

Gemeente Meierijstad
t.a.v. College van Burgemeester en wethouders
Postbus 10.001,
5460 DA Veghel

Betreft: Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan en concept
omgevingsvergunning Uitbreiding Aldi aan de hoofdstraat 152 - 154 en
Catherinaplein 15 in Schijndel

Beste heer, mevrouw,

Op 25 augustus 2021 heeft u bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan
"Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154" Schijndel en de ontwerp
omgevingsvergunning ter inzage liggen. In de kennisgeving staat dat het mogelijk is
een zienswijze in te dienen.

Bij deze wil ik gebruik maken van deze mogelijkheid. In deze brief wordt de
zienswijze schriftelijk uiteengezet.

Door de wijziging van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de
bestaande Aldi uit te breiden en boven de nieuwbouw 2 appartementen toe te
voegen.

In het ontwerp bestemmingsplan en de concept omgevingsvergunning wordt een
foute voorstelling van zaken gedaan, zijn er een aantal zaken die niet voldoen aan
het criteria Goede ruimtelijke ordening en zaken die niet voldoen aan het geldende
beleid van de Gemeente Meierijstad. Deze worden hieronder per aspect uiteengezet

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Onderbouwing actuele behoefte

In de toelichting van het bestemmingsplan en het ruimtelijk-economisch onderzoek
ontbreekt een goed onderzoek naar de actuele behoefte voor het toevoegen van extra
niet supermarkt gerelateerde winkelruimte en voor het type appartement dat wordt
gerealiseerd. De toelichting gaat voor 90% in op de uitbreiding van de Aldi en de
behoefte van de Aldi. Er wordt niet onderbouwd waarom er een behoefte is aan de
extra m² aan niet supermarkt gerelateerde winkelruimte die aan de voorzijde wordt
gerealiseerd.

Ten aanzien van de woningbouw wordt in de toelichting de woonvisie aangehaald.
In de toelichting ontbreken belangrijke conclusies die vermeld staan in de woonvisie
en ook de argumenten die genoemd worden in de toelichting, waarom de woonvisie
achterhaald is zijn niet meegenomen bij de beoordeling van de gevraagde
ontwikkeling.

In beide documenten staat dat:

“Voor de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar wordt de volgende verdeling aangehouden (prijspeil 2018) voor Meierijstad in zijn totaliteit:

- 25% sociale huur
- 15% huur vanaf € 710,-/maand
- 10% koop < € 185.000 (goedkoop)
- 20% koop € 185.000 tot € 275.000 (middelduur)
- 20% koop > € 275.000 (duur)
- 10% variabel in te zetten

In de woonvisie staat ook nog het volgende opgenomen, wat niet in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, maar wel van groot belang is:

Het woonwensenonderzoeken in de voormalige drie gemeenten geven als belangrijkste beeld:

- In Schijndel: een tekort aan gestapelde huurwoningen (vooral een vraag vanuit starters) en aan goedkope, kleine huur- en koopwoningen. De komende tijd ontstaat er een theoretisch overschot aan dure koopwoningen afhankelijk van de mate waarin 65-plussers die aangeven te willen verhuizen van hun dure koopwoning naar een huurwoning dit ook gaan doen;

Verder staat ook nog in de toelichting het volgende opgenomen:

De woningbehoeften zijn aan het veranderen; minder vraag naar dure koop en meer naar kleiner en huur. De bestaande woningbouwplannen sloten daar in 2018 nog onvoldoende op aan.

Op basis van bovenstaande aspecten en het beleid kan niet anders dan worden geconcludeerd dat er voor Schijndel in tegenstelling tot de behoefte die geldt voor de gehele gemeente Meierijstad een behoefte is voor sociale huurwoning, huur, en goedkope koopwoning. Op basis van de actuele woningbehoefte is er voornamelijk vraag naar appartementen in het lagere segment. De ontwikkeling van twee appartementen met een gebruiksoppervlakte van 113,8 en 93,3 m² zijn geen appartementen die behoren tot dit lagere segment en zijn ontwikkelingen die thuishoren in het duurdere segment. De conclusies die genomen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan over de woningbehoefte zijn niet gebaseerd op slechts een beperkt onderdeel van de woonvisie en spreekt ook de eigen onderbouwing tegen, en mede daarom is de argumentatie dat voldaan aan de woningbehoefte gebaseerd op onvolledige en niet correcte uitgangspunten en is deze conclusie onvoldoende onderbouwd. Daarmee wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de ontwikkeling is afgestemd en goedgekeurd door de gemeente en vastgelegd in een anterieure overeenkomst is geen ruimtelijk argument en daarbij is een anterieure overeenkomst geen onderdeel van het bestemmingsplan. Dus dit is geen ruimtelijk argument.

