

## **Nota van Zienswijzen en wijzigingen**

**Ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk'**  
**Ontwerpomgevingsvergunningen 'Centrum Schaijk'**  
**Beeldkwaliteitsplan 'Centrum Schaijk'**

**8 december 2016**

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
1 Aanleiding	2
2 Beantwoording zienswijzen	3
3.Lijst met wijzigingen	36

## 1 Aanleiding

Het Bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' heeft betrekking op de gronden die globaal gelegen zijn in de driehoek die wordt gevormd door de straten Schutsboomstraat, Pastoor van Winkelstraat en Europaplein. Het doel van het 'Centrumplan Schaijk' is de bestaande winkels in het centrum te bundelen, zodat Schaijk haar functie als boodschappendorp behoudt en hierdoor de leefbaarheid naar de toekomst wordt gegarandeerd.

Het beeldkwaliteitsplan Centrum Schaijk omschrijft de beoogde visuele uitstraling van de gebouwen en de openbare ruimte van het gebied van het Centrumplan Schaijk. De in dit plan geformuleerde uitgangspunten worden gehanteerd als toetsingskader bij de welstandstoetsing van bouwplannen in dit gebied.

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd besloten om de coördinatie-regeling zoals vastgelegd in paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen op de te voeren planologisch juridische procedures ten behoeve van het centrumplan Schaijk.

De coördinatie heeft betrekking op de volgende besluiten voor het centrumplan Schaijk:

- Het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk';
- De aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1. en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de realisatie van een supermarkt (Albert Heijn), winkels en bovenwoningen met laad- en losplaats en inpandige parkeergelegenheid op het perceel Europaplein 2 en Pastoor van Winkelstraat 16/16a en omgeving en winkelruimte met bovenwoningen aan de achterzijde van het perceel Schutsboomstraat 11 te Schaijk;
- De aanvraag omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van het vergroten van een supermarkt (Emté) met bovenwoningen en de realisatie van een inpandige parkeergelegenheid ten behoeve van de te realiseren bovenwoningen op de percelen Schutsboomstraat 3, 7 en 9 te Schaijk.

Dit besluit is op 17 juli 2015 gepubliceerd in de Staatscourant, de Arena en op de website van de gemeente Landerd.

De coördinatie-regeling houdt in dat het bestemmingsplan en de bijbehorende omgevingsvergunningen gecoördineerd worden voorbereid en bekendgemaakt.

Op het bestemmingsplan en de daarbij behorende besluiten is de Crisis-en Herstelwet, meer specifiek afdeling 2 van hoofdstuk 1, van toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk', het beeldkwaliteitsplan 'Centrum Schaijk' en de ontwerp omgevingsvergunningen hebben ter inzage gelegen.

In deze nota wordt een reactie op de met betrekking tot de ontwerpen ingediende zienswijzen gegeven.

## 2 Beantwoording zienswijzen

### 2.1. Uitleg thematische en individuele beantwoording

#### *Thematische beantwoording*

In meerdere zienswijzen komen dezelfde onderwerpen aan bod. Deze onderwerpen lenen zich voor een gezamenlijke behandeling. Het betreft de volgende onderwerpen:

1. DPO/ladder duurzame verstedelijking/achterblijflootatie;
2. geluid;
3. parkeren/verkeer;
4. bezonning.

Naar aanleiding van de zienswijzen is nader extern advies ingewonnen. In de ingewonnen adviezen is ook de input van de gemeente op de betreffende onderwerpen verwerkt. De ingewonnen adviezen bevatten (mede daardoor) een adequate weerlegging van de betreffende zienswijzen. Daarom is ervoor gekozen voor wat betreft de specifieke thema's te verwijzen naar de ingewonnen adviezen. De betreffende adviezen zijn in de vorm van oplegnotities als bijlage aan de zienswijzennota gehecht en moeten worden geacht daarvan integraal onderdeel uit te maken.

#### *Individuele beantwoording*

In deze nota worden daarnaast alle zienswijzen individueel behandeld. De zienswijzen worden puntsgewijs samengevat en van een reactie en conclusie voorzien. Indien relevant wordt in de reactie of conclusie verwezen naar de thematische beantwoording in de betreffende oplegnotitie of bijlage en de daarbij behorende conclusie.

De zienswijzen worden samengevat weergegeven. Voor zover iets niet woordelijk terug komt betekent dit niet dat er bij de beoordeling geen rekening mee is gehouden.

### 2.2. Thematische beantwoording zienswijzen

1. *DPO/ladder duurzame verstedelijking/achterblijflootatie.*  
Verwezen wordt naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse' die achter deze zienswijzennota is gevoegd.
2. *Geluid:*  
Verwezen wordt naar de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 2 november 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr versie 03-002, die achter deze zienswijzennota is gevoegd.
3. *Parkeren/verkeer:*  
Verwezen wordt naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan Centrum Schaijk', die achter deze zienswijze is gevoegd.
4. *Bezonning:*  
Verwezen wordt naar de oplegnotitie (Centrumplan Schaijk, bezonningsonderzoek conform TNO-richtlijn d.d. 3 november 2016, uitgevoerd door ingenieursburo Ulehake).

## 2.3 Individuele beantwoording zienswijzen

**Zienswijze door Driessen advocatuur en door Coolen Makelaardij en Taxatie beiden namens de heer De Grauw, Europaplein 8, 5374 BM Schaijk (eigenaar Europaplein 6 en 8).  
De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Schaijk alsmede tegen de ontwerpomgevingsvergunningen die ter inzage hebben gelegen.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Indiener is van mening dat zijn privacy, met name in de achtertuin, op ontoelaatbare wijze wordt aangetast;
2. Indiener kan niet instemmen met de verhoging van de toegestane bouwhoogtes naar 12,5 meter en wat betreft het torengedouw naar 18 meter. De twee appartementen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van het torengedouw en de uitzichtpost van het torengedouw met uitzicht op de achtertuin van indiener leiden tot ontoelaatbare aantasting van privacy, woongenot, lichtinval en zonlicht. Er zal sprake zijn van onaanvaardbare schaduwwerking. In strijd met de zorgvuldigheid ontbreken gerichte specialistische onderzoeken met betrekking tot schaduwwerking.
3. De bereikbaarheid van de bedrijfsinrit van indiener zal door de geplande parkeerplaatsen aan de voorzijde van het Europaplein 6 en 8 in zeer ernstige mate en op ontoelaatbare wijze worden belemmerd. De te realiseren parkeerplaatsen mogen de (bedrijfs-)uitritten van indieners niet belemmeren.
4. Er ontstaat een toename van de parkeerdruk. Er is nu al een parkeerprobleem. Aan de voorwaarde dat in de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein wordt voorzien, wordt niet voldaan.
5. In strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel wordt een geluidsonderzoek t.a.v. de winkelwagentjes, containers, glasbakken, opslagplaatsen van winkelwagentjes gemist.
6. Indiener kan niet instemmen met het verplaatsen van de bushalte naar het parkeerterrein voor zijn winkel met rijwielstalling. Het verplaatsen van de bushalte veroorzaakt overlast.
7. Indiener heeft bezwaar tegen het verkeerscirculatieplan, te weten de doorsteek van de Schutsboomstraat naar het Europaplein. Tevens heeft indiener bezwaar tegen het mogelijk afsluiten van de Pastoor van Winkelstraat in verband met evenementen en de markt waardoor een onevenredige verkeersdruk op het Europaplein/weg komt.
8. Onzeker is wat met de oude Albert Heijn gaat gebeuren. Er is al sprake van een overcapaciteit aan winkelruimte in Schaijk. Een actueel distributieplanologisch onderzoek ontbreekt.
9. De waarde van het onroerend goed van indiener zal dalen.

*Reactie:*

Ad 1 en ad 2:

Aangenomen wordt dat deze zienswijze gericht is tegen de bouw van het torengedouw. Vanuit het centrumgedouw (supermarkt met appartementen gelegen aan het Europaplein) is er namelijk geen direct zicht op de tuin van indiener.

In het algemeen kunnen aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld. Volgens vaste rechtspraak bestaat er geen recht op blijvend uitzicht en het behoud van aanwezige privacy.

Voor zover er vanaf de dakterrassen van het torengedouw uitzicht is op de tuin van indiener is dit, gelet op de ligging van het perceel en de woning ten opzichte van de dakterrassen van het torengedouw en gelet op de afstand van deze dakterrassen tot de tuin niet van zodanige aard dat dit tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van indiener leidt dan wel tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het hier een centrumgebied gebied betreft en er ook op andere omliggende percelen al de bestemmingsmogelijkheid aanwezig is om woningen op de verdieping te realiseren.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij deze zienswijzenota opgenomen (Centrumplan Schaijk, bezonningsonderzoek conform TNO-richtlijn d.d. 3 november 2016, uitgevoerd door ingenieursburo Ulehake).

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor wat betreft Europaplein 6 zowel in de bestaande als nieuwe situatie niet voldaan wordt aan de lichte en zware TNO-norm. Dit wordt veroorzaakt door de al aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van een toename van schaduwwerking op de achtergevel van de woning als gevolg van de nieuwe bebouwing.

Voor wat betreft Europaplein 8 wordt in het bezonningsonderzoek geconcludeerd dat voor zowel de bestaande als nieuwe situatie voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Aan de zware TNO-norm wordt zowel in de bestaande als de nieuwe situatie niet voldaan. Dat niet aan de zware TNO-norm wordt voldaan, is een gevolg van de bestaande bebouwing. Door de nieuwe bebouwing neemt de schaduwwerking op de achtergevel van de woning niet toe.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de nieuwe planologische mogelijkheden en de nieuwe bebouwing niet zullen leiden tot een onaanvaardbare afname van de toetreding van zon- en daglicht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 3:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning dan wel het beeldkwaliteitsplan aan te passen.*

Ad 4:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijze nota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen*

Ad 5:

Geluidpieken op het parkeerterrein en het rijden van winkelwagens en het geluid dat de glasbakken veroorzaken is aanvullend onderzocht. Verwezen wordt naar de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 2 november 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr versie 03-002, die aan deze zienswijzenota is gehecht.

Ten aanzien van de glasbakken is de conclusie dat het geluid dat door de glasbakken veroorzaakt wordt zodanig laag is, dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onaanvaardbaar zal worden aangetast. Bovendien vervullen de glasbakken een publieke functie, zodat ook de bewoners van de omliggende woningen hiervan gebruik kunnen maken. Tot slot is van belang dat het huidige bestemmingsplan 'Kom Schaijk 2014' de plaatsing van glasbakken al mogelijk maakt.

