



Nota inspraak en vooroverleg

Bestemmingsplan Molenstraat e.o.

Inspraak- en vooroverlegrapportage Bestemmingsplan Molenstraat e.o

Het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. heeft met ingang van vrijdag 26 oktober 2012 tot en met donderdag 6 december 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid om, mondeling of schriftelijk een inspraakreactie bij de gemeente in te dienen.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. in het kader van het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg toegezonden naar de volgende instanties:

- de provincie Noord-Brabant;
- het waterschap Aa en Maas;

Gedurende de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. heeft de gemeente op 31 oktober 2012 een informatiemarkt georganiseerd. Op deze informatiemarkt waren, naast beleidsambtenaren en de vakwethouder, zes personen aanwezig. Van deze bijeenkomst is een verslag op hoofdlijnen gemaakt. Met de aanwezigen is afgesproken dat het verslag als inspraakreactie wordt beschouwd. Daarnaast zijn er gedurende de periode van terinzagelegging inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn ontvankelijk en zijn, samen met het verslag op hoofdlijnen, in behandeling genomen. Daarnaast zijn er in het kader van het vooroverleg reacties ontvangen. Ook deze reacties zijn in behandeling genomen.

De inspraak- en vooroverlegrapportage bestemmingsplan Molenstraat e.o. bestaat, per vooroverleg- en inspraakreactie, uit een inleiding, een korte samenvatting van de reactie en de overwegingen ten aanzien van de reactie.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van:

1. waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel, Pettelaarpark 70, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, bij brief van 4 december 2012, ontvangen op 6 december 2012;
2. de provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, bij brief van 23 november 2012, verzonden 27 november 2012 en ontvangen op 28 november 2012.

Beoordeling vooroverleg

Waterschap Aa en Maas

Inleiding

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Reactie

Het waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan zoals de gemeente Schijndel dat op oktober aan het waterschap heeft toegezonden. Er spelen geen belangen van het waterschap en bij eventuele ontwikkelingen zal op een goede manier met hemelwater worden omgegaan.

Overweging

De gemeente Schijndel neemt kennis van de reactie van het Waterschap Aa en Maas.

Provincie Noord-Brabant

Inleiding

De provincie staat voor Brabant en de Brabanders. In hun belang neemt de provinciale organisatie initiatieven om maatschappelijke vragen op te lossen. Die vragen liggen op het terrein van ruimte, economie, milieu, mobiliteit en cultuur.

Reactie

De provincie Noord-Brabant heeft zich bij het geven van een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. beperkt tot hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan vormt voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Overweging

De gemeente Schijndel neemt kennis van de reactie van de provincie Noord-Brabant.

Inspraakreacties

De inspraakreacties die gedurende de periode van terinzage van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. zijn ingediend en in deze rapportage worden behandeld zijn:

1. het verslag op hoofdlijnen van de informatiemarkt voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. van 31 oktober 2012 (**Informatiemarkt**);
2. een e-mailbericht van 13 november 2012, ontvangen op 13 november 2012, betreffende Hoofdstraat 230 en Molenstraat 5 – 7, 5481 AL en 5482 GA te Schijndel (**Molenstraat 5 -7**);
3. een brief van 20 november 2012, ontvangen op 4 december 2012, betreffende Molenstraat 9, 5482 GA te Schijndel (**Molenstraat 9**);
4. een brief van 22 november 2012, ontvangen op 23 november 2012, van Winkelgroep Schijndel 't Zuid, secretariaat Molenstraat 1, 5482 GA te Schijndel (**Inspraakreactie Winkelgroep Schijndel 't Zuid**);
5. een e-mail van 27 november 2012, ontvangen op 27 november 2012, betreffende Hoofdstraat 218, 5481 AL te Schijndel (**Hoofdstraat 218**);
6. een e-mail van 28 november 2012, ontvangen op 28 november 2012, van het Ministerie van Defensie, Commando DienstenCentra, Dienst Vastgoed Defensie, Postbus 412, 5000 AK te Tilburg (**Inspraakreactie Ministerie van Defensie**);
7. een brief van 29 november 2012, ontvangen op 30 november 2012, betreffende Hoofdstraat 118c – 220, 5481 AL te Schijndel (**Hoofdstraat 220**);
8. een brief van 8 december 2012, ontvangen op 12 december 2012, betreffende De Pegstukken 17, 5482 GC te Schijndel (**De Pegstukken 17/17a**).

Beoordeling inspraakreacties

Inleiding

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is het wijkwinkelcentrum 't Zuid gelegen. Wijkwinkelcentrum 't Zuid bestaat uit het deel van de Molenstraat van de Pegstukken tot de Hoofdstraat en een klein deel van de noordzijde van de Hoofdstraat. Het wijkwinkelcentrum 't Zuid heeft in het voorontwerpbestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd – 6 gekregen. Veel van de inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan over de wijze waarop het wijkwinkelcentrum 't Zuid is opgenomen in dit bestemmingsplan.

De regeling voor het wijkwinkelcentrum vloeit voort uit de bij raadsbesluit van 16 december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel. Dit raadsbesluit is op 23 december 2010 gepubliceerd in het Schijndels Weekblad. Uitgangspunt bij de beoordeling van de inspraakreacties - voor zover deze betrekking hebben op de in het

voorontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor Wijkwinkelcentrum 't Zuid - wordt gevormd door het vastgestelde beleid zoals opgenomen in de Detailhandelsvisie gemeente Schijndel.

