

Zienswijzen nota bestemmingsplan “Repellaan” te Schaijk.

Achtergrond

Van 24 februari 2020 tot en met 6 april 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan “Repellaan” ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een woongebouw van 3 bouwlagen met in totaal 24 appartementen, met daarbij de bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen op eigen terrein. De huidige bebouwing en perceel inrichting zal in zijn geheel worden verwijderd.

Ingediende zienswijzen

Door omwonenden van het complex zijn zienswijzen ingediend. In de bijlagen zijn deze zienswijzen opgenomen, en geanonimiseerd voor zover het namen/telefoonnummers/handtekeningen betreft. Huisnummers en straatnamen zijn wel weergegeven omdat deze ruimtelijk relevant zijn voor wat betreft de vraag of een indiener wel belanghebbende is.

Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Gebleken is dat de zienswijzen allemaal tijdig zijn ingediend en dat betrokkenen allemaal belanghebbende zijn. Alle zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

Samenvatting van de zienswijzen en een gemeentelijke reactie.

De zienswijzen hebben betrekking op meerdere onderdelen van het nieuwe plan. Maar er is in alle zienswijzen wel een algemene lijn te ontdekken qua gronden. Zodoende is in de samenvatting hieronder niet per zienswijze, maar per onderwerp een samenvatting en reactie weergegeven. Met aan het eind enkele specifieke gronden.

Vormgeving

Men vindt het gebouw te hoog en massaal voor de omgeving. Van 6 meter in de bestaande situatie naar 11 meter in de nieuwe situatie.

Men vindt het gebouw niet goed ingepast in de omgeving en niet in verhouding tot de bestaande bebouwing in de omgeving.

Een gebouw met twee lagen zou beter passen.

Gemeentelijke reactie:

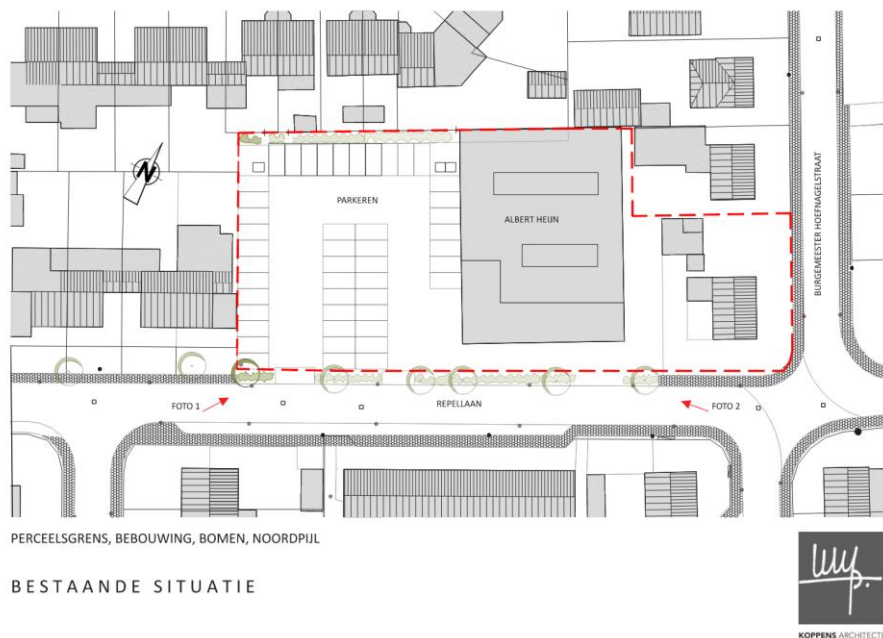
De zienswijze van de bewoners m.b.t. de bouwhoogte en de massa is begrijpelijk. Gedurende de laatste paar decennia zijn de omwonenden gewend geraakt aan een parkeerplaats met een supermarkt. Juist daarom is in overleg met de welstandscommissie gekeken naar een goede inpassing op dit perceel waarbij vooral gezocht is naar een rustige uitstraling.

In eerdere ontwerpen is met lagere goothoogten en dakkapellen geprobeerd om het gebouw meer in de maatvoering van de omliggende bebouwing te krijgen. In gesprekken met de welstandscommissie is gebleken dat deze uitvoering zou leiden tot een heel erg druk plan wat juist meer aanwezig zou zijn. Onderstaand een aanzicht van een eerder concept plan met steilere daken en een drukkere gevel.



Juist in het huidige plan is gezocht naar een rustige vormgeving. Met alleen een ingangsportaal in het midden om het plan een uitstraling van twee blokken te geven. Met deze uitvoering wordt naar onze mening een goed midden gevonden tussen de volkshuisvestelijke belangen en de belangen van de omgeving.

Ook willen wij hier wijzen op de situatie ten tijde van de supermarkt. Met een groot parkeerterrein en een gebouw met twee bouwlagen wat op de noordelijke en noord-oostelijke erfgrans is geplaatst. In de nieuwe situatie wordt het gebouw verder naar voren geplaatst en wordt het achtererfgebied groter. Onderstaand twee plattegronden met de bestaande bouw en de nieuwbouw.





Hieruit blijkt dat voor de bewoners aan de Zwingelhof er op de erfgrans nu alleen bergingen komen met een hoogte van 3 meter. Eerst was daar sprake van een gebouw van twee bouwlagen op de erfgrans met een directer zicht op de tuinen aan de Zwingelhof. Dit vanwege de ligging op de perceelsgrens. Dit geldt specifiek voor de woningen Zwingelhof 21/23 en 25 en de woningen Burgemeester Hoefnagelstraat 10 en 12.

De bewoners aan de Repellaan (oneven nummers – overzijde) krijgen inderdaad een hoger bouwvolume tegenover zich. Echter is de voorgevel iets verder terug naar achteren gelegen ten opzichte van de gevel van de supermarkt en komt er voor de bebouwing meer openbare en groene ruimte doordat er sprake is van voortuinen en langspaarkeerplaatsen in plaats van inritten met veel verkeer. Ook zullen de bestaande bomen aan de Repellaan zoveel mogelijk worden bewaard om de groene uitstraling te bewaren. Hiermee wordt de nieuwe massa niet meer aanwezig dan het bestaande gebouw van de supermarkt dan wel een invulling met woningen van twee lagen en een kap. De ontwikkeling is wel nieuw ten opzichte van de huidige parkeerplaats maar niet ruimtelijk ondenkbaar als invulling van deze locatie. Het betreft hier een stedelijk gebied waarin een bepaalde intensivering van functies en mogelijk ook een intensivering van overlast inherent is aan het wonen in stedelijk gebied.

Aanvullend hierop wordt in de zienswijzen vooral verwezen naar de hoogte van 11 meter. Dit doet geen recht aan de goothoogte van 8,5 meter en de kapvorm. Er is geen sprake van een vierkante doos van 11 meter hoog. Wel zien wij dat in het bestemmingsplan nu geen dakhelling is voorgeschreven. **Om de verschijningsvorm van het bouwplan zoals zichtbaar in de toelichting beter vast te leggen wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat er sprake moet zijn van een dakhelling van maximaal 30 graden. Hiermee wordt vastgelegd dat er ook geen steilere dakhelling kan ontstaan en een meer vierkant bouwvolume.**

Overlast en privacy

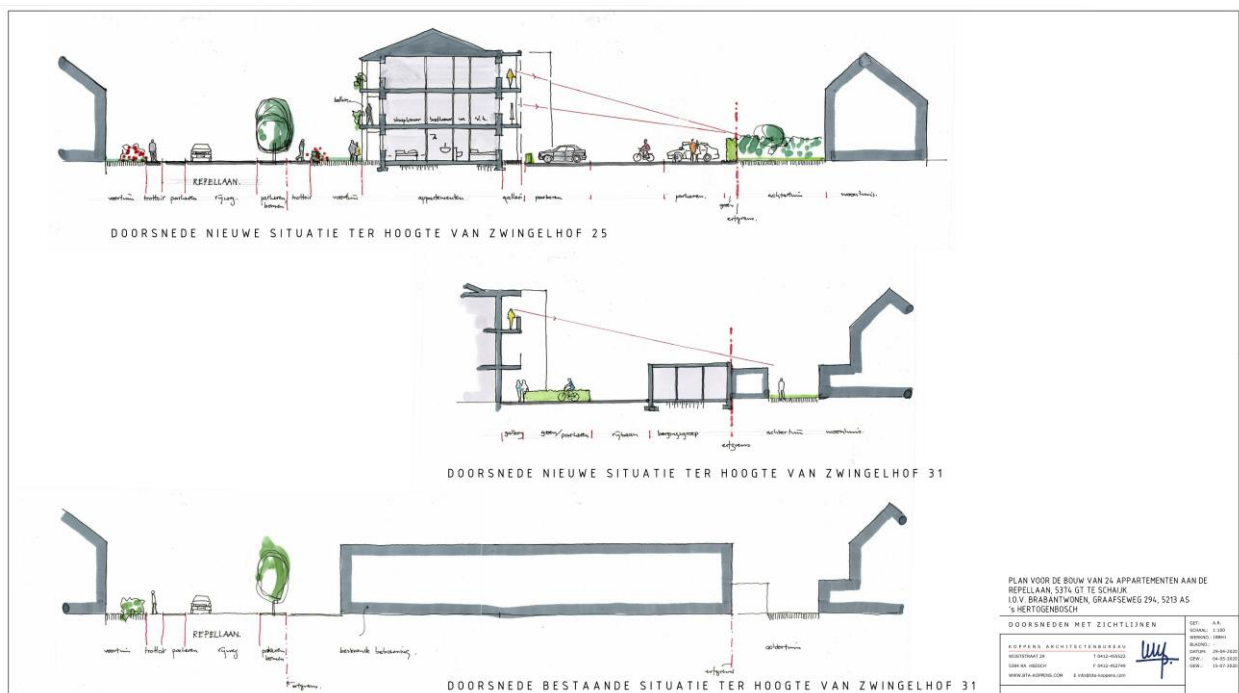
Door de maat van het gebouw zal er overlast ontstaan als inblik/schaduw in de tuin. En minder uitzicht vanuit de tuin. Men verwijst naar galerijen en trappenhuizen die inblik zullen veroorzaken en men wil daar graag een oplossing voor. Ook verwacht men geluidsoverlast als gevolg van de hoeveelheid mensen die hier gaat wonen. En geluidsoverlast gedurende de bouw.

In enkele zienswijzen wordt ook geschreven over een muur als afscheiding.

Gemeentelijke reactie:

Zoals hiervoor al aangegeven is er voor de bewoners van de Zwingelhof zelfs een verbetering van de privacy. Vooral in vergelijking met de bestaande bouwmogelijkheden op de erfgrans. Hiermee wordt niet meer inblik gerealiseerd dan nu al mogelijk is. Ook is, bij een invulling met woningen met twee lagen en een kap, er de mogelijkheid dat op drie lagen ramen/dakkapellen kunnen komen. Met een vergelijkbare inblik als het nu geplande complex. Op dit moment zijn bepaalde vormen van dakkapellen en dakopbouwen al (vergunningvrij) mogelijk op de 3^e bouwlaag.

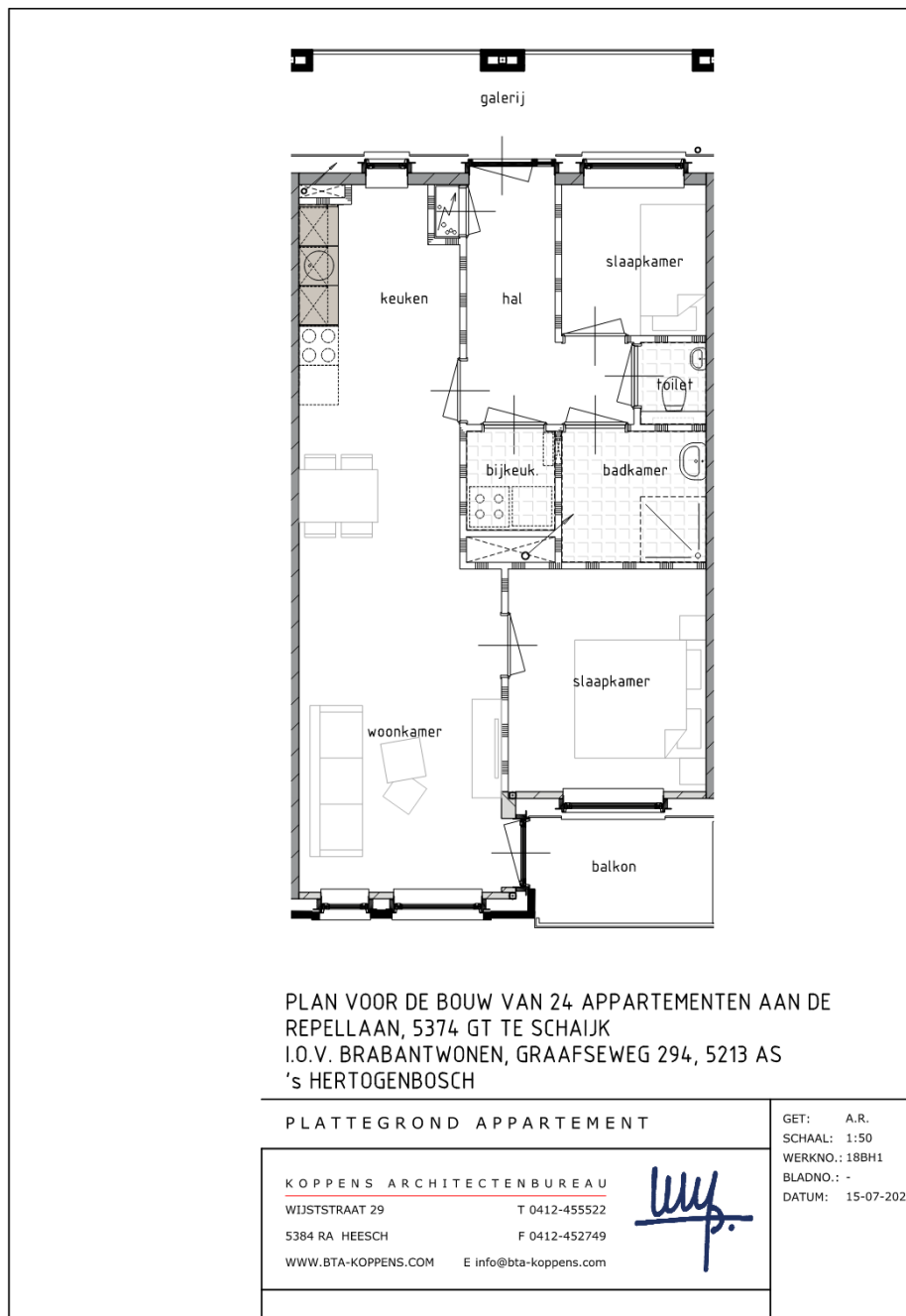
In de bestaande situatie, met een gebouw op de noordelijke perceelsgrens, is al sprake van ruim meer mogelijke inblik in de tuinen aan de Zwingelhof en de Burgemeester Hoefnagelstraat. Hieronder tekeningen van zichtlijnen in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie. Hierbij is goed zichtbaar dat er voor de woningen de Zwingelhof 21,23 en 25 en de Burgemeester Hoefnagelstraat 10 en 12 nu al veel meer inblik mogelijk is op basis van de bestaande bouwmogelijkheden. Te weten een gebouw met twee bouwlagen. In de nieuwe situatie zal deze inblik juist minder worden doordat het gebouw veel verder van de perceelsgrens is gepositioneerd.



Zichtlijnen situatie bestaande bouw/nieuwbouw

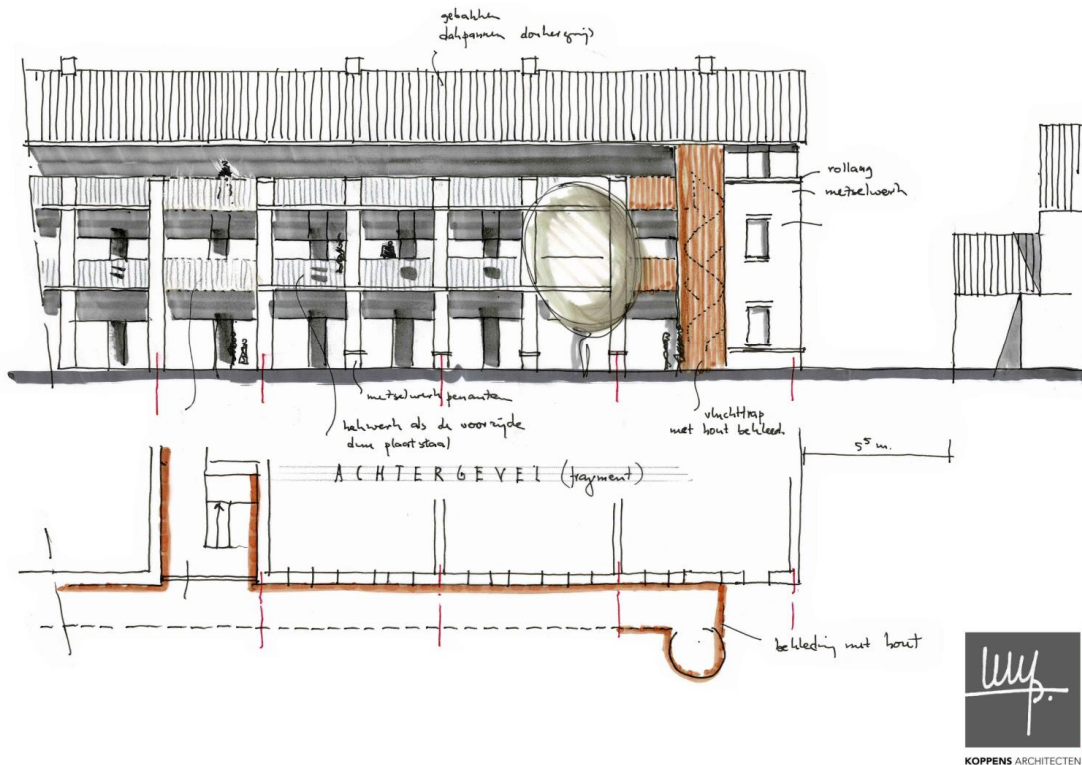
Ook zijn de galerijen van het nieuwe complex gelegen aan de schaduwkant (noordzijde) van het gebouw. Dit is niet de kant waar mensen zullen verblijven aangezien hier op geen enkel moment van de dag sprake is van zon. Ook betreft het hier galerijen met noodtrappen. Het is niet aannemelijk dat de bewoners hier lang zullen verblijven. De galerijen zijn primair verkeersruimten tussen het centrale trappenhuis met liftvoorzieningen en de voordeuren. En omdat dit verkeersruimtes en vluchtroutes zijn moeten deze vrij blijven van hindernissen. Het realiseren van zitjes/terrassen etc is daarom niet mogelijk. Dit is ook onderdeel van de huisregels voor nieuwe bewoners.

In het ontwerp van het bouwplan is er ook voor gekozen om de balkons en verblijfsruimten (woonkamer) aan de voorzijde te plaatsen. Aan de achterzijde is alleen sprake van slaapkamers en keukens. Zie hiervoor onderstaande plattegrond van de appartementen. **Om dit ook in voldoende mate vast te leggen zullen wij in het bestemmingsplan opnemen dat aan de noordzijde van het perceel alleen slaapkamers en keukens aanwezig mogen zijn.**



Plattegrond van de appartementen (in de uiteindelijke aanvraag kunnen details hiervan afwijken)

Ook zullen in het definitieve ontwerp de galerijen waar mogelijk dicht gemaakt worden om inijk en geluidsoverlast zoveel mogelijk te voorkomen. Vanwege de eisen voor daglichttoetreding in slaapkamers en keukens kunnen de galerijen niet volledig dichtgemaakt worden. Onderstaand een schetsmatige uitvoering van deze afscherming.



De inbreuk op de privacy van de bewoners links en rechts van het bouwplan zien wij niet omdat er in de zijgevel geen ramen zitten in het ontwerp. Het realiseren van een muur tussen de percelen zien wij dan ook niet als noodzakelijk. Hogere erfafscheidingen zijn ruimtelijk ook niet gewenst en kunnen leiden tot ongewenste precedentwerking op andere percelen waar men overlast ervaart van burens. Wij constateren wel dat in het ontwerp bestemmingsplan ramen in de zijgevels niet expliciet verboden zijn. **Om inbreuk op de privacy voor deze percelen te voorkomen wordt in de voorschriften opgenomen dat in de zijgevels van het gebouw geen ramen mogen worden gerealiseerd.**

Aanvullend hierop willen wij er de nadruk op leggen dat er in dit geval sprake is van een perceel wat uitermate goed geschikt is voor een transformatieopgave. Want leegstand en verloedering van de huidige situatie zijn ook niet gewenst. Ook is er een duidelijke noodzaak voor sociale woningbouw, hetgeen wij in onderstaande reactie over de functie nader toelichten. Het betreft hier bestaand stedelijk gebied waarbij een bepaalde hinder en overlast van stedelijke ontwikkelingen inherent is aan de locatie. Zie onder meer overwegingen 7.2 en 7.3 van uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1285 (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2020:1285>)

Gedurende de bouw is er inderdaad een kans op tijdelijk meer geluidsoverlast. Dit is echter tijdelijk van aard en zal bij iedere ontwikkeling op deze locatie kunnen voorkomen. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat bouwwerkzaamheden zo goed mogelijk worden afgestemd met de omgeving.

Functie

Men is van mening dat sociale huurwoningen hier niet passend zijn. Het aantal van 24 sociale huurwoningen geeft een verstoring van de leefomgeving. Ook wordt er gezegd dat er altijd is voorgehouden dat er koopwoningen zouden komen en dat door gesjoemel in het centrumplan er nu hier een groot complex moet komen.

Ook wordt in meerdere zienswijzen aangegeven dat het “ immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden om weer een leefbare omgeving te creëren.”

Gemeentelijke reactie:

Vanuit het centrumplan en de overwegingen van destijds, waardoor het realiseren van sociale huurappartementen in het centrumplan niet meer mogelijk was, is er inderdaad een zoektocht geweest naar een andere locatie voor de sociale huurwoningen. Vandaar dat deze locatie is aangekocht door de ontwikkelaar van het centrumplan en daarna aangekocht door Brabant Wonen ,de ontwikkelaar van onderhavig plan.

In de structuurvisie is dit gebied aangewezen als primair woongebied. Ook is in de in 2019 vastgestelde woonvisie het beleid vastgelegd om in Landerd meer sociale woningbouw te realiseren. Dit plan past in die beleidsuitgangspunten. Zie hiervoor ook de toelichting op de gemeentelijke structuurvisie en woonvisie zoals beschreven in paragraaf 3.3. van het bestemmingsplan.

Ook zijn er geen gronden om aan te nemen dat er verstoring plaatsvindt van de opbouw van de wijk. Juist een brede verdeling tussen koop/huur en verschillende typen woningen zorgt voor een divers woonmilieu waar het voor iedereen goed toeven is. Het zijn daarnaast kleinere appartementen waar geen ruimte is voor grote gezinnen of verkamering.

Onduidelijk is welke verstoring van de leefomgeving men verwacht. Vooral omdat er in de huidige situatie een supermarkt met veel verkeer, geluid en lange openingstijden aanwezig was en een detailhandelsbestemming, met specifieke aanduiding “supermarkt”, op het perceel van toepassing is. Ook wordt deze verstoring niet nader onderbouwd door verifieerbare gegevens.

Het gestelde met betrekking tot gesjoemel in het centrumplan wordt niet nader onderbouwd. Tijdens de planvorming van het centrumplan is gebleken dat de sociale huurwoningen zoals oorspronkelijk bedacht vanwege veranderde rijksregels niet meer gerealiseerd konden worden. Omdat er wel afspraken waren om voldoende sociale woningbouw te realiseren is gezocht naar een nieuwe locatie en vanwege het verdwijnen van de supermarkt op deze locatie was dit een uitgelezen kans. Hiermee werd de transformatie van dit perceel versneld en door het realiseren van woningen past deze situatie ook beter in de structuurvisie. Ook de gemeenteraad is hier specifiek in meegenomen omdat de realisatie van deze sociale huurwoningen wel een eis was in de realisatie van het centrumplan. Zie de RaadsInformatieBrief van 20 maart 2018 die als bijlage is toegevoegd aan deze rapportage.

Ons is verder niet bekend van gemeentelijke toezeggingen dat er koopwoningen gerealiseerd zullen worden. Ook is onduidelijk wat er met de zin “immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden om weer een leefbare omgeving te creëren” wordt bedoeld. Juist de transformatie van deze detailhandelslocatie in een woonlocatie zorgt voor een betere leefomgeving dan de huidige detailhandelsbestemming met meer verkeersbewegingen van bezoekers en toeleveranciers. Ook zijn er voor deze ontwikkeling geen woningen gesloopt op deze of andere locaties.

Verkeer en geluid

Men is bang dat de parkeerplaatsen niet toereikend zijn en dat er teveel verkeersbewegingen zullen komen. Dit zal leiden tot extra geluidsbelasting en uitlaatgassen.