Ten aanzien van het geluid van de winkelwagens en het parkeerterrein is de conclusie dat de waarde hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (van de Circulaire indirecte hinder). Echter, de waarde ligt ruimschoots lager dan de toelaatbare waarde van 65 dB(A). Bovendien is van belang dat de maatgevende woning volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk' een detailhandelsbestemming heeft, waar ook geluidproducerende activiteiten kunnen plaatsvinden.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het geluid van de winkelwagens ter plaatse niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. .

In het akoestisch onderzoek zijn ten aanzien van de nieuwe supermarkt winkelwagens met een kunststof mand en stalen onderstel en ten aanzien van de bestaande supermarkt (Emté) stalen winkelwagens als uitgangspunt genomen. Tevens is bij de berekeningen uitgegaan van een relatief vlakke klinkerondergrond. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2580) wordt in de planregels van het bestemmingsplan dit uitgangspunt geborgd. Verwezen wordt naar artikel 3.3.3 en 4.4.1.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, namelijk artikel 3.3.3 en 4.4.1.*

Ad 6:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, de omgevingsvergunningen dan wel het beeldkwaliteitsplan aan te passen.*

Ad 7:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 8:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 9: Voor de door indiener gemeente waardevermindering kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek voor tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden ingediend.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

**Zienswijze door Van Goud Advocaten BV, namens Hans Greveling Vastgoed BV, gevestigd aan de Sint Maartenstraat 34F te Gendt (eigenaar van de locatie van de huidige AH, Burgemeester Hoefnagelstraat 14 te Schaijk). De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan Centrum Schaijk.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Indiener meent dat de bij het ontwerpplan behorende ruimtelijk-functionele effectanalyse niet aan het ontwerpplan ten grondslag kan worden gelegd, omdat deze inconsistenties bevat en daaraan verschillende gebreken kleven. De analyse biedt geen inzicht in de (toekomstige) vraag voor winkelruimte afgezet tegen het huidige en het geplande aanbod van detailhandelsdoeleinden.
  2. Het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat komt leeg te staan waardoor 650 m<sup>2</sup> aan extra distributieve ruimte wordt gecreëerd. Hierom is reeds sprake van een toevoeging van 1900 m<sup>2</sup> wvo, terwijl er maar ruimte is voor 700 tot 930 m<sup>2</sup> wvo.
  3. Het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat heeft forse uitbouw mogelijkheden. Deze metrages kunnen worden toegevoegd met een omgevingsvergunning voor het bouwen die – gelet op het limitatieve stelsel – moet worden verleend. Het ligt voor de hand dat ook andere detailhandelspanden (forse) uitbreidingsmogelijkheden kennen. Dit is in de effectenanalyse miskend zodat de planologische overcapaciteit wordt onderschat.
  4. Volgens de gemeente is herinvulling van het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat met detailhandel ongewenst. Desalniettemin wordt de specifieke supermarktbestemming van het pand niet gewijzigd. Het is vervolgens mogelijk dat de eventuele vestiging van een derde supermarkt, die planologisch niet valt uit te sluiten zal leiden tot een dusdanig overschot aan detailhandelsmeters, dat op termijn alle drie de supermarkten niet exploitabel blijken te zijn en ter ziele gaan. Er zal dan zowel leegstand in het plangebied als in het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat ontstaan. Dit zal leiden tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de dagelijkse sector als in Schaijk in het geheel geen supermarkt meer heeft. Dit is onvoldoende onderkend. Met de komst van een derde supermarkt wordt geen rekening gehouden.
  5. Voor het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat is het al lange tijd duidelijk dat deze leeg komt te staan. Hoewel het bij het pand niet om een cluster van verschillende leegstaande bebouwing gaat, is de omvang van de locatie in een kern als Schaijk relatief groot te noemen. Dat de gemeente dit als noodzakelijk kwaad beschouwt, is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hier namelijk niet om de mogelijkheid, maar het gegeven van structurele leegstand van het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat. Immers, het college acht de vestiging van een supermarkt op die plaats ongewenst en het pand daarvoor ongeschikt. Bovendien is er volgens het college geen distributieve ruimte voor een derde supermarkt. Dit klemt temeer omdat reeds nu al sprake is van een relatief hoog leegstandsniveau. Volgens indiener is de leegstand onaanvaardbaar, zodat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
  6. De effectenanalyse en de toelichting bij het ontwerpplan geven geen inzicht in de huidige situatie en de beoogde ontwikkelingen op detailhandelsgebied. Daardoor heeft het RRO zich volgens indiener geen goed beeld kunnen vormen van de distributieve gevolgen van het ontwerpplan op regionaal niveau. Met het ontwerpplan wordt een fors aantal extra detailhandelsmeters toegevoegd. Dit is in strijd met het regionale en provinciale uitgangspunt dat juist geen extra detailhandelsmeters dienen te worden toegevoegd. De toelichting van het ontwerpplan bevat geen verantwoording over de wijze waarop de afspraken die in het RRO zijn gemaakt, worden nagekomen. Indiener is van mening dat er sprake is van strijd met artikel 4.8, derde lid van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.
  7. Aangezien niet ter discussie staat dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, dient voor het nemen van de eerste trede van de Ladder (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening) de vraag te worden beantwoord of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Een juridische borging om de leegstand op de oude locatie te voorkomen ontbreekt. De tweede trede van de ladder kan wat indiener betreft ook niet worden genomen, gelet op hetgeen door indiener over leegstand is opgemerkt.
- Samengevat komt indiener tot de conclusie dat zowel niet aan de eerste trede als aan de

- tweede trede van de ladder wordt voldaan, zodat het ontwerpplan niet voldoet aan artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.
8. Indiener kan zich niet vinden in de onderbouwing van het ontwerpplan voor wat betreft het aspect 'parkeren' en vreest voor een te hoge parkeerdruk in de omgeving van haar pand. Bij de parkeerbalans is geen rekening gehouden met de uitbreidingsmogelijkheden van de AH en Emté van respectievelijk 200 m<sup>2</sup> en 61 m<sup>2</sup>. Omdat de norm ten aanzien van 'detailhandel food' (supermarkt) ten opzichte van 'detailhandel non-food' 4,5 in plaats van 3 pp per 100 m<sup>2</sup> bvo is, meent indiener dat de parkeerberekeningen niet representatief zijn. Ook in de woningdifferentiatie kan worden geschoven, zodat van andere (hogere) parkeernormen moet worden uitgegaan. Niet inzichtelijk is of er sprake is van een bestaand tekort. Als dat zo is, heeft dat gevolgen voor de afwenteling van het voor het ontwerpplan geconstateerde toekomstige tekort.
  9. Zolang geen nader onderzoek ten aanzien van flora en fauna is verricht, is vaststelling van het plan voorbarig, omdat dan niet valt uit te sluiten dat de Flora- en faunawet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Dit is alleen anders indien op voorhand vaststaat dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet kan worden verleend. Dit is vooralsnog niet aangetoond, zodat het plan vooralsnog als onuitvoerbaar moet worden beschouwd.
  10. Nu de maatregelen ten aanzien van geluid alleen in de omgevingsvergunning zijn opgenomen en niet als voorwaardelijke verplichting in het ontwerpplan, is dit een onvoldoende garantie voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Immers, ook andere bedrijven kunnen zich op termijn vestigen in het plangebied. In dat geval hoeft er geen nieuw akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een afweging ten opzichte van de personen die met de geluidbelasting van maximaal 65 dB(A) worden geconfronteerd ontbreekt. Met de huidige motivering ten aanzien van geluid kan ook niet worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
  11. Bij brief van 8 september 2016, ontvangen 8 september 2016, is door indiener een aanvullende zienswijze ingediend. Daarin wordt aangevoerd dat door indiener inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het AH-pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat is ingediend. Daarbij wordt door indiener het standpunt gehandhaafd dat niet is aangetoond dat de toevoeging van detailhandelsmeters voorziet in een actuele regionale behoefte.

*Reactie:*

Ad 1:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht. In deze oplegnotitie wordt de bij het ontwerpplan behorende ruimtelijk-functionele effectanalyse daar waar nodig geactualiseerd en aangevuld. In deze oplegnotitie wordt ook aandacht besteed aan aanbodanalyse en de berekening van de distributieve ruimte.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 2:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 3:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*



Ad 4:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 5:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 6:

De winkelvoorzieningen in Schaijk, en met name die in de dagelijkse sector, hebben voor het overgrote deel met name een lokale verzorgingsfunctie. Het centrumplan is bovendien ingestoken om de lokale verzorgingsfunctie ook op termijn te kunnen handhaven. Beide elementen zijn meegenomen in de berekening van de distributieve ruimte via het niveau van de gehanteerde koopstromen. Met de door het centrumplan mogelijk gemaakte versterking zal de koopkrachtbinding slechts licht toenemen, evenals de koopkrachttoevloeiing. Daardoor zijn er geen negatieve effecten te verwachten op regionaal niveau.

Volgens indiener is het centrumplan in strijd met het provinciale en regionale detailhandelsbeleid omdat daarin het uitgangspunt zou worden gehanteerd dat juist geen extra detailhandelsmeters dienen te worden toegevoegd. Waarschijnlijk beroept indiener zich hierbij op de quote: 'voeg per saldo geen extra winkelmeters toe' die afkomstig is uit de notitie: 'Werk aan de winkel in de regio' van de provincie Noord-Brabant. In een brief aan de regio Noordoost-Brabant is deze stelling door de provincie echter genuanceerd. *'Het uitgangspunt 'voeg per saldo geen winkelmeters toe' is geen kwantitatief uitgangspunt, maar ligt in het verlengde van de centrale boodschap dat het nodig is om keuzes te maken. (...). Dit betekent niet dat er geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen meer mogelijk zijn, maar wel dat deze bewust in relatie dienen te worden afgewogen tot gewenste/acceptabele of ongewenste effecten op winkelgebieden (...)'* (bron: Brief van de provincie Noord-Brabant aan de regio Noordoost-Brabant, 25 februari 2015. Reactie op de notitie 'Werk aan de winkel in de regio')

Feitelijk zegt de provincie Noord-Brabant hiermee dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk zijn als deze worden afgewogen op nut, noodzaak en consequenties. Dit is in het kader van het centrumplan gedaan (zie 'Effectanalyse' zoals opgenomen in bijlage 1 bij het ontwerpplan en de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse')

Verder geeft de provincie in een brief aan Provinciale Staten van Noord-Brabant met als onderwerp 'uitgangspunten detailhandelsbeleid provincie Noord-Brabant' (d.d. 25 november 2015) aan dat detailhandelsontwikkelingen bij kunnen dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van dorpen. Het centrumplan Schaijk is juist hiervoor bedoeld.

