Verslag Omgevingsdialoog inzake plan Hof van Schijndel

1.0 Inleiding

Om draagvlak te creëren is door de initiatiefnemer met de omgeving van het onderwerpelijke plan de dialoog op eigen initiatief aangaan. Het is immers wel zo netjes om de plannen eerst met de buren te bespreken. Het is goed om eventuele bezwaren of wensen van de bewoners in de directe omgeving in een vroegtijdig stadium bij het bouwplan te betrekken. Immers onbekend is onbemind = (vaak) weerstand = zienswijze / bezwaar / beroep.

De dialoog kan er toe leiden dat bij de aanvraag om vergunningverlening (of op een andere manier) aandacht wordt besteed aan de wensen en zorgen van de omgeving wanneer het gaat om de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan. Het belang van een goede ruimtelijke ordening wordt immers hiermee gediend. En dit past prima in het plaatje van de wetgever (artikel 4.1 van de nog steeds vigerende Wet ruimtelijke ordening).

2.0 Bijeenkomst buurtbewoners 23 november 2022

Op 23-11-2022 heeft een eerste bijeenkomst plaatsgevonden waar buurtbewoners (eigenaren) uitgenodigd waren. De volgende adressen hebben op 7 november 2022 een uitnodiging in hun brievenbus ontvangen:
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e
De plannen, zie bijlage 1, zijn door de architecten, 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e van LA-architecten toegelicht en de opkomende vragen hebben zij beantwoord, zie bijlage 2.
Betrokkenen hadden tevens de mogelijkheid om formulieren mee te nemen om daar hun zorgen en vragen op te uiten (hierop waren ze in de uitnodiging al op gewezen).

Er zijn in totaal 35 mensen naar de bijeenkomst geweest. Vervolgens heeft iedereen een verslag van de bijeenkomst ontvangen per mail. Zie bijlage 2 voor het verslag van de bijeenkomst.

3.0 MooiSchijndelKrant'

Binnen een week na de eerste dialoog is de initiatiefnemer benaderd door de MooiSchijndelkrant omdat zij benaderd waren door enkele buurtbewoners omdat ze zich zorgen maakte over de plannen. Het was niet de intentie van initiatiefnemer om in de krant te komen, maar nu was er daardoor eigenlijk geen keuze meer. In goed overleg werd besloten tot een gezamenlijk artikel. Op 30-12-2022 is het artikel in de Mooischijndelkrant gepubliceerd (zie bijlage 3) waarmee velen zijn geinformeerd. Inmiddels is initiatiefnemer weer benaderd door de MooiSchijndelkrant met het verzoek hen verder te informeren. Dat artikel ligt nu in concept voor bij de gemeente, zie bijlage 3a.

4.0 Heemkunde kring

1,5 dag na de eerste dialoog verscheen er op de facebookpagina van de Heenkundie kring een artikel waarin de suggestie werd gewekt dat het plan veel te groot, te massaal is en niet passend is. Terzake is telefonisch overleg geweest met een aantal bestuurders van de heemkunde kring.
Duidelijk werd dat onbedoeld prive en zakelijk door elkaar waren gehaald. (Een bewoner van 5.1.2.e 5.1.2.e had dit via haar vader geregeld, dit geeft aan in hoeverre de dialoog een eerlijke kans kreeg).
Dezelfde avond is het artikel verwijderd van de Facebookpagina.

5.0 Woonmeij

Voorafgaand aan de omgevings dialoog zijn er al diverse gesprekken met Woonmeij geweest. Woonmeij is eigenaar van diverse woningen aan de overzijde van het plan in de Toon Bolsiusstraat van zowel de Cluse (op de hoek van de Toon Bolsiusstraat) als van 5.1.2.e 5.1.2.e
Uiteindelijk was er een fout gemaakt gemaakt 5.1.2.e 5.1.2.e verkocht bleek te zijn. De bewoners is vervolgens de basisinformatie gegeven en is aangeboden een toelichting te willen geven op de plannen. Dat wilde ze liever niet omdat ze gezondheidsproblemen hadden. Ze haden geen verdere vragen anders zouden ze het laten weten.