Ook denkt men dat er een nieuwe kruising zal ontstaan.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben het bestemmingsplan getoetst en gebleken is dat er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Als toetsingskader zijn de meest recente parkeernormen gebruikt. Deze normen zijn opgenomen in het paraplubestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" zoals vastgesteld in 2019. De normen in dit paraplubestemmingsplan zijn gebaseerd op de landelijke CROW normen voor het aantal parkeerplaatsen. Nu op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn is er geen aanleiding om ervanuit te gaan dat mensen in de openbare ruimte zullen parkeren. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand zijn bedoeld voor de bewoners en de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand voor bezoekers van het pand of andere omwonenden.

Ook is er in de bestaande situatie sprake van een supermarkt. Met veel verkeersbewegingen. Zowel van bezoekers als van de bevoorrading en het personeel. Dat is een duidelijk slechtere situatie dan 24 appartementen in de goedkope/sociale sector. Dit door de hoeveelheid verkeersbewegingen en ook het geluid van winkelwagentjes en meer openslaande deuren/achterkleppen en het geluid van vrachtwagens die noodzakelijk zijn voor de bevoorrading van de supermarkt. Geluiden die ook vanaf vroeg in de ochtend tot laat op de avond aanwezig zullen zijn en 7 dagen per week. Er is ook geen grond om aan te nemen dat er meer overlast zal ontstaan door uitlaatgassen of geluid. De stelling dat dit zo is wordt ook niet onderbouwd met toetsbare gegevens of doorrekeningen. Juist het significant lagere aantal verkeersbewegingen zorgt voor veel minder uitlaatgassen en geluid. Het is in reguliere situaties zo dat als er aan de overzijde geen bebouwing staat de reflectie 0 dB is. Komt dan aan de overzijde een lange lintbebouwing bij dan bedraagt de reflectie 100%. Dit betekent een toename van 1,5 dB. Gezien het feit dat in deze situatie sprake is van een deels bebouwd perceel zal de toename minder zijn dan 1,5 dB. Omdat deze toename minder dan 2 dB bedraagt wordt, in de lijn van artikel 1 van de Wet geluidhinder, deze toename als acceptabel aangemerkt omdat deze onder de drempelwaarde blijft die men hanteert bij weg-reconstructies.

Het gestelde dat er sprake is van een nieuw kruispunt is incorrect. Aan de linkerzijde van het complex komt een inrit zoals op dit moment ook al aanwezig is voor de parkeerplaats van de voormalige supermarkt. Dit is geen kruising in de zin van de wegenverkeerswet en zal altijd als inrit worden aangemerkt. Waarbij er in de huidige situatie sprake is van 3 inritten is dit in de nieuwe situatie beperkt tot 1. Dit is een verbetering van de verkeersveiligheid.

Zie ook paragraaf 4.1 van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen parkeernormen en uitgangspunten als het gaat om verkeersbewegingen. De daarin opgenomen getallen en uitgangspunten worden in de zienswijzen niet inhoudelijk weersproken.

Waardedaling

Men wil graag een planschaderisicoanalyse inzien. En men is van mening dat er sprake is van planschade.

Gemeentelijke reactie:

Er is een planschadeovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. Als omwonenden van mening zijn dat er sprake is van planschade welke meer is dan het normaal maatschappelijk risico dan kan een verzoek om planschade worden ingediend bij ons college. De gemeente heeft geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren omdat een eventuele planschadeclaim zal worden doorgelegd naar de ontwikkelaar.

Participatie

Men is het niet eens met het gelopen participatietraject. Dat was meer kennis nemen van het plan en niet meedenken aan het plan.

Ook vindt men het vreemd dat er nog geen tekeningen van het complex bekend zijn.

Gemeentelijke reactie:

Door Brabant Wonen is het volgende aangegeven als het gaat om de communicatie en afstemming met de omgeving.

Bij dit project besteden wij zorgvuldig aandacht aan communicatie met de buurt en belangstellenden. In een vroeg stadium hebben wij inwoners van Schaijk en Reek over onze plannen geïnformeerd via een paginagroot artikel in de Arena (2018) en via de website van BrabantWonen.

Naast aankondiging hiervan in de Arena en BrabantsDagblad Online, zijn de direct omwonenden aan de Burgemeester Hoefnagelstraat, Zwingelhof, Repellaan, Hekellaan, De Biezen en De Dries hiervoor persoonlijk uitgenodigd via een brief (ca. 90 adressen).

Voor het realiseren van woningbouw aan de Repellaan, is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

De gemeente Landerd heeft met BrabantWonen afgesproken om, voorafgaand hieraan, de plannen te presenteren aan de omwonenden en informatie op te halen. Deze informatieavond vond plaats op 2 juli 2019 in de Phoenix in Schaijk.

Aankondiging

De avond is op de volgende manieren bekend gemaakt:

- *BrabantsDagblad Online. Getargete vertoning van de banner aan abonnees uit Schaijk. Totaal 25.000 vertoningen.*
- *Advertentie Arena. Bezorggebied h-a-h Landerd, Grave, Herpen, Ravenstein en Langenboom, oplage 16.500*
- *Persoonlijke uitnodiging direct omwonenden per brief, ca. 90 adressen Burgemeester Hoefnagelstraat, Zwingelhof, Repellaan, Hekellaan, De Biezen en De Dries.*

Belangstelling

De belangstelling was groot, naar schatting 60 personen bezochten de avond. De verdeling omwonenden / woningzoekenden was ca. 40/60.

Verloop van de avond

Tijdens de avond hebben wij het voorlogontwerp toegelicht met tekeningen, inclusief de plattegronden en bezonningsstudie. Er was ruim gelegenheid voor het stellen van persoonlijke vragen, waar veel gebruik van werd gemaakt.

Zowel de omwonenden achter de bouwlocatie als de bewoners aan de rechter en linkerzijde van de locatie hebben laten weten dat zij denken hinder te zullen ondervinden door de inkijk vanuit de galerij. Wij hebben uitgelegd dat de woningen allemaal gericht zijn op de Repellaan. De balkons zijn ook aan de zijde van Repellaan. Aan de galerijen zijn de voordeuren gesitueerd. De galerij is ook een vluchtweg daarom zal niemand op de galerij gaan staan of zitten anders dan hun eigenwoning te betreden. Dit soort zaken wordt door BrabantWonen in het huishoudreglement vastgelegd en erop toegezien dat de galerij niet gebruikt wordt om op te zitten.

BrabantWonen heeft bezonningsstudies laten maken van verschillende jaartijden en het effect van de schaduw op de achterliggende panden. Deze tekeningen heeft BrabantWonen op de informatiebijeenkomst aan de belangstellende ter beschikking gesteld en daar waar nodig toelichting opgegeven.

Op verzoek hebben wij ook de bezonningstudie achteraf toegestuurd aan enkele mensen.

De belangstelling was groot, ca. 60 personen bezochten de avond. Woningzoekenden reageerden enthousiast op de plannen en de toevoeging van betaalbare huurwoningen in Schaijk. Hun vragen hadden veelal betrekking op de inschrijfprocedure.

Nadere informatie

Op verzoek hebben wij de bezonningstudie achteraf toegestuurd aan enkele mensen.

Daarnaast wordt het project omschreven op de website van BrabantWonen

<https://www.brabantwonen.nl/repellaan-schaijk>.

Bijlagen:

- *Brief omwonenden*
 - *Bezorggebied*
 - *Advertentie Arena*
-

Functie

De appartementen worden doelgroepenvrij ontwikkeld. Dat wil zeggen dat iedereen die voldoet aan de criteria passend toewijzen kan in aanmerking komen voor een appartement op deze locatie. De huren van deze appartementen liggen onder de eerste aftoppingsgrens. Hiervoor moet een huurder niet hoger dan aan bepaald inkomen hebben.

De appartementen zijn bedoeld voor een- en tweepersoons huishoudens. Maar gezien de grootte van deze appartementen van 62 m2 bruto vloeroppervlak en de ervaring vanuit andere complexen, zullen hoofdzakelijk eenpersoonshuishoudens deze appartementen bewonen. Maar het is niet uitgesloten dat hier ook twee jonge mensen komen wonen. Wij hebben op de bijeenkomst van 02 juli 2019 hoofdzakelijk geïnteresseerd ouderen gezien die graag een appartement hier wilden huren.

Gezien vorenstaande heeft Brabant Wonen naar onze mening in voldoende mate de omgeving op de hoogte gebracht van de plannen. En in de planvorming ook voldoende rekening gehouden met de omgeving.

Tevens staat in onderhavige procedure alleen het bestemmingsplan ter discussie. Het bestemmingsplan regelt de maximale invulling ter plaatse. Dit op het gebied van bouwen en gebruik. En het bestemmingsplan bevat nog niet de volledige uitgewerkte tekeningen. Deze tekeningen komen bij de vergunningaanvraag om te bouwen. Pas op dat moment is de exacte uitvoering van het gebouw bekend. De aanvraag om te bouwen zal door het college worden getoetst en als deze aanvraag voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, technische eisen van het Bouwbesluit en voldoet aan redelijke eisen van welstand zal de vergunning verleend moeten worden. Tegen de vergunning voor het bouwen kan wel bezwaar worden ingediend op het moment dat deze is verleend.

Conclusie

Gezien vorenstaande hebben de zienswijzen niet geleid tot een inhoudelijke wijziging van het plan. Wel hebben de zienswijzen geleid tot scherpere voorschriften inzake privacy en dakvorm. De zienswijzen zijn daarom gegrond voor zover het gaat om privacy. Voor de overige punten (massa, functie, geluid, verkeer/parkeren, planschade) zijn de zienswijzen ongegrond. Met betrekking tot de dakvorm merken wij op dat hiervoor niet specifiek een zienswijze is ingediend. Tijdens de beantwoording van de zienswijzen is geconstateerd dat met deze wijziging een mogelijke negatieve maximale invulling van het bestemmingsplan kan worden voorkomen. Dit is enkel een ambtelijke verbetering van het plan.

Met de voornoemde reactie en aanpassingen van de regels zijn wij van mening dat er een gebouw komt wat in voldoende mate ingepast is. In afdoende mate rekening houdt met de belangen van de omgeving en de volkshuisvestelijke belangen van een voldoende aanbod in de sociale huur sector. En hierbij niet meer hinder en overlast zal veroorzaken dan een ontwikkeling met grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap. Juist door het realiseren van parkeren aan de achterzijde en specifieke eisen aan indeling van de woningen en gevels zal dit plan zorgen voor minder overlast dan in de huidige situatie en minder inkijk naar de achtergelegen percelen en meer verkeersveiligheid dan in de bestaande situatie. Het betreft hier ook een stedelijke omgeving waarbij een bepaalde mate van hinder en overlast als acceptabel moet worden gezien.

Aanpassingen bestemmingsplan

Onderstaand een lijst van aanpassingen in het bestemmingsplan.

- Toevoegen gebruiksvoorschrift dat aan de noordzijde van het pand/appartementen geen woonkamers mogen worden gerealiseerd. Toegevoegd onder artikel 6.3.2. van het bestemmingsplan. Plus het begrip "ruimte" toegevoegd aan de definities.
- Toevoegen bouwvoorschrift dat in de zijgevels van het gebouw geen gevelopeningen mogen worden gerealiseerd. Toegevoegd in artikel 6.2.2. onder e van het bestemmingsplan.
- Toevoegen bouwvoorschrift dat het gebouw moet worden afgedekt met een kap waarvan de hellingshoek maximaal 30 graden mag bedragen. Toegevoegd in artikel 6.2.2. onder d van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Zienswijzen (geanonimiseerd)
2. RaadsinformatieBrief van 20 maart 2018
3. Tekeningenboek van architectenbureau Koppens met aanvullende tekeningen van het plan.

Bijlage 1

Geanonimiseerd overzicht van ingediende zienswijzen

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	A'd.
GEB. NR.	
E & V	
Raad	
Par. archief	

[REDACTED]
De Dries 3
5374GP Schaijk

Schaijk 23-3-2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan

- Door de hoogte van het nieuwe gebouw is er continue inkijk in onze tuin
- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt te kolossaal tov de omgeving
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leegomgeving gezien de grote aantallen bestaande huurwoningen in de directe omgeving van het plan

Op basis van bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door er geen drie maar twee bouwlagen van te maken

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
De Dries 3
5374GP Schaijk
[REDACTED]

Gemeenteraad van de gemeente Landerd

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	Afd.
Class.	
P & V	

5374 GP - 3

Adres
Woonplaats + pc

Schaijk, dd 22-03-2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 25 MRT 2020	
Nr.	Afd.
Omsch.	
Uitg.	
Best.	
Aan de	

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Mijn zienswijze is, dat 24 appartementen op een kleine locatie een enorme belasting is voor de hele omgeving. Wij zijn dan ook bang dat het een grote rotzooi wordt na verloop van tijd wij zouden dan ook graag zien dat er een bouwlaag minder komt dus niet meer dan 16 appartementen en dat is nog heel veel op deze kleine locatie. Wij voelen ons nu het afvoerputje van ons nieuwe centrum waar eerst de sociale huur appartementen zouden komen. Maar na wat gesjoemel worden wij nu opgescheept met een appartementen complex in plaats van koopwoningen wat aanvankelijk eerst de bedoeling was. Verder willen wij u vragen om er een leeftijd grens aan te stellen dus alleen voor oudere. Verder wil ik nog vermelden dat men vanuit de appartementen dwars door de kamer uitzicht hebben op onze achter tuin.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen

Ik (wij)vertrouw(en) erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groeten,

Repellaan 11
Schaijk 5374gs






Burgemeester en Gemeenteraad van Landsoord

Postbus 35

5410 AA Zeeland

H08DC #X920XDX#00#0000#





Repellan "
5374 GS Schayk

Gemeenteraad van de gemeente Landero

GEMEENTE LANDERO	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	
Class. nr.	
B & V	
Red.	
Per. erchtel	

5374 GS - 3

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	Afd.
Class.nr.	
R & W	
Raad	
Per. archief	

[REDACTED]
De Dries 1
5374 GP Schaijk

Schaijk, 30-03-2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan gepresenteerd met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat dit een aantasting zal zijn op onze privacy en woongenot.

De reden hiervoor is dat het complex schuin-tegenover onze woning gebouwd gaat worden. Omdat het appartementencomplex dusdanig hoog zal worden, ontstaat er inkijk in onze achtertuin waardoor wij geen privacy meer in onze eigen tuin hebben.

Ook zal er een toegangsweg worden aangelegd, waardoor ons huis aan een kruising komt te liggen. Hierdoor zullen we nog meer overlast krijgen van verkeer dat gebruik maakt van deze nog aan te leggen weg. Het gaat hier om zowel geluids- als milieuoverlast. Ook bestaat de angst dat er een onveilige situatie ontstaat, gezien er nu ook al erg hard wordt gereden op de Repellaan. Ook zijn wij van mening dat een dusdanig complex niet past in het straatbeeld. Het appartementencomplex is veel hoger dan de omliggende huizen, wat niet passend is. Zo'n kolossaal complex past niet tussen de jaren'70 bouw in de buurt.

In juni 2019 zijn we juist op de Dries 1 komen wonen vanwege de rustige ligging en de grote tuin met privacy. Met de komst van dit enorme complex, zal dit woongenot worden aangetast.

Tot slot zijn we erg bang dat er veel geluidsoverlast zal ontstaan door de bouw, maar ook wanneer de appartementen bewoond zullen worden.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
De Dries 1
5374 GP Schaijk
[REDACTED]

Gemeenteraad v/d gemeente Harderwijk

GEMEENTE HARDERWIJK	
Ingek. - 1 APR 2020	
No.	
Gez.	
Reed	
Per. o	

5374 GP - 1

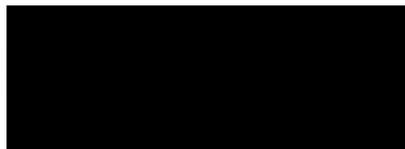
GEMEENTE LANDERD	
150 2020	
Class. nr.	
B. n.	
Rood	
Post. nr.	

Gemeente Landerd.

p.a. Kerkstr 39

Leeland 5411 EA.

Leenswijze



o.a.v. project Repellaan

5374 GR - 2

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	Afd.
Comm.nr.	
B & V	
Rand	
Per. archief	

Repellaan 10
5374GT Schaijk

Schaijk, 24 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410AA Zeeland

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Na aanleiding van het besluit op 21 februari 2020 om op de locatie van de voormalige supermarkt AH en de bij behorende parkeerplaats een appartementen complex met uitsluitend huurwoningen op te richten.

Mij zienswijze is:

Het aantal van 24 sociale woningen behoorlijk veel is op een kleine locatie zoals dit. Als men ook in gedachte meeneemt dat deze woningen gerealiseerd zouden worden in het nieuwe centrumplan maar door gesjoemel nu in de Repellaan komen vinden wij zeer kwalijk. Op deze locatie zouden koopwoningen worden gerealiseerd, wat ons altijd is voorgehouden. Daarom vind ik op deze locatie maximaal 16 appartementen (liefst voor oudere) reëel.

Ook dat het bestaande gebouw voor de detailhandel van 6 meter naar een nieuwbouw gaat van ruim 11 meter wat onacceptabel is in onze buurt/omgeving.

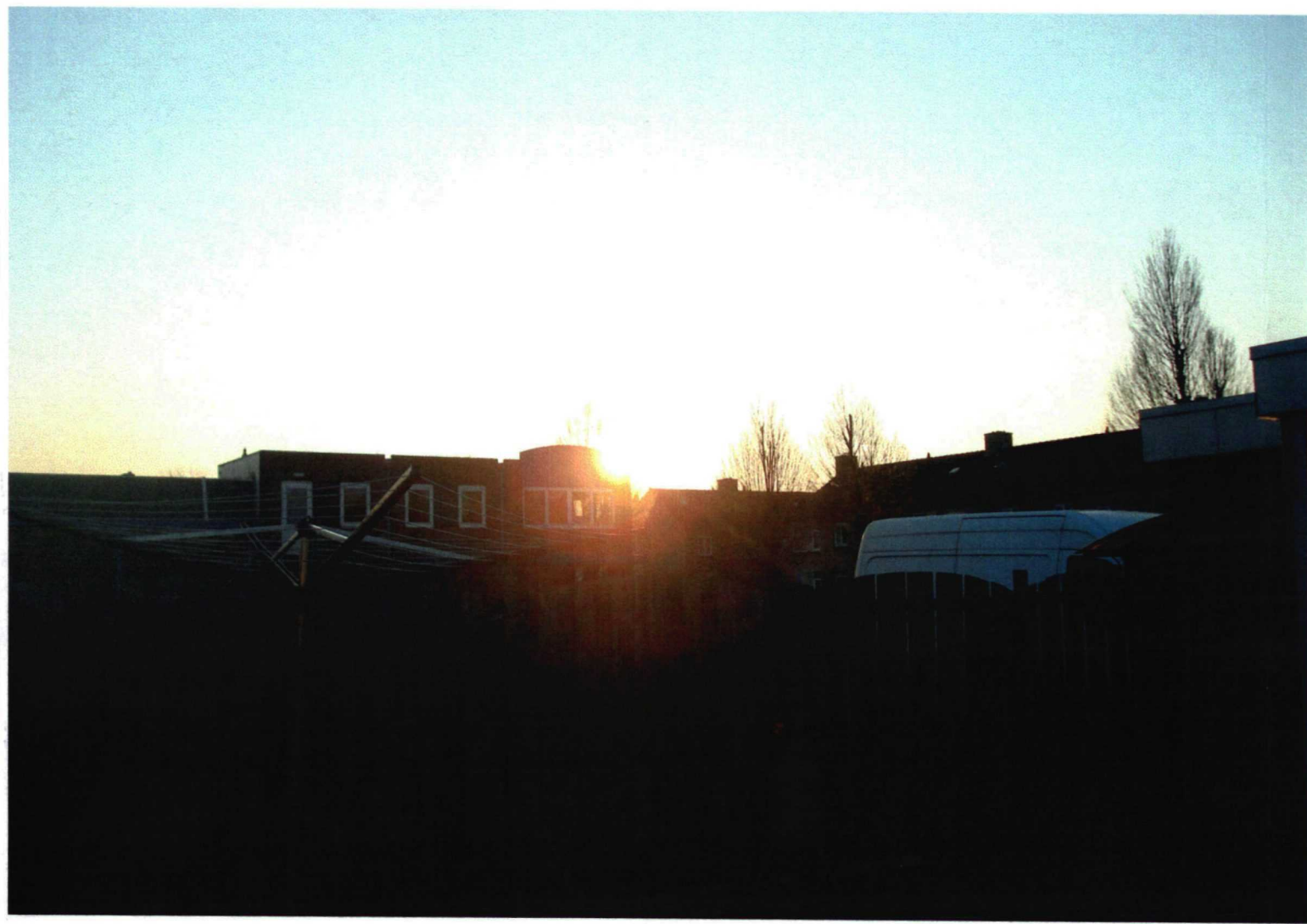
Door de hoogte van het gebouw is er continu inkijk in onze tuin.

Ook door de hoogte van het gebouw zullen wij in de ochtend zonverlies hebben. (Zie bijgevoegde foto's)

Ook de inrit komt direct naast mijn huis. In tegenstelling tot eerst komt er een 11meter hoge muur wat zorgt voor het weerkaatsen van het geluid waardoor verdubbeling van decibels ontstaan. Daarnaast zullen de uitlaatgassen langer blijven hangen en naar ons trekken.

Door de hoogte van het gebouw mis ik mijn privacy en wens een muur ter afscheiding.

Ik wil mijn bezwaren graag toelichten in een hoorzitting.

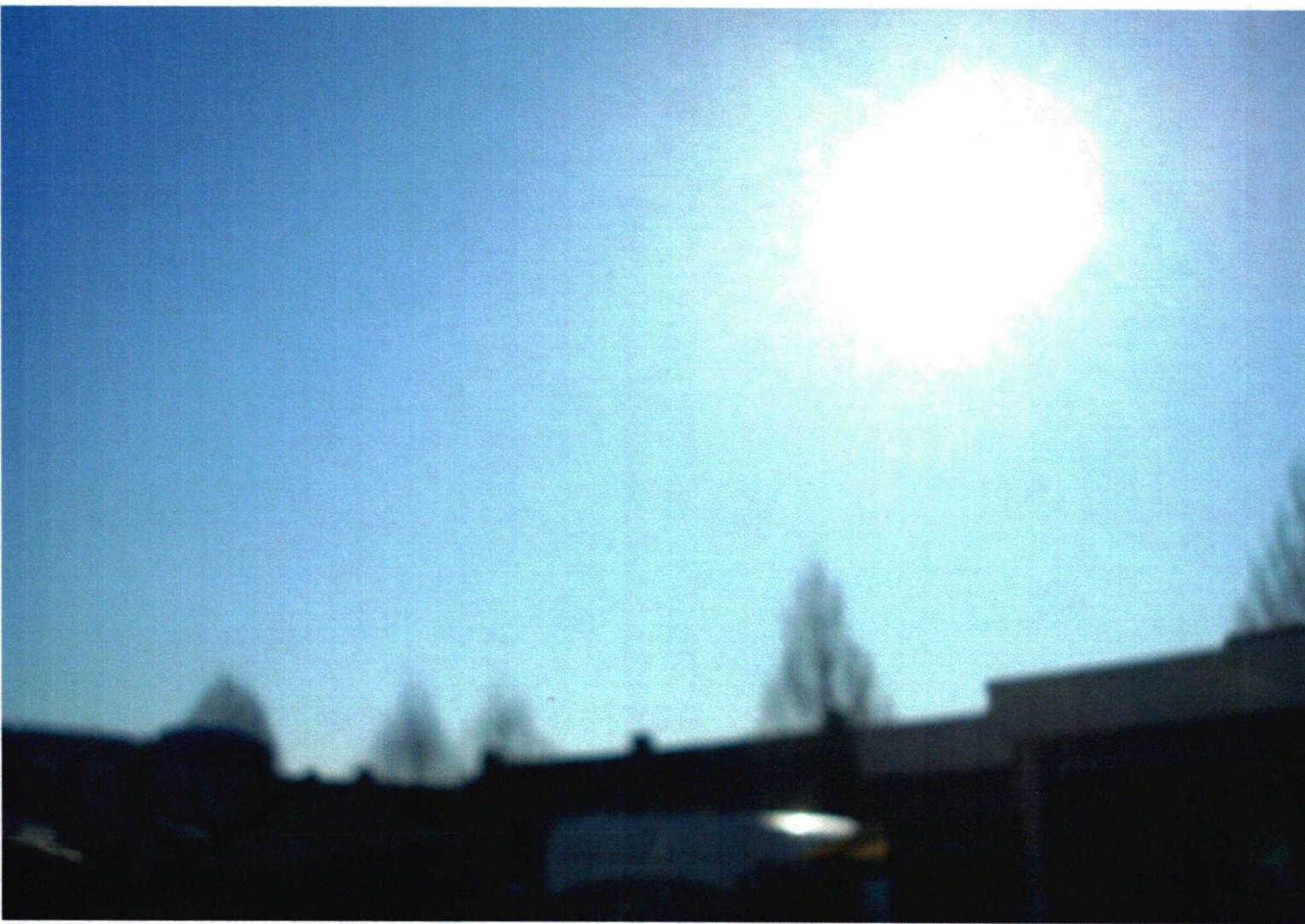


Zonsopkomst

7.00 uur



9.00 AM



10.00 AM

Gemeenteraad van de gemeente
Postbus 35
5410 AA Zeeland

GEMEENTE LANDELD

Ingek. - 1 APR 2020

Nr.

