet langer operationeel is, ligt het niet voor de hand dat de werkplaats nog een zelfstandige functie vervult.

Zie zienswijze 4 hieronder van ongeveer 13 jaar geleden, waarin deze situatie eveneens aan de orde is gesteld.

4. Op het perceel is tevens een werkplaats voor de vervaardiging, reparatie en restauratie van houten speelgoed en andere gebruiksgoederen aanwezig. Reclamanten verzoeken de werkplaats met een specifieke functieaanduiding (een bedrijf tot en met milieucategorie 2) positief te bestemmen overeenkomstig de regeling voor Hoofdstraat 2 (smederij).

Ad 4 en 5.

Naar aanleiding van de door reclamant ingediende zienswijze is het perceel aan de [redacted] op 14 mei 2013 door de gemeente bezocht om [redacted] goed beeld te krijgen van de bestaande situatie. Uit dit bezoek is gebleken dat op de begane grond [redacted] werkplaats met een oppervlakte van 21 m² ten behoeve van de op het perceel [redacted] aanwezige winkel aanwezig is.

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel [redacted] functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werkplaats' wordt opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een regel gekoppeld dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – werkplaats' een werkplaats ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel is toegestaan met een maximaal vloeroppervlak van 25 m². Hierdoor wordt de bestaande werkplaats positief bestemd.

Verder is tijdens het bezoek gebleken dat er op de 1^e verdieping opslag ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel plaatsvindt met een oppervlakte van 25 m². Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamant wordt het bestemmingsplan aangepast in die zin dat op de verbeelding ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 een functieaanduiding 'opslag' wordt opgenomen. Aan deze aanduiding wordt een regel gekoppeld dat ter plaatse van de aanduiding 'opslag' op de eerste etage mag plaatsvinden opslag ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel met een maximale oppervlakte van 25 m². Hierdoor wordt de bestaande opslag ten behoeve van de winkel positief bestemd.

Mogelijk zal appellant stellen dat sprake is van een internetwinkel of groothandel op dit adres. Op dit punt wordt verwezen naar zienswijze 7, (hieronder opgenomen) waarin deze stelling reeds is besproken.

7. De in de regels opgenomen definitie voor groothandel heeft ook betrekking op de bedrijfsvoering van reclamanten. Groothandel is een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Reclamanten verzoeken dan ook groothandel ter plaatse toe te staan.

Ad 7.

Anders dan reclamant in de zienswijzen naar voren brengt is uit een controle van het register van de Kamer van Koophandel d.d. 28 mei 2013 niet gebleken dat groothandel een wezenlijk onderdeel van de bedrijfsvoering vormt. Uit het uittreksel blijkt dat de bedrijfsactiviteiten bestaan uit het vervaardigen van speelgoed en spellen en winkels in speelgoed.

Ook de internetpagina van de onderneming [REDACTED] spreekt van een (web)winkel van duurzaam en betaalbaar houten speelgoed en houten speelgoedproductie en workshops. Op de internetpagina is opgenomen dat de 'meest zichtbare bedrijfsactiviteit zal bestaan uit de exploitatie van onze sfeervolle en authentieke winkel aan de [REDACTED]. De winkel wordt ondersteund met 'onze 24 uur per dag toegankelijke webwinkel' waarbij 'naast de verkoop van bestaand speelgoed' de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op 'de verdere ontwikkeling, productie en verkoop van bouwpakketten voor het zelf maken van (emotioneel) waardevolle houten speelgoedstukken voor uw kinderen en kleinkinderen.'

Ook uit het bezoek van 14 mei 2013 is niet gebleken dat er ter plaatse van het perceel Hoofdstraat 58 groothandelsactiviteiten plaatsvinden. Gezien het bovenstaande leidt dit onderdeel van de zienswijze van reclamant niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijziging

- Verbeelding: niet van toepassing

Bijlage 13: Verkoopgeschiedenis

Verkocht

Schijndel Centrum 3

123 m² 179 m² 4

€ 510.000 k.k.

Verkoopgeschiedenis

Aangeboden sinds
25 september 2023Verkoopdatum
5 oktober 2023Looptijd
10 dagen

Meerijstad Makelaardij

Toon telefoonnummer

Link TB20 verkoop (25-09-2023) Meerijstad Makelaardij; <https://fb.watch/nhi2wilRXJ/>

Verkocht

€ 825.000 k.k.

218 m² wonen 385 m² perceel 6 slaapkamers A energielabel

Meerijstad Makelaardij

Toon telefoonnummer

Verkoopgeschiedenis

Aangeboden sinds 2 april 2025

Verkoopdatum 18 april 2025

Looptijd 2 weken

Ben je bekend met de zakelijke hypotheekmogelijkheden van ABN AMRO?