Woonmeij is ook eigenaar van het complex aan de Looierij, de huisartsenpraktijk en apotheek met daarboven appartementen. De gesprekken met Woonmeij lopen nu nog. Besproken is dat de initiatiefnemers de zorgstudio's bij voorkeur zouden willen verhuren aan van Trajectvol, 5.1.2.e 5.1.2.e contactpersoon, daar staan ze voor open.
Woonmeij wil graag alle appartementen kopen aan de Toon Bolsiusstraat.Dat is na nader overleg akkoord bevonden onder de voorwaarde dat er een marktconforme prijs wordt geboden. Inmiddels is er een bedrag uitgesproken. Onderling is verder afgesproken dat de prioriteit nu eerst bij de omgevingsdialoog en de

omgevingstafel leggen.

6.0 de heer 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
E isr meerdere malen vooraf gesproken met de heer 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en tevens 5.1.2.e hij is niet echt positief over de plannen maar zal geen bezwaar maken.

7.0 De eigenaars van 5.1.2.e
De eigenaars van 5.1.2.e direct naast het plan, zijn ook eerder bezocht, zij zien de plannen als erg positief. Ze zijn blij dat de winkels weggaan. Zij ervaren nu heel druk verkeer in de inrit gelegen naast hun inrit. Meerdere keren per dag komt er vrachtverkeer om te laden en lossen wat het nodige geluid met zich meebrengt .Ook zijn ze blij dat de horeca gaat stoppen (op Hoofdstraat 54), er is namelijk veel nachtelijk verkeer tussen hoofdstraat 54 en de shoarmazaak die aan de andere kant van de woning ligt. Ook dit geeft behoorlijk wat geluidsoverlast. Daarnaast vinden ze het plan een verbetering voor de omgeving, het wordt veel mooier.

8.0 Eigenaars van 5.1.2.e
Eigenaars van 5.1.2.e overkant van het plan in de Hoofdstraat, zijn erg positief over de ontwikkeling en zien het als een voorruitgang voor de omgeving.

9.0 eigenaars van 5.1.2.e
De eigenaars van 5.1.2.e naast en grenzend aan het plan, zijn op 9 november voor het eerst bezocht samen met de architect. Toen is het plan getoond en toegelicht. Vervolgens is meerdere malen verzocht om een vervolgafgspraak in te plannen. Dit kon niet eerder dan 9 januari. De communicatie verliep moeizaam met name rondom de verslaglegging. Uiteindelijk is besloten geen gespreksverslagen meer te maken, om te kunnen komen tot een oplossing.
De eigenaren van 5.1.2.e kunnen zich zich vinden in de aangeboden oplossing om de reeds hoge erfafscheidingen aan de achterzijde en zijkant, (voorheen was er een sauna op 5.1.2.e , wat verder te verhogen met een constuctie. Zij vonden vooral de voorkant belangrijk, ze wilde een trap in het dak en een parkeerplaats. Hen is de mogelijkheid geboden om aan de achterzijde een doorgang te maken naar hun eigen terrein om daar een parkeerplaats te maken. Maar dit was voor hen geen optie. Ze wilden namelijk alle gebouwen laten zoals ze nu zijn. Ze willen een parkeerplaats naast de winkel in het plan. Daarnaast willen ze dat het plan wordt voorgelegd aan de monumententafel om een gefundeerde uitspraak te krijgen en samen tot een oplossing te komen.
Initiatiefnemer wilde hier in beginsel in meegaan. Vervolgens stuurde ze een mail waaruit blijkt dat ze ongeveer met alles van het plan een probleem hebben, dat was anders dan besproken. Tevens werd aangegeven planschade te hebben omdat de winkelbestemmingen komen te vervallen hetgeen hen klanten zou kosten. Dit terwijl ze al enige tijd de winkel gesloten hebben omdat er te weinig bezoekers komen. Al geruime tijd, sinds begin maart hangen er briefjes op de winkel" wegens omstandigheden vandaag gesloten".
Op 6 maart is een derde overleg geweest met de heer 5.1.2.e en zijn partner. De uitslag van de welstands- en monumententafel is besproken. Op hun verzoek is het dak verder aangepast, is er een trap in aangebracht, en wordt gezocht naar een oplossing voor de parkeerplaats. Men is van mening dat initiatiefnemer niet geluisterd heeft. Het dak mag niet hoger beginnen dan het dak van 5.1.2.e dit hebben zowel architect als initiatiefnemer niet eerder vernomen.
De conclusie is dat men van mening is dat men planschade heeft, ongeveer 20K, en een parkeerplaats dient te krijgen op grond van de initiatiefnemer naast de winkel. Dan kan men met het overige leven. De woning kan ook worden gekocht voor € 800.000,-. Hierop is aangegeven dat dit nader zal worden bezien. Vervolgens is nog een optie gegeven, nl. zijn woning te willen ruilen tegen appartementen, de waarde tegen elkaar wegstrepen.
Terzake is advies ingewonnen en volgens adviseur van initiatiefnemers is er geen planschade. Initiatiefnemer wil de monumentale woning met bijgebouwen niet kopen of ruilen omdat er te veel aan dient te gebeuren.
De parkeerplaats op grond van de initiatiefnemer, naast de winkel, is besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. Deze vindt dit geen optie omdat dit stedenbouwkundig niet verantwoord is. Het gehele pand 2 meter opschuiven, dus kleiner te maken voor de parkeerplaats is niet realistisch. Het overleg is gestopt.
Op voorstel de heer 5.1.2.e zijn de plannen en ideeën in een vooroverleg voorgelegd aan de welstands en monumententafel om zo tot een gefundeerd advies te komen. Het verstrekte advies is legt de heer 5.1.2.e naast zich neer, voor hem niet akoord.
Nog ergens anders een parkeerplaats aanbieden kan worden bezien onder voorwaarde van een totaal akkoord. Volgens de heer 5.1.2.e staat een parkeerplaats voor hem los staat van een bezwaar.
Initiatiefnemer gaat niet investeren in een parkeerplaats om vervolgens nog bezwaar te krijgen. De bewoners van 5.1.2.e verwachten een geheel nieuw plan, hetgeen niet realistisch is. Ze zullen nu bezwaar gaan indienen.
Zie de bijlage 4, 4a en 4.1 voor de gevoerde correspondentie.