Landeld

B & V

Post

Postcode

abr 5374GT - 10

Ingek. - 1 APR 2020

Naam	Ald.
Repellaan ..7.	
5374 GT Schaijk	
Schaijk, 22 maart 2020	
Gemeenteraad van de gemeente Landerd,	
Postbus 35	
5410 AA ZEELAND	
	archieff

Naam [redacted]

Repellaan ..7.
5374 GT Schaijk

Schaijk, 22 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat

- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal t ov de omgeving/buren.
- Wij zitten tegen een gebouw van 3-hoog te kijken.
- De bewoners op hun beurt kunnen dagelijks bij ons op tafel/ naar binnen kijken.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groet,

Naam .. [redacted]

Repellaan ..7.

Tel nr [redacted]

Gemeenteraad van de gemeente *Handerd*

GEEMEENTE LANDELD

Ingek. - 1 APR 2020

Nr.

ad.

Clas. nr.

B & V

Pla

Dir.

5374 GS - 7

[REDACTED]
Zwingelhof 33
5374 HZ Schaijk

Schaijk, 21 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	Afd.
Gross.nr.	
B & W	
Raad	
Per. architect	

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat

- Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er in de ochtend zonverlies zijn.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw wordt mijn privacy aangetast.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw is er continue inkijk in onze tuin
- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal tov de omgeving/buren.
- Het meer geluidsoverlast zal geven i.v.m. de hoeveelheid mensen die hier zullen gaan wonen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Zwingelhof 33
[REDACTED]

Gemeenteraad v/d gemeente Handerd

GEMEENTE HANDELD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	102
Cass.	
B & W	
Reed	
ver. archief	

5374 H2 - 33

Ingek. - 1 APR 2020

Nr. Ad.

Cass.nr.

B & W

Raad

Par. archief

.....
Zwingelhof 29
5374 HZ Schaijk

Schaijk, 23 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELANDOnderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat

- Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er in de ochtend zonverlies zijn.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw wordt mijn privacy aangetast.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw is er continue inkijk in onze tuin
- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal t ov de omgeving/buren.
- Met een aangrenzende parkeerplaats zal geluids- en uitlaatgassenoverlast zijn, mede door weerkaatsing door de hoogte van 11 meter.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Zwingelhof 29
Tel [redacted]

GEMEENTE LANDERD

Ingk. - 1 APR 2020

Nr.

Co

B &

Re

No

Gemeenteraad van de gemeente Landerd

5374 H2 - 2g

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
№	A'd.
Caus. nr.	
E & W	
Soed	
Par. archief	

Zwingelhof 31
5374 HZ Schaijk

Schaijk, 25 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat

- Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er in de ochtend zonverlies zijn.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw wordt mijn privacy aangetast.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw is er continue inkijk in onze tuin
- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal t ov de omgeving/buren.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groet,

Zwingelhof 31
Tel nr

Gemeenteraad van de gemeente Lanterd

GEMEENTE LANTERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	
Cass. nr.	
B & W	
Raad	
Periode	

5374 H2 - 31

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 30 MRT 2020	
Nr.	A.W.
Onderwerp	
B & W	
Raad	
Par. archief	

Aan: De gemeenteraad van Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Schaijk, 25-03-2020

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Repellaan ongenummerd'

Geachte leden van de gemeenteraad van Landerd,

In de Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden is op 21-02-2020 om 09:00 uur het ontwerpbestemmingsplan 'Repellaan ongenummerd' met IMRO-code NL.IMRO.1685.BPsch2020Repellaan-OW01 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zet ik mijn zienswijzen puntsgewijs uiteen.

1. In artikel 6.2.2 onder c van de regels staat: De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte aan één zijde met maximaal 1 meter mag worden overschreden door trappenhuisen c.q. overdekte galerijen.

De bestemmingsplankaart laat een maximale goothoogte zien van 8,5m en een maximale bouwhoogte van 11,0m.

Deze maten wijken substantieel af van de huidige bestemming detailhandel, waar de maximale bouwhoogte 6m bedraagt.

De vraag die dan ook rijst is of de stedenbouwkundige inpassing van de beoogde plannen wel zorgvuldig is afgewogen. Een dermate grote verruiming van de maximale bouwhoogte (bijna een verdubbeling) wijst daar niet op. De beoogde bebouwing sluit stedenbouwkundig niet aan op de rest van de straat en omgeving.

Naast de maximale bouwhoogte van de beoogde plannen wijkt de massa ook substantieel af van de omliggende omgeving. De woningen aan de Repellaan aan weerszijden van het plan vallen in het niet bij de beoogde plannen. Daarnaast geldt dit eigenlijk voor de complete omgeving van de beoogde plannen.

Mijn suggestie is dan ook om de stedenbouwkundige uitgangspunten nog eens kritisch te herzien.

2. In de toelichting onder 2.2.1 is een doorsnede van de beoogde bebouwing weergegeven. Hierop is te zien dat er aan de achterzijde van het complex een galerij is gesitueerd waarvan de bovenste verdieping op 6m ligt. Dit betekent dat de bewoners van de tweede verdieping (en in mindere mate de bewoners van de eerste verdieping) recht bij mij in de tuin en woning kunnen kijken als ze over de balustrade lopen. Daarnaast grenst er aan de balustrade aan de achterzijde van het complex een verblijfsruimte (de keuken). Dit betekent dat ook vanuit hier de bewoners in mijn tuin en woning kunnen kijken.

In de oude situatie had ik geen enkele inkijk in onze tuin. Dit is ook een belangrijke reden geweest om ons huis in 2006 te kopen.

Mijn suggestie is dan ook om aan de buitenzijde van de balustrade voorzieningen aan te brengen die de privacy in mijn tuin en woning waarborgen.

3. Wat ik mis in de bijlagen van de toelichting is een planschaderisicoanalyse. Ik begrijp dat deze niet wettelijk verplicht is, maar in het kader van transparantie lijkt het me een goede zaak dat deze wordt toegevoegd. Zo weten omwonenden ook beter waar ze aan toe zijn met betrekking tot dit punt.

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan te herzien op basis van mijn punten en suggesties.


Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,




Zwingelhof 23

5374HZ Schaijk



R AANGETEKENE BRIEF NL

NL Frankering betaald €8.8

14 gr.

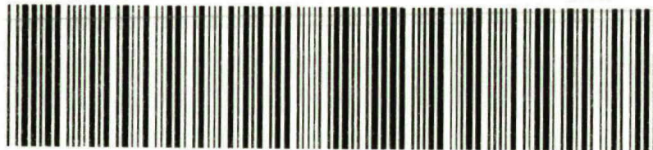
113642

26-03-2020 17.20

D

PostNL

NL



3SRPKS377333281

5410AA 35

27/3

DE GEMEENTERAAD VAN LANDERD

POSTBUS 35

5410 AA

GEMEENTE LANDERD

ingek. 30 MRT 2020

Nr.

AV

Class.nr.

B & W

Reed

Par. archief



Afleveren bij PostNL locatie

Uitreiken aan: Postbushouder (5410AA, 35)

Kerkstraat 47

5411EA Zeeland

3SRPKS377333281

(5410AA 35)

AFLEVERADRES

Zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan

Aan: De gemeenteraad van Landerd
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 23 MRT 2020	
Nr.	Afd.
Aanvraag nr.	
B & W	
Stad	
Par. archief	

Schaijk, 19-03-2020

Onderwerp: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan 'Repellaan ongenummerd'

Geachte leden van de gemeenteraad van Landerd,

In de Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden is op 21-02-2020 om 09:00 uur het ontwerpbestemmingsplan 'Repellaan ongenummerd' met IMRO-code NL.IMRO.1685.BPsch2020Repellaan-OW01 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerpbestemmingsplan. Hieronder zet ik mijn zienswijzen puntsgewijs uiteen.

1. In artikel 6.2.2 onder c van de regels staat: De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven, met dien verstande dat de maximum goothoogte aan één zijde met maximaal 1 meter mag worden overschreden door trappenhuisen c.q. overdekte galerijen.

De bestemmingsplankaart laat een maximale goothoogte zien van 8,5m en een maximale bouwhoogte van 11,0m.

Deze maten wijken substantieel af van de huidige bestemming detailhandel, waar de maximale bouwhoogte 6m bedraagt.

De vraag die dan ook rijst is of de stedenbouwkundige inpassing van de beoogde plannen wel zorgvuldig is afgewogen. Een dermate grote verruiming van de maximale bouwhoogte (bijna een verdubbeling) wijst daar niet op. De beoogde bebouwing sluit stedenbouwkundig niet aan op de rest van de straat en omgeving.

Naast de maximale bouwhoogte van de beoogde plannen wijkt de massa ook substantieel af van de omliggende omgeving. De woningen aan de Repellaan aan weerszijden van het plan vallen in het niet bij de beoogde plannen. Daarnaast geldt dit eigenlijk voor de complete omgeving van de beoogde plannen.

Mijn suggestie is dan ook om de stedenbouwkundige uitgangspunten nog eens kritisch te herzien.

2. In de toelichting onder 2.2.1 is een doorsnede van de beoogde bebouwing weergegeven. Hierop is te zien dat er aan de achterzijde van het complex een galerij is gesitueerd waarvan de bovenste verdieping op 6m ligt. Dit betekent dat de bewoners van de tweede verdieping (en in mindere mate de bewoners van de eerste verdieping) recht bij mij in de tuin en woning kunnen kijken als ze over de balustrade lopen. Daarnaast grenst er aan de balustrade aan de achterzijde van het complex een verblijfsruimte (de keuken). Dit betekent dat ook vanuit hier de bewoners in mijn tuin en woning kunnen kijken.

Mijn suggestie is dan ook om aan de buitenzijde van de balustrade voorzieningen aan te brengen die de privacy in mijn tuin en woning waarborgen.

3. Wat ik mis in de bijlagen van de toelichting is een planschaderisicoanalyse. Ik begrijp dat deze niet wettelijk verplicht is, maar in het kader van transparantie lijkt het me een goede zaak dat deze wordt toegevoegd. Zo weten omwonenden ook beter waar ze aan toe zijn met betrekking tot dit punt.

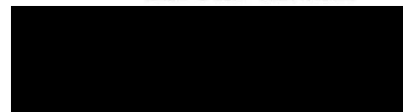
Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerpbestemmingsplan te herzien op basis van mijn punten en suggesties.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,



Zwingelhof 25
5374 HZ SCHAIIK



Aantekenen

De gemeenteraad van Randerd

Postbus 35



AFLEVERADRES

Afleveren bij PostNL locatie

Uitreiken aan: Postbushouder (5410AA, 35)

Kerkstraat 47

5411EA Zeeland

3SKAAG347982589

(5410AA 35)



20-03-2020 14:51

3SKAAG347982589

13 gr.

5374 H12 Schajk
25

Ingek. - 1 APR 2020

St.	Afd.
2020.01.	
12 W	
1000	
1000	

Zwingelhof ..25
5374 HZ Schaijk

Schaijk, 23 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat

- Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er in de ochtend zonverlies zijn.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw wordt mijn privacy aangetast.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw is er continue inkijk in onze tuin
- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal t ov de omgeving/buren.
- Met een aangrenzende parkeerplaats zal geluids- en uitlaatgassenoverlast zijn, mede door weerkaatsing door de hoogte van 11 meter.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groet

[Redacted signature area]

Zwingelhof .. 25
Tel nr [Redacted]

Gemeenteraad van de gemeente

GEMEENTE LANDELD

Ingek. - 1 APR 2020

№:

Conto

Landeld

Part. arc

5374 H2 - 25

Repellaan 14
5374 GT Schaijk

Schaijk, 20 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
№	Afd.
Commissie	
M & W	
Raad	
Per. meêtel	

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Mijn zienswijze is, dat

- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal t ov de omgeving/buren.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Ik vertrouw erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groet,

Repellaan 14

5374 GT - 14

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Mr.	Afd.
Ged. w.	
B. & W.	
Raad	
Gr. architect	

[REDACTED]
Zwingelhof 35
5374 HZ Schaijk

Schaijk, 21 maart 2020

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

Onderwerp: ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
Bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Onze zienswijze is, dat

- Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er in de ochtend zonverlies zijn.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw wordt mijn privacy aangetast.
- Door de hoogte van het nieuwe gebouw is er continue inkijk in onze tuin
- Het bestaande gebouw tbv de detailhandel is 6 meter tov de nieuwbouw die 11 meter wordt is onacceptabel.
- Het grote aantal van 24 sociale woningen, geeft een verstoring van de leefomgeving, immers alom bekend dat panden elders gesloopt worden, om weer een leefbare omgeving te creëren
- De nieuwbouw van drie lagen, wordt kolossaal t ov de omgeving/buren.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Wij vertrouwen erop dat de in dit ontwerpbestemmingsplan opgevoerde mogelijkheden worden teruggedraaid.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Zwingelhof 35
Tel nr [REDACTED]

Gemeenteraad van de gemeente

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Lp.	
Classif.	
S. & W.	
Rijk	
Part. archief	

5374 H2 - 35

Zwingelhof 37
Schaijk 5374HZ

Gemeenteraad van de gemeente Landerd,
Postbus 35
5410 AA ZEELAND

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Nr.	Afd.
Class.nr.	
B & W	
Reed	
Par. architect	

Onderwerp: zienswijze t.b.v. ontwerp bestemmingsplan "Repellaan ongenummerd te Schaijk
bouw van 24 sociale woningen op de oude locatie van AH aan de Repellaan te Schaijk"

Schaijk 22-03-2020

Geachte Raad,

Op 21 februari 2020 heeft het college een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, met het doel om op de locatie van de voormalige supermarkt en parkeerplaats een appartementencomplex met sociale huurwoningen op te richten.

Mijn zienswijze m.b.t. dit plan is:

- * Door de hoogte van het nieuwe gebouw wordt mijn privacy aangetast.
- * Door de hoogte van het nieuwe gebouw zal er in de ochtend zonverlies zijn.
- * Het bestaande gebouw t.b.v. de detailhandel is 6 meter t.o.v. de nieuwbouw die met ruim 11 meter onacceptabel wordt, omdat ons huidige vrije uitzicht in de achtertuin hierdoor deels weg valt.

Ik ben belanghebbende in deze, omdat ik schuin aan de achterkant van het plan Repellaan woon en ik verlies van woongenot zal gaan ondervinden en daardoor verlies van waarde van mijn woning. Daarom verwacht ik dat dit plan aangepast wordt conform huidig bestemmingsplan. Indien dat niet gebeurt verwacht ik een aanzienlijke compensatie/planschade vergoeding, omdat ik overtuigd ben dat de drempelwaarde ruimschoots behaald wordt.

Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten, inclusief foto's betreffende het zonverlies.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Met vriendelijke groet,

Zwingelhof 37
Schaijk 5374 HZ

Gemeenteraad vld gemeente
Postbus 35
5410 AA
Zeeland

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. - 1 APR 2020	
Mr.	A. H.
Cass.nr.	
Landerd	
Post. district	

afz. 5374 HZ 37

Burgemeester en wethouders van gemeente Landerd
Gemeenteraad van Landerd
Postbus 35
5410AA Zeeland

GEMEENTE LANDERD	
Ingek. 20 MRT 2020	
Nr.	A.H.
Class.nr.	
B & W	
Reed	
Par. archief	

Reactie bestemmingsplan Repellaan Schaijk voormalig Albert Heijn,

Geachte Heer/Mevrouw,

Wij zijn de bewoners van de Burg.Hoefnagelstraat 12 te Schaijk naast het oude pand van de Albert Heijn. Sinds midden jaren 80 wonen we hier met veel plezier, eerst met de burenfirma Voet die in het winkelpand technisch gereedschap voor agrariërs en particulieren verkocht en half jaren 90 met de AH die begon als kleine buurtsuper.

In de daarop volgende 25 jaar is de Albert Heijn uitgegroeid tot een volwaardige supermarkt met veel logistiek verkeer, meermaals per dag van het laden/lossen en bewegingen van alle rolcontainers.

Nu de Albert Heijn verhuisd is naar het nieuwe centrumplan wil men er een 3 laags appartementencomplex neerzetten van ruim 11 meter hoogte! KAN DIT ZO MAAR? Een gebouw van ruim 11 meter hoogte tussen woonhuizen van 2 verdiepingen?

Wij maken ons ook zorgen wat betreft de royale inkijk in ons huis en tuin vanaf de tweede en derde verdieping van de galerij die ter hoogte komt van onze tuin. Dat is iets wat we niet op prijs stellen en lijkt me inbreuk op onze privacy. Of word de galerij op ooghoogte afgesloten met bijvoorbeeld melkglas? (zoals bij de appartementen van de Burgemeester van Rijckevorselstraat, Schaijk) is daar al over nagedacht??

Ook de brandtrap die op de hoek van onze tuin komt vandaar kijkt men ook zo in ons huis en tuin, weg privacy!! Of komt daar iets omheen zodat er GEEN inkijk is??

Wij stellen het wel op prijs dat we onze privacy kunnen behouden!! We horen helaas niets van jullie en komen niet met inzage van bouwtekeningen of ontwerpen, enkel met een plattegrond waaruit weinig vragen beantwoord kunnen en gaan worden. Zijn onze vragen zo moeilijk? Wij willen ze graag toelichten! We zijn ook aanwezig geweest in het gemeentehuis voor inzage van de plattegrond hier heeft ook niemand onze vragen kunnen beantwoorden en er lagen geen bouwtekeningen, deze zijn toch allang bekend bij jullie?

Dit zijn onze bezwaren:

- Inkijk in ons huis en tuin vanaf de galerij (achterzijde gebouw) tweede en derde verdieping, WEG PRIVACY
- Inkijk in ons huis en tuin vanaf de brandtrap.
- De bouwhoogte van 3 lagen, te hoog in onze buurt waar alleen maar 2 etage woningen staan.

We verwachten een passend antwoord op onze vragen en bezwaren. Het is niet niks wat er over een jaar komt te staan. We hebben daarom ook alle recht voor inspraak en inzage. Ik hoop dat jullie onze ongerustheid kunnen wegnemen door dit bespreekbaar te maken.

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Burg.Hoefnagelstraat 12, 5374GZ, Schaijk
[REDACTED]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Surge
Havn Seels
12'



-REPELLAAN-

Burgemeester en Wethouders Gemeente Landerd
Gemeenteraad van Landerd
Postbus 35
5401 AA Zeeland

[REDACTED]
Burg. Hoefnagelstr. 12

5374 GZ Schayle
[REDACTED]

Bijlage 2
Raadsinformatiebrief van 20 maart 2018

Zeeland,

20 maart 2018

Verzonden:

20 MRT 2018

Ons kenmerk:

1285-2018

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Onderwerp:

Sociale woningbouw in centrumplan Schaijk tevens beantwoording
raadvragen RPPGemeente
Landerd

Aan: De gemeenteraad

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 20 maart 2018 heeft ons college besloten om het addendum voor het Centrumplan Schaijk, Bouwdeel 1 vast te stellen. De fractie van de RPP heeft op 14 maart 2018 vragen over dit onderwerp gesteld, vanwege een artikel in de krant dat Brabant Wonen zich terugtrekt uit het centrumplan Schaijk en gaat participeren op de huidige Albert Heijn locatie. De RPP geeft aan dat betaalbare sociale huurwoningen een belangrijk onderdeel van het plan was voor de leefbaarheid in Schaijk en dat het een harde eis was om in te kunnen stemmen met de plannen. In onderstaande brief gaan wij in op het addendum en zullen wij ook ingaan op de vragen van de RPP.

Wat is de reden van de tussentijdse aanpassing

Bij de planvorming voor het centrumplan is, in overleg met de ontwikkelaar en Brabant wonen, een programma ontworpen waarbij sociale huurwoningen zouden worden toegevoegd die relatief ruim zijn. Door aanpassingen in de wetgeving (met name het passend toewijzen) geeft Brabant Wonen aan dat de woningen niet aan de beoogde doelgroep kunnen worden verhuurd. De gemeente heeft met de ontwikkelaar MRE een overeenkomst dat binnen het plan sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Gezamenlijk is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om dit toch binnen het plangebied te ontwikkelen. Aanpassen van de bouwplannen is daarbij niet haalbaar gebleken, maar de vrijkomende AH locatie biedt ruimte om, direct grenzend aan het centrum, in ieder geval de gewenste goedkope sociale woningbouw te realiseren.

Consequenties voor contracten en besluiten

De ontwikkelaar heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten, waar de ontwikkeling van sociale huurwoningen deel van uit maakt. De voorkeur heeft om deze woningen door een woningcorporatie te laten realiseren / exploiteren om te zorgen dat er voor de lange termijn goedkope huurwoningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Op 10 maart 2015 is een anterieure overeenkomst vastgesteld voor de ontwikkeling van Bouwdeel 1 van Centrumplan Schaijk, waar de sociale huurwoningen deel van uit zouden maken. Deze overeenkomst dient aangepast te worden, waarvoor een addendum is opgesteld. Dit addendum is op 20 maart 2018 ter vaststelling voorgelegd aan het college. In het addendum is de realisatie van de sociale huurwoningen op de huidige AH locatie opgenomen.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Ivo Verploegen

Gemeente Landerd, bezoekadres Kerkstraat 39 5411 EA in Zeeland

Postadres Postbus 35 5410 AA Zeeland

tel. 0486-458111 fax: 0486-458222 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl

IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

GEMEENTE LANDERD

De raad heeft het bestemmingsplan 'Centrumplan Schaijk' vastgesteld. Dit plan behoeft geen aanpassing indien de sociale woningbouw niet op deze locatie maar elders wordt gerealiseerd. De verplichting voor de bouw van de sociale huurwoningen is namelijk vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Wel zal er een bestemmingsplan opgesteld moeten worden voor de herbestemming van de huidige AH locatie naar wonen ten behoeve van de realisatie van sociale woningbouw.

Hoe worden de huurwoningen gegarandeerd

De realisatie van de huurwoningen is vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar. Met het addendum van 20 maart wordt de verplichting tot realisatie van de sociale huurwoningen op de AH locatie in plaats van binnen het oorspronkelijke centrumplan vastgelegd. Daarbij zijn ook afspraken gemaakt dat indien Brabant Wonen niet tot realisatie over wenst te gaan de verplichting tot realisatie van de huurwoningen voor de ontwikkelaar in stand blijft. Hiertoe is een boeteclausule opgenomen.

We zijn de afgelopen periode met de ontwikkelaar en met Brabant Wonen in overleg getreden op welke wijze we er zorg voor kunnen dragen dat de gewenste goedkope sociale huurwoningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Daarbij zijn diverse mogelijkheden, ook binnen het bestaande plan, onderzocht. Gedurende deze onderhandelingen hebben wij nog geen resultaten die wij aan u voor kunnen leggen. Het nu bereikte resultaat wordt met deze raadsinformatiebrief aan u kenbaar gemaakt. Wij hebben verder geen invloed op de berichtgeving door de media.

Het addendum en de bijbehorende bijlage liggen tot en met 6 april 2018 ter inzage bij de griffier. Indien u deze stukken in wilt zien kunt u zich richten tot de griffier.

Wij gaan er van uit u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,



C.C. Boode

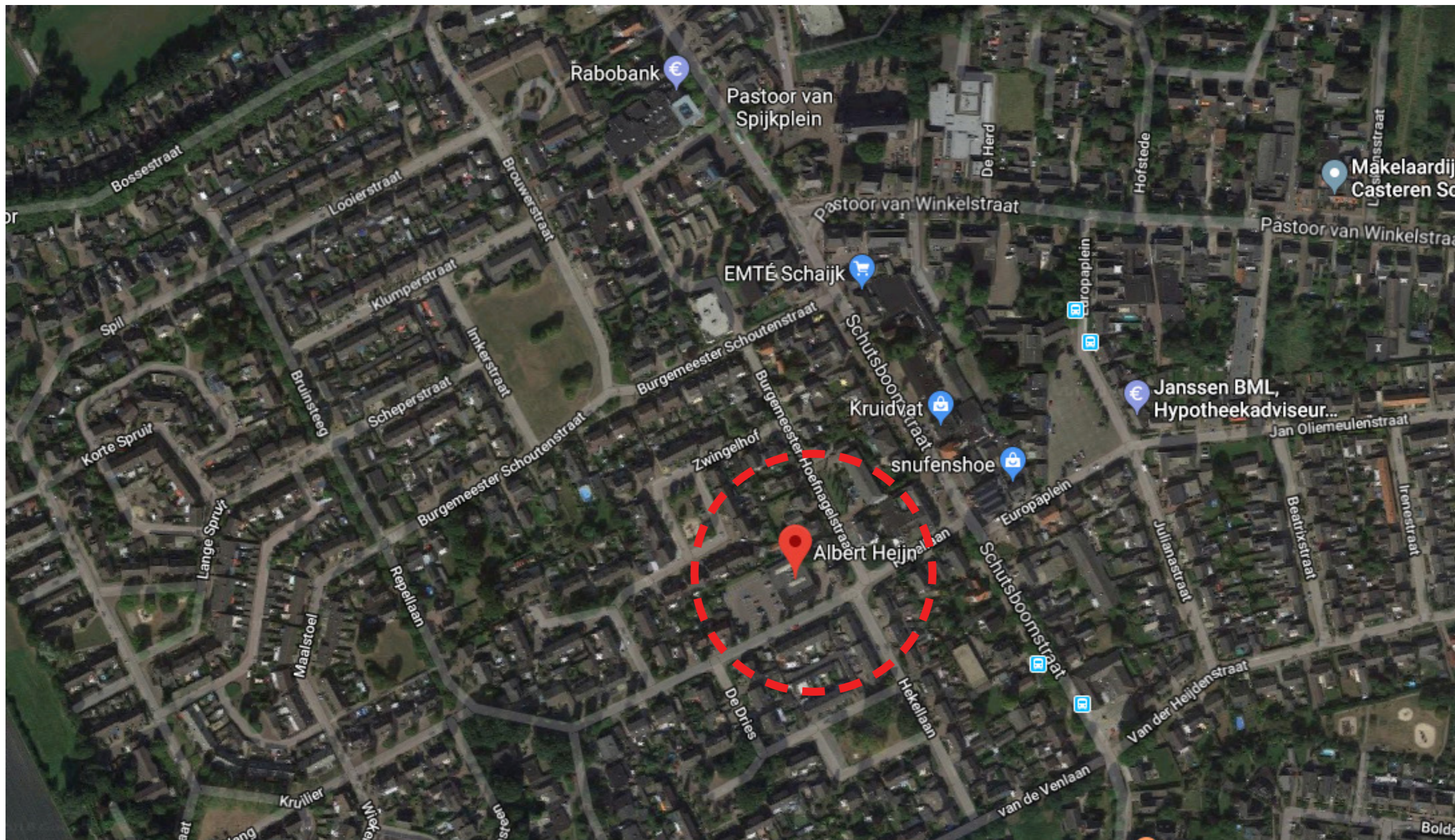


M.C. Bakermans

Bijlage 3

Tekeningenboek van architectenbureau Koppens met aanvullende tekeningen van het plan.