Het regionale detailhandelsbeleid is op 2 december 2015 vastgesteld, bijna een jaar na de opgestelde effectanalyse. In dit beleid wordt niet aangegeven dat er geen nieuwe winkelmeters meer bij kunnen komen, wel dat terughoudend omgegaan moet worden met nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Ook wordt aangedrongen op een verdere concentratie van winkelaanbod. Het centrumplan Schaijk is hiermee niet in strijd.

Centrumplan Schaijk is besproken in het RRO. Aangezien er geen grote toevoeging van winkeloppervlakte wordt bestemd, en aangezien er geen negatieve invloed is op de omliggende kernen heeft het RRO met dit plan ingestemd.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 7:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 8:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht. En omdat de supermarkt van de indiener ca 250m van de nieuwe bebouwing afligt, is het niet aannemelijk dat indiener parkeeroverlast kan ervaren.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 9:

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft een aanvullend onderzoek vleermuizen en gierzwaluw in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd door 'Ecoresult'. De resultaten van het onderzoek zijn in een rapport van 19 oktober 2016 vastgelegd. Dit rapport wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gehecht.

In voornoemd rapport wordt geconcludeerd dat als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden één voortplantingsplaats van de gewone dwergvleermuis (permanent) wordt beschadigd, weggenomen en verstoord. In dat kader is ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd. Daarnaast zijn mitigerende maatregelen getroffen, zoals het aanbrengen van vier nieuwe verblijfplaatsen. Bovendien worden in de nieuwbouw tenminste vier nieuwe permanente verblijfplaatsen gecreëerd.

Gelet op de genomen maatregelen is de verwachting dat de benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen zal worden. Dit betekent dat het aspect flora en fauna de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan en motivering van de omgevingsvergunning ten aanzien van de realisatie van een supermarkt, winkels en bovenwoningen met laad- en losplaats en inbandige parkeergelegenheid op het perceel Europaplein 2 en Pastoor van Winkelstraat 16/16a aan te passen.*

Ad 10:

Gezien de ruime afstand van het eigendom van indiener tot het plangebied, is er voor indiener geen geluidsoverlast te verwachten vanuit het plangebied.

De geluidsnormen voor inrichtingenlawaai zijn vastgelegd in het Activiteitenbesluit. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan of het plan redelijkerwijs milieutechnisch uitvoerbaar is. Het verder verankeren van de op grond van het Activiteitenbesluit geldende geluidsnormen in het bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Wel is in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting geregeld dat op de specifiek aangeduide laad- en losplaatsen het laden en lossen in beginsel inbandig moet plaatsvinden. Ook is voorgeschreven welk type winkelkarretjes gebruikt moeten worden.

Een cumulatief geluidniveau van maximaal 65 dB(A) wordt door de gemeente in een centrumgebied (gemengd gebied) acceptabel geacht omdat:

- In bijlage B5.3 van Brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG een gecumuleerde geluidbelasting vanwege verkeersaantrekkende werking maximaal 65 dB(A) acceptabel wordt geacht;
- De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai (Wet geluidhinder) niet wordt overschreden (rekening houdend met de correctie van artikel 110g dB)). De gemeente zou wanneer er getoetst moest worden aan de Wet geluidhinder ontheffing kunnen verlenen;

- Maatgevend voor de gecumuleerde geluidbelasting is het verkeer op de omliggende wegen. Dit geluid is ook in de huidige situatie al aanwezig.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 11:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat de door indiener aangevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van het voormalige AH-pand nog wordt beoordeeld.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

***Zienswijze door ARAG rechtsbijstand namens de Haku V.O.F., gevestigd aan het Europaplein 9 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.***

***Samenvatting van de ingebrachte zienswijze:***

Indiener juicht de herontwikkeling van het centrum van Schaijk alleen maar toe. Indiener heeft echter wel een aantal opmerkingen over de praktische gevolgen die het plan zal hebben voor de verkeersafwikkeling van het Europaplein.

Het Europaplein zelf zal ter hoogte van de winkel van indiener niet veranderen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal ter hoogte van zijn winkel het magazijn van de nieuwe supermarkt komen met als gevolg dat er elke dag meerdere grote vrachtwagens zullen komen. Ook komt er op diezelfde hoogte een afhaal-punt van de supermarkt. Als men dit optelt bij het huidige verkeer en de bus die door de straat rijdt dan dreigt er met regelmaat een onwenselijke verkeerssituatie te ontstaan waarbij verschillende verkeersstromen met elkaar in conflict raken. Indiener wil zien wat voor concrete maatregelen er worden getroffen om dit scenario te voorkomen.

***Reactie:***

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht. De inrichting en inpassing ter plekke is daarnaast besproken met indiener; dat wordt meegenomen bij de definitieve inrichting.

***Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.***

**Zienswijze door Arag Rechtsbijstand namens de heer G.M.W. Geurts, Europaplein 17 en de heer M.F. Vissers, Europaplein 15 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de realisatie van een supermarkt (Albert Heijn), winkels en bovenwoningen met laad- en losplaats en inpandige parkeergelegenheid op het perceel Europaplein 2 en Pastoor van Winkelstraat 16/16a te Schaijk.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat er nieuwe winkels gerealiseerd kunnen worden, alsmede een nieuwe weg in het verlengde van de woonkamers van indieners. Daar waar indieners voorheen uitkeken over een onbebouwd terrein, wordt in het nieuwe plan een weg aangelegd. Deze weg verbindt de Schutsboomstraat met het Europaplein. Deze weg wordt gesitueerd recht tegenover de panden van indieners. Aangezien de (verkeers)drukke als gevolg van het nieuwe plan aanzienlijk zal toenemen, vrezende indieners voor overlast en een onveilige situatie.
2. In het ontwerpplan wordt niet geborgd dat er enig groen zal worden aangelegd. Zowel in de toelichting als in het Beeldkwaliteitsplan wordt melding gemaakt van het aanbrengen van een haag van zes tot zeven meter hoge leidbomen en 'diverse groepjes bomen'. Ook wordt vermeld dat de bestaande bomen in het gebied zo veel mogelijk zullen worden ingepast. Dit alles wordt echter niet geborgd in het bestemmingsplan. Ook het feit dat speciale aandacht zal worden gegeven om het gebied een zo groen mogelijke uitstraling te geven, waarbij de eerder genoemde hagen van leibomen rondom het centrumgebied een belangrijke rol spelen, blijkt verder nergens uit.
3. Het inpandig laden en lossen wordt in het bestemmingsplan niet als vereiste gesteld. In het akoestisch rapport wordt dit echter wel als uitgangspunt genomen. Dit is niet juist. Ter onderbouwing van deze stelling wordt door indieners verwezen naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3929). Door indieners wordt gesteld dat het hanteren van een onjuist onderzoeksuitgangspunt ten aanzien van de laad- en losactiviteiten leidt tot een andere geluidbelasting bij de relevante meetpunten, waaronder de woningen van indieners.
4. In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met het geluid afkomstig van het rijden van en naar de stalling van winkelwagens.
5. Niet is onderzocht wat de akoestische gevolgen van de nieuwe inrit en weg zijn, die recht tegenover de woningen van indieners gesitueerd zijn.
6. In het kader van het parkeren is vermeld dat vanaf 2014 reeds bepaalde functies niet meer in gebruik zijn en is daarom, voor wat betreft parkeren als referentie een onderzoek uit 2011 aangehouden. Ten aanzien van verkeer worden wel tellingen uit 2014 en 2015 als referentie gebruikt, terwijl toen dus al een deel van de functies niet meer in gebruik was en dus ook geen verkeer genereerden. Niet valt in te zien waarom op de berekening aantallen van verdwenen functies nogmaals in mindering moeten worden gebracht. Deze waren in de feitelijke verkeersstellingen al niet meegenomen. Indieners zetten vraagtekens bij de juistheid van de berekening van de toekomstige verkeersdruk en de verkeersveiligheid en de conclusie dat er geen problemen met de verkeersafwikkeling te verwachten zijn.
7. In het parkeeradvies wordt geconcludeerd dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet voldoet aan het eigen beleid van de gemeente. Echter, volgens het onderzoek wordt het tekort aan parkeerplaatsen ruimschoots gecompenseerd door de maatregel 'het personeel laten parkeren op één van de parkeerterreinen buiten het centrum'. Deze maatregel is niet te borgen in het plan en dus is de maatregel niet afdoende om het tekort van de 25 parkeerplaatsen te compenseren. Het achteraf monitoren dan wel aanvullende maatregelen nemen is evenmin voldoende zeker. Artikel 8.2.1. van het ontwerpbestemmingsplan biedt niet de borging dat voldaan wordt aan de parkeernormen die in het parkeerbeleid zijn vastgelegd. Voor de berekening van de toekomstige parkeerbehoefte moet rekening worden gehouden met de huidige situatie in relatie tot een representatieve invulling van de beoogde ontwikkeling. Dat is volgens indieners niet gebeurd.

8. De omvang van de bodemverontreiniging aan de Schutsboomstraat 9 is nog niet bekend. Hiermee komt de financiële haalbaarheid van het plan in het geding.
9. Niet vermeld wordt dat het verkrijgen van een ontheffing Flora- en faunawet mogelijk is. Dit kan een belemmering zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Er kan dus niet gesteld worden dat flora en fauna geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit plan.
10. De stelling dat er in de kern van Schaijk distributieve ruimte bestaat voor uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector, betekent in het kader van de ladder niet dat gesteld kan worden dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Per onderdeel van de ontwikkeling dient immers vast te staan dat er een actuele regionale behoefte aanwezig is.
11. Ten aanzien van de woningbouw wordt in het plan geconcludeerd dat met een toevoeging van circa 45 woningen, waarvan 28 huurwoningen, het plan gericht is op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed.
12. Er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de tweede trede van de ladder.