Bij recente verzoeken houdt de gemeente eraan vast dat bij nieuw ontwikkelingen gekozen moet worden voor ontwikkelingen in het lagere woningsegment. Er wordt niet onderbouwd waarom de gemeente Meierijstad opeens een ander uitgangspunt hanteert en de gemeente dient zich te houden aan zijn eigen beleid en dient alle

plannen op eenzelfde wijze te beoordelen een en ander op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij verzoeken de gemeente hierna te handelen.

Het ruimtelijk economisch onderzoek is niet meer actueel. In de tussentijd van het uitgevoerde onderzoek zijn actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de goederensector, waaronder de recente toevoeging van een supermarkt in de hoofdstraat.

Akoestisch onderzoek

In het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan is aangegeven dat als stationaire bron alleen een gaskoeler wordt geplaatst (Carrier). Het vermoeden bestaat dat deze bestemd zijn voor de diepvriezen en koelunits die gebruikt worden voor koelen van het voedsel.

Uit de Beng-berekeningen blijkt dat naast de koeling ook een warmtepomp wordt toegepast en een compressiekoelmachine. Deze warmtepomp en koelmachine is nergens terug te vinden in het akoestisch onderzoek.

Daarmee is het akoestisch onderzoek niet volledig en is niet voldoende aangetoond dat geen geluidshinder naar de omgeving zal optreden. Daarbij dient mede in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook rekening te worden gehouden met het geluidsniveau dat wordt geproduceerd door de warmtepompen.

Per 01 april 2021 geeft het Bouwbesluit aan dat “[een installatie voor warmte- of koude-opwekking, mag een geluidsniveau produceren van ten hoogste 40 dB ter plaatse van een andere woonfunctie.](#)” Uit de toelichting van het Bouwbesluit blijkt dat deze regeling is opgenomen in het kader van het waarborgen van een goede woon- en leefklimaat. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 01 april 2021 en dus is deze eis van het Bouwbesluit niet van toepassing. Echter omdat we te maken hebben met een herziening van het bestemmingsplan, dient wel beoordeeld te worden of voldaan wordt aan een goede woon- en leefklimaat en daarom dient aansluiting te worden gezorgd, bij de geldende eisen van het Bouwbesluit. Zeker omdat er veel geluidsproblemen optreden ten gevolge van het geluid van warmtepompen.

Landschappelijke inpassing

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat [er afspraken zijn gemaakt met de gemeente over de inrichting van het plangebied en het aangrenzende terrein en dat die zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.](#)

De landschappelijke inpassing is ook van belang voor de omgeving en de landschappelijke inpassing maakt behalve in de toelichting, geen onderdeel uit van de regels van het bestemmingsplan. De toelichting van een bestemmingsplan heeft bij het verlenen van een omgevingsvergunning geen rechtskracht. Alleen de regels hebben een rechtskracht en een plan dient beoordeeld te worden aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

Een duidelijke tekeningen van de landschappelijke inpassing ontbreekt in het ontwerp bestemmingsplan.

In de concept omgevingsvergunning staat dat [de Welstandscommissie Omgevingsdienst op 26 november 2020 heeft aangegeven dat de onderhavige aanvraag voldoet. De commissie gaat ervan uit dat een haag en leilindes worden geplant conform het plan en in overleg met de omgeving.](#)

In de omgevingsdialoog staat dat er afspraken zijn gemaakt over de aankleding van de omgeving. Omdat de omgeving geen inspraak heeft op een anterieure overeenkomst en omdat in de concept omgevingsvergunning wel wordt verwezen naar de landschappelijke inpassing dient de landschappelijke inpassing onderdeel uit te maken van de regels van het definitieve bestemmingsplan. Wij willen u verzoeken dit te herstellen en in het definitieve bestemmingsplan, de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het geldende bestemmingsplan en de situatietekening F100 van 15 januari 2021, bijlage 24 van de concept omgevingsvergunning, onderdeel uit te laten maken van het bestemmingsplan.