10.0 opmerkingen diverse buurtbewoners

Na de omgevingsdialoog d.d. 23-11-2022 zijn van de volgende buurtbewoners opmerkingen middels formulieren en mails binnengekomen:

5.1.2.e (zelfde eigenaar, vanaf nu wordt 5.1.2.e geschreven), 5.1.2.e 5.1.2.e en van 5.1.2.e

Zij hebben bezwaren op ons plan m.n. omdat ze het te massaal, te hoog, en niet vinden passen in de straat, daarnaast is er angst voor toenemende verkeersdrukte en parkeerdruk, waardevermindering huizen, afname privacy.

Nog later hebben we van de bewoners 5.1.2.e bezwaar binnen gekregen vanwege zorgen om parkeren en drukte in de straat.

We hebben ook duidelijke positieve reacties ontvangen:

5.1.2.e bewoners zijn bij met de plannen. Er komt straks veel minder geluidsoverlast van horeca en winkels en geen druk verkeer meer naast hun inrit.

5.1.2.e grote verbetering en fijn dat horeca weggaat.

5.1.2.e mooi en fijn dat er woningen komen, volgens hen kan je altijd parkeren in de straat.

5.1.2.e ziet het als een verbetering die mensen zouden moeten toejuigen.

Bewoners 5.1.2.e mede namens de overige bewoners, zien het als een verbetering en zijn blij dat de discotheek weg gaat.

Bewoners 5.1.2.e aangenaam verrast en vinden het het grote aanwinst voor de ontwikkeling van Schijndel.

11.0 Bewoners 5.1.2.e

Tijdens gevoerd overleg gaven zij aan dat het pand aan de Hoofdstraat in het ontwerp te hoog was en maakte zich zorgen over hun privacy, uitzicht en zonlicht. De zonnestudie (zie bijlage 7) is met hen doorgenomen en geconcludeerd is dat de nieuwbouw vrijwel geen nadelig effect heeft op hun wonigen. Het dak is in het plan aangepast, zowel de linker als de rechterkant. Zodat het bovenste raam in het dak valt en niet eronder. De bewoners zijn hier blij mee omdat het daarmee minder kollosaal overkomt. Daarnaast vonden ze het fijn te zien dat de nieuwbouw op een aantal punten verder terug ligt van de rooilijn.(Zie bijlage 5 voor de afbeeldingen van hun situatie) Ze zijn tevreden met de oplossing. Later is van hen nog een mail ontvangen dat ze positief over de plannen zijn.