*Reactie:*

Ad 1:

Vooropgesteld wordt dat zowel in de bestaande als de toekomstige situatie het terrein gelegen voor de percelen Europaplein 15 en 17 de bestemming verkeer heeft.

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 2:

Zoals inderdaad al in de toelichting van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven, heeft de gemeente de ambitie om het plan een groene uitstraling te geven. De gemeente heeft hier zelf een groot aandeel in, aangezien het openbaar groen door de gemeente wordt aangelegd op gronden van de gemeente. Met het inrichtingsplan wordt hiermee rekening gehouden. Het voorontwerp inrichtingsplan is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 3:

De te realiseren inpandige laad- en losvoorzieningen zijn reeds op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'laad- en losplaats'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend laad- en losvoorzieningen toegestaan. Zoals indiener stelt is niet vastgelegd dat deze inpandig moeten worden gerealiseerd.

Daarom is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt gezorgd dat de laad- en losvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' in beginsel inpandig gerealiseerd kunnen worden.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, namelijk artikel 3.3.2.*

Ad 4:

Voor een beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 2 november 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr., versie 03-002, die aan deze zienswijzenota is gehecht.

In het akoestisch onderzoek zijn ten aanzien van de nieuwe supermarkt winkelwagens met een kunststof mand en stalen onderstel en ten aanzien van de bestaande supermarkt (Emté) stalen winkelwagens als uitgangspunt genomen. Tevens is bij de berekeningen uitgegaan van een relatief vlakke klinkerondergrond. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2580) wordt in de planregels van het bestemmingsplan dit uitgangspunt geborgd. Verwezen wordt naar artikel 3.3.3 en 4.4.1.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, namelijk artikel 3.3.3.*

Ad 5:

De nieuwe inrit en de weg maken geen onderdeel uit van het plangebied. In de notitie V057244aa.00004.ka van 11 april 2016 is het geluid van alle wegen beoordeeld (ook wegen die buiten het plangebied zijn gelegen), waar effect van de planontwikkeling te verwachten is. De gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer en parkeren is in de huidige situatie als matig te kwalificeren en in de toekomstige situatie als tamelijk slecht. De gecumuleerde geluidbelasting neemt ter hoogte van het Europaplein met 2 dB toe. De toename wordt acceptabel geacht, omdat er bij de woningen sprake is van een beperkte verslechtering (cumulatief van 2 dB), waarbij deze verslechtering waarschijnlijk niet waarneembaar is voor het menselijk gehoor.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 6:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 7:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 8:

In juni 2016 is voor het perceel Schutsboomstraat 9 een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar een plaatselijk aangetroffen sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond. Dit nader bodemonderzoek toont aan dat ter plaatse geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond is berekend op ongeveer 20 m<sup>3</sup>. De totale omvang is berekend op 50 m<sup>3</sup>. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien voor één enkele parameter de interventiewaarde (<lw) wordt overschreden in 25 m<sup>3</sup> grond. Daarvan is in dit geval geen sprake. Voorafgaand aan de sloop en de herinrichting zal de verontreinigde grond (door de huidige eigenaar) worden verwijderd en afgevoerd naar een erkende inrichting. Conform de Wet Bodembescherming (Wbb) is er geen saneringsnoodzaak.

Gelet op de resultaten van het onderzoek valt niet in te zien dat de financiële haalbaarheid van het plan in het gedrang komt.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de gronden na sloop zullen worden ingericht als openbaar gebied.

Het rapport 'nader bodemonderzoek Schutsboomstraat 9 te Schaijk van 30 juni 2016 wordt toegevoegd aan het bijlagenboek van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 9:

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan heeft een aanvullend onderzoek vlermuizen en gierzwaluw in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd door 'Ecoresult'. De resultaten van het onderzoek zijn in een rapport van 19 oktober 2016 vastgelegd. Dit rapport wordt als bijlage aan het bestemmingsplan gehecht.

In voornoemd rapport wordt geconcludeerd dat als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden één voortplantingsplaats van de gewone dwergvleermuis (permanent) wordt beschadigd, weggenomen en verstoord. In dat kader is inmiddels ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd. Daarnaast zijn er mitigerende maatregelen getroffen, zoals het aanbrengen van vier nieuwe verblijfplaatsen. Bovendien zullen in de nieuwbouw tenminste vier nieuwe permanente verblijfplaatsen worden gecreëerd.

Gelet op de genomen maatregelen is de verwachting dat de benodigde ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen zal worden. Dit betekent dat het aspect flora en fauna de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg zal staan.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan en motivering van de omgevingsvergunning ten aanzien van de realisatie van een supermarkt, winkels en bovenwoningen met laad- en losplaats en inpandige parkeergelegenheid op het perceel Europaplein 2 en Pastoor van Winkelstraat 16/16a aan te passen.*

Ad 10:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de Parkeerbilans van 15 april 2016 en de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen.*

Ad 11:

In de plantoelichting is aangegeven dat met een toevoeging van circa 45 woningen, waarvan 28 huurwoningen, het plan gericht is op de opvang van een lokale behoefte, met naar verwachting een zeer beperkte regionale invloed. De onderbouwing van het met onderhavig plan mogelijk gemaakte woningbouwprogramma is aangevuld en er heeft toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Ook is ingegaan op de Regionale agenda wonen. Paragrafen 5.1.3 en 5.2.3 zijn hierop aangevuld.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om de plantoelichting (paragrafen 5.1.3 en 5.2.3) op dit punt aan te vullen.*

Ad 12:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning aan te passen*



**Zienswijze door Coolen Makelaardij en Taxaties namens de heer Th.A. Wingens en mevrouw W.G.C. Geux, wonende aan de Schutsboomstraat 13 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk' alsmede tegen de ontwerpomgevingsvergunningen die ter inzage hebben gelegen.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Bezwaar tegen de hoogte van de appartementen van 9 en 12 meter en de toren van maar liefst 18 meter. Door deze hoogte ontstaat aantasting van privacy.
2. Bezwaar tegen mogelijk afsluiting van de Pastoor van Winkelstraat waardoor de verkeersdruk op de Schutsboomstraat zal toenemen.

*Reactie:*

Ad 1

In het algemeen kunnen aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' maakt het mogelijk dat er hoger gebouwd mag worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Het dakterras op de bovenste verdieping van het torengedouw is (in verband met de privacy van indiener) teruggelegen ten opzichte van de achtergevel van het torengedouw en voldoet daarmee aan de geldende wetgeving. Op de overige verdiepingen van het torengedouw zijn aan de achtergevel dakterrassen/balkons en franse balkons gesitueerd. Op de zijgevel van het torengedouw, gericht naar het perceel Schutsboomstraat 13, zijn de aanwezige gevelopeningen vast en voorzien van translucente beglazing.

Een en ander leidt niet tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van indiener. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het hier een centrumgebied gebied betreft. Volgens vaste rechtspraak bestaat in een dergelijk gebied geen recht op blijvend uitzicht en het behoud van aanwezige privacy. Ook hebben verschillende naastgelegen percelen binnen het vigerende bestemmingsplan al de mogelijkheid om woningen op de verdieping te mogen realiseren.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 2:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

**Zienswijze van de heer P.H.A. Coolen, mede namens Y.P Coolen-de Louw, Cobel Schaijk B.V., P. Coolen Beheer B.V., Coolen makelaardij en taxaties B.V., R.P.A. Coolen en Raip Coolen, allen gevestigd aan de Pastoor van Winkelstraat 18-20 5374 BJ Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk' en de ter inzage gelegde omgevingsvergunningen.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Op het perceel rust een erfdienstbaarheid. Deze wordt door de gemeente genegeerd.
2. De bebouwing van de strook grond van 5 meter ten zuiden van het perceel van indiener, te weten de locatie van de laad- en losplaats van de AH. Op deze strook grond mocht in het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Nu dit wel gebeurt ontstaat mogelijk overdag en 's nachts geluidsoverlast..
3. Door toename van de hoogtes van de gebouwen naar 12,5 en 9 meter, in plaats van 10, respectievelijk 7 meter ten zuiden van het perceel van indieners wordt de bezonning van het perceel van indieners weggenomen.
4. De bebouwing aan de Pastoor van Winkelstraat ter plaatse van de voormalige Plus komt 2 meter naar voren. Het kantoor en de winkel van indieners komen hierdoor uit het zicht te liggen.
5. De open ruimte tussen de voormalige Plus en het perceel van indiener wordt dichtgebouwd. Ook dit neemt het zicht weg en tast de bezonning aan.
6. De regels ten aanzien van bijgebouwen, specifiek artikel 3.2.4, wijken af van de maximale hoogte die voor bijgebouwen op de plankaart is opgenomen. Op de plankaart is namelijk een maximale hoogte van 5 meter opgenomen. In artikel 3.2.4. wordt daarvan afgeweken en wordt een maximale hoogte van 8,5 meter toegestaan.
7. De condensoren van de koelingen geven een te hoge geluidsbelasting.
8. De uitbreiding van de m2 winkeloppervlakte is in strijd met de provinciale notitie detailhandelsontwikkelingen d.d. 7 mei 2013.
9. De gevel van bouwblok 1 aan de Pastoor van Winkelstraat is niet fraai en is niet zoals in de raad besproken. Geen verfraaiing van de Pastoor van Winkelstraat.
10. De inpandige parkeervoorziening met in- en uitrit op de Pastoor van Winkelstraat geeft een gevaarlijke verkeerssituatie i.v.m. achteruit verlaten van de garage. Tevens voldoende parkeerplaatsen en parkeerweg niet aan de NE2443. De parkeerplaatsen zijn 5 meter in plaats van minimaal 5,5 meter. Bij 2 richtingsverkeer en haaks parkeren met eenzijdig een wand of kolom dient de binnenstraal van 4,5 meter te zijn parkeerweg, derhalve 9 meter.
11. Door de situering van de bergingen op het platte dak van de AH en de galerijen hebben de bewoners van de appartementen zicht op de tuin. Dit is een zeer ernstige aantasting van de privacy van indieners.
12. De containers die tussen het perceel van indiener en bouwblok 1 zijn aangegeven op tekening TO 10 geven stankoverlast bij het aanbieden langs de straat ter plaatse van de parkeerplaatsen.
13. Er wordt afgeweken van de maximale goothoogte. Aan de straatzijde wordt er voldaan, maar circa 1,5 meter terug gaat de hoogte naar 10,41 i.p.v. 9 meter.
14. Het bevoorraden van AH, geldtransport en mogelijk Pick Up punt aan het Europaplein tegenover Haku in combinatie met bushalte, dwars parkeren en omleidingsroute geeft een onevenredige verkeersbelasting op dit punt, alsmede een gevaarlijke situatie.
15. Er is veel leegstand en in de toekomst zal er nog meer leegstand komen. De uitbreiding van de m2 V.V.O is niet onderbouwd middels een DPO.
16. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de parkeerbalans, het parkeercirculatieplan en verkeersveiligheidsaspecten die veel te rooskleurig worden voorgesteld. De parkeerdruk neemt door de nieuwbouw van winkels en appartementen alleen nog maar toe. Het verkeersluw maken van de Pastoor van Winkelstraat en het afsluiten voor evenementen en markt heeft een negatief effect op parkeren. Er wordt nu al gesproken over een parkeertekort en parkeren van personeel buiten het centrum en zelfs van een blauwe zone. Dit geeft aan dat de opstellers van diverse rapporten zelf ook bedenkingen hebben inzake de parkeerbalans.