Gezien het voorstaande wordt in deze inspraak- en vooroverleggerapportage eerst een uitgebreide samenvatting gegeven van de door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsvisie. Bij de beoordeling van de inspraakreacties wordt vervolgens verwezen naar deze samenvatting.

Detailhandelsvisie op hoofdlijnen

In de Detailhandelsvisie wordt de bestaande winkelstructuur geanalyseerd en wordt vervolgens aangegeven welke detailhandelsontwikkelingen kunnen plaatsvinden om de detailhandelsstructuur in Schijndel in de toekomst te optimaliseren.

Uit distributieve berekeningen blijkt dat de uitbreidingspotenties in Schijndel beperkt zijn. Om tot een gezonde winkelstructuur te komen zijn er keuzes gemaakt over de gewenste spreiding, functie en positie van verschillende winkellocaties. De gemeente Schijndel heeft in de Detailhandelsvisie gekozen voor versterking van het centrumgebied en behoud van levensvatbare centra en dagelijkse voorzieningen op wijk- en buurniveau. Om de versterking van het centrum te realiseren, worden de mogelijkheden voor vestiging en uitbreiding van (bestaande) detailhandel buiten reguliere winkelgebieden beperkt.

De gemeente Schijndel heeft in de Detailhandelsvisie de keuze gemaakt dat zij een detailhandelsstructuur nastreeft waarin het centrum het belangrijkste winkelgebied is en bovenlokale uitstraling heeft. Inwoners van de gemeente moeten op één centrale plek in het dorp, het centrum van Schijndel, al haar dagelijkse en niet- dagelijkse aankopen kunnen doen. In het centrum zijn daarom alle branches toegestaan. Door de clustering profiteren winkels van elkaars aanwezigheid, kan er combinatiebezoek tussen de winkels plaatsvinden en is een relatief uitgebreid aanbod mogelijk. Voor het functioneren van het centrum van Schijndel is een grote diversiteit aan branches dus cruciaal. In het centrum worden daarom alle vormen van detailhandel toegestaan, met zo min mogelijk oppervlakte- en branchebeperkingen.

De basis voor de versterking van het centrum is reeds vastgelegd in bestemmingsplan Centrum 2009. Dit bestemmingsplan ziet op ruimtelijke verdichting en concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied. Het realiseren van een sterker centrum brengt met zich mee dat met uitbreidingsmogelijkheden buiten het centrum terughoudend moet worden omgegaan.

De afstand tussen het centrum van Schijndel en wijkwinkelcentrum 't Zuid is dermate groot, dat er geen ruimtelijke relatie is tussen deze gebieden waardoor het dus ook als aparte gebieden worden beschouwd. Wijkwinkelcentrum 't Zuid heeft voor Zuidoost-Schijndel een dagelijkse boodschappenfunctie die verder versterkt kan worden. Voor een gedeelte in de Molenstraat is derhalve uitbreiding van 500 m² van het winkelvloeroppervlak mogelijk. De voorzieningenclusters aan de Boschweg en Hertog Jan II Laan hebben een buurtondersteunende functie. Behoud van het gevestigde winkelaanbod dient te worden nagestreefd, maar substantiële uitbreiding ervan is niet gewenst. Ook voor verspreid gelegen winkels is een substantiële uitbreiding niet wenselijk en nieuwe solitaire winkelvestigingen moeten worden voorkomen.

Voor de vestiging van grootschalige detailhandel in volumineuze branches (doe-het-zelf, woninginrichting, tuincentra) is een zone op bedrijventerrein Duin aangewezen.

Detailhandelsvisie: 't Zuid

In de Detailhandelsvisie wordt uitgebreid ingegaan op de huidige en gewenste toekomstige situatie van wijkwinkelcentrum 't Zuid.

Huidige situatie (anno 2010)

Wijkwinkelcentrum 't Zuid bestaat uit het deel van de Molenstraat van de Pegstukken tot de Hoofdstraat en een klein deel van de noordzijde van de Hoofdstraat. Het winkelgebied heeft een redelijk compacte opzet. De meeste winkels zijn gevestigd in de Molenstraat. Het winkelfront wordt echter op diverse plaatsen onderbroken door woningen, vooral aan de westzijde van de Molenstraat. Daarnaast zijn er enkele winkels aan de Hoofdstraat gevestigd, die op zichzelf functioneren.

Een groot deel van het winkelaanbod bestaat uit boodschappenwinkels met o.a. een supermarkt, een slijter en een dierenspecialzaak. Dit aanbod is gevestigd in het noordelijk deel van de Molenstraat. Het dagelijkse aanbod is niet compleet, een verszaak zoals een bakker of slager ontbreekt. Naast het dagelijkse aanbod in het noordelijk deel van de Molenstraat zijn er enkele zelfstandige modewinkels in het zuidelijk deel van wijkwinkelcentrum gevestigd. Daartussen is verspreid over het winkelgebied een aantal kleinschalige aanbieders in diverse branches gevestigd.

Onderzoeken

Voor het opstellen van de Detailhandelsvisie zijn in het centrum van Schijndel en 't Zuid klantenherkomstenquêtes en passantentellingen uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is voor 't Zuid onder andere het volgende gebleken: 90% van de bezoekers van 't Zuid komt uit Schijndel en ongeveer de helft hiervan komt uit Schijndel-Oost en Wijbosch. 67% van alle bezoekers komt doelgericht bij 1 winkel en de meest bezochte winkel is de supermarkt. Er is sprake van een korte verblijfsduur en de meeste bezoekers komen meerdere keren per week. Tevens is gebleken dat andere winkels in dagelijkse artikelen in het (noordelijk deel van) wijkwinkelcentrum rondom de supermarkt het meest bezocht worden. Op basis van deze resultaten is geconcludeerd dat 't Zuid een wijkwinkelcentrum is en dat het een dagelijkse boodschappenfunctie voor Zuidoost-Schijndel heeft.