12.0 Bewoners 5.1.2.e

Deze zijn 5x benaderd voor een nadere afspraak. Zij wilde geen afspraak, een groot deel wilde dat eerst de notulen van de vergadering aangepast zouden worden omdat dit naar hen mening te positief verwoord zou zijn. Er kan echter geen verslag gemaakt worden dat van iedereen precies zijn/haar gevoel weergeeft. Initiatiefnemer heeft van mensen ook complimenten over het verslag gekregen wat onderstreept dat het voor iedereen anders is. Aan hen is de zonnestudie gestuurd zodat ze vast een beeld konden krijgen van de inpact van de ontwikkeling op hun bezit omdat zonlicht ook en punt van zorg was.

13.0 nieuwe gezamelijke bijeenkomst op 9-1-2023

Na ampele overwegingen is op verzoek van de omgeving toch een extra bijeenkomst gehouden op 9-1-2023 waar de afgevaardigden van de Toon Bolsiusstraat een “collectieve” visie konden verkondigen die niet geheel werd gedeeld door alle aanwezigen van de Toon Bolsiusstraat. De architect van LA-architecten, heeft de plannen uitvoerig toegelicht middels beeldmateriaal.

Tevens heeft 5.1.2.e 5.1.2.e van Trajectvol, de mogelijke zorgverlener van toekomstige bewoners, een goede toelichting gegeven en vragen beantwoord over de mogelijke toekomstige bewoners van de zorgstudio’s.

De mensen met bezwaren/zorgen hebben de buurt benaderd zowel aan de Toon Bolsiusstraat als aan de Hoofdstraat. Uit betrouwbare bron hebben we vernomen dat het bijna moeilijk was om niet bij hen aan te sluiten. Deze bijeenkomst kon pas op verzoek van de omgeving op 9-1-2023 plaatsvinden. Initiatiefnemer heeft gezorgd voor de locatie en beeldmateriaal voor de directbelanghebbende (de architect heeft hun situatie in beeld gebracht en met oplossingsrichtingen zie de verschilldende bijlages 5).

De collectieve zienswijzen die na deze bijeenkomst overeind bleven waren:

-Veel te massaal/robuust
-Niet passend in dorpskarakter en straatbeeld TBS
-Veel te hoog
-Teveel woningen op klein perceel
-Ontstane parkeerdruk

Zij wilde wel laagbouw (bungalows zoals bij de Hopbelhof). Dit is namens 5.1.2.e 5.1.2.e

Tijdens de bijeenkomst werd duidelijk dat een aantal bewoners met name problemen haden met de plannen vanwege een bestaand parkeerprobleem in het eerste deel van de Toon Bolsiusstraat. Dit parkeerprobleem is door initiatiefnemer al bij de gemeente aangekaart n.a.v. het parkeeronderzoek.

14.0 Bewoners 5.1.2.e

Op 31-1-2023 is er een bijeenkomst geweest met de bewoners van de overkant 5.1.2.e omdat zij hetzelfde beeld hebben. Zie bijlage 5 voor afbeeldingen. Uit de bijeekomst kwam het volgende naar voren:

- 2 lagen met kap is acceptabel maar men wil de kap minder stijl, zodat het minder robuust over komt.
- Zorgen over de balkons en de overlast daarvan aan de zijde van de Toon Bolsiusstraat, verzoek is of deze verplaatst kunnen worden.
- De nieuwbouw verder terug leggen, dus verder terug van de rooilijn.
- Zorgen over het aantal verkeersbewegingen.

15.0 Extra informatie naar en van betrokken bewoners van de Toon Bolsiusstraat in een straal van 100 meter

De geuitte zorgen zijn besproken met de betreffende afdelingen van de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding daarvan is er op 14-2- 2023 een informatie blad van 5 kantjes, bijlage 6, in de Toon Bolsiusstraat bij de woningeigenaren in de brievenbus gedaan tot 100 meter rond het plan, plus de mensen van de collectieve visie, die verder weg woonde. Hierin is verzocht initiatiefnemer te berichten wanneer ze na het lezen van deze toelichting nog bezwaren hadden of wanneer er nog onduidelijkheden waren. Ook mochten mensen zich melden als ze positief waren over de ontwikkeling.
De volgende meldingen zijn ontvangen:
Negatief:
5.1.2.e blijven bij hun standpunt. 5.1.2.e heeft zich gemeld met zorgen over het aantal parkeerplekken in de Toon Bolsiusstraat. Vermoedelijk heeft 5.1.2.e nog dezelfde bezwaren maar heeft niets gestuurd. De andere eerder gemelde mensen van het collectief hebben waarschijnlijk geen bezwaren meer, anders had initiatiefnemer een reactie verwacht.
Positieve:
5.1.2.e bouwplan ziet er prima uit. Rekening gehouden met de omgeving, karakter van de straten, verkeersbewegingen, parkeren en energievoorziening. Hopelijk bieden jullie ook betaalbare woningen aan, de bewoners van 5.1.2.e zijn nog steeds enthousiast, 5.1.2.e is blij met plannen o.a. omdat de verkeersdrukte 7 dagen per week met vrachtwagens van 5.1.2.e en de herrie daar weggaat. Men vinst het fijn dat er woningen komen.