☐ Niet bekend mee

☐ Bekend, maar niet geïnteresseerd

Bijlage 14 dialoog met appellant 16

Onderstaand de bevestiging aan de architect [REDACTED] van La-architecten) van de initiatiefnemer van de afspraak met appellant 16 op 16 december

Gesprek [REDACTED] waarschijnlijk vrijdag 16 dec om 8.45 uur



Ma 12-12-2022 19:45

Hoi [REDACTED]

Ik heb vanmiddag [REDACTED] gesproken. Voorlopig is 16 december om 8.45 uur ingepland (zodat wij om 10.00 uur bij de volgende afspraak kunnen zijn), Woensdag laat hij definitief weten of het dan door kan gaan. Hoogst waarschijnlijk wel. Wil je dit in je agenda zetten?

Daarnaast is het WhatsApp-contact tussen appellant 16 en initiatiefnemer opgenomen, waaruit blijkt dat er daadwerkelijk contact heeft plaatsgevonden over de planontwikkeling



WhatsApp Chat - [REDACTED]
Gedownload



[06-07-2022, 09:16:53] [REDACTED] : Berichten en oproepen worden end-to-end versleuteld. Alleen mensen in deze chat kunnen ze lezen, beluisteren of delen.

[06-07-2022, 09:16:53] [REDACTED] Goede morgen [REDACTED]

Hierbij opties om volgende week af te spreken:

Maandag 11e vanaf 14.00 uur, avond kan ook

Dinsdag 12e van 11.00 uur tot Max 17.00 uur of avond

Donderdag 14e avond

Vrijdag tot 15.30 uur.

Laat maar weten wat jou uitkomt.

Gr [REDACTED]

[06-07-2022, 09:17:48] [REDACTED] : Oké laat ik horen

[06-07-2022, 09:23:46] [REDACTED] 🙌

[11-07-2022, 21:40:21] [REDACTED] : [REDACTED] kan je morgen half 11

[11-07-2022, 22:38:19] [REDACTED] Ik heb morgen een afspraak om 10.00 uur en moet daarna met mijn moeder weg.

Er moet iets af voor donderdagmiddag.

Kun jij misschien morgenavond vanaf 19.00, woensdagavond vanaf 19.00 uur donderdagavond of vrijdag ochtend of middag tot 15.30 uur?

Sorry !

[12-07-2022, 16:42:08] [REDACTED] Ik kan ook morgen ochtend tot 11.00 uur en na 15.00 uur en de avond.

[12-07-2022, 16:46:18] [REDACTED] : Wordt volgende week [REDACTED]

[12-07-2022, 16:50:02] [REDACTED] 👍

[12-07-2022, 16:56:31] [REDACTED] Ik kan volgende week maandag na 11.00 uur de hele dag en avond Dinsdag , woensdag en donderdag niet. Vrijdagochtend tot 10.30 en na 17.00 uur.

Zaterdag weet ik nog niet.

[25-07-2022, 15:40:33] [REDACTED] Goede middag [REDACTED] heb jij deze week nog tijd?

Ik kan morgenochtend tot 11.45 uur

Donderdag van 13.00 tot 18.00 uur

En vrijdagochtend en middag tot 14.45 uur. (Ik heb vrijdag wel om 10.30 uur een telefonische afspraak maar die zal Max 15 min duren).

Lukt dat niet, geen probleem, dan kan ik weer vanaf 22 augustus.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

[25-07-2022, 21:32:53] [REDACTED] : Misschien donderdag laat het nog weten

[25-07-2022, 21:55:15] [REDACTED] 👍

[28-07-2022, 11:41:28] [REDACTED] : [REDACTED] kunnen we om 13:00 iets afspreken

[28-07-2022, 12:03:50] [REDACTED] Ja dat is goed.

Waar wil je afspreken?

[28-07-2022, 12:05:04] [REDACTED] : In Den Bosch terrasje 😊

[28-07-2022, 12:05:24] [REDACTED] : Bij mij

[28-07-2022, 12:13:44] [REDACTED] 🤔, Toon Bolsiusstraat welk nr? Of Hoofdstraat ?

[28-07-2022, 12:23:47] [REDACTED] :

[28-07-2022, 12:37:39] [REDACTED] 👍 👍

[08-11-2022, 20:15:11] [REDACTED] Hoi [REDACTED] wanneer wil je afspreken ?