*Reactie:*

Ad 1:

Een eventuele privaatrechtelijke belemmering staat aan het verlenen van toestemming voor een ruimtelijke ontwikkeling in de weg, indien deze een evident karakter heeft. De aanwezigheid van zakelijke rechten is in beginsel niet doorslaggevend. Dit is slechts anders indien evident is dat de aanwezigheid van enig zakelijk recht de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode in de weg staat en tevens vaststaat dat niet binnen de planperiode tot opheffing van het zakelijk recht zal worden overgegaan.

De gemeente heeft kennis genomen van de door indiener genoemde akte van erfdiensbaarheid. Daaruit blijkt dat voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- Geen realisatie van de parkeerkelder casu quo inrit van de kelder binnen vijf meter van de noordgrens van registergoed A (Europaplein 2) met registergoed B (perceel indieners); hieraan wordt voldaan;
- Aan de kopzijde van de noordgevel alleen ramen waarvan de onderkant van het kozijn van deze ramen minimaal 1,80 meter boven de eerste verdiepingsvloer behoort te zijn, waaronder ook valt het niet plaatsen van alle soorten dakramen, openingen, dakkappen etc. in de noordgevel zodat zicht ontstaat op het perceel van indiener; hieraan wordt volgens de geveltekening behorend bij de omgevingsvergunning voldaan,
- De maximale goothoogte van de noordgevel van het bouwblok is 7 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter; ook hieraan wordt voldaan.

Het bestemmingsplan en de gevraagde omgevingsvergunningen zijn niet in strijd met het bepaalde in de erfdiensbaarheid. Gelet daarop valt niet in te zien op welke wijze de erfdiensbaarheid aan de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel het verlenen van de omgevingsvergunningen in de weg staat.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 2:

Ten aanzien van de stelling dat eerder op de strook grond ten zuiden van het perceel van indieners niet gebouwd mocht worden:

In het algemeen kan aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld.

Ten aanzien van de stelling van geluidsoverlast als gevolg van laden en lossen wordt verwezen naar de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 2 november 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr versie 03.002, die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 3:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij deze zienswijzenota opgenomen (Centrumplan Schaijk, bezonningsonderzoek conform TNO-richtlijn d.d. 25 oktober 2016, uitgevoerd door ingenieursburo Ulehake).

Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat ten aanzien van de percelen Pastoor van Winkelstraat 18 en 20 sprake is van een marginale toename van schaduwwerking op de achtergevel van de woning ten gevolge van bebouwing in het nieuwe planologische regime. Wel wordt zowel in de bestaande als de nieuwe situatie voldaan aan de lichte TNO-richtlijn. Aan de zware TNO-norm wordt zowel in de bestaande als de nieuwe situatie niet voldaan vanwege reeds bestaande bebouwing en vanwege maatgevende bebouwing in het nieuwe planologische regime.

Aangezien er als gevolg van het nieuwe planologische regime slechts sprake is van een marginale toename van schaduw en in aanmerking nemende dat ook in de nieuwe situatie voldaan wordt aan de lichte TNO-norm wordt geconcludeerd dat de nieuwe planologische mogelijkheden en de nieuwe bebouwing niet zullen leiden tot een onaanvaardbare afname van de toetreding van zon- en daglicht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 4:

Het pand van indieners aan de Pastoor van Winkelstraat 20 ligt iets terug ten opzichte van de doorgaande straat-gevellijn. De aanbouw van het pand van indieners aan de Pastoor van Winkelstraat 18 ligt nog veel verder terug. Bij de nieuwbouw wordt er door een verspringing in de gevellijn voor gezorgd dat de nieuwbouw samen met het pand Pastoor van Winkelstraat 20 een logische doorgaande gevellijn zal gaan vormen.

Het zicht op het verder naar achter gelegen bouwdeel van de Pastoor van Winkelstraat 18 wordt door de nieuwbouw niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 5:

Ten aanzien van de stelling van indieners dat door het dichtbouwen van de open ruimte tussen de voormalige Plus en hun perceel het zicht op het kantoor en de winkel wordt weggenomen, wordt het volgende opgemerkt:

De open ruimte naast de Pastoor van Winkelstraat 18/20 is een inrit naar het parkeerterrein van de voormalige Plus-supermarkt. In het nieuwe plan vervalt het parkeerterrein daar, inclusief de aanwezige mogelijkheid om daar uitpandig te laden en lossen voor die supermarkt.

Stedenbouwkundig is het logisch om in de nieuwe situatie de doorgaande gevellijn van de straat te herstellen. Dat is dan ook gebeurd in het nieuwe plan. Het zicht op het kantoor en de winkel van indieners wordt hierdoor niet op onaanvaardbare wijze aangetast.

Voor wat betreft de opmerking van indiener dat de bezonning wordt weggenomen wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder ad 4 is opgemerkt.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 6:

De op de verbeelding opgenomen maximale bouwhoogte heeft betrekking op de realisatie van hoofdgebouwen (zie artikel 3.2.2 van de planregels). Voor de realisatie van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen (ten behoeve van de woningen boven de winkels) is in artikel 3.2.4 vastgelegd dat deze gerealiseerd mogen worden met een maximale hoogte van 3,5 meter gemeten vanaf de bovenzijde van het dak van de eerste bouwlaag. In het geval dat de bovenzijde van het dak van de eerste bouwlaag de maximale bouwhoogte van 5 meter bedraagt, kan dus voor de betreffende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen inderdaad een hoogte van 8,5 meter ten opzichte van het maaiveld worden bereikt. Met het oog op de privacy en de bezonning van indiener is in het bestemmingsplan vastgelegd dat de bijgebouwen op de eerste daklaag niet gerealiseerd mogen worden binnen enkele meters van de erfgrens van indiener. Het aanduidingsvlak voor bijgebouwen is hiertoe verlegd zodat deze verder van de erfgrens van indiener af is komen te liggen.

*Conclusie:*

*de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan, namelijk het aanduidingsvlak voor 'bijgebouwen'.*

Ad 7:

Voor een beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 2 november 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr versie 03-002, meer specifiek onder 'Geluid condensor Albert Heijn', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 8:

Volgens indiener is het centrumplan in strijd met het provinciale en regionale detailhandelsbeleid omdat daarin het uitgangspunt zou worden gehanteerd dat juist geen extra detailhandelsmeters dienen te worden toegevoegd. Waarschijnlijk beroept indiener zich hierbij op de quote: 'voeg per saldo geen extra winkelmeters toe' die afkomstig is uit de notitie: 'Werk aan de winkel in de regio' van de provincie Noord-Brabant. In een brief aan de regio Noordoost-Brabant is deze stelling door de provincie echter genuanceerd. 'Het uitgangspunt 'voeg per saldo geen winkelmeters toe' is geen kwantitatief uitgangspunt, maar ligt in het verlengde van de centrale boodschap dat het nodig is om keuzes te maken. (...). Dit betekent niet dat er geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen meer mogelijk zijn, maar wel dat deze bewust in relatie dienen te worden afgewogen tot gewenste/acceptabele of ongewenste effecten op winkelgebieden (...)' (bron: Brief van de provincie Noord-Brabant aan de regio Noordoost-Brabant, 25 februari 2015. Reactie op de notitie 'Werk aan de winkel in de regio')

Feitelijk zegt de provincie Noord-Brabant hiermee dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk zijn als deze worden afgewogen op nut, noodzaak en consequenties. Dit is in het kader van het centrumplan gedaan (zie 'Effectanalyse' zoals opgenomen in bijlage 1 bij het ontwerpplan en de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse')

Verder geeft de provincie in een brief aan Provinciale Staten van Noord-Brabant met als onderwerp 'uitgangspunten detailhandelsbeleid provincie Noord-Brabant' (d.d. 25 november 2015) aan dat detailhandelsontwikkelingen bij kunnen dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van dorpen. Het centrumplan Schaijk is juist hiervoor bedoeld.

Het regionale detailhandelsbeleid is op 2 december 2015 vastgesteld, bijna een jaar na de opgestelde effectanalyse. In dit beleid wordt niet aangegeven dat er geen nieuwe winkelmeters meer bij kunnen komen, wel dat terughoudend omgegaan moet worden met nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Ook wordt aangedrongen op een verdere concentratie van winkelaanbod. Het centrumplan Schaijk is hiermee niet in strijd.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 9:

Aan de straatzijde van de Pastoor van Winkelstraat is grotendeels sprake van een voorkant-uitstraling. De enkele "dienstingangen" die in een project van deze omvang niet te vermijden zijn (toegang parkeergarage, trafodeuren, toegang laad/loszone vrachtwagens), zijn over meerdere gevels verspreid, met daardoor een zo beperkt mogelijke impact op het totale gevelbeeld per straat. Er is dus geen sprake van een op de Pastoor van Winkelstraat gerichte "achterzijde" van het project.

In de gemeenteraad is in eerdere fasen van het project besproken dat het niet de bedoeling was dat er langs de Pastoor van Winkelstraat een 'achterzijde' van de nieuwe bebouwing zou komen. Dat was een richtinggevende uitspraak, zonder exacte bepaling.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 10:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 11:

Volgens vaste rechtspraak bestaat er geen recht op blijvend uitzicht en het behoud van aanwezige privacy. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld.