PLAN VOOR DE BOUW VAN 24 APPARTEMENTEN AAN DE REPELLAAN TE SCHAIJK
I.O.V. BRABANTWONEN, GRAAFSEWEG 294, 5213 AS 'S-HERTOGENBOSCH



BRON : GOOGLE MAPS

BESTAANDE SITUATIE



KOPPENS ARCHITECTEN



PERCEELSGRENS, BEBOUWING, BOMEN, NOORDPIJL

BESTAANDE SITUATIE



KOPPENS ARCHITECTEN



FOTO 1



FOTO 2

BESTAANDE SITUATIE



KOPPENS ARCHITECTEN

The screenshot displays the Ruimtelijkeplannen.nl interface. The main map shows a complex zoning plan with various colored zones (yellow, green, pink, grey) and a grid of blue crosses. A sidebar on the right provides details for a specific plan:

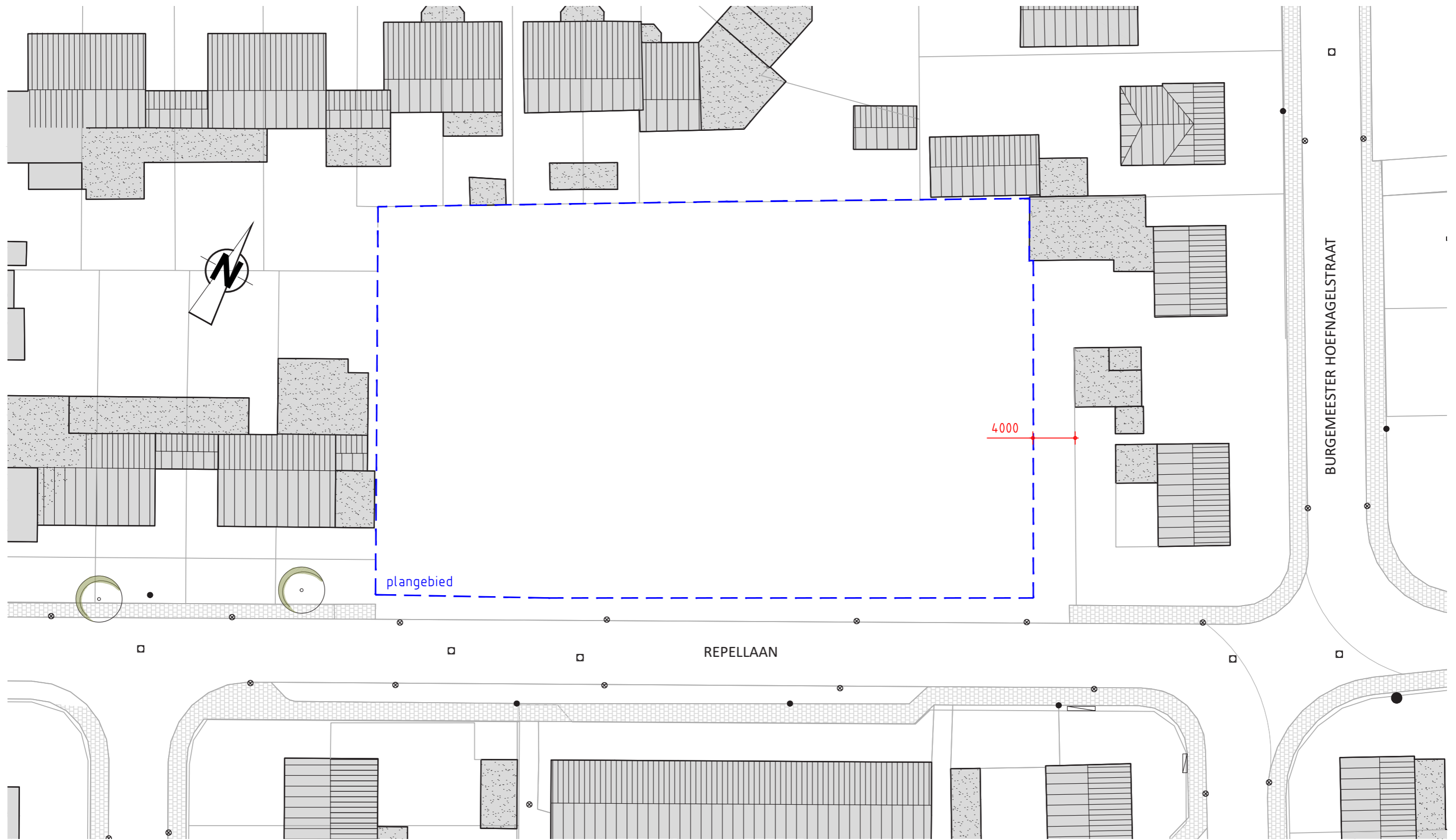
- Bestemmingsplannen** (Verkleinen ▶)
- dossier NL.IMRO.1685.vbb2018**
 - Status van dit dossier: **vastgesteld** ↓
 - Plannen in dit dossier:
 - [Herikking definitiebepalingen met betrekking tot wonen](#)
- dossier NL.IMRO.1685.bpkomschaijk2014**
 - Status van dit dossier: **vastgesteld** ↓
 - Plannen in dit dossier:
 - Kom Schaijk** (📄 📍)
 - planstatus : vastgesteld 2014-07-03 ↓
 - identificatie : NL.IMRO.1685.bpkomschaijk2014-VG02
 - type plan : bestemmingsplan
 - naam overheid : gemeente Landerd
 - [Zoom naar het hele plan](#)
 - Detailinformatie locatie**
 - Enkelbestemming Detailhandel**
 - Bestemd voor: [detailhandel](#)
 - Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3**
 - Bestemd voor: [waarde](#)
 - Maatvoering**
 - Maximum bouwhoogte (m): 6
 - Maximum goothoogte (m): 6
 - Bouwvlak bouwvlak**
 - Functieaanduiding supermarkt**
 - Kom Schaijk** (📄 📍)
 - [overige plannen op deze locatie](#) ↓

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

BRON : RUIMTELIJKEPLANNEN.NL

BESTEMMINGSPLAN BESTAAND



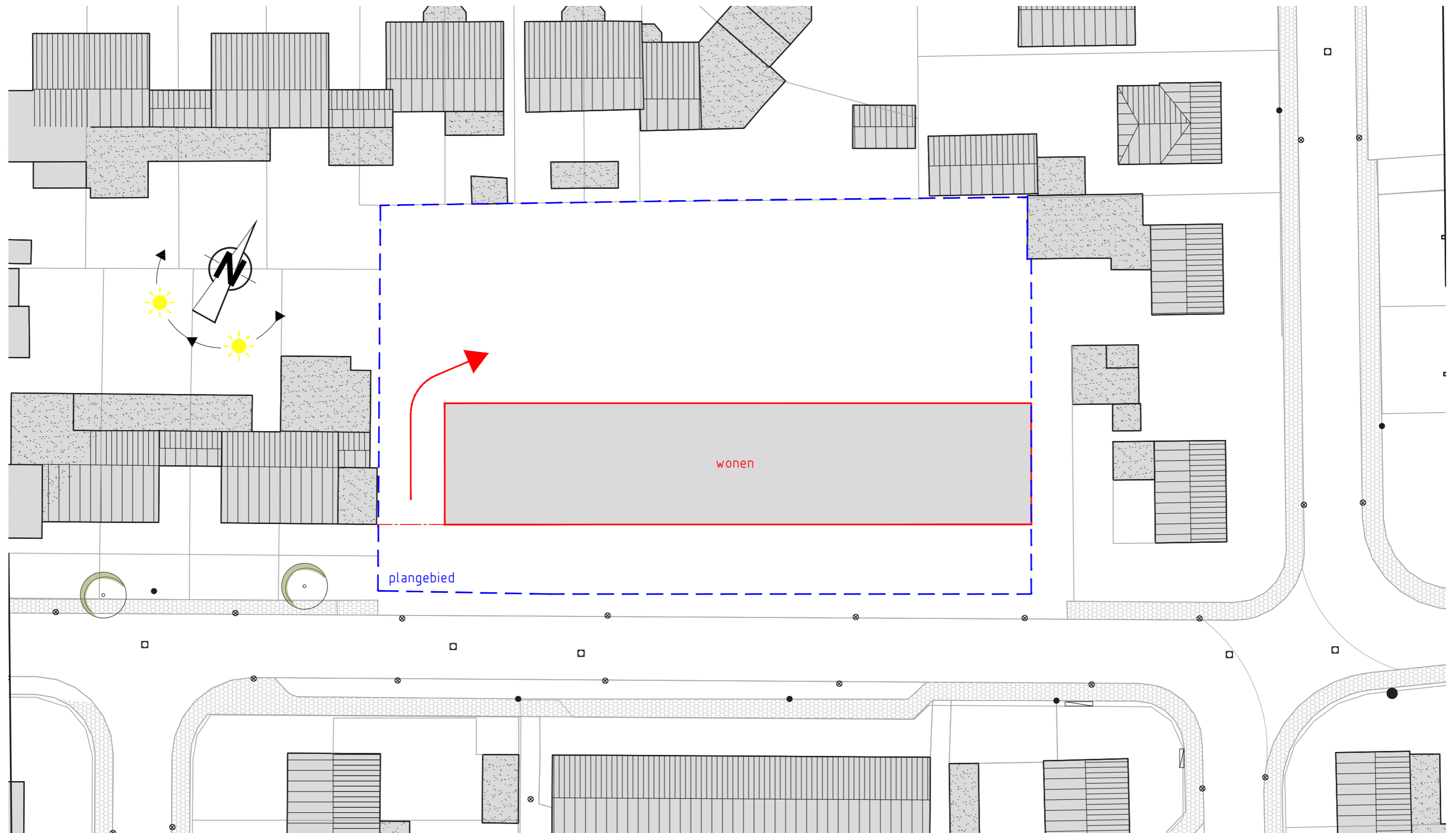


NIEUWE ERFGRENS

NIEUWE SITUATIE



KOPPENS ARCHITECTEN

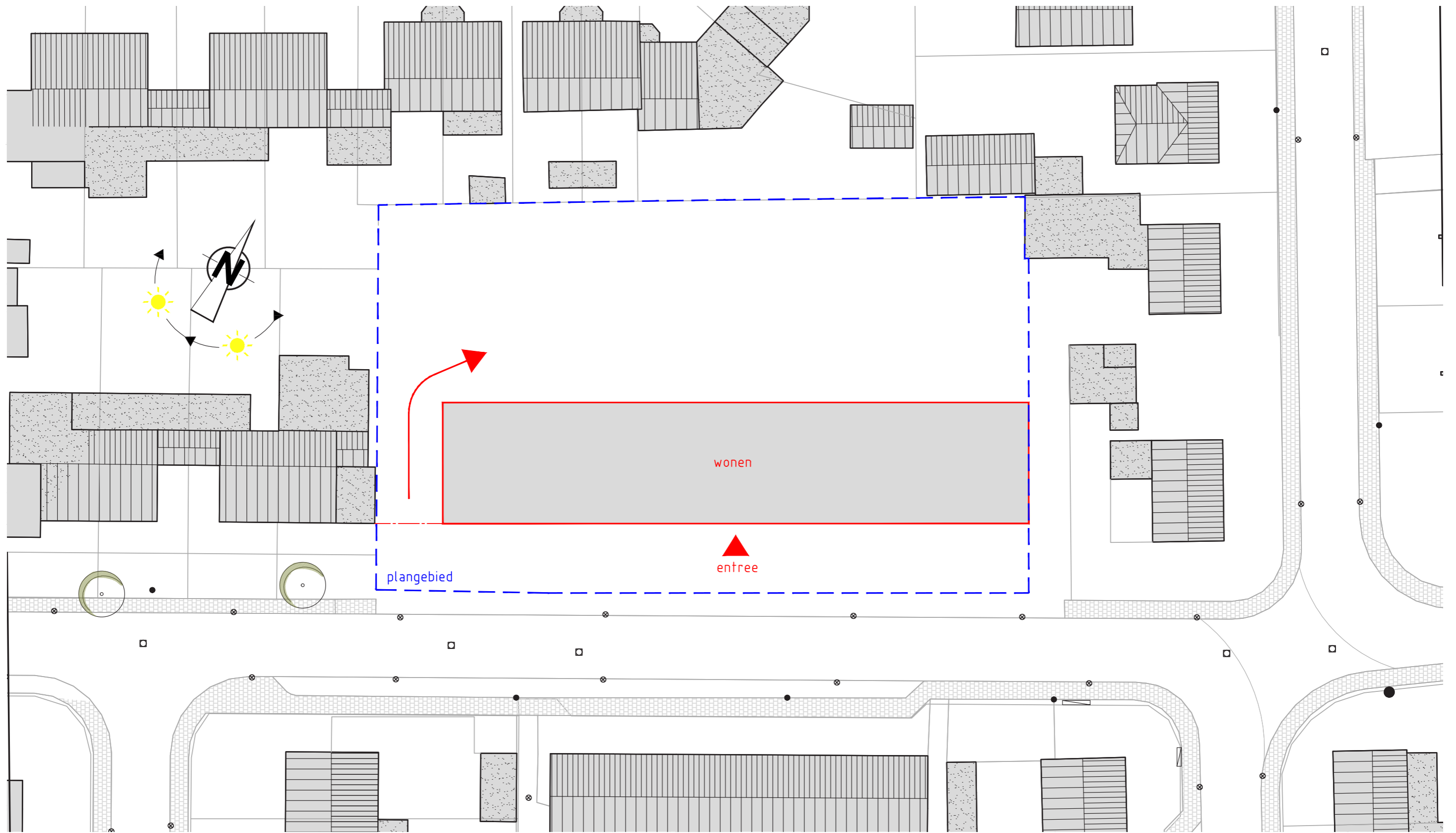


SOCIALE WONINGBOUW IN DRIE BOUWLAGEN VAN CIRCA 75M2 BVO
DOORGANG NAAR ACHTERTERREIN

NIEUWE BELEIDSKADERS



KOPPENS ARCHITECTEN

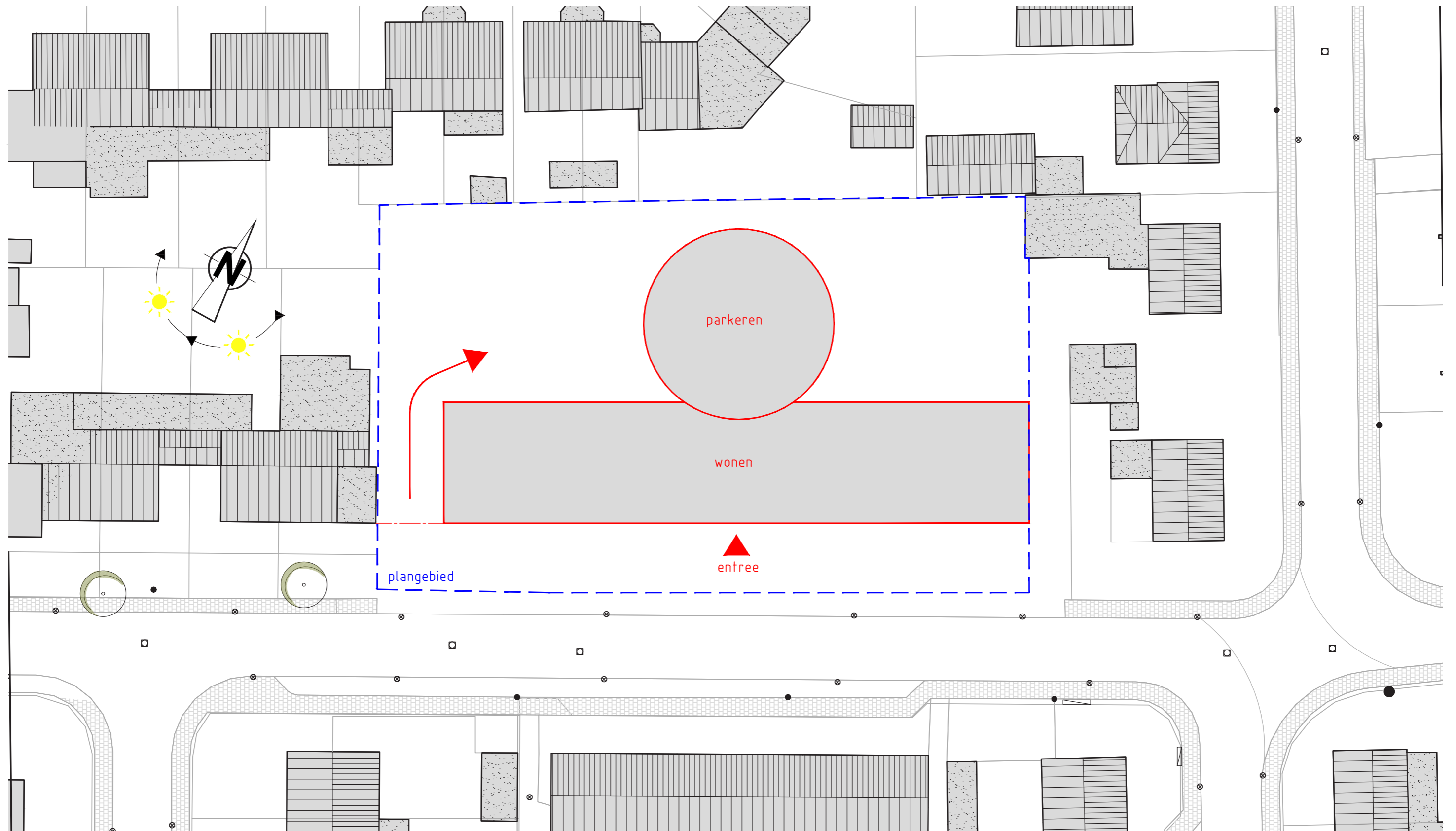


HOOFDENTREE MET BELLENTABLEAU EN POSTKASTEN AAN DE STRAATZIJDE

NIEUWE BELEIDSKADERS



KOPPENS ARCHITECTEN

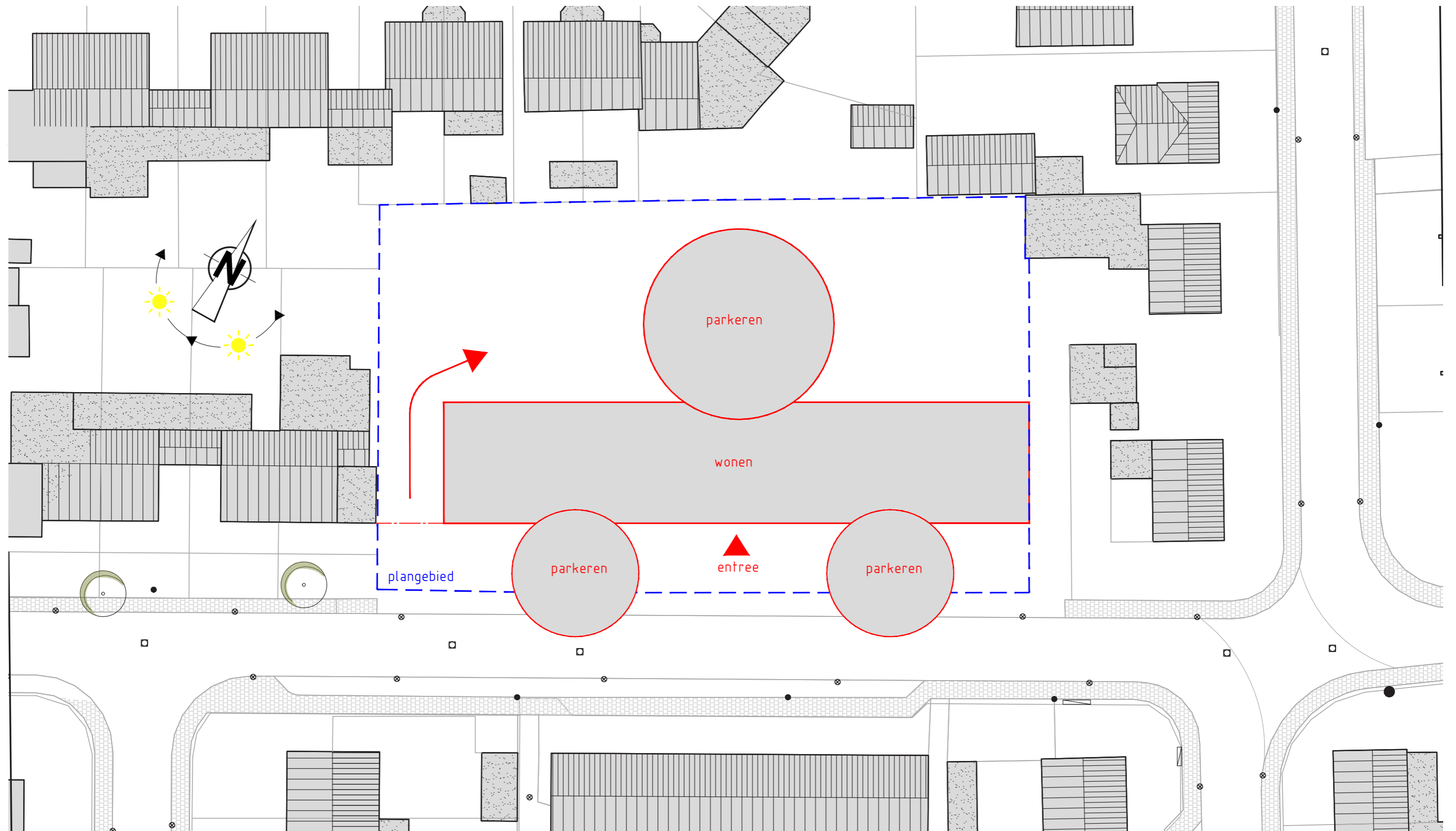


PARKEERBEHOEFTE WONINGEN (NORM IS 1,5 PER WOONEENHEID KLEINER DAN 80M2)