[08-11-2022, 20:16:36] [REDACTED] Ik kan morgen na ongeveer 15.00 uur tot 18.00 uur, of na 20.00 uur.

[08-11-2022, 20:17:52] [REDACTED] Donderdag ochtend tot 12.00 uur

[08-11-2022, 20:18:48] [REDACTED] En donderdag vanaf ongeveer 16.00 uur.

[08-11-2022, 21:20:48] [REDACTED] : Laat morgen ff weten

[08-11-2022, 21:40:29] [REDACTED] 👍

[09-11-2022, 09:50:03] [REDACTED] Correctie, er is net een afspraak verzet;

Ik kan donderdagochtend vanaf 11.00 en de rest vd dag

[09-11-2022, 19:56:55] [REDACTED] Weet je al wanneer je wilt afspreken?

[09-11-2022, 20:01:35] [REDACTED] : Morgen 11:00 uur mits er niks tussen komt voor mij en jou

[09-11-2022, 20:02:53] [REDACTED] Oké zorg ik dat ik er ben.

[09-11-2022, 20:03:03] [REDACTED] : 👍

[10-11-2022, 13:42:13] [REDACTED] afbeelding weggelaten

[12-11-2022, 11:15:51] [REDACTED] Ik moet vandaag om 16.00 uur in [REDACTED] zijn tot ongeveer 17.40 uur. Er voor of erna kan ik ff langskomen heb maar 5 min nodig. Ik kan het ook aan [REDACTED] doorgeven. Misschien dat ik vandaag nog eerder naar schijndel moet dan laat ik je dat weten. Dat hoor ik straks

[12-11-2022, 11:16:27] [REDACTED] : Oké

[12-11-2022, 13:04:16] [REDACTED] Ik kom niet veel eerder dan 15.45/ 16.00 naar [REDACTED], wil je dat ik vooraf langskom?

Of na ongeveer 17.40?

Ik kom je een tip geven waar je iets aan hebt. 5 min is genoeg

[12-11-2022, 13:06:38] [REDACTED] : Laat maar weten als je in [REDACTED] bent ivm mensen die ik ook krijg

[12-11-2022, 13:06:52] [REDACTED] 👍

[12-11-2022, 15:40:34] [REDACTED] Ik rijd nu naar schijndel

[12-11-2022, 15:41:08] [REDACTED] : Oké

[23-11-2022, 10:03:42] [REDACTED] : Goedemorgen [REDACTED]

Heb jou zojuist een mail gestuurd over de inhoud van de molenbiotoop.

Groete Frank Smits

[23-11-2022, 21:30:59] [REDACTED] [REDACTED] hoe laat wil je dat ik morgen kom. Is fijn om te weten want ik heb een drukke dag. Dan kan ik er rekening mee houden.

[23-11-2022, 21:34:46] [REDACTED] : Dan kunnen we beter volgende week ff afspreken

[23-11-2022, 21:47:03] [REDACTED] Hoe eerder hoe beter, dus doe maar morgen, ik pas me wel aan

[23-11-2022, 21:48:59] [REDACTED] : Dan laat ik morgen nog betijd weten tis toch zonder de molen man

[23-11-2022, 21:50:34] [REDACTED] Is ook goed/ beter dat we eerst samen praten.

[23-11-2022, 21:52:20] [REDACTED] : Oké

[24-11-2022, 15:51:33] [REDACTED] Weet je al hoe laat vandaag?

[24-11-2022, 15:57:08] [REDACTED] : Kom net thuis

Liever morgen vroeg

[24-11-2022, 16:05:25] [REDACTED] [REDACTED] werkt toch in de ochtenden? En misschien moet ik nog wat uitzoeken liever zsm. Dus als het kan vandaag met [REDACTED] erbij. Dan heb jij ook info op tijd voor molenaar. Maakt niet uit hoe laat vandaag

[24-11-2022, 16:06:44] [REDACTED] : Morgen vroeg is [REDACTED] er ook bij 11:00 oké

[24-11-2022, 16:37:04] [REDACTED] Is goed tot morgen 11.00 uur

[24-11-2022, 16:38:07] [REDACTED] 👍

[14-12-2022, 20:13:21] [REDACTED] : Goedenavond vrijdag van negen tot tien blijft staan neem ik aan Gr [REDACTED]

[14-12-2022, 21:21:20] [REDACTED] Oké ik ga het morgen bevestigen bij de architect het zal dan ietsje eerder zijn omdat we om 10.00 uur de vervolg afspraak hebben.

Ga er maar vanuit dat we er 8.50 uur zijn en 9.50 weg zijn.