Ook is vastgelegd dat de bergingen niet gerealiseerd mogen worden binnen enkele meters vanuit de erfgrans. Voor zover er vanuit de galerij en de bergingen uitzicht is op de tuin van indiener is dit niet van zodanige aard dat dit tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van indiener leidt. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het hier een centrumgebied gebied betreft. Volgens vaste rechtspraak bestaat in een dergelijk gebied geen recht op blijvend uitzicht en het behoud van aanwezige privacy.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 12:

Op de bij de ontwerpomgevingsvergunning behorende tekening TO-10, Plattegrond BG (ontvangen 18 april 2016) was inderdaad abusievelijk de aanduiding 'containers koopwoningen' opgenomen. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft een aanpassing van de tekening plaatsgevonden. Deze tekening is op 16 augustus 2016 ontvangen en zal onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. De containers komen inpandig te staan.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van bij de omgevingsvergunning behorende tekening TO-10.*

Ad 13:

De goothoogte van het gebouw dat grenst aan het perceel van indiener mag aan de zijde van de Pastoor van Winkelstraat een goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 11,5 meter hebben. Dit is anders voor het gedeelte aan de Pastoor van Winkelstraat met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Op grond van artikel 3.2.2, zesde lid van de planregels mag de goot- en bouwhoogte ter plaatse van die aanduiding 12 meter bedragen voor het bouwen van entree's, liftschachten, trappenhuisen en galerijen'.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen*

Ad 14:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 15:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

a d 16:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

**Zienswijze door Coolen Makelaardij en Taxaties namens de heer J.T.I.M.v an Griensven en mevrouw A.M. Henst, wonende aan de Pastoor van Winkelstraat 6 te Schaijk en eigenaren van Pastoor van Winkelstraat 4-4a en 6. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk' alsmede tegen de ontwerpomgevingsvergunningen die ter inzage hebben gelegen.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Indieneren maken bezwaar tegen verhoging van de bouwhoogte van bouwblok 2 van 9 naar 12 meter in verband met bezonning en te grote massa.
2. Indiener heeft bezwaar tegen de parkeerbalans en het verkeerscirculatieplan en het afsluiten van de Pastoor van Winkelstraat voor evenementen. De parkeerdruk zal toenemen, waardoor er grote overlast ontstaat. Er zal hierdoor niet meer nabij de woning van indieners, respectievelijk 2 winkelunits, geparkeerd kunnen worden.

*Reactie:*

Ad 1:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage bij deze zienswijzenota opgenomen (Centrumplan Schaijk, bezonningsonderzoek conform TNO-richtlijn d.d. 3 november 2016, uitgevoerd door ingenieursburo Ulehake).

In de panden op de percelen Pastoor van Winkelstraat 4 en 4a zijn winkels gevestigd. De TNO-norm gaat uit van de bezonningssituatie op de gevel van de woonkamer. Gelet hierop zijn deze panden niet meegenomen in de berekeningen van het bezonningsonderzoek.

Voor wat betreft Pastoor van Winkelstraat 6 wordt zowel in de bestaande als de nieuwe situatie voldaan aan de lichte TNO-norm. Aan de zware TNO-norm wordt niet voldaan. Dit niet aan de zware TNO-norm voldaan is een gevolg van zowel de bestaande bebouwing als de maatgevende bebouwing in het nieuwe planologische regime.

Omdat zowel in de bestaande als de nieuwe situatie wel voldaan wordt aan de lichte TNO-norm is de gemeente van mening dat er als gevolg van de nieuwe planologische mogelijkheden geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat.

Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er sprake is van afname van schaduwwerking op de achtergevel van de woning Pastoor van Winkelstraat 6 doordat de gebouwhoogte van het nabijgelegen winkelpand in het nieuwe planologische regime wordt verlaagd.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 2:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*



**Zienswijze door Poelmann van den Broek advocaten namens Emté Supermarkten B.V., huurder/exploitant van een supermarkt aan de Schutsboomstraat 3 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan ‘Centrum Schaijk’.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Herinvulling van het pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat (achterblijflocatie Albert Heijn) met detailhandel is onwenselijk gelet op de met het centrumplan beoogde ruimtelijke concentratie van voorzieningen.
2. De doelstelling van het gemeentelijk beleid en de doelstelling van het centrumplan wordt met een herinvulling van het pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat (achterblijflocatie) ondergraven en is hiermee evident in strijd.
3. Indien zich onverhoopt een nieuwe supermarkt op de achterblijflocatie vestigt, zal deze gaan concurreren met de centrumvoorzieningen, in het bijzonder met de supermarkten. Deze supermarkten zijn juist cruciaal om van het centrumplan een succes te maken. In de DPO komt immers uitvoerig aan de orde dat van de supermarkten een bepaald ‘vliegwieleffect’ uitgaat. Een concurrerende supermarkt buiten het centrum staat hier (ruimtelijk) haaks op;
4. De provincie heeft volgens de DPO studie in haar beleid opgenomen dat uitgangspunt zou moeten zijn dat er per saldo geen extra winkelmeters worden toegevoegd. De provincie heeft zich tijdens eerdere inspraak dan ook terecht reeds kritisch opgesteld ten aanzien van de achterblijflocatie;
5. Het toevoegen van extra winkelmeters had kunnen worden beperkt door de detailhandelsbestemming, in het bijzonder de supermarktbestemming, weg te bestemmen. Dit is ten onrechte nagelaten;
6. Niet is in overweging genomen om het aantal supermarktmeters in de gehele kern te maximaliseren (waaronder inbegrepen de achterblijflocatie), ter voorkoming van een ‘overschot’ aan supermarktoppervlakte in Schaijk. Indiener verwijst naar een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 mei 2016, 201508654/1/R6. Het scenario dat zich een supermarkt op de achterblijflocatie vestigt is realistisch. De marktruimte is niet dusdanig beperkt dat op voorhand aangenomen kan worden dat zich hier geen supermarkt wil vestigen.

*Reactie:*

Ad 1 en 2:

Het bedoelde pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat heeft de bestemming ‘detailhandel’ met daarbij de aanduiding ‘supermarkt’. Het pand kan dus ook gebruikt worden voor een winkel, niet zijnde supermarkt. Dit is niet schadelijk voor de beoogde concentratie van de voorzieningen binnen Schaijk. De kern van die concentratiegedachte wordt tot uitdrukking gebracht door de twee volwaardige supermarkten, de omliggende winkeltjes en de parkeervoorzieningen in het centrum (historisch dorps hart) van Schaijk, zijnde het plangebied en de directe omgeving. Herinvulling van het vrijkomende pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat is niet schadelijk voor het realiseren van het nieuwe centrum en het bundelen van de voorzieningen in het centrum. De Structuurvisie geeft aan dat niet wordt meegewerkt aan het realiseren van nieuwe, commerciële, voorzieningen binnen de woonwijken van Schaijk, maar dit verplicht niet tot wegbestemmen van aanwezige detailhandel.

Overigens geldt dit ook voor andere winkels die net buiten het centrum van Schaijk zijn gelegen. Zie verder ook de oplegnotitie voor de ruimtelijke effecten.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 3:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie ‘Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse’.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 4:

Waarschijnlijk beroept indiener zich hierbij op de quote: *'voeg per saldo geen extra winkelmeters toe'* die afkomstig is uit de notitie: 'Werk aan de winkel in de regio' van de provincie Noord-Brabant. In een brief aan de regio Noordoost-Brabant is deze stelling door de provincie echter genuanceerd. *'Het uitgangspunt 'voeg per saldo geen winkelmeters toe' is geen kwantitatief uitgangspunt, maar ligt in het verlengde van de centrale boodschap dat het nodig is om keuzes te maken. (...). Dit betekent niet dat er geen nieuwe detailhandelsontwikkelingen meer mogelijk zijn, maar wel dat deze bewust in relatie dienen te worden afgewogen tot gewenste/acceptabele of ongewenste effecten op winkelgebieden (...)'* (bron: Brief van de provincie Noord-Brabant aan de regio Noordoost-Brabant, 25 februari 2015. Reactie op de notitie 'Werk aan de winkel in de regio') Feitelijk zegt de provincie Noord-Brabant hiermee dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogelijk zijn als deze worden afgewogen op nut, noodzaak en consequenties. Dit is in het kader van het centrumplan gedaan (zie 'Effectanalyse' zoals opgenomen in bijlage 1 bij het ontwerpplan en de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse')

Verder geeft de provincie in een brief aan Provinciale Staten van Noord-Brabant met als onderwerp 'uitgangspunten detailhandelsbeleid provincie Noord-Brabant' (d.d. 25 november 2015) aan dat detailhandelsontwikkelingen bij kunnen dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid van dorpen. Het centrumplan Schaijk is juist hiervoor bedoeld.

Het regionale detailhandelsbeleid is op 2 december 2015 vastgesteld, bijna een jaar na de opgestelde effectanalyse. In dit beleid wordt niet aangegeven dat er geen nieuwe winkelmeters meer bij kunnen komen, wel dat terughoudend omgegaan moet worden met nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Ook wordt aangedrongen op een verdere concentratie van winkelaanbod. Het centrumplan Schaijk is hiermee niet in strijd. Zie ook de oplegnotitie over de ruimtelijke effecten.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 5:

Uit de DPO-studie en de bijbehorende oplegnotitie komt naar voren dat het beperken van de winkelmeters door het wegbestemmen van de detailhandelsbestemming (en/of de supermarktbestemming) op het pand aan de Burgemeester Hoefnagelstraat niet nodig is. Er is uitbreidingsruimte binnen zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector en verwezenlijking van het centrumplan zal geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten met zich brengen.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Ad 6:

De gemeente Landerd heeft dit in de achterliggende periode (op verzoek van de Emté) al eens besproken met de Emté. Uit het DPO blijkt dat het maximeren van de supermarktmeters binnen de kern uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