Gewenste situatie

Om de positie als wijkwinkelcentrum en de boodschappenfunctie van 't Zuid in de toekomst te behouden en verder te versterken wordt gestreefd naar een compacte opzet. Om de dynamiek rondom de supermarkt te optimaliseren dient te worden gestreefd naar een compact gebied voor ontwikkelingen zodat winkels kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid en samen een gesloten winkelfront kunnen vormen. De winkels nabij de supermarkt wordt daarom de mogelijkheid tot uitbreiding geboden en de aanwezige woningen kunnen eventueel verkleuren naar winkels. Uitbreiding van het overige aanbod en de overige aanwezige winkels is, gezien de gewenste positie van het centrum van Schijndel en de beperkte distributieve ruimte, niet gewenst.

Zone

Om bovenstaande ontwikkelingen te realiseren is in de Detailhandelsvisie voor wijkwinkelcentrum 't Zuid een compacte zone weergegeven waarbij de ontwikkelingen zoveel mogelijk in de buurt van de supermarkt worden voorzien. Met bovengenoemde argumenten begint de zone bij de eerste winkel in dagelijkse artikelen aan de noordzijde van de Molenstraat, de drogist, en eindigt de zone bij de laatste winkel in dagelijkse artikelen, de versspecialiteitenwinkel. In deze zone wordt 500 m² winkelvloeroppervlak (verder: wvo) aan uitbreiding of nieuwvestiging geboden. Aan de winkels buiten de zone wordt een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 10% wvo geboden. Verdere uitbreiding of nieuwvestiging is daar niet toegestaan, omdat het centrum van Schijndel daarvoor de aangewezen locatie is.

Toevoeging van een tweede supermarkt is ongewenst, omdat 't Zuid met een tweede supermarkt een bovenwijkse functie krijgt en dit ondermijnt de positie van het centrum.

Vertaalslag van Detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan

In een bestemmingsplan wordt het op dat moment geldende beleid vertaald naar concrete regels. In bestemmingsplan Molenstraat e.o. vindt derhalve een vertaalslag van de Detailhandelsvisie plaats. Daarnaast moet een bestemmingsplan voldoen aan de criteria van een goede ruimtelijke ordening.

Om te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet er aan verschillende facetten worden voldaan. Eén van die facetten is verkeer en parkeren. Voor de parkeersituatie in dit plangebied een parkeeronderzoek uitgevoerd.

Parkeren

In februari 2013 is in het gebied rondom winkelcentrum 't Zuid een parkeeronderzoek uitgevoerd. Adviesbureau Dufec heeft een inventarisatie uitgevoerd van het gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen in het gebied Molenstraat. Deze inventarisatie is vervolgens geanalyseerd door het adviesbureau Spark.

Het parkeeronderzoek laat zien dat het onderzoeksgebied voldoende parkeerplaatsen bevat om in de huidige parkeerbehoefte te voorzien. Daarvoor wordt verwezen naar de hoogst gemeten overall parkeerdruk op zaterdagmiddag. Deze bedraagt gemiddeld 77% over alle parkeerplaatsen (openbaar, op eigen terrein en invalideparkeerplaatsen). Spark plaatst hierbij de kanttekening dat de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen 84% bedraagt.

De volgende punten zijn hierbij overwogen:

1. Het geregistreerde percentage gebruikte openbare parkeerplaatsen van 84% ligt dicht aan tegen tegen het percentage dat in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan is vastgesteld als maximale parkeerdruk voor het centrum en op parkeerterreinen. Dit percentage is vastgesteld omdat bij een hogere parkeerdruk ongewenst zoekgedrag optreedt en afbreuk plaatsvindt van het winkelklimaat.
2. Om de mogelijkheid om het huidige detailhandelsgebruik als gevolg van uitbreiding of nieuwvestiging te intensiveren adviseert Spark om een parkeernorm van 5 pp/100 m² bvo te hanteren.
3. De parkeerdruk van 84% is geregistreerd in een periode van slechte economische omstandigheden. Onder deze omstandigheden ligt de omzet van de detailhandel c.q. het aandeel van hun bezoekers lager dan onder 'normale' of zelfs goede economische omstandigheden het geval is. Feitelijk mag worden gesteld dat de parkeerbehoefte onder de huidige economische omstandigheden weliswaar 'slechts' 84% bedraagt maar dat zelfs een verbetering van de economische omstandigheden in de Molenstraat al direct leidt tot een overschrijding van de grenswaarde van 90%. Ook zonder uitbreiding van het aantal m² detailhandel.

Op basis van het bovenstaande kan in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden geconcludeerd dat, gegeven de huidige parkeerdruk van 84% onder de huidige economische omstandigheden, uitbreiding dan wel nieuwvestiging alleen toelaatbaar is als extra parkeerruimte ten opzichte van het bestaande aanbod wordt gerealiseerd. Het bestaande aanbod bestaat uit 306 parkeerplaatsen waaronder 242 openbare parkeerplaatsen, 11 gehandicapten parkeerplaatsen en 53 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij moet de norm van 5 pp/100 m² bvo worden gehanteerd.