NIEUWE BELEIDSKADERS



KOPPENS ARCHITECTEN

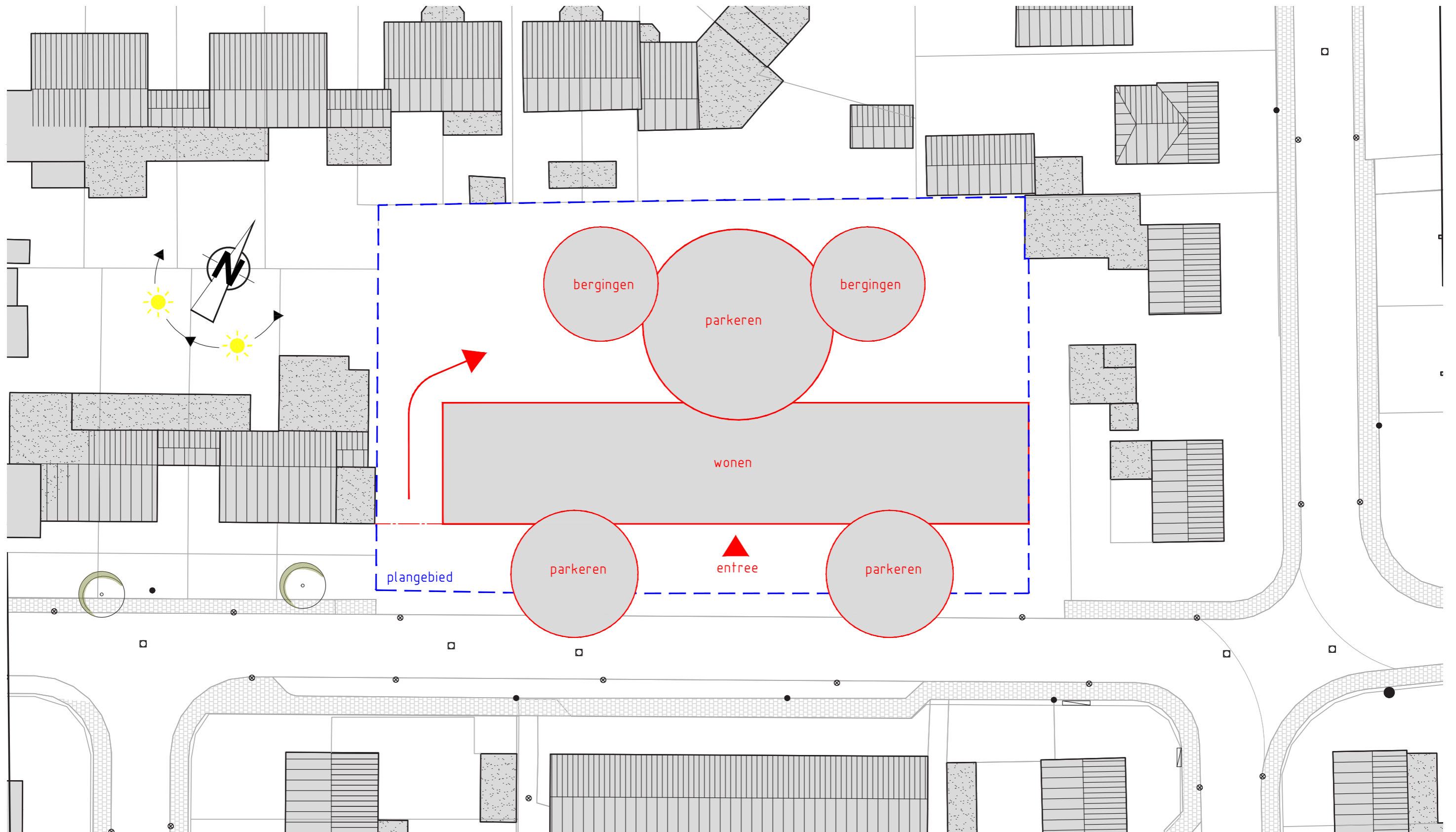


PARKEERBEHOEFTE BEZOEKERS AAN DE STRAATZIJDE

NIEUWE BELEIDSKADERS



KOPPENS ARCHITECTEN

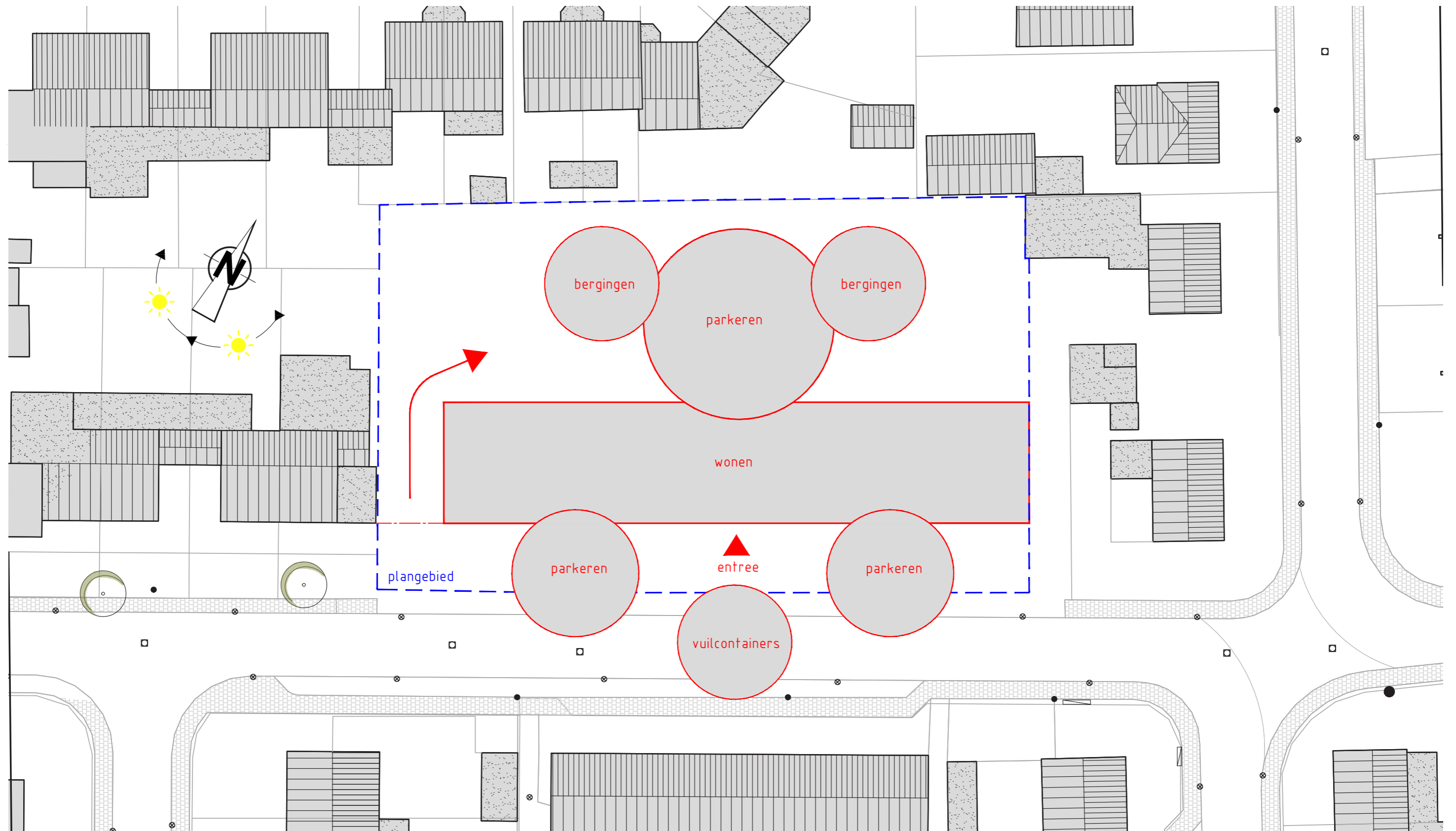


BERGINGEN OP MAAVELD

NIEUWE BELEIDSKADERS



KOPPENS ARCHITECTEN



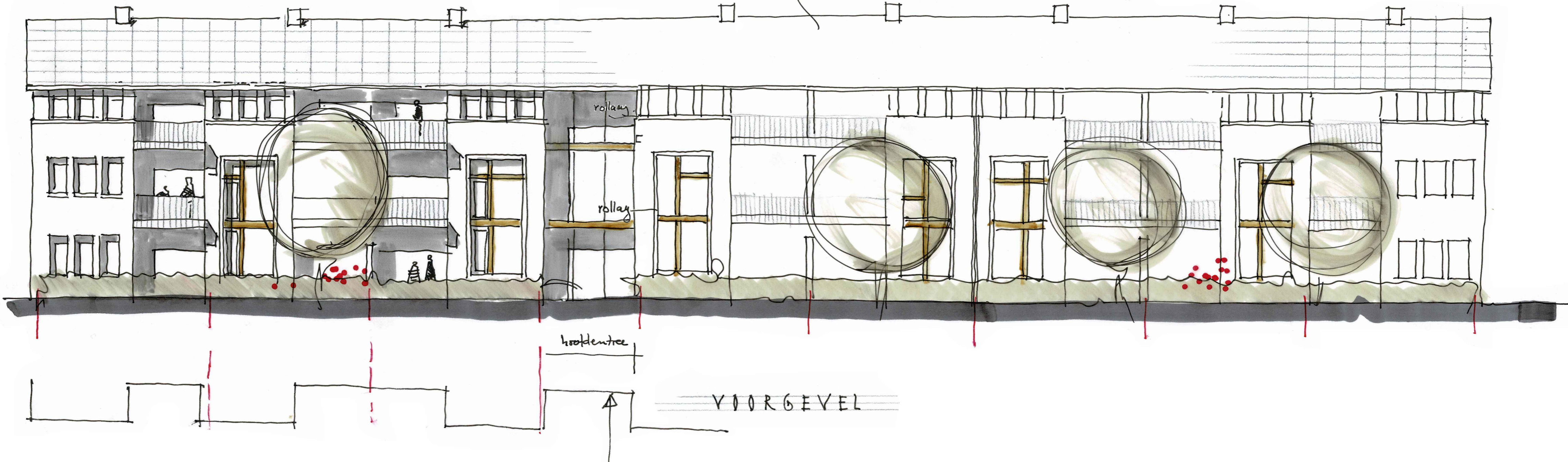
ONDERGRONDSE VUILCONTAINERS

NIEUWE BELEIDSKADERS

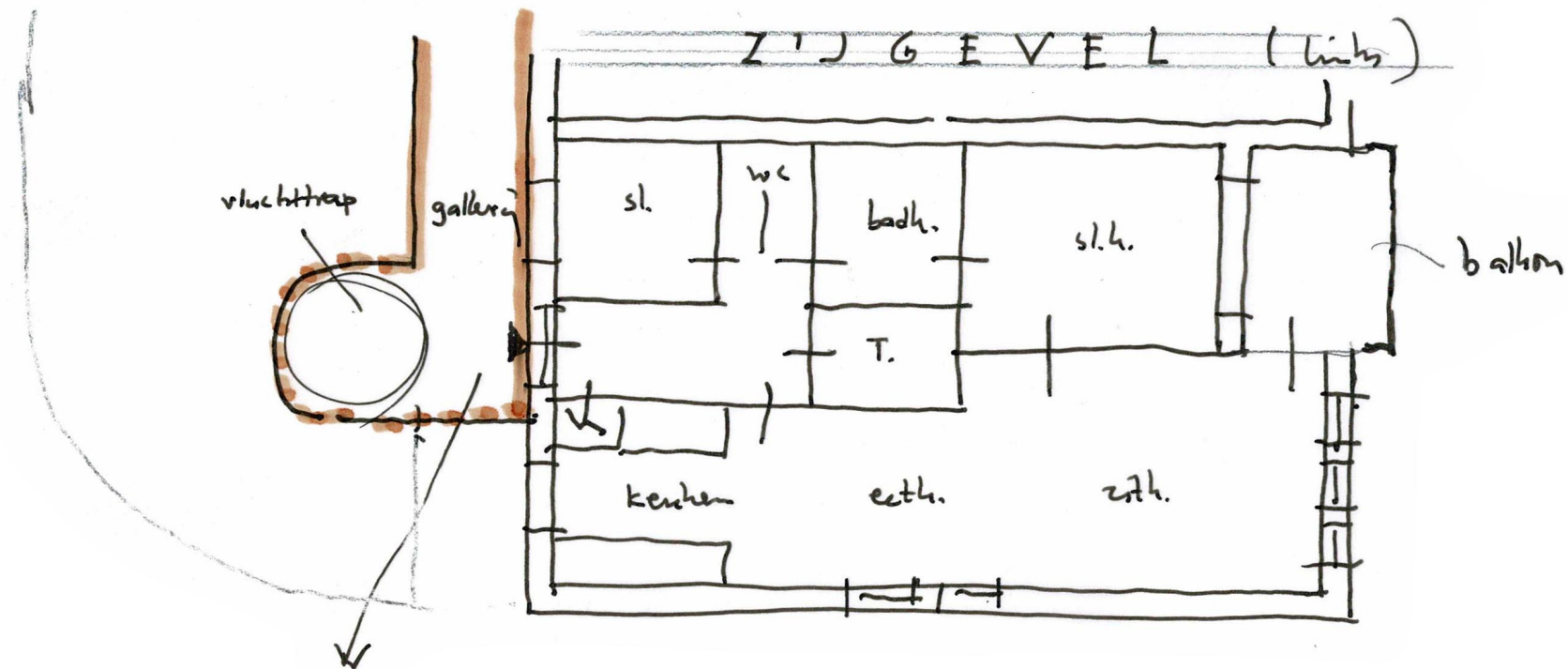
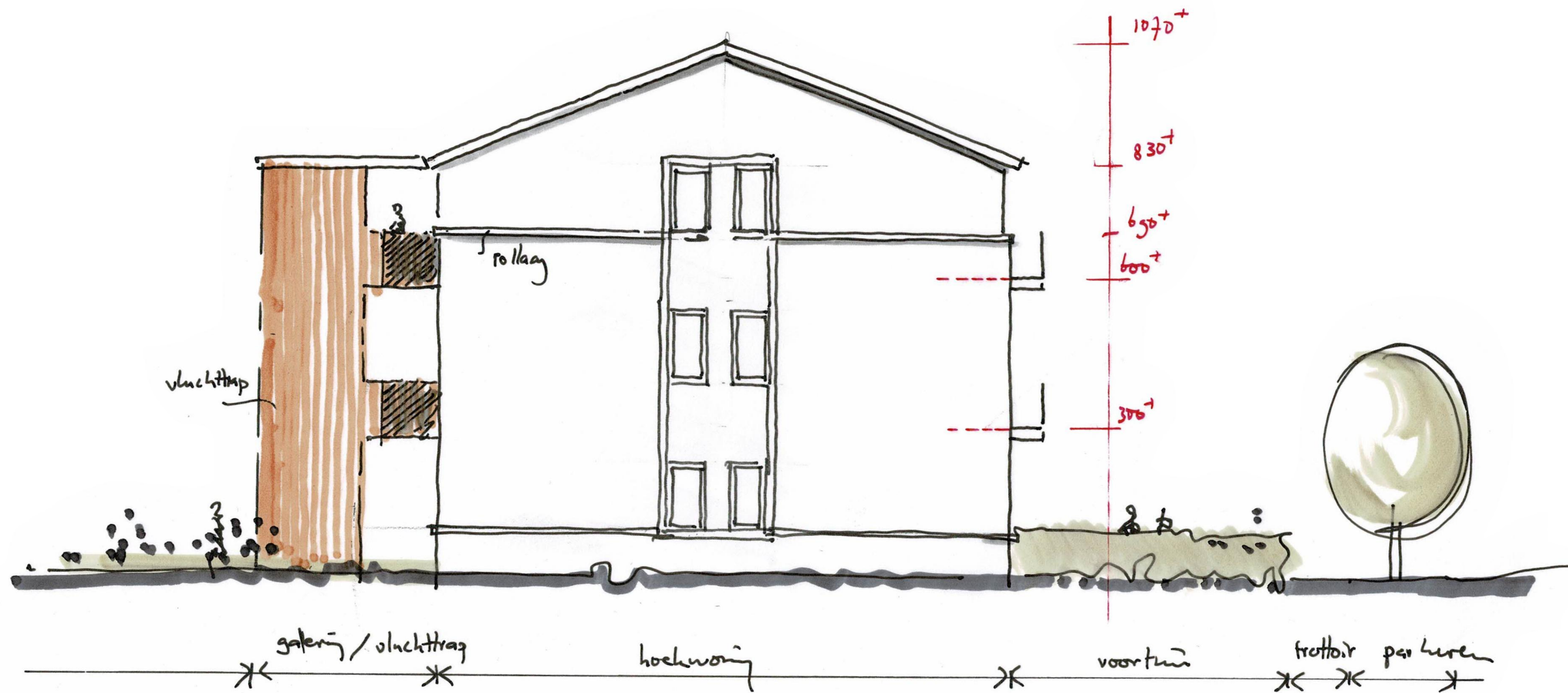


KOPPENS ARCHITECTEN

zonnepanelen $57 \times 6 = 342 : 24 = 14$ per woning.



KOPPENS ARCHITECTEN



gebakken
dakpannen donkergrijs



rollaag
metselwerk

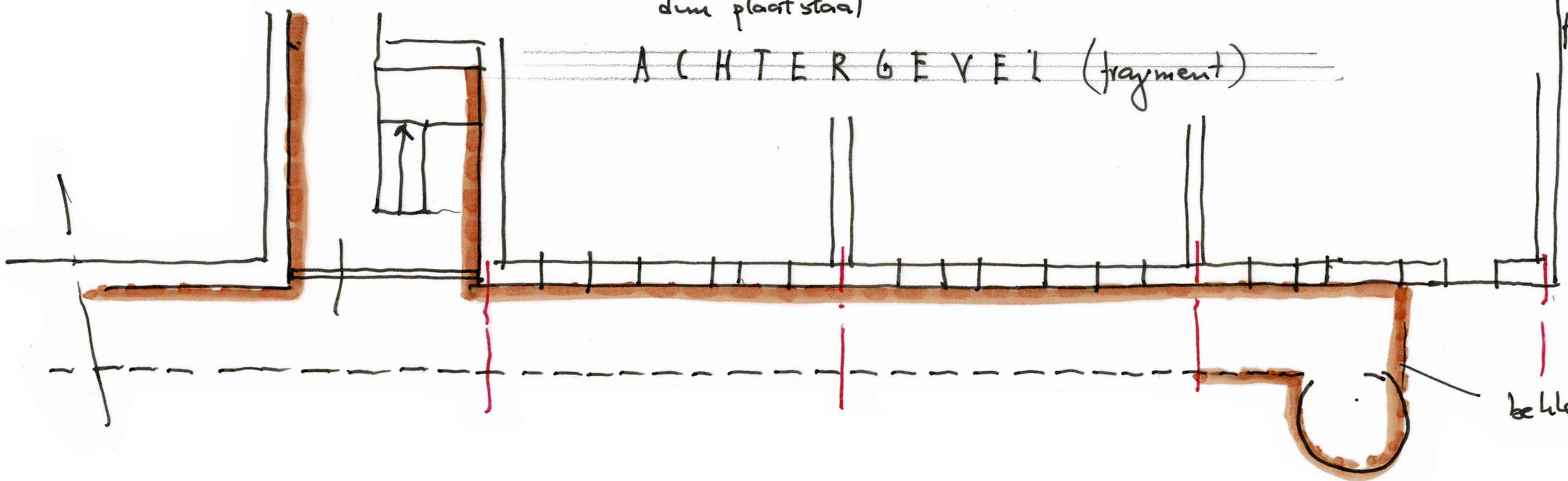
metselwerk penanten

betonwerk als de voorrijde
dun plaat staal

vluchtrap
met hout bekled.

5.5 m.

ACHTERGEVEL (fragment)



bekleding met hout



KOPPENS ARCHITECTEN



KOPPENS ARCHITECTEN



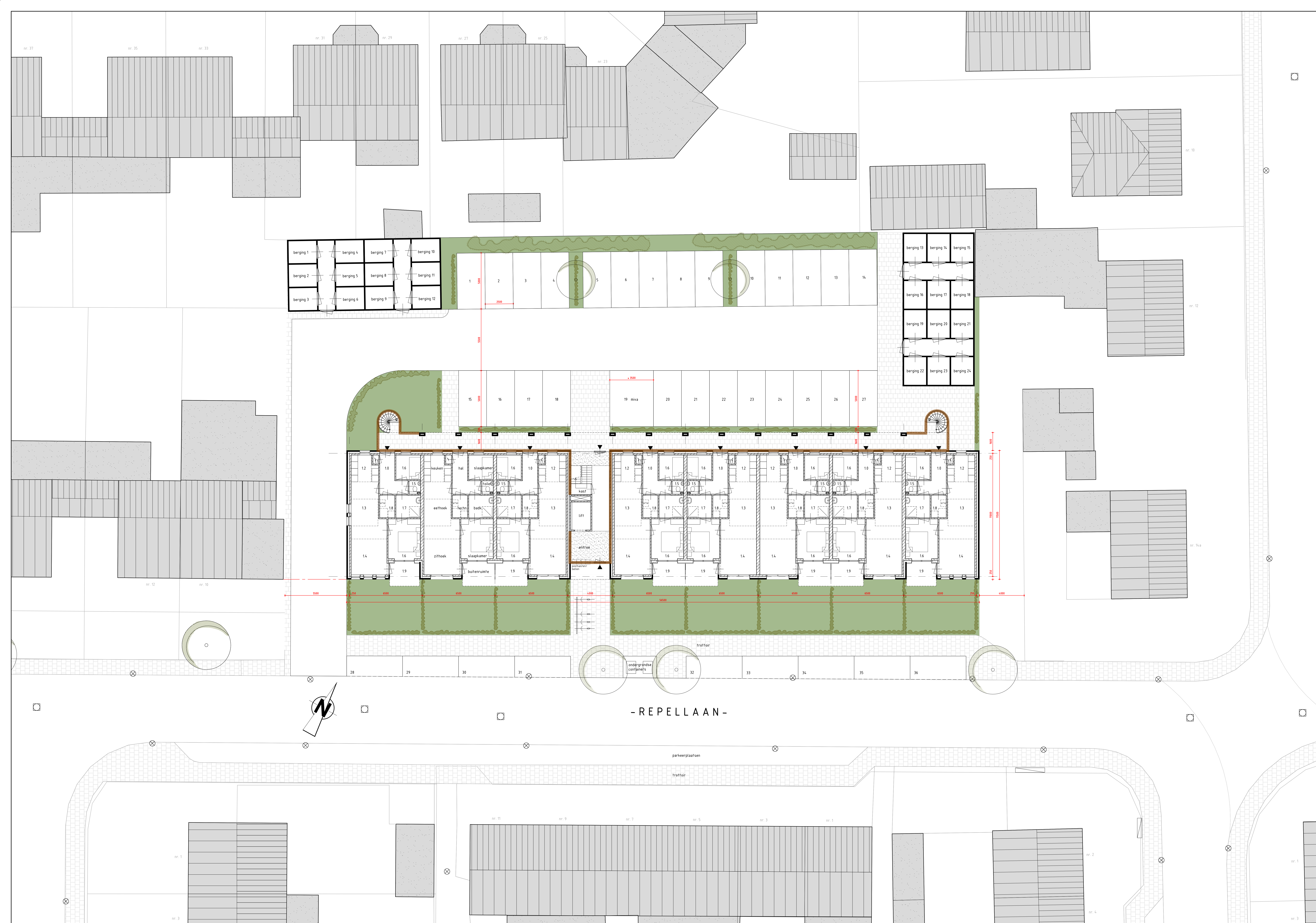
KOPPENS ARCHITECTEN



KOPPENS ARCHITECTEN

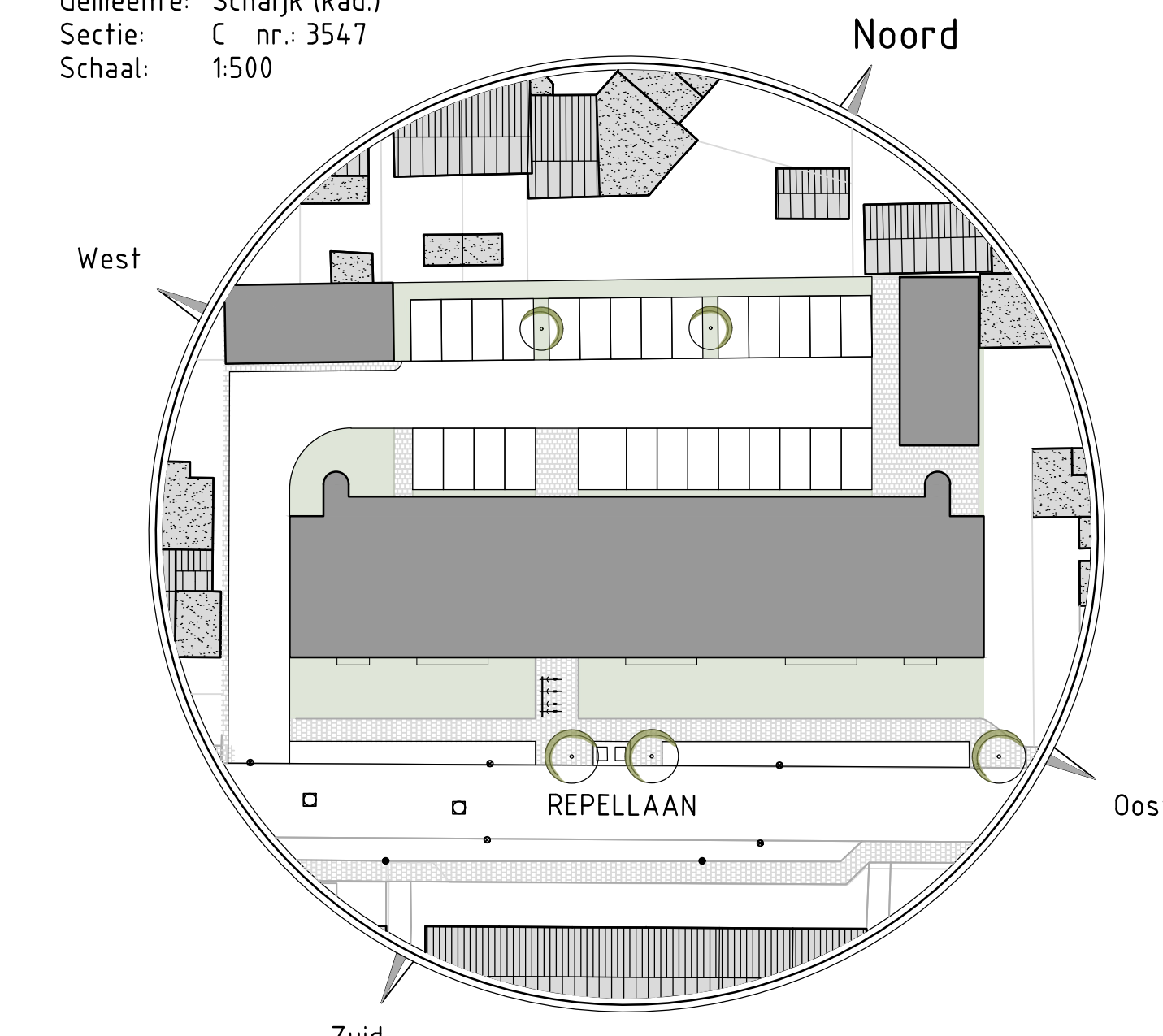


KOPPENS ARCHITECTEN



- Renvooi**
- parkeernorm 24 x 15 = 36 parkeerplaatsen
 - kadastrale grens
 - bestaande bebouwing
 - boom
 - straatkol
 - rioolput
 - lantarnpaal
 - bekleding met hout
- Ruimtenummering**
- 10 hal
 - 11 referiekast
 - 12 keuken
 - 13 eethoek
 - 14 zithoek
 - 15 toilet
 - 16 slaapkamer
 - 17 badkamer
 - 18 techniek/berging
 - 19 buitenruimte