[14-12-2022, 21:25:12] [REDACTED] : Oké

[15-12-2022, 12:58:55] [REDACTED] Het gaat gewoon door, tot morgen.

[15-12-2022, 14:00:28] [REDACTED] : Oké

[18-01-2023, 15:41:52] [REDACTED] 3 feb 9 uur komen [REDACTED] en ik bij jou thuis langs

[18-01-2023, 15:42:41] [REDACTED] 👍

[03-02-2023, 16:36:30] [REDACTED] Ik geef het morgen ff af. Dat past beter in de planning.

[03-02-2023, 16

Bijlage 15: Verkeersveiligheid / Ongevallen Plangebied

Van: | gemeente Meierijstad

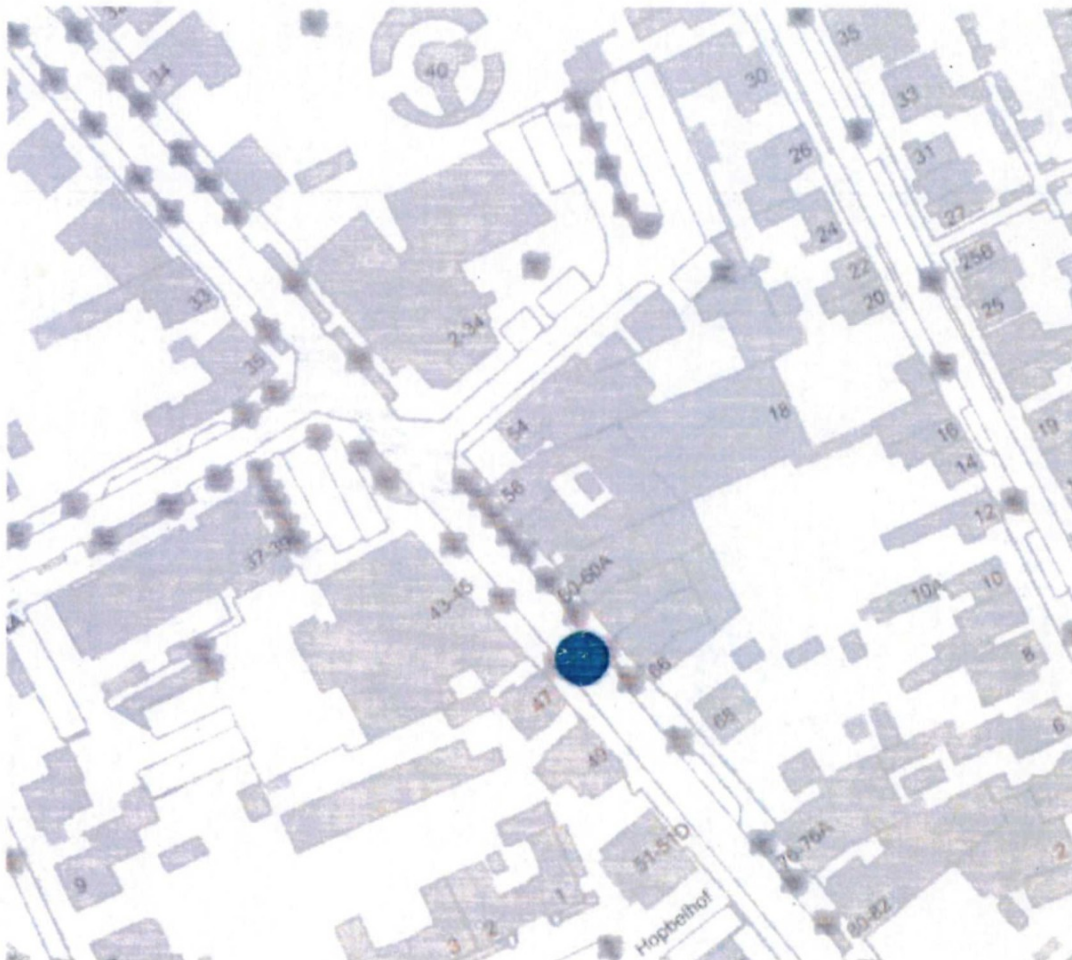
CC: | gemeente Meierijstad

Beste

Via de afdeling verkeer hierbij de ongevallendata van VIAStat:

In de afgelopen 5 jaar is er geen ongeval geregistreerd op zowel de kruising als op het parkeerterrein zelf. Enkel één ongeval op de rechtstand, iets ten zuiden van de kruising.

Qua inrichting zie ik ook geen gekke dingen hier.



Met vriendelijke groet,
Medewerker gebiedsontwikkeling gemeente Meierijstad

**MEIERIJSTAD**

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