**Zienswijze door DAS rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Van Thiel, Europaplein 4 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de ter inzage gelegde ontwerpomgevingsvergunningen ten aanzien van 'Centrum Schaijk'. De zienswijze is aangevuld bij brief van 5 juli 2016.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. Indieners maken bezwaar tegen het torengedouw. Niet duidelijk is wat indieners kunnen verwachten wat betreft inrichting en de daarmee gepaard gaande overlast. Door de komst van de appartementen verliezen indieners ook een groot deel van hun woongenot (privacyverlies, uitzichtverlies).
2. Uit de bouwtekeningen blijkt dat er bij een zestal kleine ramen translucet zijn, maar wel voorzien van kantel-kiep. Dit levert een evidente privaatrechtelijke belemmering op. Dit is in strijd met het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt ook voor de ramen in de schuine dakwand en de openslaande deuren met het franse balkon voor zover deze zich binnen de zone van twee meter van de erfgrans bevinden.
3. Er is geen bezonningsstudie uitgevoerd. Dit is onzorgvuldig. Door de hoogte van de toren worden indieners in hun privacy aangetast. Daarnaast is er geen enkele rekening gehouden met de mogelijkheid van het weerkaatsen van licht bij een toren met een volledige glazen kap. Nu niet duidelijk is wat de toegevoegde waarde van de toren is, zouden de belangen van indieners moeten prevaleren boven het belang van de toren..
4. Indieners vrezen grote mate van geluidsoverlast door de toename van verkeer, parkeren, verandering van gebruik op de omliggende percelen en het gebruik van winkelkarretjes. Indieners worden geconfronteerd met een weg naast hun perceel die er voorheen niet lag. In de reactie op de inspraak is door de gemeente opgemerkt dat er maatregelen zullen worden getroffen om de toename van geluid zo laag mogelijk te houden. Uit de stukken blijkt verder niet welke maatregelen worden bedoeld.
5. Het gebruik van winkelkarretjes, menselijk stemgeluid en het manoeuvreren van personenauto's en het dichtslaan van portieren had moeten worden betrokken bij het geluidsonderzoek.
6. Duidelijk is dat niet kan worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Door de ontwerpvergunningen wordt getracht dit recht te trekken. Op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht kan enkel afgeweken worden van eigen beleid indien dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Uit de besluitvorming blijkt niet dat er sprake is van bijzondere omstandigheden. Nu het te dienen doel van de beleidsregel zeer groot is (de parkeerdruk in de omgeving) kan er naar mening van indieners nimmer sprake zijn van onevenredigheid.
7. De extra supermarkt zal tot leegstand in het dorp leiden. Dit is onvoldoende onderzocht.
8. Uit de plannen en de ontwerpvergunningen wordt duidelijk dat er veel dingen niet zijn vastgelegd. Bijvoorbeeld de situering van winkelkarretjesstalling, de glasbakken en afvalcontainers. Ook is niet duidelijk waar de bushalte wordt gesitueerd en de wekelijkse markt en de kermis.
9. In het kader van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening moeten de maximale geluidniveaus vanwege de bevoorrading worden beoordeeld.
10. In de akoestische rapporten heeft geen algehele beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Doorgaans vindt deze beoordeling plaats conform de beoordelingsstappen zoals beschreven in de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering'.
11. Niet duidelijk is of tijdens het aankomen rijden en manoeuvreren van de bevoorrading de koelmotor van de vrachtwagens aan- of uitgeschakeld is en of dit is meegenomen in de berekeningen en beoordeling.
12. Van deelgebied C (nieuwe winkel en twee appartementen) is geen akoestisch onderzoek terug gevonden.
13. Er heeft geen cumulatie met de geluidniveaus vanwege het wegverkeer plaatsgevonden.
14. De glascontainers worden blijkbaar op zeer korte afstand van de woning van indieners gesitueerd. Dit is niet meegenomen in de onderzoeken zodat er geen sprake is van een goede beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

15. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is eigenlijk hoger dan in het bestemmingsplan is opgenomen. Hoewel dit niet tot problemen leidt, is het vreemd dat de berekeningen van Advin niet kloppen.
16. Er worden geen oplossingen of maatregelen genoemd met betrekking tot de verkeersonveiligheid die de wijze van aanrijden van de vrachtwagens en de bevoorrading met zich mee brengt. De benodigde 'speciale aandacht' blijkt niet uit de rapportage.
17. Het is de vraag of er voldoende wordt onderbouwd dat er niet nog 15 parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Zeker omdat volgens de beleidsregels van de gemeente Landerd het eerste uitgangspunt is om parkeren op te lossen op eigen terrein.
18. De huidige parkeerbalans rekent met 100% invulling van de bestemming Centrum met de functie commerciële dienstverlening. Wanneer er ook sprake is van ondersteunende horeca zal de opgestelde parkeerbalans een groter tekort krijgen, per 100 m<sup>2</sup> is dan 1 parkeerplaats extra nodig.
19. De onttrokken parkeerplaatsen vanwege de weekmarkt komen naar het idee van indieners niet terug in de berekeningen.
20. In de omgevingsvergunning staat niet beschreven waar de parkeerplaatsen zullen komen. Hierdoor is niet toetsbaar of deze daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de ontwikkeling.
21. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een aantal maatregelen beschreven om niet het aanbod maar de vraag naar parkeren bij te stellen. De maatregelen zijn niet concreet gemaakt waardoor hun bijdrage niet toetsbaar is. Als er maatregelen te nemen zijn waarom worden deze dan nu niet ingezet om het geconstateerde tekort op te lossen?

*Reactie:*

Ad 1 en ad 2:

Het perceel waarop het torengedouw wordt gerealiseerd heeft de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – 3'. In artikel 3 van de planregels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding op het gehele perceel, met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw, detailhandel (niet zijnde een supermarkt), dienstverlening en winkelondersteunende horeca is toegestaan.

Ter borging van milieuaspecten zal een inrichting in voorkomende gevallen moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit.

Op grond van artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

In artikel 5:51 van het Burgerlijk Wetboek is vervolgens bepaald dat in muren, staande binnen de in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek aangegeven afstand, steeds lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits deze van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien.

Naar aanleiding van de zienswijze van indiener en met inachtneming van de hiervoor genoemde wetgeving is tekening TO-40, behorende bij de omgevingsvergunning voor het torengedouw aangepast. Naar aanleiding van de aanpassing zijn de vensters/gevelopeningen op de grens met het perceel van Europaplein 4 vast en voorzien van translucente (ondoorzichtige) beglazing.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding om tekening TO-40, deel uitmakende van de omgevingsvergunning van het torentje, aan te passen*

Ad 3:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit bezonningsonderzoek is als bijlage bij deze zienswijzenota opgenomen (Centrumplan Schaijk, bezonningsonderzoek conform TNO-richtlijn d.d. 3 november 2016, uitgevoerd door ingenieursburo Ulehake).

Omdat, zoals uit genoemd bezonningsonderzoek blijkt, zowel in de bestaande als de nieuwe situatie wel voldaan wordt aan de lichte TNO-norm is de gemeente van mening dat er als gevolg van de nieuwe planologische mogelijkheden geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat als gevolg van het nieuwe

planologische regime, er geen sprake is van toename van schaduwwerking op de achtergevel van de woning en het niet voldoen aan de zware TNO-norm een gevolg is van reeds bestaande bebouwing en bebouwingmogelijkheden.

In het algemeen kunnen aan een geldend planologisch regime geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' maakt het mogelijk dat er hoger gebouwd mag worden dan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Op de zijgevel van het torengedouw, gericht naar het perceel Europaplein 4, zijn de aanwezige gevelopeningen vast en voorzien van translucente beglazing. Vanuit deze gevelopeningen is er dan ook geen zicht op de tuin of de woning van Europaplein 4. Vanuit het dakterras van het torengedouw is er wel zicht op het perceel Europaplein 4. Echter, dit leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van indiener. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat volgens vaste rechtspraak er in een stedelijk gebied geen recht op blijvend uitzicht en het behoud van aanwezige privacy bestaat.

Ten aanzien van de opmerking dat de glazen kap van het torengedouw overlast veroorzaakt door weerkaatsing van licht wordt opgemerkt dat de tekening TO-40 hierop is aangepast. De kap wordt nu voorzien van hard glas dat mat zal worden uitgevoerd, met een lage reflectiefactor.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Tekening TO-40, behorende bij de omgevingsvergunning, wordt aangepast.*

Ad 4 en ad 5:

In de notitie V057244aa.00004.ka van 11 april 2016, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, is het geluid van alle wegen beoordeeld. In de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 2 november 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr, versie 03.002, die achter deze zienswijzenota is gevoegd, is het geluid van het parkeerterrein opnieuw beoordeeld, waarbij ook diverse bronnen zoals het gebruik van winkelkarretjes en parkerende auto's, zijn betrokken. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar deze notities.

In het akoestisch onderzoek zijn ten aanzien van de nieuwe supermarkt winkelwagens met een kunststof mand en stalen onderstel en ten aanzien van de bestaande supermarkt (Emté) stalen winkelwagens als uitgangspunt genomen. Tevens is bij de berekeningen uitgegaan van een relatief vlakke klinkerondergrond. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2580) wordt in de planregels van het bestemmingsplan dit uitgangspunt geborgd. Verwezen wordt naar artikel 3.3.3 en 4.4.1.

In de notities wordt geconcludeerd dat het geluidniveau ten gevolge van het parkeerterrein bij de woning Europaplein 4 ten hoogste 60dB(A) etmaalwaarde bedraagt.

Deze waarde ligt ruimschoots lager dan de toelaatbare waarde van 65 dB(A). Bovendien is van belang dat de maatgevende woning volgens het vigerend bestemmingsplan 'Kom Schaijk' een detailhandelsbestemming heeft, waar ook geluidproducerende activiteiten kunnen plaatsvinden.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het geluid van het parkeerterrein ter plaatse niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

*Conclusie: de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, namelijk artikel 3.3.3 en 4.4.1.*

Ad 6:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 7:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Schaijk Centrum, actualisatie Ruimtelijk-functionele effectanalyse', die achter deze zienswijzenota is gevoegd.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 8:

Het bestaande parkeerterrein bij de woning van indieners is onderdeel van het vigerende bestemmingsplan Kom Schaijk (2014) en valt dus buiten dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' is het openbaar gebied bestemd als 'verkeer-verblijf'. In artikel 4.1. van de regels van het bestemmingsplan is opgesomd waarvoor deze gronden gebruikt mogen worden.

De feitelijke invulling van het openbaar gebied wordt vastgelegd in het inrichtingsplan van het openbaar gebied. Uiteraard wordt bij de locatiekeuze van de verschillende voorzieningen in dit inrichtingsplan rekening gehouden met het zoveel mogelijk voorkomen van overlast voor de omgeving. Het inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.

Het concept inrichtingsplan is door de gemeente Landerd tijdens een informatieavond gepresenteerd en toegelicht. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zijn of haar opmerkingen ten aanzien van dit inrichtingsplan kenbaar te maken.