16.0 Vervolg gesprek overburen 5.1.2.e

Op 14 maart 2023 is er een gesprek geweest met de bewoners van 5.1.2.e en 5.1.2.e (5.1.2.e had nl. geen bezwaar meer geuit n.a.v. het schrijven). De aanpassingen van de balkons gedaan op hun verzoek zijn getoond. Zij bleven echter bij hun standpunt en willen m.n. dat de kap minder stijl wordt en de woning op meer afstand van de stoep komt. Zij hebben behoefte aan een gesprek met de gemeente, ze zijn van mening dat er onvoldoende met hun wensen rekening is gehouden. Daarover is verschil van mening. Vanwege woningnood mag er daar waar mogelijk hoger gebouwd worden dan de norm.Er is aan hen ook het artikel getoond waarin staat dat Meierijstand meer woningen wil en dus ook openstaat voor verdiepingen op bestaande woningen of dat er tegen woningen aan gebouwd wordt.
De eigenaar van 5.1.2.e geeft aan dat hun woningen door de ontwikkeling meer waard worden, maar daar hebben ze niets aan aangezien ze in de woning willen blijven wonen. De gemeente is bereid met hen in gesprek te gaan wanneer de plannen van de initiatiefnemer verder in het proces zijn.

17.0 indivueel gesprek bewoner 5.1.2.e **en haar dochter**

Van 5.1.2.e kwam op 5-2-2023 een reactie: de volgende zorgen werden geuit: waarde vermindering woning, minder zonlicht in tuin en huis, tekort parkeerplaatsen, overlast hangjeugd in hof, bezorgd over vogels, bang voor meer omgevingsgeluiden, klankkast, uitzicht wordt minder prettig.

Voorafgaand aan het gesprek is de zonnestudie gestuurd. De conclusie is dat er wat schaduweffect van de nieuwbouw in hun tuin is maar dit is over het gehele jaar bekeken beperkt. In een gesprek d.d. 22 februari 2023 zijn een aantal oplossingsrichtingen aangedragen, zoals de achterzijde van de muur aan de kant van de buren met hedra laten begroeien. De muur achter de woning is dat al en de Hof heeft veel groen wat ook geluid dempt.
Het uitzicht op de nieuwbouw zal vanaf april, dan zit er blad aan de bomen, beperkter zijn door de bestaande boom in de hoek van de tuin. Voor de boom die zijn beste tijd heeft gehad zijn leilinden aangeboden. Dit

kunnen eventueel ook bladhoudende leibomen worden waardoor het zicht op de nieuwbouw het gele jaar beperkt is.

Het plan voldoet aan de parkeernormen van de gemeente en er is een onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er een bestaand beperkt parkeerprobleem is in het begin van de straat aan de zijde van de Voortstraat. In een straal van 100 meter om de ontwikkeling heen is er echter voldoende capaciteit.

Waardevermindering van de woning: Achter de woning ligt een discotheek/horecazaak en wanneer deze geopend is geeft dat de nodige geluiden. De meeste mensen zullen het prettig vinden dat deze weg gaat, dat zal een positief effect op de waarde van de woning hebben. Evenals het verdwijnen van de bedrijfsbestemmingen die vlak naast de onderwerpelijke woning gelegen zijn. Van andere buurtbewoners vernemen we dat deze behoorlijk wat geluids- en verkeersoverlast geeft. Er wordt aan en af gereden met een vrachtwagen. Daarnaast is er een doorgang naar de hof aangeboden, waardoor de woning een achterom krijgt en ook dit is waarde verhogend.