Detailhandelsvisie

Zoals beschreven is het uitgangspunt van de Detailhandelsvisie voor winkelgebied 't Zuid als volgt: detailhandel met een wijkverzorgend boodschappenkarakter met maximaal één supermarkt, binnen de zone in de Molenstraat maximaal 500 m² wvo uitbreiding met een flexibele woon-winkelbestemming, buiten de zone maximale uitbreidingsmogelijkheid van 10% wvo.

De bovengenoemde conclusies van het parkeeronderzoek zijn bepalend voor de vertaalslag van de Detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan. Op basis van het uitgevoerde parkeeronderzoek moet namelijk geconcludeerd worden dat uitbreiding of nieuwvestiging van detailhandel niet rechtstreeks kan worden toegestaan maar pas mogelijk is na toevoeging van parkeerruimte.

Bestaande detailhandel, uitbreiding en nieuwvestiging in de zone in de Molenstraat

In de compacte zone is op basis van de Detailhandelsvisie een uitbreiding van 500 m² wvo toegestaan. Deze 500 m² kan worden ingevuld door uitbreiding van bestaande vestigingen danwel nieuwvestiging. Dit is als volgt (op goed toetsbare wijze) vertaald in het bestemmingsplan.

Voor de bestaande winkels wordt uitgegaan van het feitelijk aanwezige winkelbestand ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsvisie op 16 december 2010. Dat betekent dat de op dat moment aanwezige winkels worden aangemerkt als bestaande detailhandelsvestigingen.

Voor de inventarisatie van het bestaande winkelvloeroppervlak binnen de bestaande winkelvestigingen is gebruik gemaakt van gegevens van Locatus. Locatus is een onafhankelijke bron die marktleider is op het gebied van winkelinformatie in de Benelux. Locatus verzamelt informatie over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. De verzamelde gegevens zoals winkelnaam en winkelvloeroppervlakte worden geregistreerd in een database. De gemeente heeft een uittreksel uit deze database ontvangen en dit uittreksel dateert van mei 2012.

Winkelvereniging 't Zuid heeft op basis van de gegevens van Locatus van 2010 in oktober 2012 een actualisering van de wvo aan de gemeente gestuurd. Bij die adressen waar aanzienlijke verschillen waren tussen de opgave van winkelvereniging 't Zuid en hetgeen in Locatus 2010 en 2012 staat geregistreerd, heeft in februari 2013 heeft Locatus eind februari jl. een nameting uitgevoerd. De pandeigenaren/winkeliers waar nameting heeft plaatsgevonden, zijn hiervan vooraf op de hoogte gesteld.

Daar waar momenteel winkels gevestigd zijn, is de meting van het wvo van mei 2012 respectievelijk februari 2013 de basis voor de uitbreidingsmogelijkheid van 10%. Indien er momenteel sprake is van leegstand of ander gebruik dan detailhandelsgebruik maar in 2010 (het jaar van vaststelling van de Detailhandelsvisie) er wel een winkel aanwezig was, dan wordt het wvo van 2010 in het bestemmingsplan opgenomen.

- Uitbreiding bestaand

In de zone is momenteel 2.672 m² wvo gevestigd. De bestaande winkels krijgen een 10% uitbreidingsmogelijkheid van het wvo onder de voorwaarde dat extra parkeerruimte ten opzichte van het bestaande parkeeraanbod wordt toegevoegd. Dan resteert nog 233 m² wvo aan uitbreidingsruimte. Deze 233 m² is bedoeld voor enerzijds uitbreiding van bestaande winkels met meer dan 10% wvo en anderzijds voor nieuwvestiging. Ook voor uitbreiding meer dan 10% wvo geldt de voorwaarde dat dit alleen kan plaatsvinden tenzij er extra parkeerruimte wordt gerealiseerd. Voor nieuwvestiging geldt het volgende.

- Nieuwvestiging detailhandel in de zone in de Molenstraat

Zoals in de Detailhandelsvisie bepaald wordt in de zone in de Molenstraat gestreefd naar een compact boodschappencentrum met een gesloten winkelfront. Om dit te realiseren kunnen de aanwezige woningen in de zone worden omgevormd tot kleine winkels. De boodschappenfunctie wordt naast de supermarkten met name ingevuld door winkels in de branches voedings- en genotsmiddelen en persoonlijke verzorging. Deze winkels kennen gewoonlijk een veel kleinere schaal dan supermarkten. Omdat kleinschaligheid ook bijdraagt aan de ontwikkeling van de boodschappenfunctie van 't Zuid (grotere variatie en afwisseling) wordt een maximum verbonden aan de oppervlakte van nieuw te vestigen detailhandel, namelijk 60 m² wvo. De maat van 60 m² wvo is gebaseerd op gegevens van databank Locatus. Hieruit blijkt dat landelijk de gemiddelde omvang van levensmiddelen speciaalzaken zoals de bakkers, slaggers, groetenwinkels, enz. 45 m² wvo bedraagt. Vaak worden voor dergelijke zaken in winkelplannen units van 75 m² bvo gereserveerd. Het wvo bedraagt doorgaans ca. 70 tot 80% van het bvo, waardoor in onderhavig bestemmingsplan voor nieuwvestiging de maat van maximaal 60 m² wordt gehanteerd. Hiermee wordt gestreefd naar realisatie van de beleidsdoelstellingen van de Detailhandelsvisie. Bij de nieuwvestiging van detailhandel geldt uiteraard ook de voorwaarde dat moet worden voorzien in extra parkeerruimte.