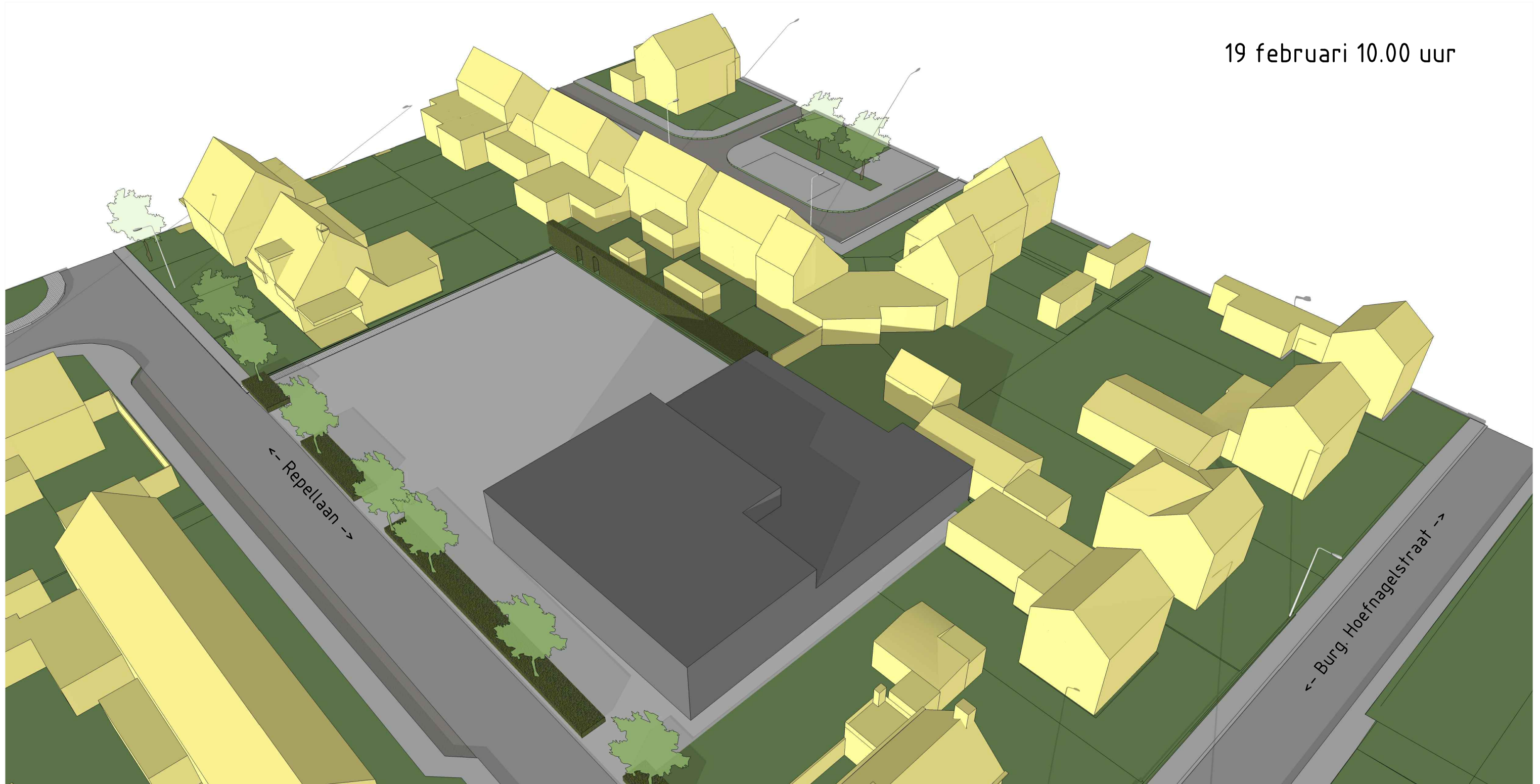
Situatie
 Gemeente: Schaijk (kad.)
 Sectie: C nr.: 3547
 Schaal: 1:500



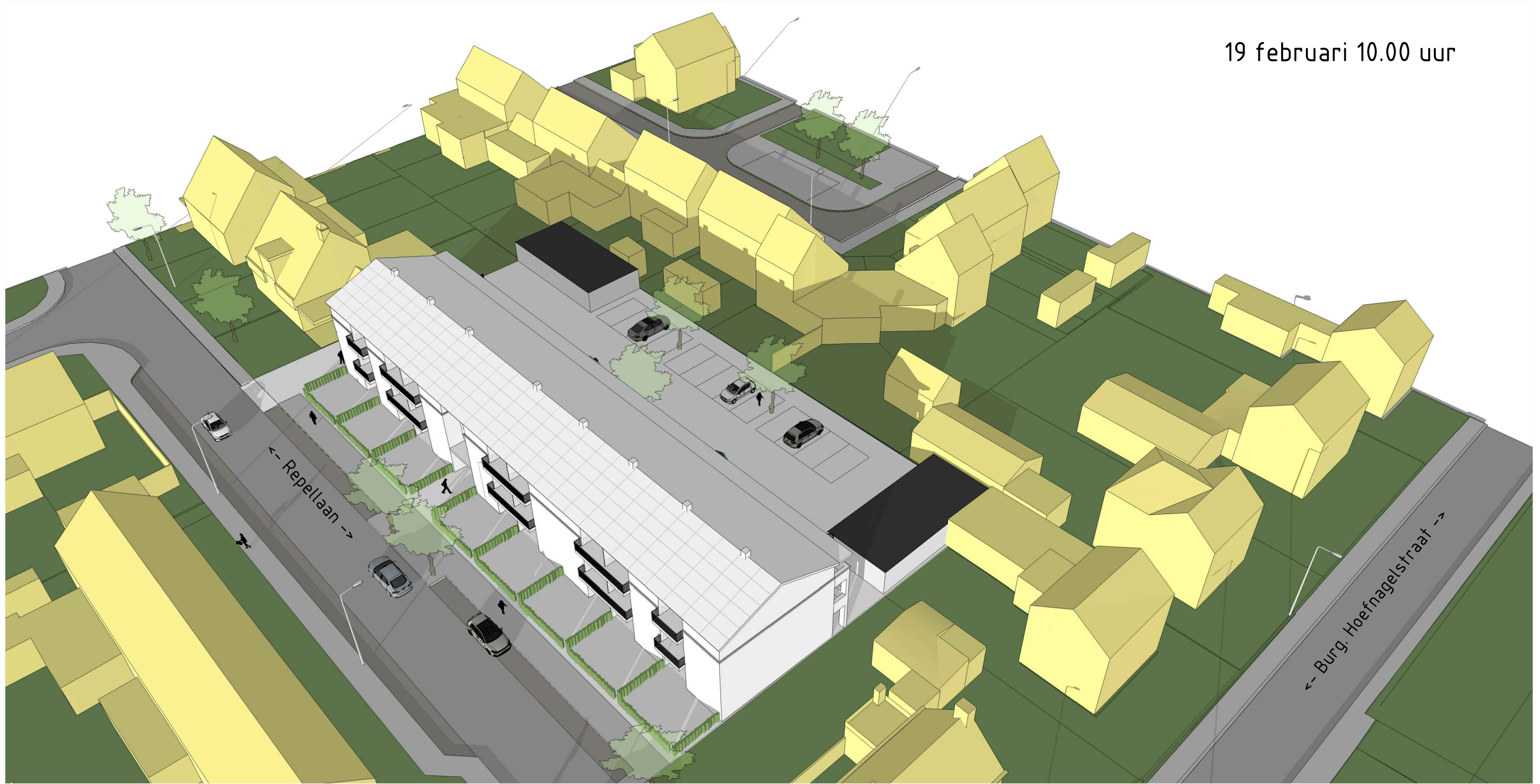
PLAN VOOR DE BOUW VAN 24 APPARTEMENTEN AAN DE REPELLAAN, 5374 GT TE SCHAIJK I.O.V. BRABANTWONEN, 5200 BT 'S-HERTOGENBOSCH

KOPPENS ARCHITECTENBUREAU WIJSTRAAT 29 5384 RA HEESCH WWW.BTA-KOPPENS.COM	T 0412-455222 F 0412-452749 E info@bta-koppens.com		GET: J.D.
			SCHAAL: 1:100
BEGANE GROND			WERKNO.: 18BH1 BLADNO.: V.01 DATUM: 01-11-2018 GEW.: 05-12-2018 GEW.: 13-12-2018 GEW.: 06-02-2019