Blom ecologie heeft onderzoek verricht naar flora en fauna. Alle van toepassing zijnde wettelijke maatregelen zullen worden genomen.
De bewoner van 5.1.2.e zal bij voorrang een huurwoning worden aangeboden in het plan wanneer zij in de toekomst wil verhuizen. We hebben d.d. 2 april 2023 een reactie ontvangen, het lijkt erop dat ze gebruik willen maken van ons aanbod en we er onderling uitkomen. Om dit te checken is er een mail aan hen verzonden.
Zie bijlage 8 voor onderlinge correspondentie.

18.0 Samenvatting Indivdueel gesprek met 5.1.2.e d.d. 17-01-2023
Samen met de architect en de initiatiefnemer is inzichtelijk gemaakt wat er vanaf de nieuwbouw gezien kan worden van hun eigendom en wat zij zien vanaf hun tuin van de nieuwbouw (zie bijlage 5 voor de afbeeldingen). De zonnestudie is doorgenomen. Conclusie is dat de nieuwbouw geen nadelig effect heeft op hun eigendom m.b.t. zonlicht. De gallerij is aan de kant van de nieuwbouw waar 5.1.2.e indirect heen kan kijken. Aan deze gallerij bevinden zicht slaapkamers over het algemeen wil men privacy in de slaapkamer waardoor de bewoners zullen zorgen voor raambekleding.
Men maakt zich zorgen over toename omgevingsgeluiden. De mensen die de praktijk bezoeken hebben behoefte aan rust. Straks kan er aan het achterste deel van de tuin van 5.1.2.e ,direct tegen de scheidingswand, geparkeerd worden. Nu is dat een tuin. Het is aannemelijk dat er straks niet meer omgevingsgeluiden zijn dan nu het geval is. Schuin achter de tuin ligt de buitenopslag van Rox Electroworld en aan de inrit ligt het magazijn van Rox Electroworld. Deze inrit wordt zeer intensief gebruikt, aan het einde van de oprit wordt er geladen en gelost om naar klanten te gaan. Ook leveranciers komen meerdere keren per dag met vrachtwagens en rijden door tot het einde van de oprit. Er komen ook vrachtwagens retourgoederen ophalen. Dit geeft vaak behoorlijke herrie omdat dit vaak als oudijzer wordt geladen. Soms gaan materialen in een containder die met de heftruck wordt geladen. Daarnaast ligt de parkeerpaats achter de stenen muur van 2,20 meter hoog. Van andere bewoners aan de 5.1.2.e die hun tuin tegen de parkeerplaatsen van de Looijerij hebben, is de conclusie dat ze hier vrijwel niets van zullen horen. Waarschijnlijk omdat er ook een stenen muur is, die met hedra begroeid is. De muur kan indien gewenst ook met hedera worden bekleed.

Zorgen om toename van inbraakgevoeliigheid: Er is nu waarschijnlijk een hoger risico dan straks. Dit door de nachtelijke activiteiten tussen de 2 horecazaken aan de Hoofdstraat waartussen de woning aan de achterzijde ligt.

Als oplosingsrichting, zijn verschillende opties weergegeven:
- Leilinden plaatsen tegen de erfafscheiding in de tuin van 5.1.2.e
- een scherm aan het einde van de gallerij plaatsen om het zicht te beperken
- Leilinden plaatsen achter de praktijk om de inkijk, die er nu ook is, te beperken, op het onderwerpelijke perceel.
- Leilinden aan de achterkant in de tuin tussen de tuin en 5.1.2.e op dit moment kunnen de achterburen nl. ook in detuin kijken.
- Afgesloten parkeerplaats welke verlichting heeft en indien gewenst kan daar een camera geplaatst worden ter bevordering van de veiligheid. Tevens kan, indien de emeente akkoord is, een hekje aan de Toon Bolisusstraat worden geplaatst zodanig zodat alleen bewoners van deze doorgang gebruik kunnen maken.

Tijdens het gesprek werd aangegeven dat betrokkenen dit onderling thuis zouden overleggen. Op 12 februari werd een mail ontvangen waarin men aangaf dat men i.v.m.het inwinnen van informatie en adviezen bij externen niet voor 15 maart kon reageren. Daarop is een mail gestuurd op 1-3 -2023 met het verzoek eerder te reageren omdat het proces doorloopt. Tot op heden is niets vernomen.