Uitbreiding bestaande detailhandel buiten de zone

Voor de bestaande winkels wordt uitgegaan van het feitelijk aanwezige winkelbestand ten tijde van de vaststelling van de Detailhandelsvisie op 16 december 2010. Dat betekent dat de op dat moment aanwezige winkels worden aangemerkt als bestaande detailhandelsvestigingen. Voor de winkels buiten de zone is de uitbreidingsmogelijkheid in de Detailhandelsvisie gemaximeerd op 10% wvo. Deze uitbreiding mag plaatsvinden onder de voorwaarde dat extra parkeerruimte wordt gerealiseerd.

Overzicht gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingen Gemengd 5 en 6

Gemengd 5, binnen zone Molenstraat, toegestaan gebruik:

- bestaande detailhandel (bestaand wvo staat in bijlage bij regels);
- dienstverlening;
- publiekgerichte maatschappelijke voorzieningen;
- wonen (bestaand).

Via binnenplanse afwijking, uitbreiding tot max. 500 m² op volgende wijze:

- uitbreiding bestaande detailhandel met max. 10% van bestaande wvo onder de voorwaarde dat extra parkeerruimte wordt toegevoegd ten opzichte van het huidige parkeeraanbod (totaal 267 m²);
- maximale uitbreiding van resterende 233 m² wvo voor:
 - bestaande winkels met uitbreiding groter dan 10% wvo onder de voorwaarde dat extra parkeerruimte wordt toegevoegd ten opzichte van het huidige parkeeraanbod;
 - nieuwvestiging detailhandel tot max. 60 m² wvo per winkel onder de voorwaarde dat extra parkeerruimte wordt toegevoegd ten opzichte van het huidige parkeeraanbod.

Gemengd 6, buiten zone Molenstraat, toegestaan gebruik:

- bestaande detailhandel (bestaand wvo staat in bijlage bij regels);
- dienstverlening;
- publiekgerichte maatschappelijke voorzieningen;
- kantoren;
- culturele en creatieve activiteiten;
- wonen (bestaand).

Via binnenplanse afwijking:

- uitbreiding bestaande detailhandel met max. 10% van het bestaande wvo onder de voorwaarde dat extra parkeerruimte ten opzichte van het huidige parkeeraanbod wordt toegevoegd.

1. Informatiemarkt

Inleiding

Tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o., van 26 oktober 2012 tot en met 6 december 2012, is op 31 oktober 2012 een informatiemarkt georganiseerd. Van deze informatieavond is een verslag op hoofdlijnen gemaakt. Dit verslag wordt als inspraakreactie gezien.

Inspraakreactie

In het verslag op hoofdlijnen zijn de volgende punten opgenomen waarop in voorliggende inspraak- en vooroverlegreportage inhoudelijk wordt gereageerd:

a. flexibiliteit

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen flexibiliteit is onvoldoende. Het voorontwerpbestemmingsplan kent mogelijkheden om de functie wonen te wijzigen naar de functie winkel, maar niet andersom.

b. het onderscheid tussen het aanloopgebied en het winkelcentrum Molenstraat

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen Gemengd – 5 (winkelcentrum Molenstraat) en Gemengd – 6 (aanloopgebied). Het is volgens aanwezigen (veelal belanghebbenden) onduidelijk waarom dit onderscheid is gemaakt en waarop het is gebaseerd. Waarom is op de verbeelding een grens tussen de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd – 6 aangegeven en ligt deze grens daar waar hij nu ligt.

c. uitbreidingsmogelijkheid van 10%

De in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid is onvoldoende, wordt niet (voldoende) onderbouwd en is daarom onacceptabel. Hoe verhoudt het in het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. opgenomen uitbreidingspercentage van 10% zich ten opzichte van een eerder, in een niet goedgekeurd bestemmingsplan, genoemd uitbreidingspercentage van 25%.

d. bestaand winkelvloeroppervlak (verkoopvloeroppervlak)

Op basis van welke gegevens is het bestaand winkelvloeroppervlak bepaald en hoe zijn deze gegevens tot stand gekomen.

e. het proces

Winkeliersvereniging 't Zuid en Citymanagement zijn intensief betrokken geweest bij de voorbereiding en ontwikkeling van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o.. De Winkeliersvereniging 't Zuid voelt zich niet serieus genomen als partner in dit proces.

f. permanente schutsboom

Het Gilde Sint-Catharina en Barbara heeft een deel van de gronden bij de molen in gebruik en wil daar graag een permanente schutsboom voor de kruisboog plaatsen. Dit is een tijdelijke situatie omdat er (vergaande) initiatieven zijn om de activiteiten van het Gilde te verplaatsen.

g. pand Hoofdstraat 220

Het pand aan de Hoofdstraat 220 is in het verleden als winkel in gebruik geweest en de gemeente heeft in 1996 middels een brief bevestigd dat ter plaatse een winkel is toegestaan. Daarom wil belanghebbende (en eigenaar) graag naast dienstverlening (voor de op dit moment in het pand aanwezige kapsalon) de functie detailhandel wordt toegestaan.

Overwegingen

Ad a.

Het wijkwinkelcentrum 't Zuid, gelegen binnen het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan, met de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd – 6, is aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Binnen dit gebied met de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd-6 worden detailhandel, dienstverlenende voorzieningen, publieksgerichte maatschappelijke doeleinden (binnen de bestemming Gemengd – 5), kantoren, culturele en creatieve activiteiten, bepaalde vormen van horeca (binnen de bestemming Gemengd – 6) en wonen (binnen beide bestemmingen) onder bepaalde voorwaarden direct toegestaan.