Draaicirkels

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 12 het aspect verkeer behandeld. Er wordt gesteld dat "[de nieuwe winkel zal worden bevoorraad bij het laad- en losdock aan de achterzijde van de winkel. Bij de herinrichting van het parkeerterrein is er rekening mee gehouden dat bevoorradend vrachtverkeer de benodigde manoeuvre op een veilige manier uit kan voeren](#)". Niet onderbouwd is dat de bevoorrading op een veilige manier kan plaats vinden. Dit vanwege de grote draaicirkel van de vrachtwagens waarmee de winkels worden bevoorraad en dat de manoeuvreerruimte beperkt is, zeker als er wat groter personenauto's (busjes, jeep of pick-up) zijn gebaseerd. Wij verzoeken u nogmaals goed naar dit punt te kijken en te analyseren.

Parkeren

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 9.1.1 de gebruiksregels voor het parkeren opgenomen en in artikel 9.1.2 is een afwijkingsbevoegdheid voor het parkeren opgenomen.

In de ruimtelijke toelichting wordt in paragraaf 12.5 en in bijlage 14 notitie parkeerdrukonderzoek ingegaan op het parkeren. De overwegingen en onderbouwingen ten aanzien van het parkeren zijn op een groot aantal punten niet correct en er is aantal foute uiteenzetting en uitgangspunten gegeven:

1. Conform het **Paraplubestemmingsplan Parkeren/ Nota Parkeernormen Meierijstad 2018** gelden er ook eisen voor het parkeren van fietsen. In de ruimtelijke toelichting en onderbouwing wordt hier niet overgesproken. Op dit aspect is de ruimtelijke motivatie onvolledig en kan niet zonder meer worden gezegd dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, omdat dit aspect ontbreekt.
2. In de Nota parkeernormen en het paraplubestemmingsplan Parkeren staat dat [bij nieuwe ontwikkelingen en wijzigingen en herzieningen van een bestemmingsplan de parkeernota en het paraplubestemmingsplan het uitgangspunt is](#). In het door de gemeente Meierijstad staande beleid is aangegeven dat de Crow norm als uitgangspunt is gehanteerd bij het vaststellen van het beleid. In de parkeernota is voor een supermarkt het

onderscheidt gemaakt tussen een supermarkt en een grote supermarkt. Bij de beoordeling van het nieuwbouwplan dient voor het aspect parkeren uitgegaan te worden van de eisen uit de parkeernota die gelden voor een supermarkt. Het college en de raad van de gemeente Meierijstad heeft in de stukken nadrukkelijk voor het parkeren geen onderscheidt gemaakt tussen discount supermarkt en een supermarkt. De Aldi valt onder de definitie van een supermarkt. De in de bijlage 14 staande uiteenzetting met betrekking tot de Crow norm en de discount supermarkt is gebaseerd op de foute argumenten en uitgangspunten en is niet correct. Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van deze onderbouwing. Uitgegaan dient te worden van de Nota parkeernomen en paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Meierijstad.

3. Zoals bij elk nieuwbouwplan in de gemeente Meierijstad dient uitgegaan te worden van de parkeercijfers zoals opgenomen in de parkeernota. De gemeente houdt dit bij alle ontwikkelingen als uitgangspunt en eist dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gesitueerd. Er wordt niet onderbouwd waarom de gemeente Meierijstad bij deze ontwikkeling opeens een ander uitgangspunt hanteert en het beleid op een andere wijze uitlegt. De gemeente dient zich te houden aan zijn eigen beleid en dient alle plannen op eenzelfde wijze te beoordelen. Een en ander op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht. Wij verzoeken de gemeente hierna te handelen. Dit houdt in dat het aantal parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd zoals opgenomen is in de bijbehorende tabel bij de parkeernota. Dit houdt in dat voor een supermarkt 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo moet worden gerealiseerd. Dit is meer dan waar in bijlage 14 en toelichting van wordt uitgegaan. Daar staat een parkeerbehoefte van 3,6 wordt gehanteerd. Dit is niet in overeenstemming met de aantallen die volgen uit de parkeernota. De parkeernota maakt niet voor niets een onderscheidt in de parkeeraantallen in het Centrum/schil van Veghel en Schijndel en de andere locaties. Het is dus ook niet correct verwoord, want in de stukken staat dat de gemeente overal uitgaat van een bandbreedte van $\frac{3}{4}$.
4. Bij een ontwerpbestemmingsplan moet worden aangetoond dat er op het aspect parkeren wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is het aspect parkeren ook onderdeel van de ruimtelijke toelichting en is er een onderzoek verricht naar het parkeren. Het opnemen van de afwijkingsmogelijkheid voor het parkeren, voldoet niet aan het aspect ruimtelijke ordening, omdat niet onderzocht is of dit ruimtelijke invloed kan hebben op de omgeving. Het bestemmingsplan is specifiek geschreven voor de aangevraagde ontwikkelingen en het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid van een van de ruimtelijke aspecten zorgt voor onvoldoende rechtszekerheid voor de omgeving. Deze afwijkingsmogelijkheid is strijdig met een goede ruimtelijke ordening en is niet voldoende onderbouwd. Deze afwijking moet dan ook verwijderd worden uit de regels van het bestemmingsplan.
5. De in de toelichting en bijlage 14 staande parkeerberekening is niet correct en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In de stukken staat dat:

" De bestaande winkel heeft een BVO-oppervlakte van 768 m². Voor de nieuwe winkel is in de notitie rekening gehouden met een BVO van 1.400 m². Dit is een toename van 632 m².

De uitbreiding betreft deels een kwaliteitsverbetering voor de bestaande klant. De toename in oppervlakte zal naar verwachting dan ook niet evenredig zijn met de toename in parkeerbehoefte. Zoals blijkt uit de bovenstaande norm geldt voor deze ontwikkeling een parkeernorm van 3,6 pp/100 m² BVO. Aangezien er 632 BVO wordt toegevoegd, dienen er minimaal 23 parkeerplaatsen te worden toegevoegd. Het planvoornemen voorziet in de toevoeging van 24 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm"

Op basis van de parkeernorm voor de uitbreiding van de winkel van 3,6 per 100 m² (die wordt bestreden in bovenstaand punt 3) en voor de twee appartementen (parkeernorm van 1,9 per appartement) zijn er geen 24 parkeerplaatsen nodig, maar $22,75 (632/100 \times 3,6) + 3,8 (1,9 \times 2) = 26,55 = 27$ parkeerplaatsen. Er worden geen 27 parkeerplaatsen aangelegd. Daarom wordt niet voldaan aan een goede ruimtelijke ontwikkeling

6. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen worden uitgebreid, waarvan 7 privé voor bewoners. In totaal komen er dus maar 17 parkeerplaatsen voor bezoekers van de Aldi. Dit terwijl uit de hiervoor staande onderbouwing blijkt dat voor de supermarkt 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Dus dan is er een tekort van 6 parkeerplaatsen.
7. Op basis van de parkeereisen conform de parkeernota van de gemeente Meierijstad zijn er voor een supermarkt, 4,5 p.p. per 100 m² bvo nodig in plaats van 3,6 p.p. per 100 m² bvo, dit houdt in dat er nog 5,7 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Dus dan zouden er $32,25 = 33$ parkeerplaatsen nodig.
8. Er wordt gesteld dat het parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen wordt uitgebreid. Het is onduidelijk op welke wijze hierin wordt voorzien. In werkelijkheid wordt het parkeerterrein met maar slechts 11 parkeerplaatsen uitgebreid. Dit is op basis van de eigen berekeningen zoals staande in de toelichting een tekort van 16 parkeerplaatsen en een incorrecte voorstelling van zaken. Op basis van de parkeernota is er een tekort van 22 parkeerplaatsen.
9. Door deze gevraagde ontwikkeling ontstaat er een toename van de parkeerdruk in de omgeving en is de aangevraagde ontwikkeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
10. In de directe omgeving van de nieuwe ontwikkeling is het Catherinaplein gelegen. Het Catherinaplein heeft voor een groot gedeelte geen blauwe zone. De angst bestaat dat dit gedeelte van de parkeerplaats veel meer voor parkeren van de klanten en bezoekers van de Aldi gebruikt zal worden dan de parkeerplaatsen in de blauwe zone en de parkeerplaatsen die de Aldi gaat aanleggen. Hierdoor ontstaat een verschuiving van het aantal parkeerplaatsen en zal het gedeelte dat geen blauwe zone meer heeft veel meer worden gebruikt en dit zal inhouden dat de huidige gebruikers van dit gedeelte, dus minder parkeerplaatsen tot hun beschikking krijgen en daarmee voldoet het

plan niet aan een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting wordt helemaal niet ingegaan op dit aspect en daarmee is de toelichting onvolledig.