Zie bijlage 9 Voor de onderlingen correspondentie

19.0 5.1.2.e
Heeft de volgende bezwaren:
- De vrijstaande woning die in de hof komt is lelijk en beperkt het zicht, door de ramen kan er in de tuin gekeken worden.
- De woningen die aan de hof achter de woning gebouwd worden kunnen in de tuin kijken.
- De zonnepanelen krijgen door de nieuwbouw minder zon en daardoor waarschijnlijk minder rendement
- De berging die gepland is tussen de woning en de nieuwbouw is niet aanvaardbaar. Hierdoor wordt de woning niet meer als een 2 onder 1 kap maar als een geschakelde woning gezien. Ook warmptepompen op de berging zijn niet aanvaardbaar vanwege het geluid.
- Men maakt zich ook zorgen over de buren (Zorgstudio's)

Ze kunnen geen prioritering aangeven in wat het belangrijkste is.

Het is heel duidelijk gemaakt dat de geboden oplossing van het plaatsen van leilinden geen oplossing voor hen is. Ze zijn van mening dat dit een hogere groene achterwand geeft wat geen optie is. Er is gesproken over bomen in de hof te plaatsen op een locatie waardoor men geen zicht heeft in de tuin. Dit wordt ook niet als passende oplossing gezien. Er is gevraagd of ze een andere oplossing zien maar die zien ze niet. Ze willen overal laagbouw, en de punten die met de andere buurtbewoners besproken zijn gelden ook voor hen. Er is aan gegeven door initiatiefnemer dat er geen of nauwelijks aanpassingen aan bouwhoogtes of aantallen mogelijk zijn.

Geboden oplossingen:
- Een achterom voor de woning, die de woning nu niet heeft. De garage kan alleen via de oprit van de buurman, waar geen officieel recht van overpad voor geregeld is, door hen bereikt worden.
- Het opheffen van het recht van overpad van 2,57m breed over de oprit van 5.1.2.e waardoor het aantal mensen wat de oprit gebruikt minder wordt. Het recht van overpad staat in het kadastergeregistreerd en ook in de hypotheekakte inzake het pand 5.1.2.e wat een eventuele verkoop zal bemoeilijken.

Er is aangegeven dat er niet alleen nadelen zijn. De voordelen zijn: vervallen van discotheek die zich achter de woning bevindt, vervallen van de bedrijfsbestemmingen naast de woning, waarvan andere omwonenden aangeven dat dit veel herrie en verkeersbewegingen met de vrachtwagen geeft. Daarnaast zitten de bewoners van Visite (Horecazaak) met regelmaat op het dak en hebben dan ook inkijk in de tuin en zij produceren daarbij het nodige geluid. Er is gevraagd om reactie of initiatiefnemer eventueel met de stedenbouwkundige diende te overleggen over verplaatsing van de berging naast hun woning. De reactie is dat men van mening zijn dat ze met de rug tegen de muur staan, ze vinden het te hoog en gaan bezwaar maken. Er worden oplossingen aangeboden aan alle omwonenden onder voorwaarden dat er geen bezwaar of aanspraak op planschade wordt gedaan.
Zie bijlage 10 voor de onderlingen correspondentie en bijlage 5 voor de afbeeldingen.

20.0 5.1.2.e
De bewoner maakt bezwaar tegen woning die achter zijn woning in de hof wordt gebouwd. Met de rest van het plan heeft hij geen moeite ook niet met de eventuele inkijk daarvan. Hij heeft vooral moeite met het verlies van zijn uitzicht en zonlicht. De zonnestudie is opgestuurd daaruit blijkt dat de nieuwbouw niet tot nauwlijks effect heeft in de vorm van verlies van zonlicht in zijn tuin of woning.
Aangeboden oplossingsrichtingen: Initiatiefnemer heeft het recht van overpad van 2,57meter over de gehele oprit, waardoor deze vrij gehouden dient te worden. Wanneer huidige recht van overpad komt te vervallen ontstaat de mogelijkheid om de tuin groter te maken en wordt het in de toekomst makkelijker de woning te verkopen (voor veel mensen is het een struikelblok). Wel dient nog aan de buren recht van overpad te worden geven, maar dit is te voet, waardoor een pad van 1 a 1.50m breed voldoende is. Tevens is een extra uitgang/ achterom aangeboden naar de Hof wat voor een bepaalde doelgroep een meerwaarde zal zijn.
De bewoner had eerder aangegeven een grotere tuin te wensen, maar later gaf hij aan dat het aanpassen van zijn tuin € 30.000,- kost waardoor dit geen optie was. Hierop is aangegeven dat naar de mening van de initiatiefnemer dit bedrag veel te hoog is. Initiatiefnemer wilde nog meedenken in het verplaatsen van de schutting. Bewoner is ervan overtuigd dat er planschade is. De adviseur van de initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen planschade zal zijn aangezien er een discotheek achter de woning is en bedrijven links naast de buren. Er is geen overeenstemming bereikt kunnen worden. De eigenaar zou wel tevreden geweest met de tinyhouses die eerder in het plan waren opgenomen. De gemeente gaat hier echter niet mee akkoord. In de plaats daarvan is de portierswoning gekomen. Zie bijlage 11 voor de onderlinge correspondentie en bijlage 5 voor de afbeeldingen.