De voorwaarde voor detailhandel heeft betrekking op het feit dat buiten het compacte winkelgebied zoals aangegeven in de Detailhandelsvisie, gezien de positie van het centrum van Schijndel als bovenlokaal winkelgebied en de beperkte distributieruimte, geen nieuwvestiging van detailhandel mag plaatsvinden. Binnen het in de Detailhandelsvisie aangegeven compacte winkelgebied is 'verkleuring' van woning naar winkel, onder voorwaarden van uitbreiding parkeerruimte, mogelijk.

Daarnaast geldt voor het totale plangebied, dus niet alleen voor het gebied met functiemenging, dat toename van het aantal woningen niet is toegestaan. Het volkhuysvestingsbeleid stelt dat een toename van het aantal woningen is niet toegestaan zonder dat de ontwikkeling, waardoor het aantal woningen toeneemt, getoetst is aan de Woonvisie. Dit beleid wordt niet alleen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan maar binnen de gehele gemeente Schijndel consequent doorgevoerd. Het bestemmingsplan in ontwikkeling Kom Schijndel 2013 kent eenzelfde bepaling.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan omdat de door appellanten gewenste flexibiliteit in strijd is met het gemeentelijk beleid met betrekking tot detailhandel en volkshuisvesting.

Ad b.

Zoals eerder vermeld geldt de op 16 december 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel als uitgangspunt bij de totstandkoming van onderhavig bestemmingsplan. In deze visie wordt gekozen voor een bovenlokaal winkelcentrum in het centrum van Schijndel en, gezien de beperkte distributieruimte, behoud van dagelijkse voorzieningen in levensvatbare centra op buurt- en wijkniveau. Voor wijkwinkelcentrum 't Zuid wordt gestreefd naar een compact winkelgebied. Voor de grenzen van dit compacte winkelgebied en de bijbehorende mogelijkheden wordt volstaan met een verwijzing naar het algemene deel waarin de hoofdlijnen van de Detailhandelsvisie en de positie van wijkwinkelcentrum 't Zuid zijn beschreven evenals de vertaalslag van de Detailhandelsvisie in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Molenstraat e.o. In dit algemene deel wordt ook ingegaan over de (begrenzing van de) compacte zone binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bij raadsbesluit vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Deze visie gaat uit van een compact winkelgebied van het wijkwinkelcentrum in de Molenstraat voor dagelijkse boodschappen en geeft ook een begrenzing van de zone aan. Buiten dit gebied wordt, gezien de rol van het centrum van Schijndel als bovenlokaal winkelcentrum en de beperkte distributieruimte, geen nieuwvestiging van detailhandel toegestaan.

Ad c.

Op 9 januari 2003 heeft de gemeenteraad een distributieplanologisch onderzoek vastgesteld. Hierin staat vermeld dat de Molenstraat enerzijds haar boodschappenfunctie moet behouden en dat het anderzijds wenselijk is met een profilering c.q. specialisatie een aanvulling op het centrum te realiseren. De genoemde profilering in de Molenstraat zou zich kunnen richten op de branches wonen, doe-het-zelf, plant en dier, fietsen en hobby. In dat onderzoek is tevens aangegeven dat voorkomen moet worden dat uitbreiding van winkels in het gebied Molenstraat ten koste gaat van de mogelijkheden in het centrum. Voor bestaande winkels was een uitbreidingsmogelijkheid van 25% opgenomen.

In het kader van de ontwikkeling van de Detailhandelsvisie gemeente Schijndel is het in 2003 vastgestelde onderzoek geactualiseerd. Ten tijde van de ontwikkeling van de visie is er ten aanzien van winkelgebied de Molenstraat sprake van een gewijzigd planologisch inzicht wat resulteert in een geactualiseerde visie over de functie van het winkelgebied 't Zuid (ten opzichte van onder andere het centrum van de gemeente Schijndel) en de uitbreidingsmogelijkheden die daarbij horen.

Zoals uiteengezet betekent de in de visie neergelegde doelstelling tot het versterken van het centrum van Schijndel dat, gezien de beperkte detailhandel distributieruimte, buiten het centrum terughoudend moet worden omgegaan met uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel. Er worden in bestemmingsplan Molenstraat e.o. uitbreidingsmogelijkheden geboden waarbij de positie van het centrum niet wordt ondermijnd. Gecombineerd met het feit dat in de bestemmingsplanpraktijk de norm van 10% wordt gehanteerd om een gezonde bedrijfsvoering van bestaande (detailhandels)bedrijven te faciliteren, verklaart dit de in het bestemmingsplan Molenstraat e.o. opgenomen uitbreidingsmogelijkheid van 10% onder voorwaarde van aanleg extra parkeerplaatsen (zie hiervoor inspraakreactie 4 onder a).

De op dit punt aangedragen reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d.

De gegevens met betrekking tot het bestaand verkoopvloeroppervlak zijn afkomstig uit de bestanden van Locatus. Locatus is een onafhankelijke bron op het gebied van winkelinformatie in de Benelux. Locatus verzamelt informatie over winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Voor het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeente een uittreksel uit de database van Locatus ontvangen. De voor het bestemmingsplan Molenstraat e.o. gebruikte gegevens dateren van mei 2012.