11. Recent is het pand aan de Molenstraat 18 in Schijndel aangekocht, om daar in de directe toekomst parkeerplaatsen te gaan realiseren voor de Albert Heijn. Dit omdat er in de Molenstraat een tekort is aan parkeerplaatsen. Het feit dat de ondernemers zelf zorgt voor een toename van het aantal parkeerplaatsen, strookt niet met het feit dat bij de ontwikkeling van de Aldi de parkeerbehoefte op de openbare ruimte wordt afgewenteld en dat in direct de gemeente Meierijstad en zijn burgers voor de kosten hiervoor opdraaft. Dit is in het kader van een evenwichtig en gelijk speelveld op economische gronden niet te onderbouwen.

Zienswijze omgevingsvergunning

Onvolkomenheden

In de concept omgevingsvergunning staan een aantal documenten die elkaar tegenspreken of niet met elkaar in overeenstemming. Op basis hiervan kan geen goed besluit worden genomen. De stukken dienen eenduidig te zijn. Verzocht wordt hier duidelijkheid over te geven. Er staat tegenstrijdigheden in bijlage 5, 8, 9 en bijlage 45.

Verder zijn de bijlages 12 en 41 en de bijlages.

Welstandsadvies

In de concept omgevingsvergunning staat het onderstaande vermeld:

" De welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft in haar vergadering van 26 november 2020 geoordeeld dat onderhavige aanvraag voldoet. De commissie gaat ervan uit dat de puien en ramen transparant worden (niet dichtplakken met posters en pleit voor een spijlen hekwerk rondom (zijkant en achterkant). Ook worden een haag en leilindes geplant conform het plan en in overleg met de gemeente.

In de aanvraag is met de genoemde opmerkingen rekening gehouden."

De aanvraag omgevingsvergunning is op 15 januari 2021 ingediend. Het is onduidelijk of het huidige ingediende ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand en niet is aan. Onderbouwd dient te worden dat voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand, waarbij rekening is gehouden met de monumentale status van de naastgelegen panden.

Laden en lossen

In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 9.1.2 van de gebruiksregels opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

De voorzieningen worden niet opgericht op het eigen bouwperceel, dus de concept omgevingsvergunning is in strijd met deze regel.

Parkeren

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning staat dat “[Het plan voldoet aan de planvoorschriften van het ontwerpbestemmingsplan ‘Schijndel Centrum 2009, herziening Hoofdstraat 152-154’](#)”.

Deze bewering is incorrect. Hieronder volgt de uiteenzetting waarom deze bewering incorrect is:

In artikel 9.1.1 van het bestemmingsplan staat namelijk het volgende opgenomen:

- a. [Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden.](#)
- b. [Voor de in lid a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' in acht genomen te worden;](#)

1. In de parkeernota staat dat voor een supermarkt 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo moet worden gerealiseerd. In de stukken staat dat:
" [De bestaande winkel heeft een BVO-oppervlakte van 768 m². Voor de nieuwe winkel is in de notitie rekening gehouden met een BVO van 1.400 m². Dit is een toename van 632 m².](#)

Op basis van de parkeernorm voor de uitbreiding van de winkel van 4,5 per 100 m² en voor de twee appartementen (parkeernorm van 1,9 per appartement) zijn er geen 24 parkeerplaatsen nodig, maar 28,44 ($632/100 \times 4,5$) + 3,8 ($1,9 \times 2$) = 32,24 = 33 parkeerplaatsen. Er worden geen 33 parkeerplaatsen aangelegd. Daarom wordt niet voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.

2. Er wordt gesteld dat het parkeerterrein met 24 parkeerplaatsen wordt uitgebreid. Het is onduidelijk op welke wijze hierin wordt voorzien. In werkelijkheid wordt het parkeerterrein met maar slechts 11 parkeerplaatsen uitgebreid. Dit is een tekort van 22 parkeerplaatsen.
3. Uit het parkeeronderzoek blijkt dat een parkeerbehoefte van 22 parkeerplaatsen niet op de openbare parkeerplaatsen kan worden afgewenteld, omdat er op sommige momenten maximaal 9 vrije parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Met vriendelijk groet