21.0 Gespreksverslag huisartsen van de Looierij

De artsen waren vooral bezorgd inzake de parkeergelegenheid voor hun bezoekers. Ze willen een bord: " maandag t/m vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur alleen parkeren voor bezoekers van de huisartsen" en ze willen op iedere individuele parkeerplek ook dit bordje tot vak 32. Ze willen dat de achteruitgang goed bereikbaar dient te blijven ook met een rolstoel of brancard. Dit is het geval want de doorgang is ongeveer 1,00m (vrije doorgang voor een rolstoel dient minimaal 0,85 m te zijn).
Verder willen ze dat de ambulance in 1 rechte lijn naar de deur kan, dus graag de parkeerplaats voor de ambulance uiterst links i.p.v rechts maken. Met het groen wat getekend is zijn ze blij maar het mag de ambulance niet hinderen dus wellicht moet het groen wat smaller worden. Ze willen dat ze de parkeerplaats goed in- en uit kunnen rijden. Ook tijdens de bouw activiteiten. Daar dient de aannemer dus rekening mee te houden. Daarnaast willen ze dat de parkeerplaats z.s.m. klaar is dat ze daar geen last van hebben, dus in een weekend bijvoorbeeld, of in vakantietijd. Als er toch parkeerproblemen komen, ondanks dat aan alle normen voldaan wordt, willen ze een plan B, bijvoorbeeld dat de gemeente gaat handhaven. Dit zou initiatiefnemer op 23 maart afstemmen met de heer 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e v.d. gemeente. De nieuwe contactpersoon van de gemeente heeft aangegeven dat alle contacten via hem dienen te gaan waardoor de afspraak niet door is gegaan.

22.0 Tot besluit

Het plan is inmiddels besproken in de Welstand- en Monumentencie. (Dit op verzoek van de eigenaars van 5.1.2.e om zo tot een gefundeerd advies te komen). De architect heeft de daar gegeven adviezen en de resultaten van de omgevingsdialoog voor zover als mogelijk is verwerkt.
De nadere uitwerking van het plan zal verder besproken worden. Dit vormt de basis vormt voor het aan te passen tot nu toe vigerende bestemmingsplan.

7 april 2023,

5.1.2.e
Looijerij Vastgoed B.V.

Bijlagen

Bijlage 1 Gepresenteerde afbeeldingen dialoog d.d.23-11-2022

Bijlage 2 Gespreksverslag omgevingsdialoog d.d. 23-11-2022

Bijlage 3 artikel mooiSchijndelkrant d.d. 30-12-2022

Bijlage 3a Concept Artikel Mooi Schijndel krant (ter beoordeling gemeente)

Bijlage 4 Gespreksverslag 5.1.2.e 5.1.2.e d.d.09-11-2022 + fotos (1)

Bijlage 4.1 mailcorrespondentie 5.1.2.e

Bijlage 4a reactie aanpassingen 5.1.2.e op verslag

Bijlage 5 afbeeldingen 5.1.2.e

Bijlage 5 afbeeldingen overkant Toon Bolsiusstraat

Bijlage 5 afbeeldingen persoonlijke situatie direct omwonenden

Bijlage 5 afbeeldingen 5.1.2.e

bijlage 5 afbeeldingen Toon Bolsiusstraat en Hoofdstraat

Bijlage 6 Informatie tbv bewoners Toon Bolsiusstraat in een straal van 100m van het plan d.d.14-2-2023

Bijlage 7 Zonnestudie d.d.08-12-2022

bijlage 9 Correspondentie met 5.1.2.e

bijlage 10 Correspondentie met 5.1.2.e

Bijlage 11 Correspondentie met 5.1.2.e