Deze gegevens zijn, gedurende de beoordeling van de inspraakreacties, vergeleken met de door het bestuur van Winkelgroep Schijndel 't Zuid op 11 oktober 2012 en 22 januari 2013 overgelegde gegevens. Daar waar sprake is van een (aanzienlijk) verschil in het winkelvloeroppervlak is, op 22 februari 2013 de winkelvloeroppervlakte ter plaatse nagemeten door Locatus.

De gegevens uit de door Locatus ter plaatse uitgevoerde nameting vormen de basis voor de in bijlage 1 van het bestemmingsplan opgenomen bestaande winkelvloeroppervlakte. Dit punt kan eventueel leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e.

Naar aanleiding van de opmerkingen van het bestuur van Winkelgroep Schijndel 't Zuid tijdens de informatiemarkt op 31 oktober 2012 hebben er, buiten de bestemmingsplanprocedure om, diverse gesprekken plaatsgevonden om de relatie tussen de Winkelvereniging 't Zuid en de gemeente Schijndel te normaliseren. Dit laat onverlet dat de Winkelvereniging 't Zuid in staat is gesteld, gedurende de inspraakprocedure, op het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. te reageren. Gezien hun aanwezigheid tijdens de informatiemarkt en hun brief van 22 november 2012, hebben zij van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De Winkelgroep Schijndel 't Zuid is derhalve procesmatig niet onevenredig in haar belangen geschaad.

Dit punt leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ad f.

Het deel van het perceel bij de molen aan De Pegstukken 27, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G nummer 1713 en 109 dat het Gilde Sint-Catharina en Barbara in gebruik heeft is in het voorliggende plan bestemd als Molen. De als Molen bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud van de aanwezige molen met bijbehorende molenbelt. Behoudens één molen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen er op dusdanig bestemde gronden enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 1 meter.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in zijn vergadering van 2 april 2013 besloten dat op het terrein van het perceel bij de molen aan De Pegstukken 27 het plaatsen van een schutsboom is toegestaan met een maximale hoogte van 12 meter.

Dit punt en de bestuurlijke besluitvorming hierover leidt tot aanpassing van Nota van inspraak en vooroverleg en tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad g.

Het pand aan de Hoofdstraat 220, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G, nummer 402 wordt in het voorliggend bestemmingsplan Molenstraat e.o. bestemd tot Gemengd – 6 zonder aanduiding detailhandel. Op basis van de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming Gemengd – 6 zijn de als zodanig bestemde gronden o.a. bestemd voor bestaande detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding detailhandel.

Het perceel aan de Hoofdstraat 220 is niet gesitueerd in het in de Detailhandelsvisie aangegeven compacte winkelgebied binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid en heeft geen aanduiding detailhandel. Zoals eerder vermeld geldt het beleid zoals geformuleerd in de op 16 december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel als uitgangspunt bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Voor wijkwinkelcentrum 't Zuid wordt gestreefd naar een compact winkelgebied. Voor de grenzen van dit compacte winkelgebied en de bijbehorende mogelijkheden wordt volstaan met een verwijzing naar het algemene deel waarin de hoofdlijnen van de Detailhandelsvisie en de positie van wijkwinkelcentrum 't Zuid zijn beschreven evenals de vertaalslag van de Detailhandelsvisie in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Molenstraat e.o. In dit algemene deel wordt ook ingegaan op de (begrenzing van de) compacte zone binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid.

Door appelland wordt verwezen naar een brief van de gemeente van 17 oktober 1996 waarin, met een verwijzing naar het bestemmingsplan Wederopbouwplan Stationsstraat, wordt aangegeven dat het pand mag worden gebruikt als winkelpand. Bij wijziging van de Woningwet in 1992 is artikel 18 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting komen te vervallen, waarmee tevens de rechtskracht van de bovengenoemde wederopbouwplannen kwam te vervallen. Op dit moment gelden de bouwvoorschriften van de Bouwverordening gemeente Schijndel. De Bouwverordening stelt geen regels ten aanzien van gebruik van de panden.

Uit de gegevens van Locatus blijkt dat het pand aan de Hoofdstraat 220 tenminste vanaf 2008 niet (meer) ten behoeve van detailhandel wordt gebruikt. Ook op dit moment is het pand aan de Hoofdstraat 220 niet ten behoeve van detailhandel in gebruik. De begane grond is op dit moment in gebruik als herenkapsalon 't Menneke (functie dienstverlening).

De in dit punt aangedragen reacties leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan aangezien het pand aan de Hoofdstraat 220 op peildatum 2010 (vaststelling van de Detailhandelsvisie) feitelijk niet als winkel in gebruik was.

2. Molenstraat 5 - 7

Inleiding

In aanvulling op het verslag op hoofdlijnen van de informatiemarkt (zie punt 1) wordt door Wintraecken Advies namens Van Tilburg B.V. een inspraakreactie ingediend betreffende de panden Hoofdstraat 230 en Molenstraat 5 - 7. Van Tilburg Mode is een grote modezaak in Nederland met verschillende vestigingen. In de gemeente Schijndel heeft Van Tilburg Mode twee vestigingen, één vestiging voor vrouwenmode aan de Hoofdstraat 230 en één vestiging voor mannenmode aan de Molenstraat 5 – 7. De gronden zijn gelegen binnen het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o.. Hierin worden zij bestemd tot Gemengd – 6.