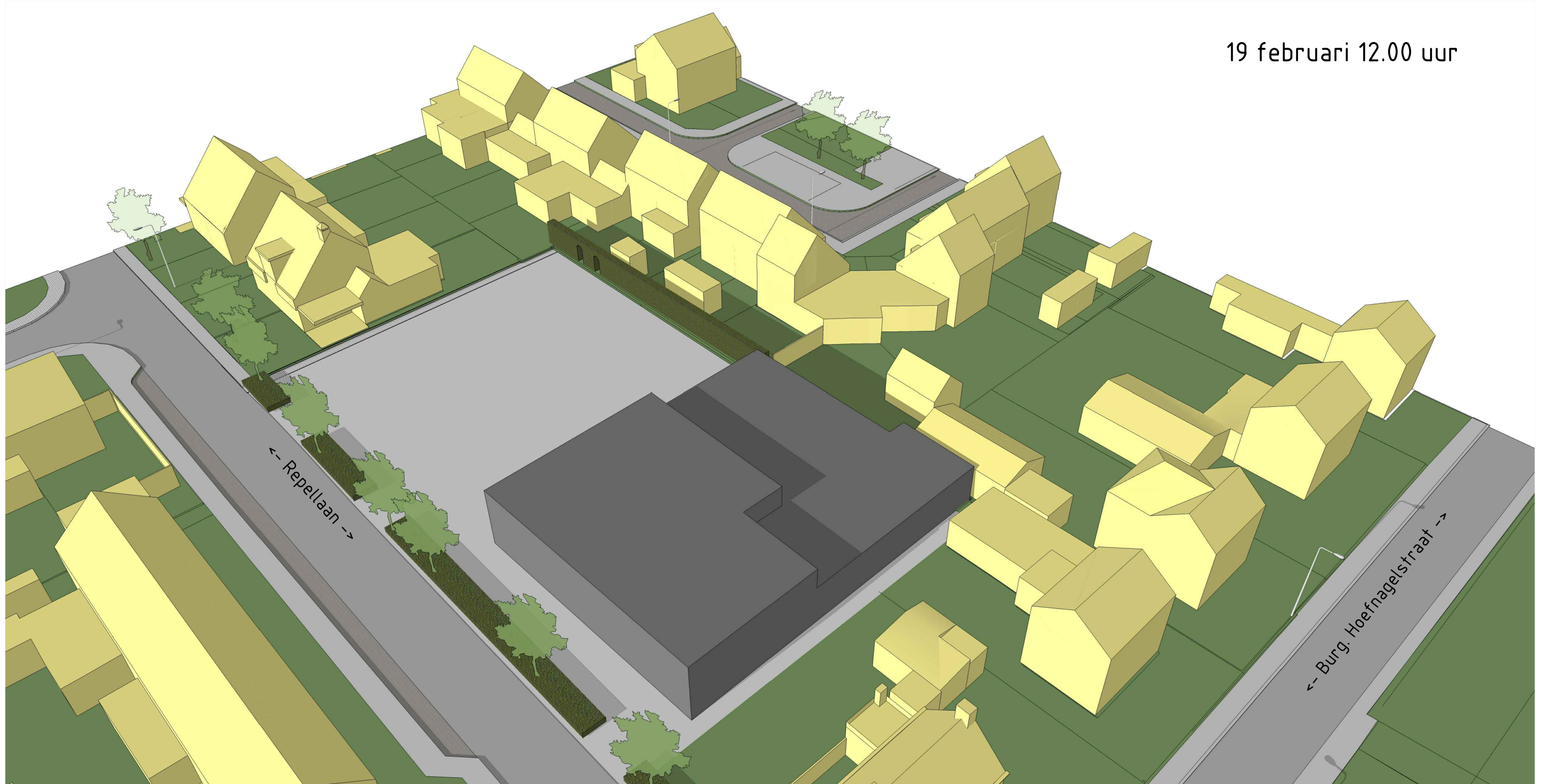
19 februari 10.00 uur



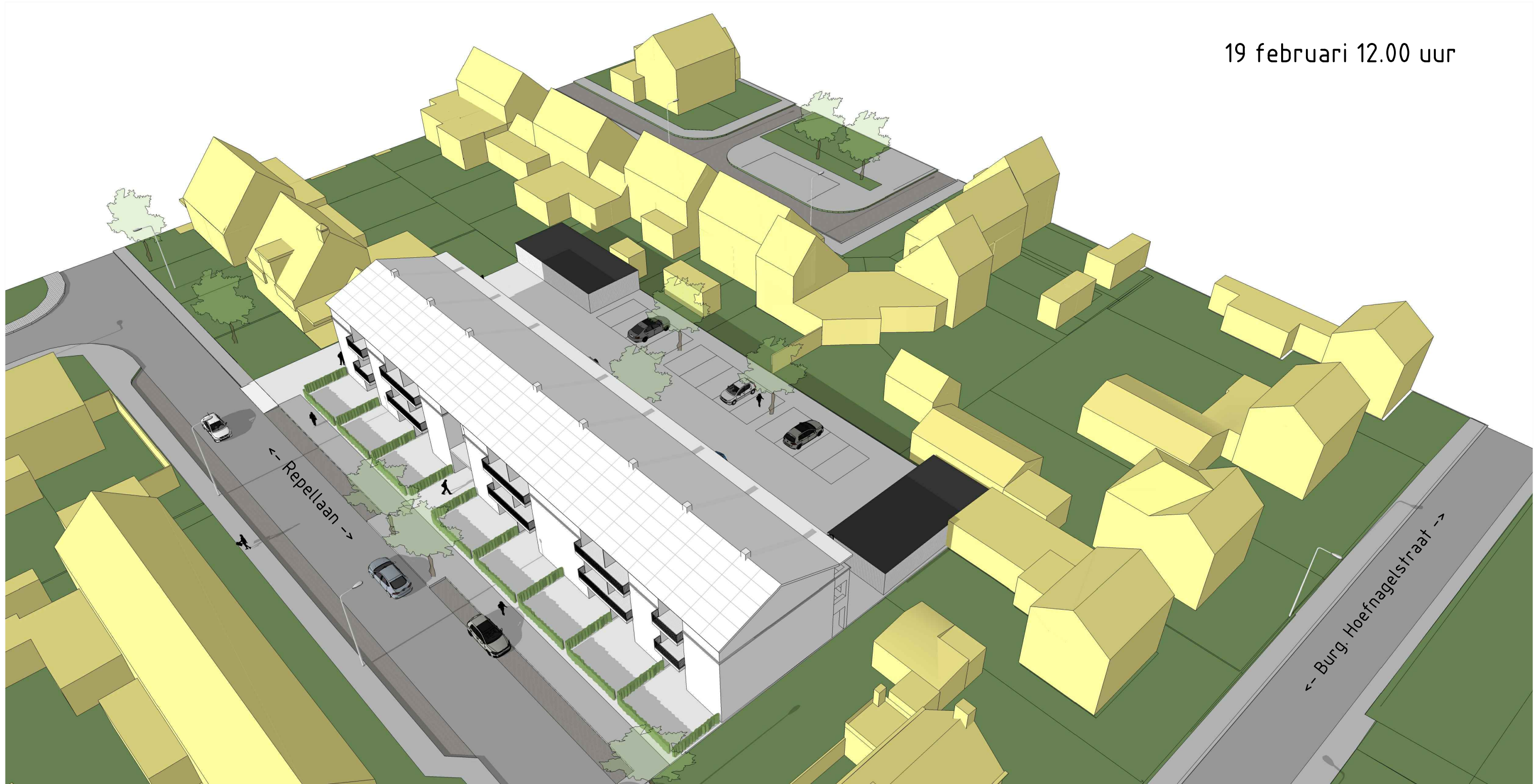
19 februari 10.00 uur



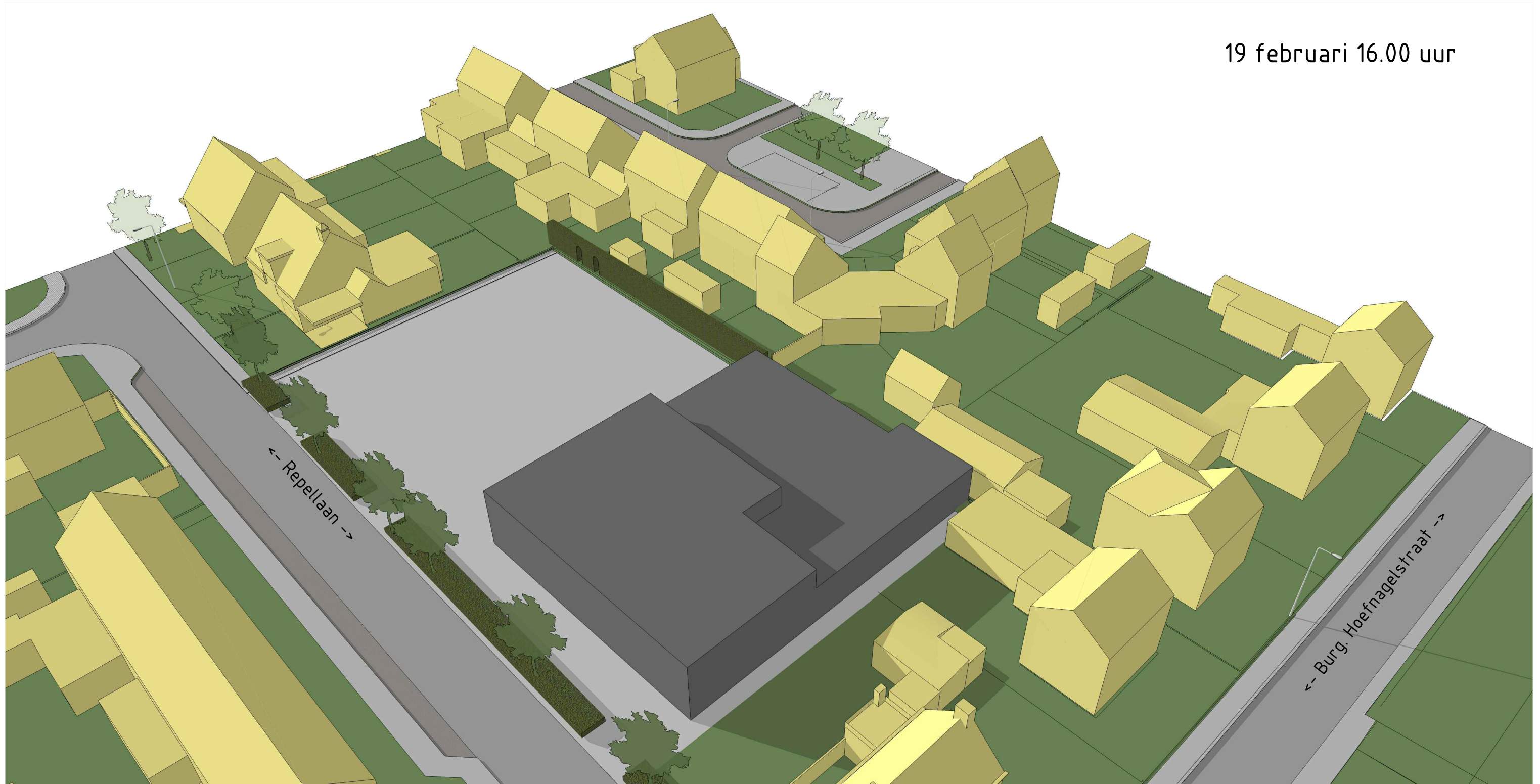
19 februari 12.00 uur



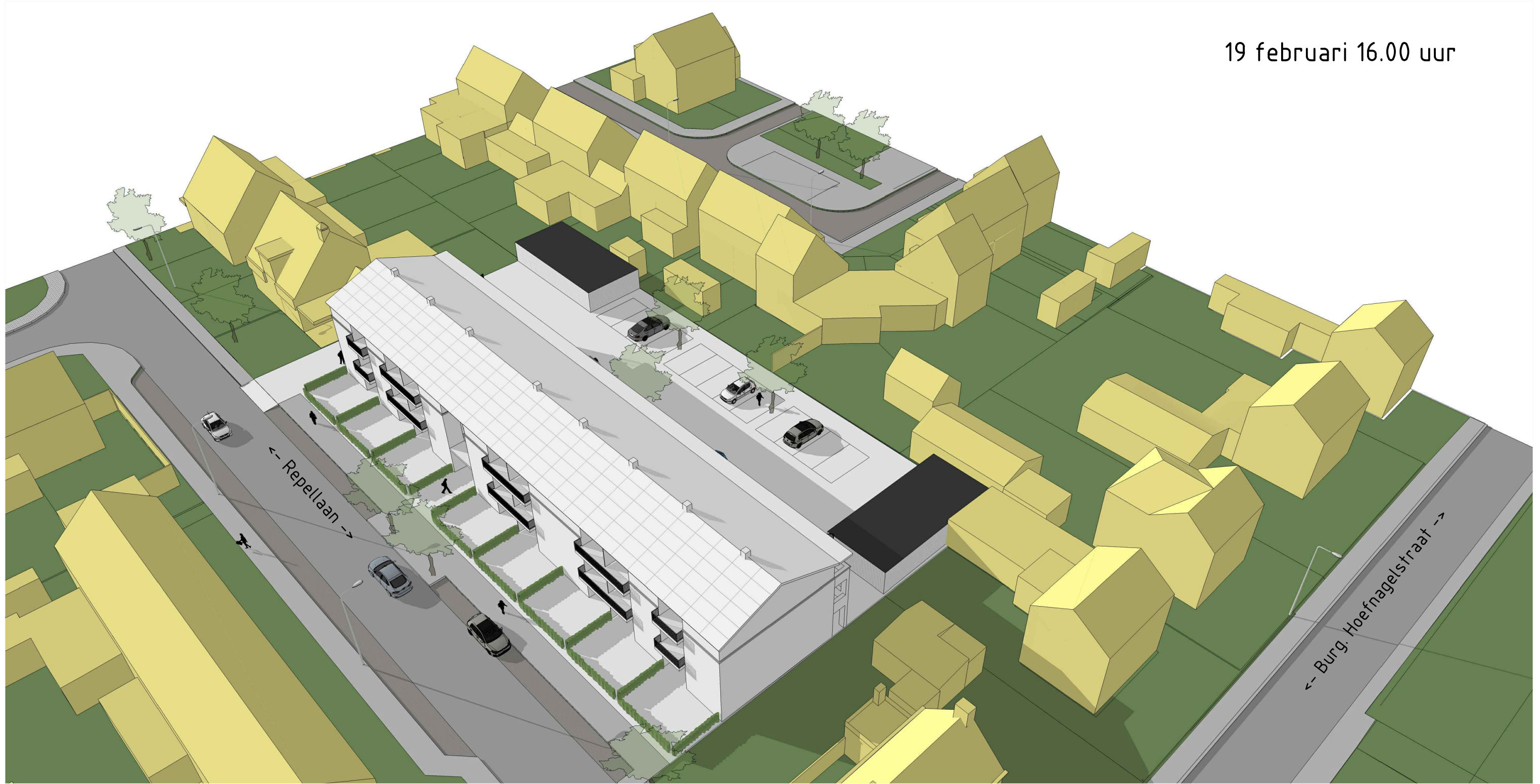
19 februari 12.00 uur



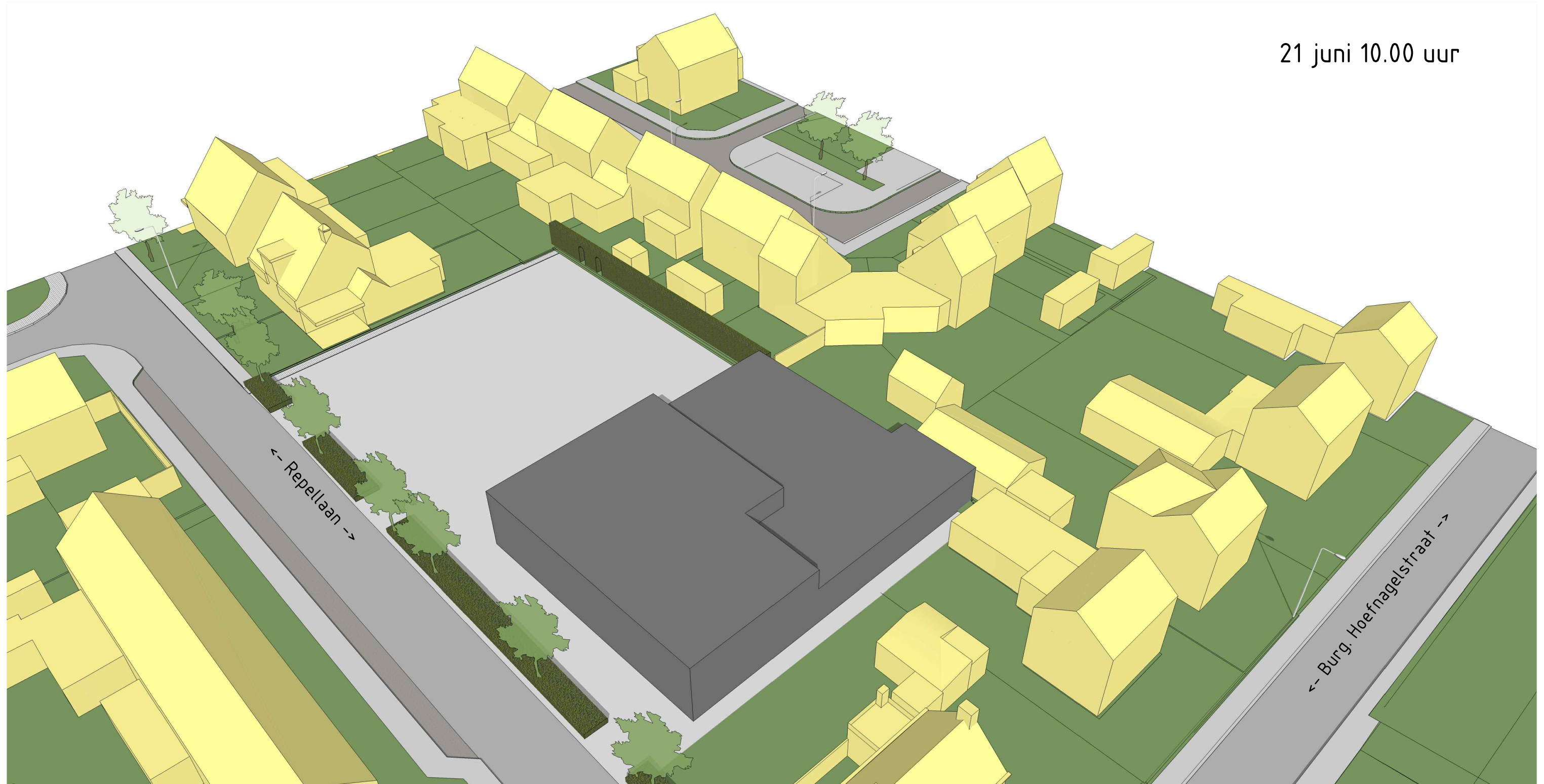
19 februari 16.00 uur



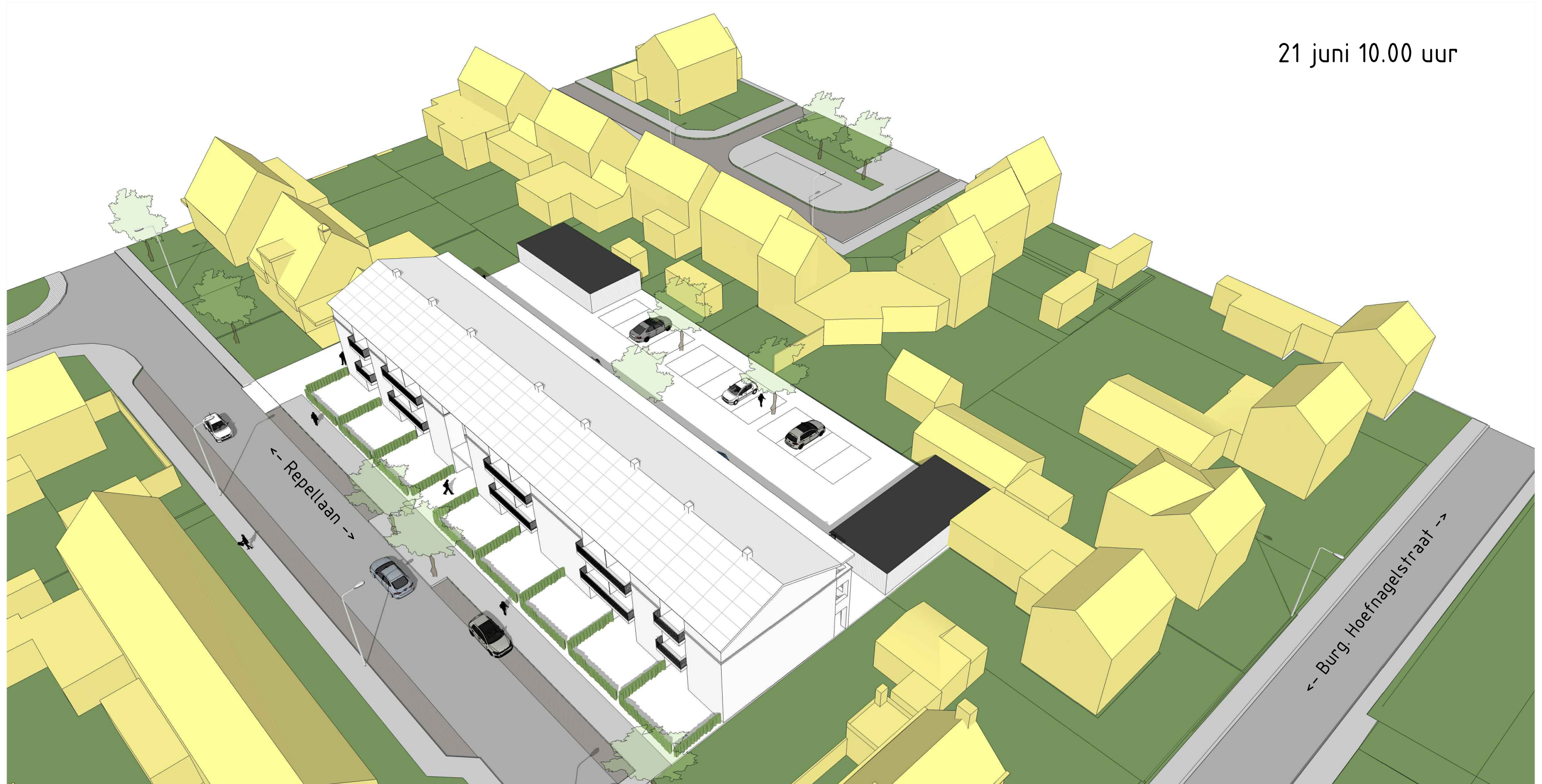
19 februari 16.00 uur



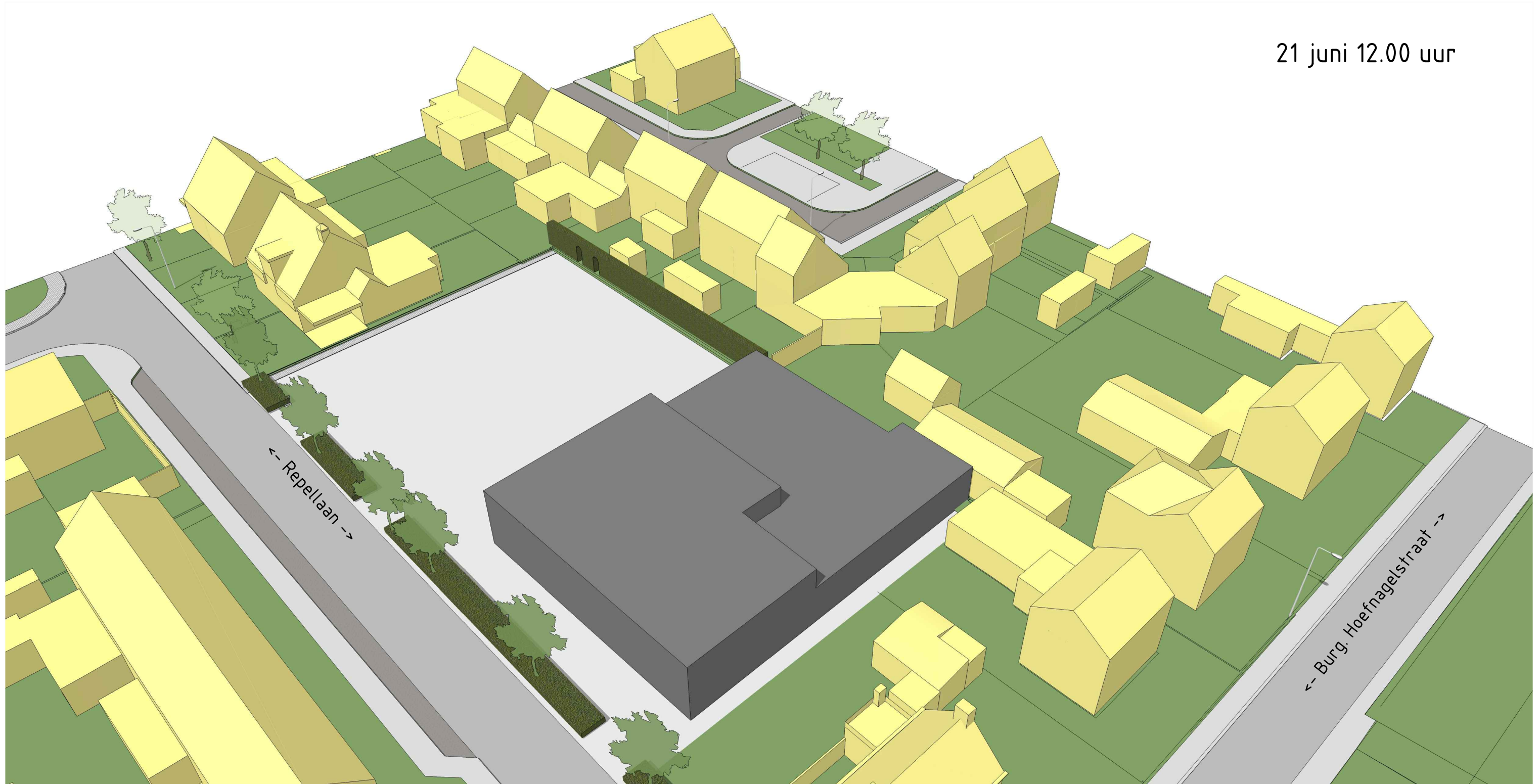
21 juni 10.00 uur



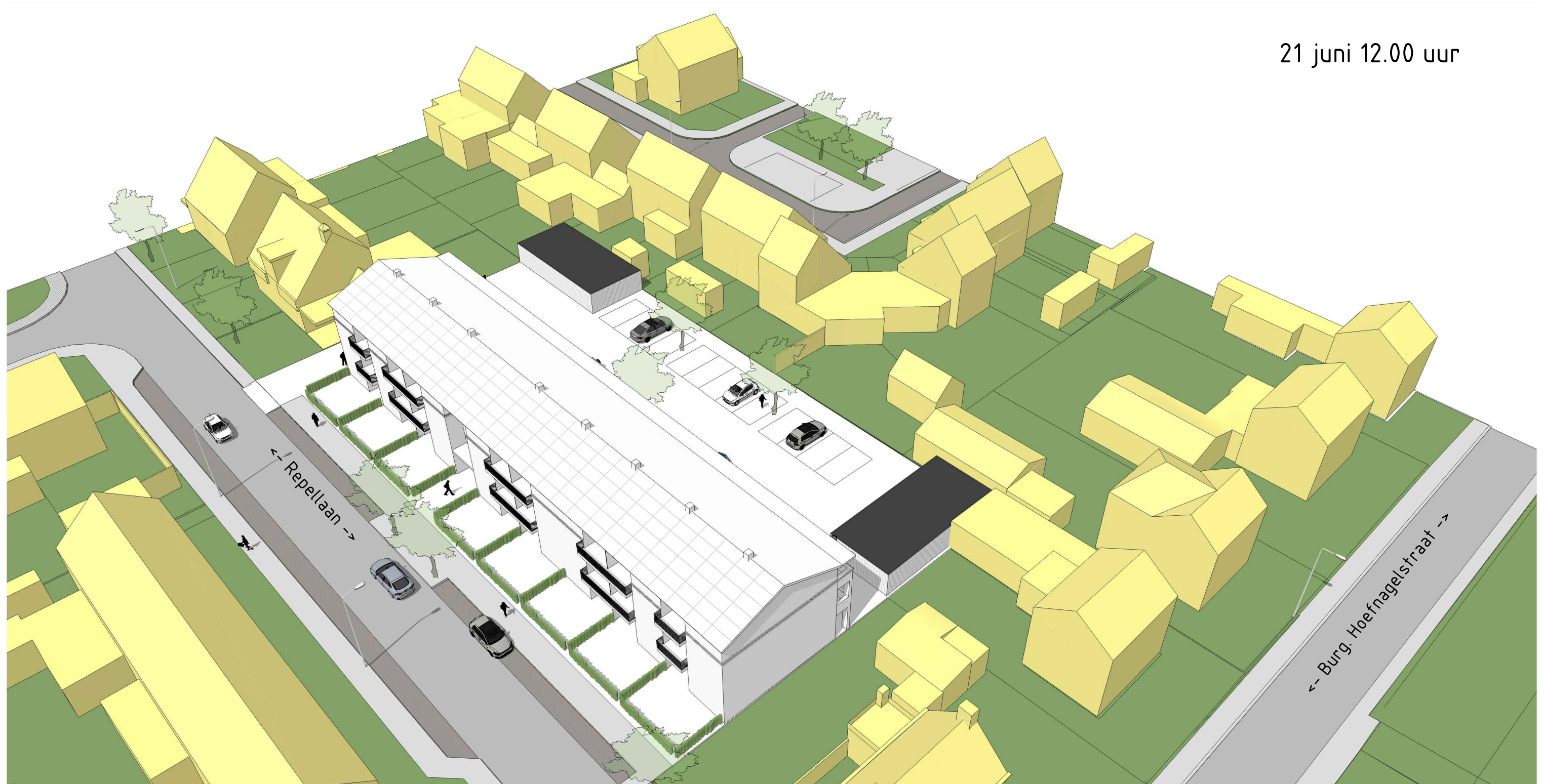
21 juni 10.00 uur



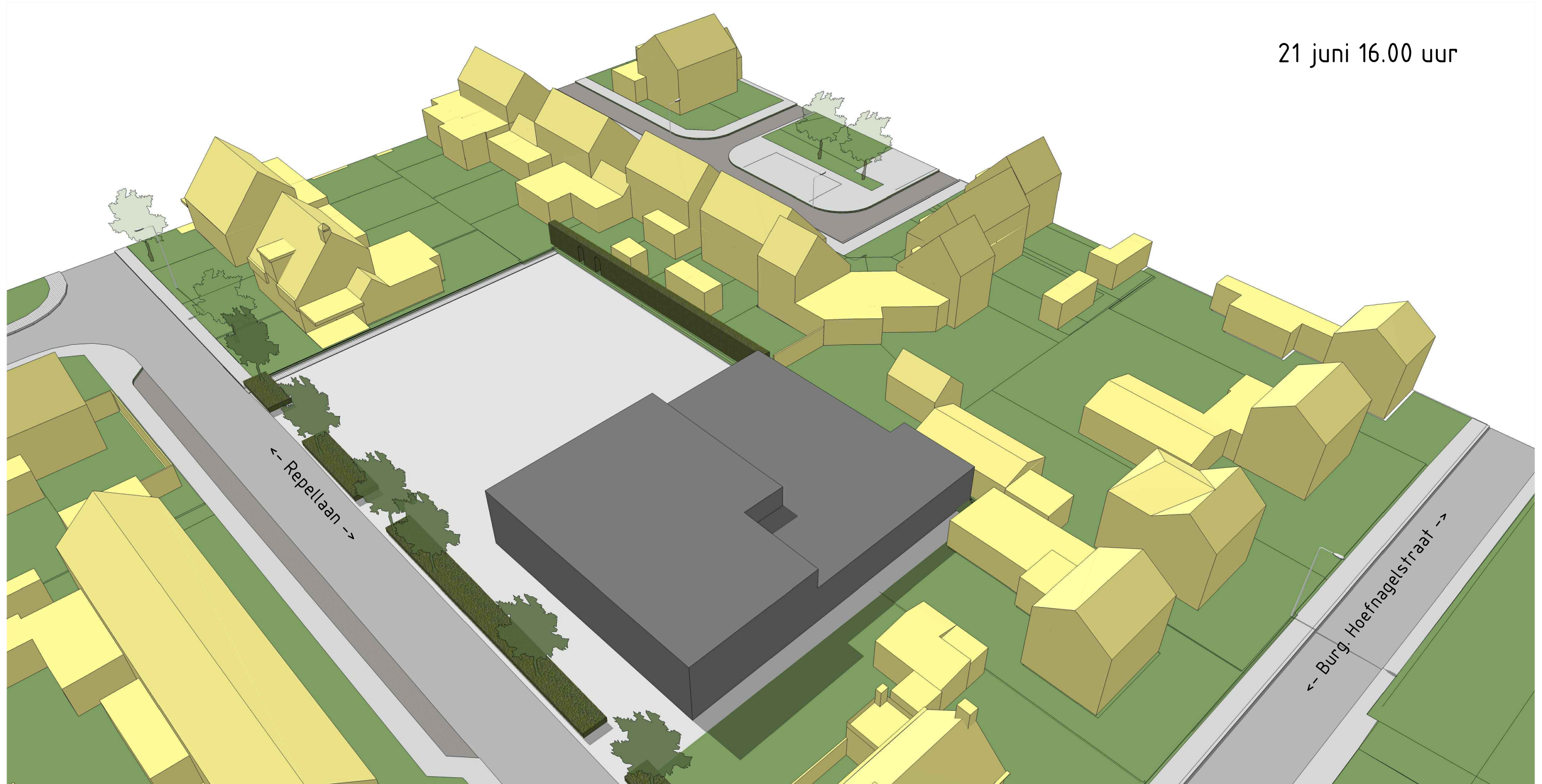
21 juni 12.00 uur



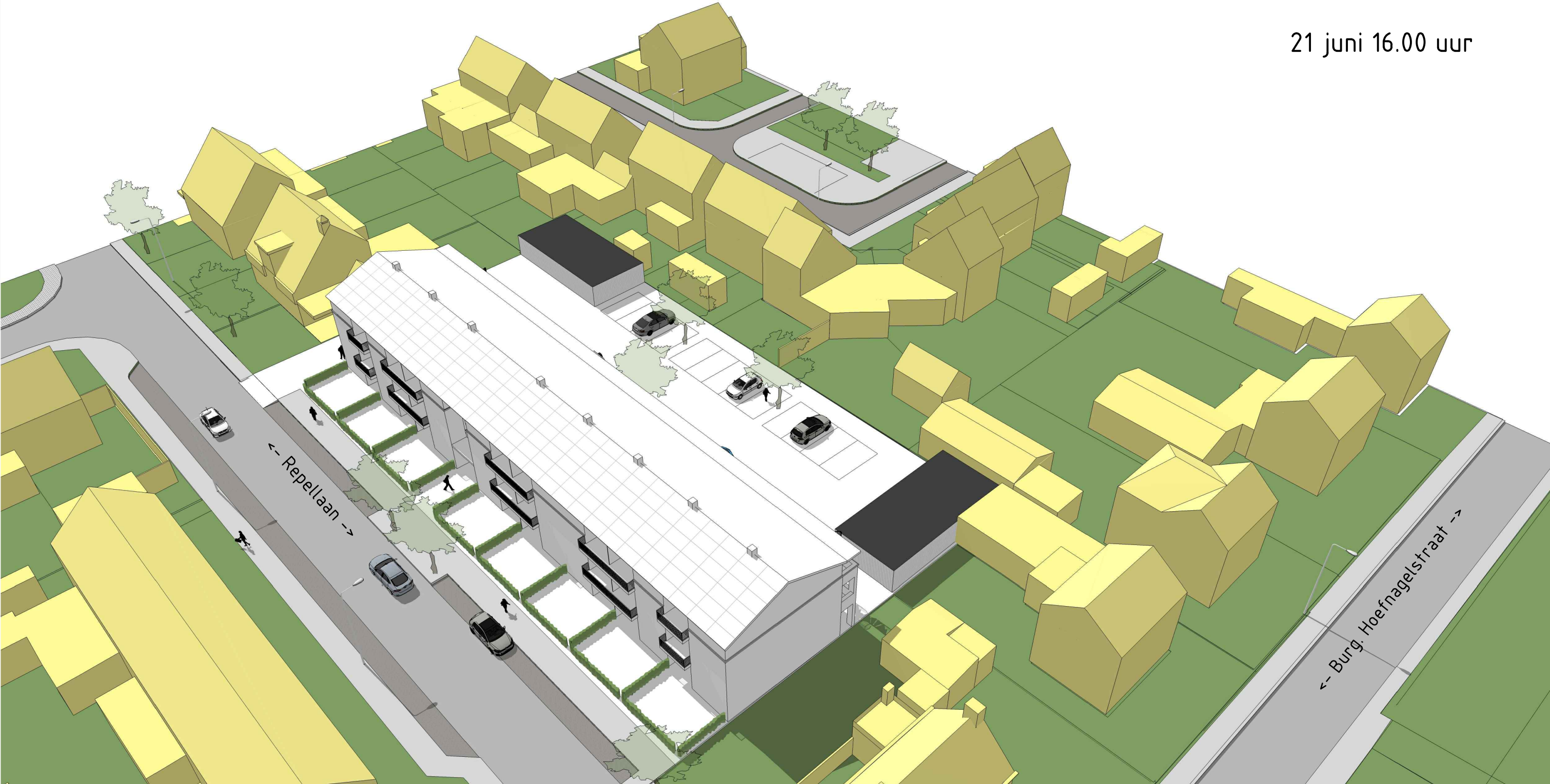
21 juni 12.00 uur



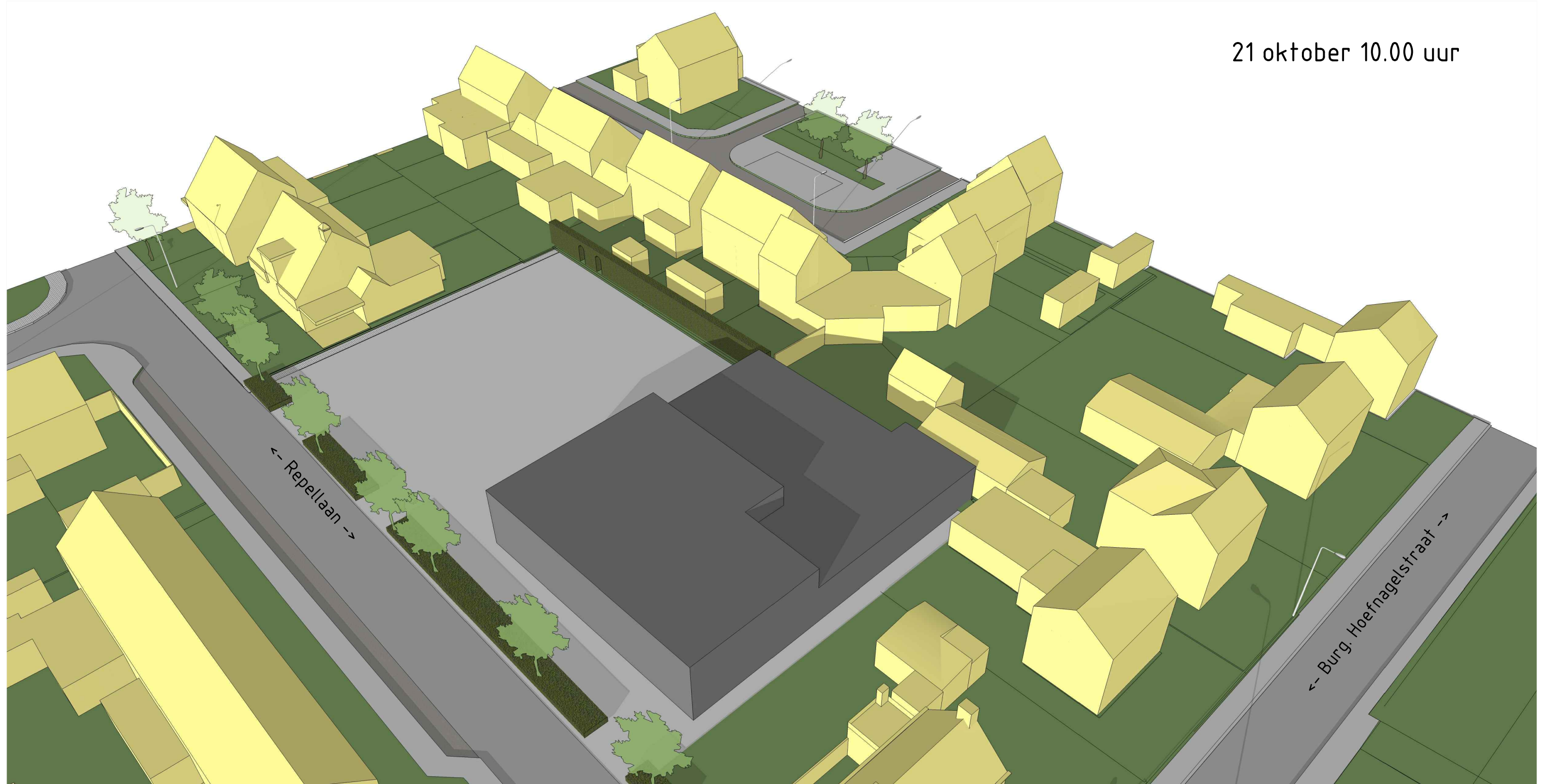
21 juni 16.00 uur



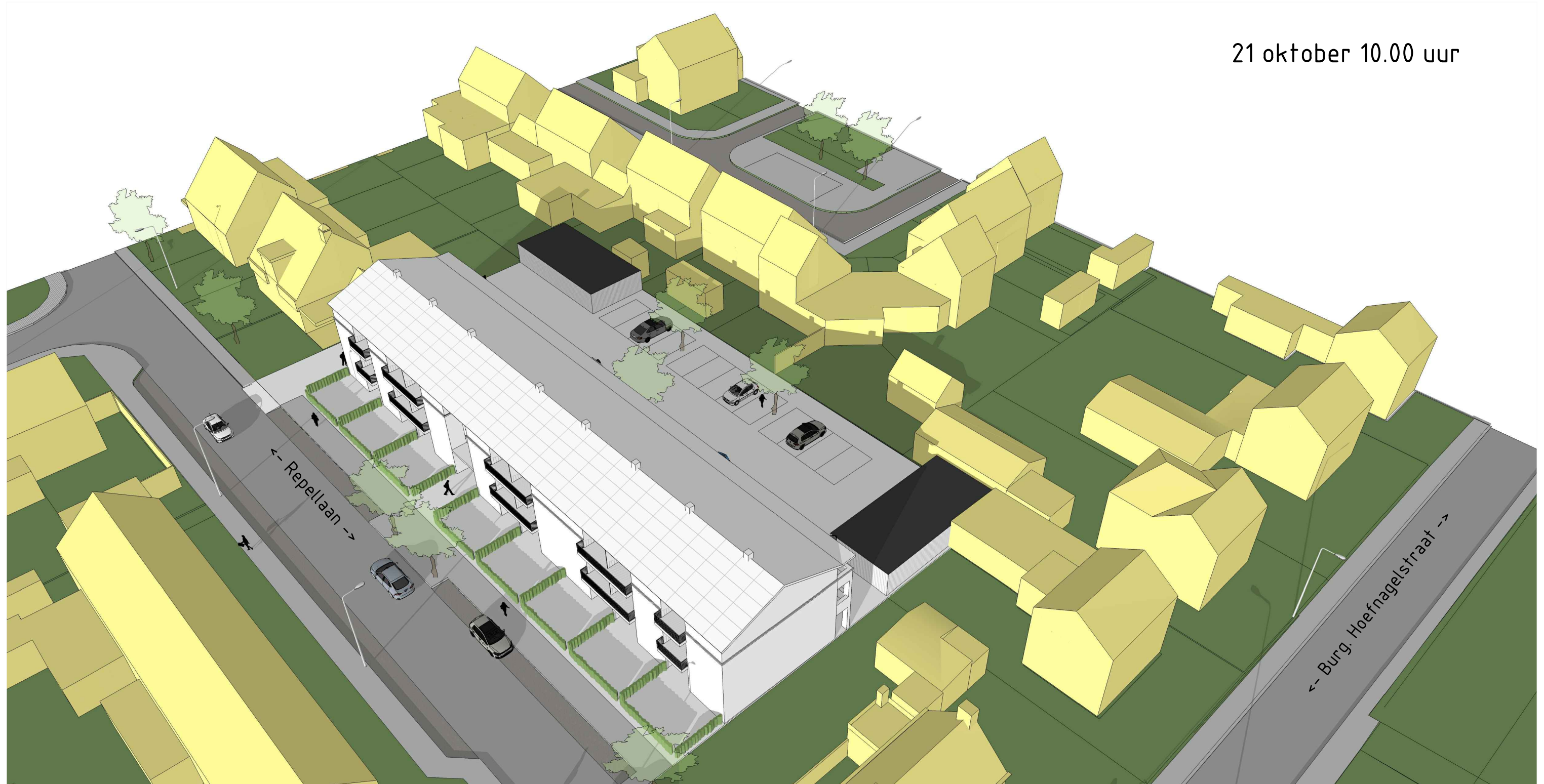
21 juni 16.00 uur



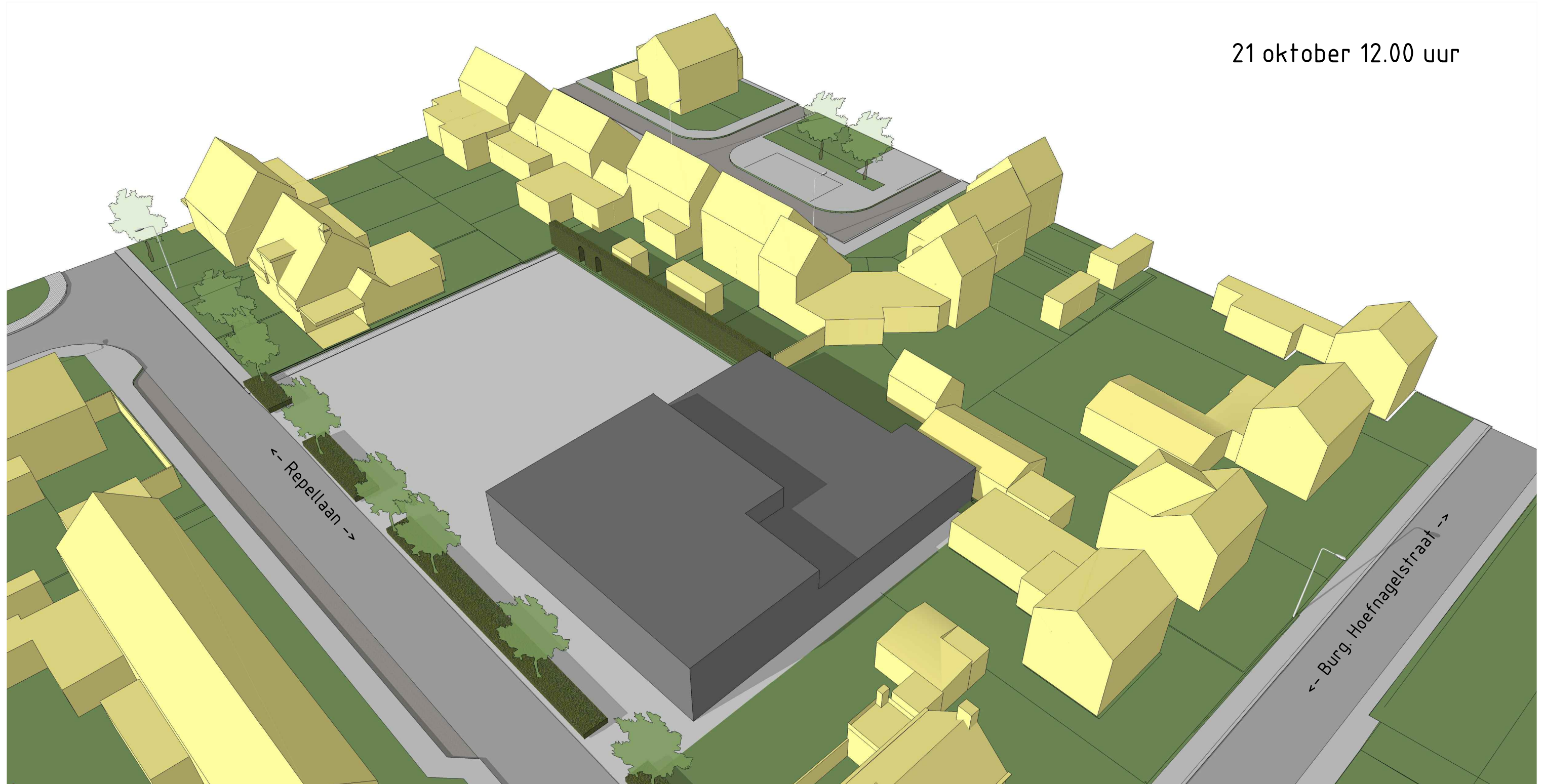