De exacte locatie van de bushalte is nog niet bekend. Ook hiervoor geldt dat de reactie van omwonenden meegenomen wordt voor het bepalen van de exacte locatie. Voor het verplaatsen van de bushalte moet nog een verkeersbesluit worden genomen. Hetzelfde geldt voor het afsluiten van een weg voor evenementen. Tegen dergelijke verkeersbesluiten kan door belanghebbenden bezwaar worden ingediend. Overigens vallen de huidige en nieuwe locatie van de bushalte buiten het onderhavige bestemmingsplan.

De weekmarkt blijft op het Europaplein. Er wordt een nieuwe indeling gemaakt voor de markt. Door de nieuwe inrichting van het Europaplein ontstaan extra parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie.

*Conclusie: aangezien het inrichtingsplan geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 9 en 10:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar pagina 2 van de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 21 september 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr, die achter deze zienswijzenota is gevoegd.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 11, 12, 13 en 14:

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar de 'oplegnotitie akoestiek centrumplan Schaijk' d.d. 21 september 2016 met kenmerk V057244aa.00006.tdr, die achter deze zienswijzenota is gevoegd.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 15:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 16:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 17:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 18:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 19:

De parkeerbalans maakt inzichtelijk hoeveel parkeerplaatsen per bouwdeel beschikbaar moeten zijn om aan de geldende parkeernormen te voldoen. Dit aantal parkeerplaatsen wordt alleen vastgesteld voor de functies in het gebied die gaan veranderen. De parkeersituatie voor de functies die niet veranderen, blijft namelijk gelijk. Voor deze functies wordt dan ook geen nieuwe parkeernorm opgelegd. Het gaat alleen om de verschillen. Dit geldt ook voor de weekmarkt. De weekmarkt en de gevolgen voor parkeren zijn derhalve meegenomen in het parkeeradvies.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 20:

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 26 februari 2015 het krediet gereserveerd dat nodig is voor de realisatie van Centrumplan Schaijk, inclusief de openbare ruimte. De financiële uitvoerbaarheid van het plan inclusief de benodigde parkeerplekken is daarmee geborgd. Met het totale aantal beschikbare parkeerplekken ontstaat de parkeerbalans, zoals uitgewerkt in de rapportage van Advin. Daarmee is de voorgestelde ontwikkeling mogelijk.

Uit het voorontwerp van het inrichtingsplan blijkt waar de parkeerplaatsen zullen komen. Dit voorontwerp is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ad 21:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de parkeerbalans uit april 2016 en de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen*



**Zienswijze van de heer Van Kraaij, eigenaar van Keurslagerij van Kraaij, Pastoor van Winkelstraat 13 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen*

1. Door het verplaatsen van de weekmarkt en ook het houden van evenementen op de Pastoor van Winkelstraat mag de straat niet worden afgesloten. In alle gevallen dient de Keurslagerij van Van Kraaij bereikbaar te blijven.
2. In het kader van de ontwikkelingen die met het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' te maken hebben wil indiener de zekerheid krijgen dat de bouwregels die momenteel voor de locatie Pastoor van Winkelstraat 13 gelden niet worden aangetast en dat de daar maximaal te bebouwen vierkante meters voor 'Centrumdoeleinden' overeind blijven. De uitvoering van het centrumplan mag niet leiden tot een verslechtering van de bouwmogelijkheden op de locatie Pastoor van Winkelstraat 13 te Schaijk.

*Reactie:*

**Ad 1:**

In het vigerende bestemmingsplan Kom Schaijk (2014) zijn de gronden met de bestemming 'verkeer-verblijf' aangewezen voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen. Het afsluiten van straten ten behoeve van een weekmarkt of ander evenement maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en de daarbij behorende omgevingsvergunningen. Ten behoeve van het afsluiten van straten en wegen zal in voorkomende gevallen een verkeersbesluit worden genomen, waartegen de mogelijkheid van bezwaar openstaat.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

**Ad 2:**

Niet valt in te zien dat door de bouwregels van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' de bouwregels van het perceel Pastoor van Winkelstraat 13 worden beperkt. Dit perceel maakt namelijk geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

**Zienswijze van de heer P. van Schijndel, eigenaar van Schutsboomstraat 11 te Schaijk. De zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk' en de ter inzage gelegde omgevingsvergunningen.**

*Samenvatting van de ingebrachte zienswijzen:*

1. De heer Van Schijndel verzoekt na te gaan of het mogelijk is om het laden en lossen door een vrachtwagen met een lengte van 12 meter te laten plaatsvinden in de te realiseren openbare ruimte langs de noordgevel van de Kruidvat.
2. Indiener kan niet instemmen met de gevelopeningen die aanwezig zijn in het torengedouw op de erfafscheiding met de Kruidvat. Dit in verband met de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om het pand Schutsboomstraat 11 te verhogen door er verdiepingen op te bouwen. De gevelopeningen belemmeren deze mogelijkheid.
3. Aan de achterzijde van het pand met adres Schutsboomstraat heeft de Kruidvat een achteruitgang/nooduitgang waardoor volgens indiener de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen centrumbestemming niet gerealiseerd kan worden. Tevens zijn aan de achterzijde airco-units gesitueerd waardoor deze centrumbestemming niet gerealiseerd kan worden.
4. Indiener kan niet instemmen met het aantal meters dat het torengedouw aan de voorzijde (noordkant) naar voren komt. Hierdoor ontstaat met de noordgevel van het pand Schutsboomstraat 11 een grote hoek van 6 meter. Deze hoek kan niet op een fatsoenlijke wijze worden ingericht en zal tot vervuiling leiden. Daarbij belemmert het naar voren komen van het torengedouw het zicht. Dit komt eveneens het esthetisch beeld niet ten goede.

Ad 1:

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de oplegnotitie 'Parkeren en verkeersaspecten behorend bij bestemmingsplan 'Centrum Schaijk', die aan deze zienswijzenota is gehecht.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 2:

Op grond van artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

In artikel 5:51 van het Burgerlijk Wetboek is vervolgens bepaald dat in muren, staande binnen de in artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek aangegeven afstand, steeds lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits deze van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. De Tekening TO-40, behorende bij de omgevingsvergunning van het torengedouw, is hiermee in overeenstemming.

Niet valt in te zien op welke manier het realiseren van de gevelopeningen in het torengedouw beperkingen ten aanzien van de planologische mogelijkheden voor het perceel Schutsboomstraat 13 oplevert. Met andere woorden: de planologische mogelijkheden van het perceel Schutsboomstraat 13 worden hierdoor niet anders. Daarnaast zijn er ook geen concrete plannen van indiener bekend die door deze ontwikkeling belemmerd worden.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 3:

De nooduitgang blijft gehandhaafd en hiermee wordt rekening gehouden middels een in pandige vluchtweg. Deze vluchtweg is op tekening TO-40, behorende bij de omgevingsvergunning van het torengedouw, aangegeven.

Ten aanzien van de airco-units is overleg met Kruidvat, eigenaar/beheerder van de airco-units, over waar de airco-units in de nieuwe situatie gerealiseerd worden. Uiteraard wordt bij het bepalen van de plaats voor de airco-units rekening gehouden met de eisen ten aanzien van geluid.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

Ad 4:

De noord(west)gevel van het pand Schutsboomstraat 11 vormt momenteel geen straatgerichte voorgevel, maar een zijgevel.

Het torengedouw is ontstaan om een markant aandachtspunt te realiseren aan de zuidelijke zijde van het plangebied. Het torengedouw zal door z'n typologie (het hoogteaccent aan het einde van de nieuwe straat vanaf de Pastoor van Winkelstraat), z'n vorm en z'n positie een sterk aandachtspunt vormen. Juist het feit dat het ongeveer 6 meter naar voren is gesitueerd (ten opzichte van onder andere de zijgevel van het pand Schutsboomstraat 11) zal aanzienlijk bijdragen aan die attentiewaarde.

In de aan de openbare ruimte grenzende eerste 6 meter zijgevel van het torengedouw is een grote winkelpui ontworpen. Er is daarom geen sprake van een blinde, vervuiling aantrekkende, hoek van het plein.

*Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan dan wel de omgevingsvergunningen aan te passen.*

## **Lijst met wijzigingen bestemmingsplan Schaijk- Centrum**

### **Toelichting**

- Er zijn aanvullingen gedaan naar de volgende aspecten/onderzoeksthema's:
  - Effectanalyse detailhandel;
  - Ladderonderbouwning programma-onderdeel woningbouw;
  - Verkeer en parkeren;
  - Flora en fauna;
  - Bodem;
  - Geluid;
  - Archeologie;
  - Bezonning.

Rapporten zijn als separate bijlagen toegevoegd en de essentie van de aanvullingen en onderzoeken is weergegeven in de plantoelichting. Van het aspect 'Ladderonderbouwning programma-onderdeel woningbouw' is geen rapport of oplegnotitie in de bijlage opgenomen. De aanvulling op dit thema is in de plantoelichting weergegeven;

- Toegevoegd als bijlage is het VO-inrichtingsplan van de openbare ruimte;
- De figuren 4.2 en 4.3 zijn aangepast als gevolg van wijzigingen in de verbeelding.

### **Regels**

- Artikel 3.3.2 is toegevoegd, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor het in beginsel in pandig laden en lossen ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'laad- en losplaats';
- Artikel 3.3.3 is toegevoegd, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor het type winkelkarren (behorend bij de 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 1') en type ondergrond. Dit ter borging van een goed woon- en leefklimaat);
- Artikel 4.4.1 is toegevoegd, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor het type winkelkarren (behorend bij de 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 1') en type ondergrond. Dit ter borging van een goed woon- en leefklimaat);
- Artikel 8.2.1 is gewijzigd en afgestemd op de Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd, parkeernormen Landerd en er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

### **Verbeelding**

- De maximale bouwhoogte ter plaatse van het noordoostelijke gedeelte van het bouwvlak bedoeld voor de 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 2' is bijgesteld naar 6 meter;
- De zone 'bijgebouwen' welke het mogelijk maakt dat er op de 1<sup>ste</sup> verdieping van bouwdeel 1 bijgebouwen gebouwd kunnen worden, is bijgesteld waardoor deze verder van de perceelsgrens met het pand Pastoor van Winkelstraat 20 is komen te liggen.