21 oktober 10.00 uur



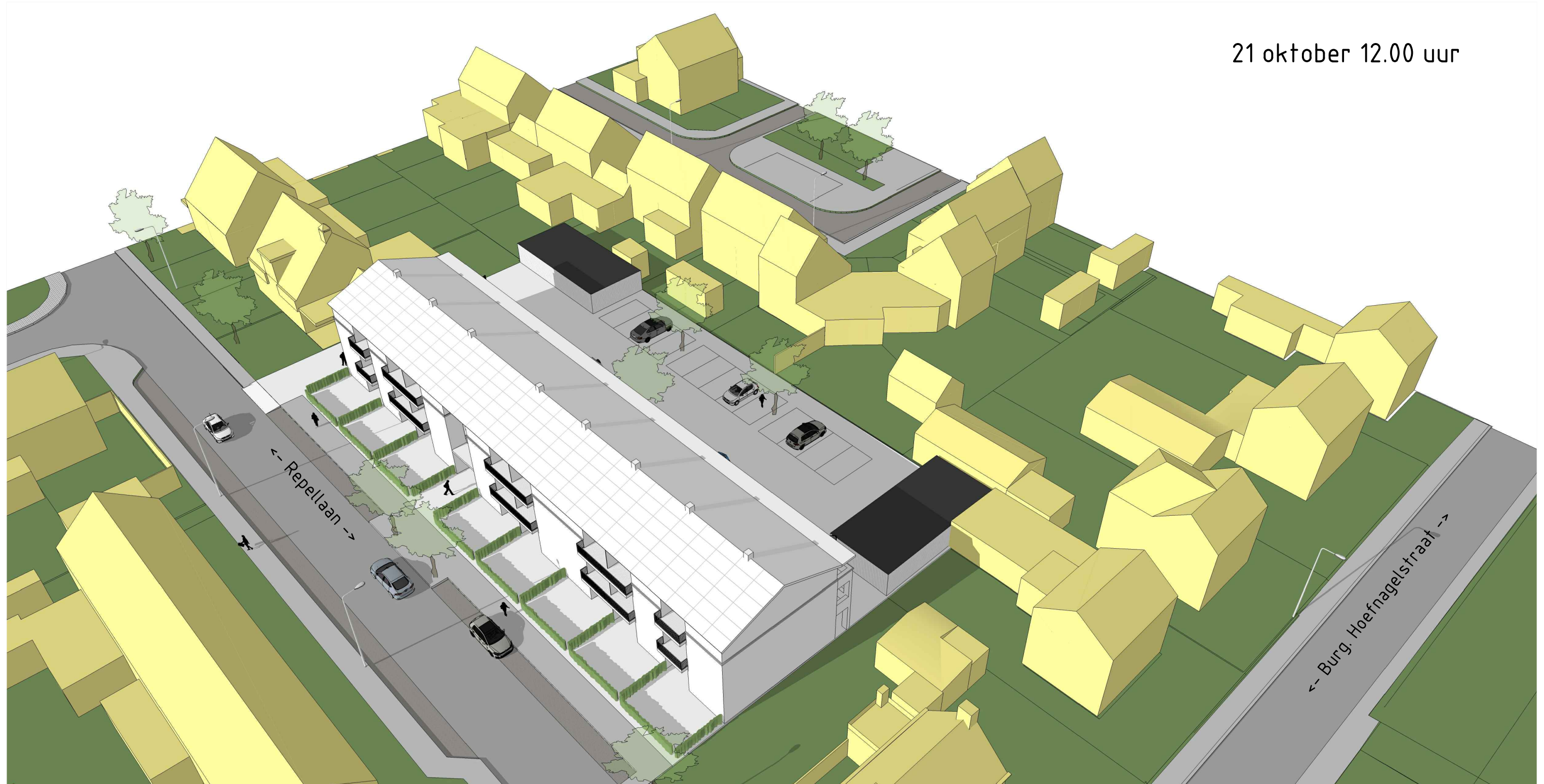
21 oktober 10.00 uur



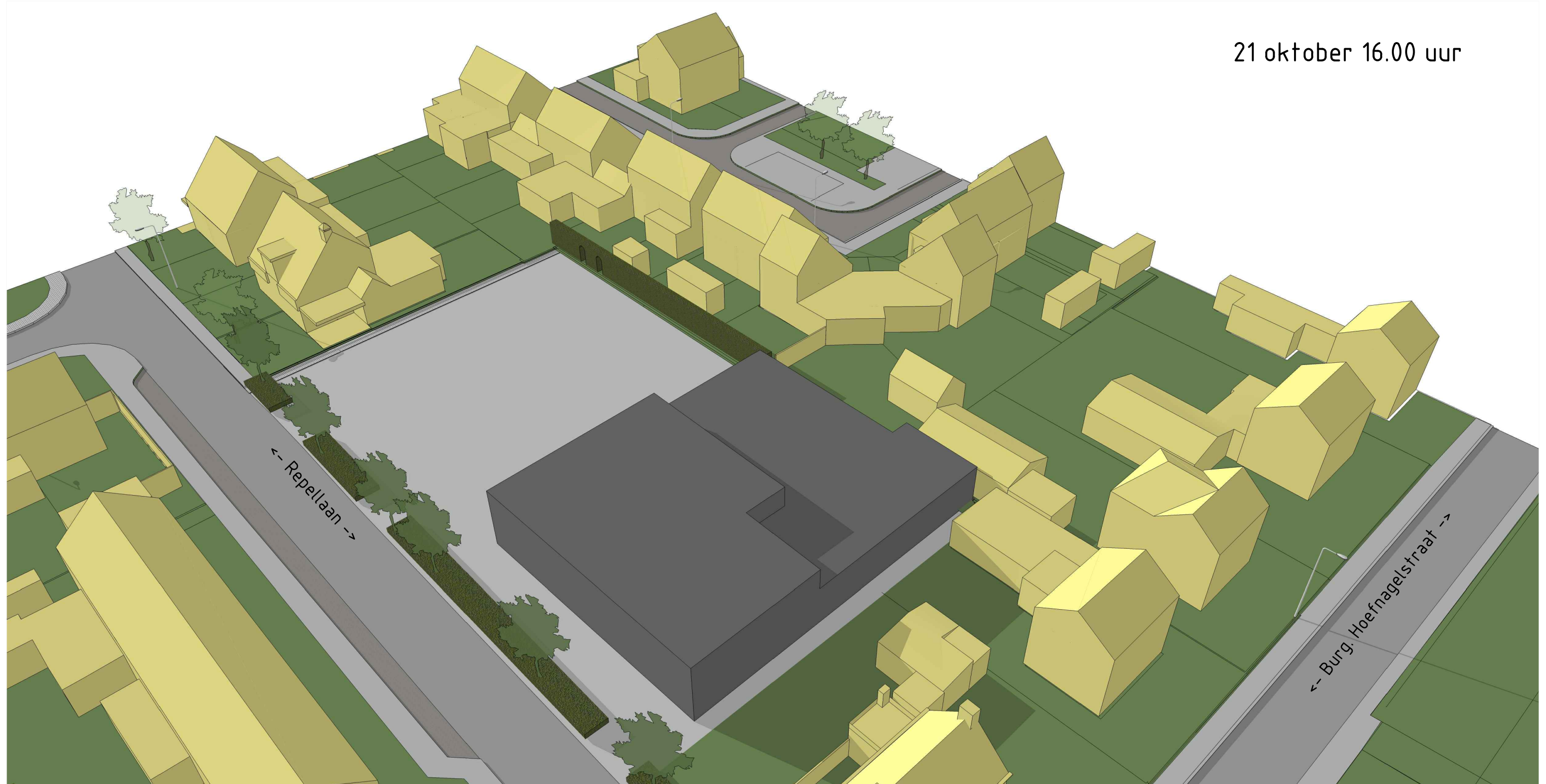
21 oktober 12.00 uur



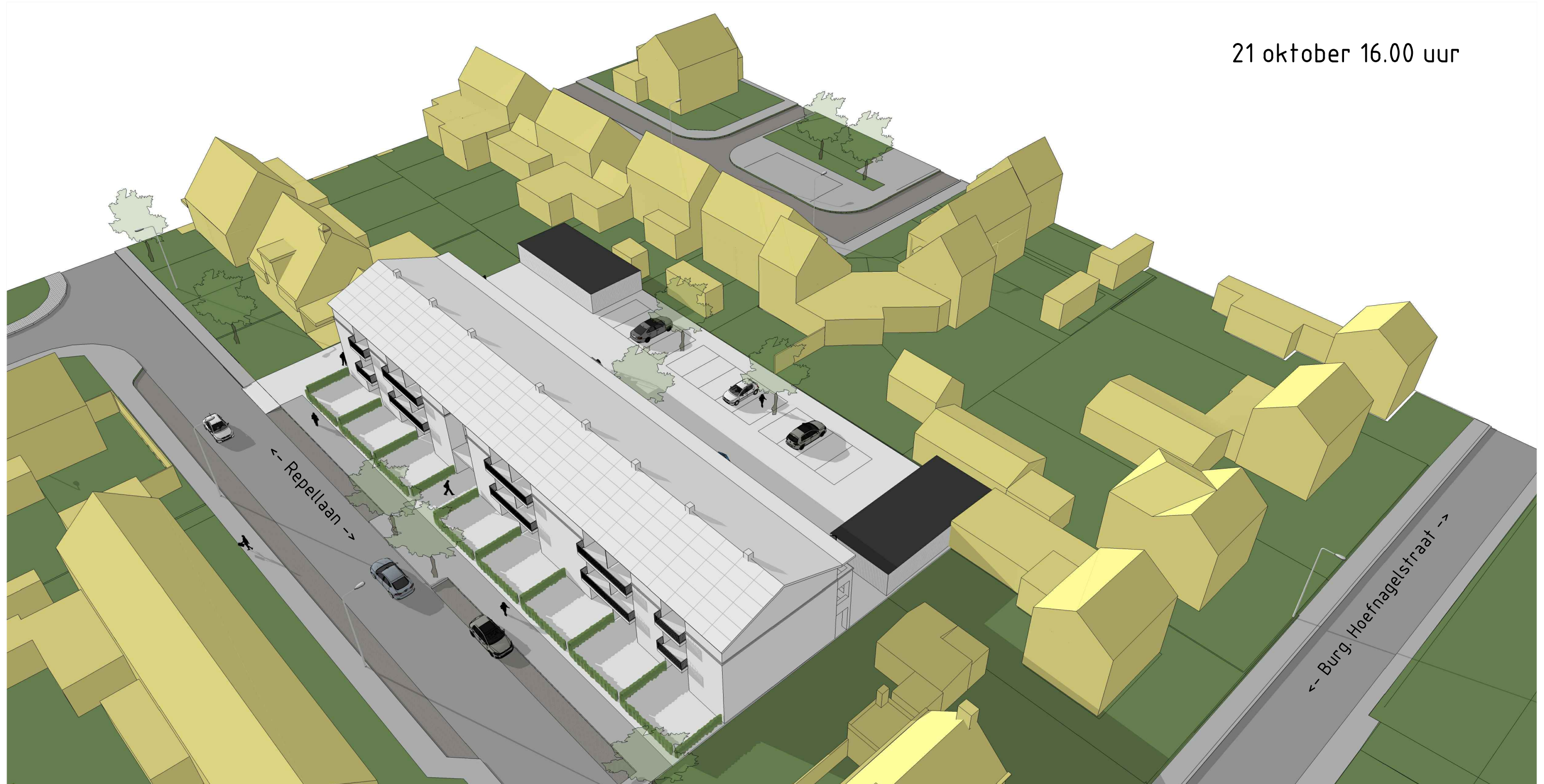
21 oktober 12.00 uur

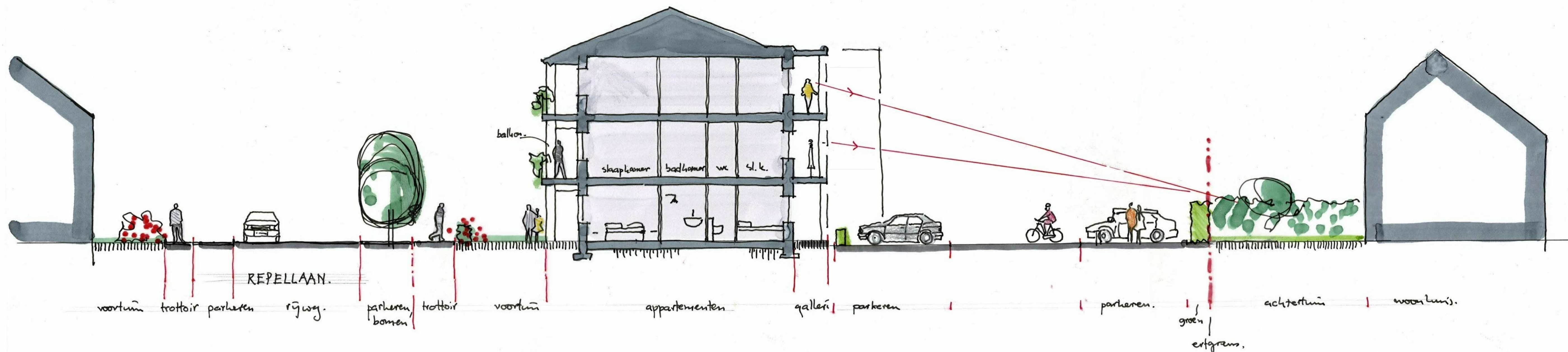


21 oktober 16.00 uur

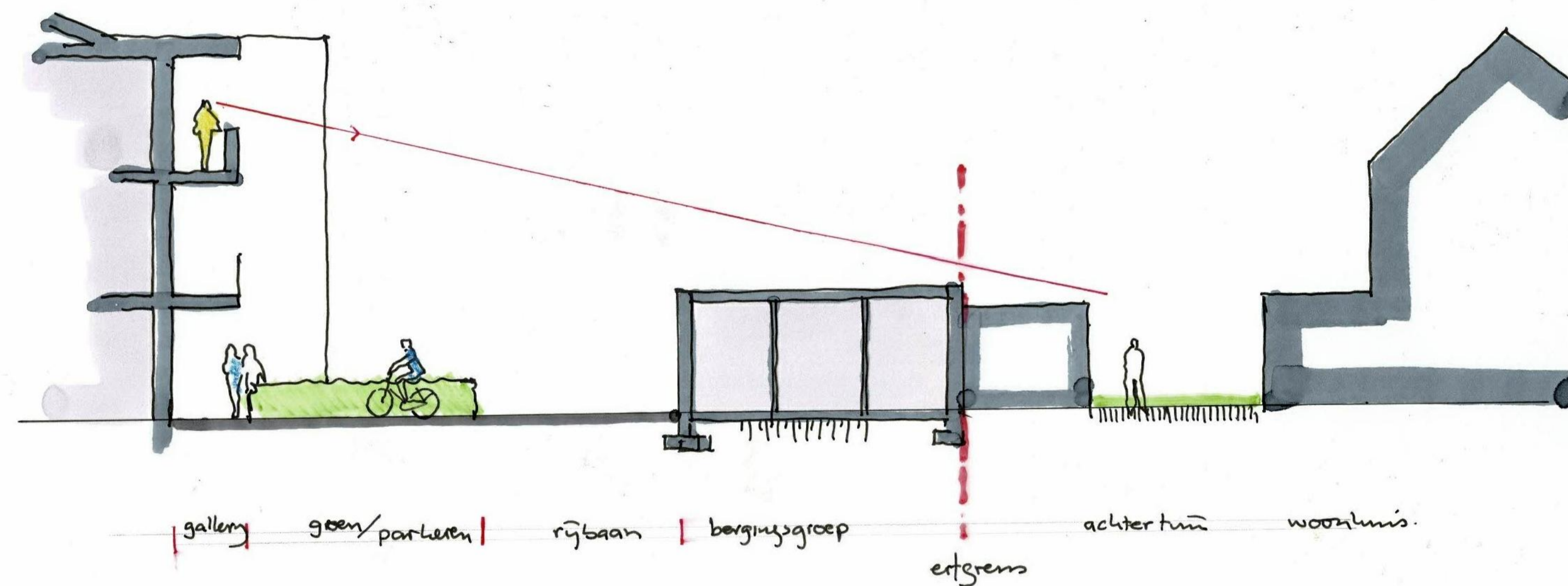


21 oktober 16.00 uur





DOORSNEDE TER HOOGTE VAN ZWINGELHOF 25



DOORSNEDE TER HOOGTE VAN ZWINGELHOF 31

PLAN VOOR DE BOUW VAN 24 APPARTEMENTEN AAN DE
 REPELLAAN, 5374 GT TE SCHAIJK
 I.O.V. BRABANTWONEN, GRAAFSEWEG 294, 5213 AS
 's HERTOGENBOSCH

DOORSNEDEN MET ZICHTLIJNEN

KOPPENS ARCHITECTENBUREAU
 WIJSTRAAT 29 T 0412-455522
 5384 RA HEESCH F 0412-452749
 WWW.BTA-KOPPENS.COM E info@bta-koppens.com

Ky p.

GET: A.R.
 SCHAAL: 1:100
 WERKNO.: 18BH1
 BLADNO.: -
 DATUM: 29-04-2020
 GEW.: 04-05-2020