Inspraakreactie

De reactie heeft betrekking op een tweetal aspecten:

a. 'bestaande detailhandel'

Binnen de bestemming Gemengd – 6 is ingevolge de bestemmingsregels alleen 'bestaande' detailhandel toegestaan. Een ander soort detailhandel is door deze regels volgens belanghebbende uitgesloten. Hierdoor ontstaat, naar mening van belanghebbende, een uitsterfconstructie waar belanghebbende niet mee instemt.

b. uitbreidingsmogelijkheden

De bestemming Gemengd – 6 kent een uitbreidingsmogelijkheid van 10% terwijl de bestemming Gemengd – 5 meer uitbreidingsmogelijkheden kent. Bovendien bepaalt artikel 6.2.2.(Gemengd – 6) dat het deel van het bouwperceel buiten het bouwvlak voor ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 60 m². Belanghebbende wil dat binnen de bestemming Gemengd – 6, zoals bij de bestemming Gemengd – 5 meer uitbreidingsmogelijkheden worden geboden en dat artikel 6.2.2. van het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.

Overwegingen

Het perceel aan de Molenstraat 7 is gelegen in het op dit moment vigerende bestemmingsplan Hoevenbraken. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 3 mei 1955 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 28 november 1956. De gronden van het perceel aan de Molenstraat 7 zijn bestemd als Woningen, vrijstaande of dubbele woningen Klasse B2, Tuin of Erf en Tuinen of erven waarop kleine bedrijven en werkplaatsen zijn toegelaten. Voor de percelen aan de Hoofdstraat 230 en Molenstraat 5 is op dit moment geen vigerend bestemmingsplan van kracht. Voor deze percelen gelden de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening.

Ad a.

Het pand aan de Hoofdstraat 230 en de panden aan de Molenstraat 5 en 7 hebben in het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. de bestemming Gemengd – 6. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor bestaande detailhandel.

Het begrip 'bestaande situatie' wordt in artikel 1.14 van het voorontwerpbestemmingsplan ten aanzien van gebruik omschreven als 'het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt'. Aangezien de panden aan de Hoofdstraat 230 en de Molenstraat 5 en 7 thans in gebruik zijn ten behoeve van detailhandel en ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. naar alle waarschijnlijkheid nog steeds in gebruik zijn ten behoeve van detailhandel, mogen deze panden ingevolge de regels behorende bij de bestemming Gemengd – 6 worden gebruikt voor detailhandel. Hierbij is het niet van belang in welke branche deze detailhandel plaatsvindt. De bestaande kledingwinkel op Hoofdstraat 230 kan derhalve wijzigen in een winkel uit een andere branche. Er is in die zin derhalve geen sprake van een uitsterfconstructie.

'Bestaande detailhandel' heeft wel betrekking op het bestaande aantal m² winkelvloeroppervlak. Het bestaande winkelvloeroppervlak is op basis van nameting op vrijdag 22 februari 2013 bepaald en mag, gezien de rol van het centrum van Schijndel als bovenlokaal winkelcentrum en de beperkte distributieruimte, slechts beperkt worden uitgebreid.

De inspraakreactie heeft geleid tot (gedeeltelijke) aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan in ontwikkeling Kom Schijndel 2013. Dit bestemmingsplan in ontwikkeling kent geen aanduiding detailhandel, daarom is deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. verwijderd. Voor de percelen Hoofdstraat 230 en Molenstraat 5 en 7 wordt verwezen naar de bij de regels behorende bijlage 1 waarin adres en het bestaande winkelvloeroppervlak zijn opgenomen (Hoofdstraat 230: 138 m²wvo, Molenstraat 5/7: 734 m²). De branche wordt niet in bijlage 1 opgenomen omdat de gemeente in het bestemmingsplan niet wil brancheren. Verder komt de in artikel 6.7 opgenomen wijzigingsbevoegdheid te vervallen aangezien de aanduiding detailhandel is komen te vervallen.

Ad b.

De bestemming Gemengd – 6 komt voort uit de Detailhandelsvisie welke in dit bestemmingsplan vertaald wordt. De regels bieden, onder voorwaarde, een uitbreidingsmogelijkheid van 10% voor het vergroten van

winkelvloeroppervlak (op de begane grond). Deze uitbreidingsmogelijkheid van het winkelvloeroppervlak heeft te maken met gebruik van de gronden voor detailhandel en staat in principe los van de bouw mogelijkheden. Deze bouw mogelijkheden komen voort uit het vastgesteld beleid 'Bebouwingsregeling wonen 2009' en gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Schijndel. De bouwregels bepalen dat het op de verbeelding aangegeven bouwvlak volledig mag worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen en dat buiten het bouwvlak 40% van het perceel mag worden bebouwd met erfbebouwing met een maximum van 60 m². Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan de zogenaamde bestaande matenregeling opgenomen. Op basis van deze regeling worden afwijkingen van de bestemmingsregels positief bestemd indien hiervoor bouw- of omgevingsvergunning is verleend.

Binnen deze maximale bouw mogelijkheden mag het bestaande winkelvloeroppervlak op de begane grond, onder voorwaarde, met 10% worden uitgebreid. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Molenstraat 9

Inleiding

Belanghebbende is eigenaar van het perceel aan de Molenstraat 9 te Schijndel, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G, nummer 4352. In het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. wordt het perceel aan de Molenstraat 9 bestemd tot Gemengd – 6 (aanloopgebied).

Inspraakreactie

Het pand van belanghebbende aan de Molenstraat 9 is in het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. gelegen buiten het in de Detailhandelsvisie aangegeven compacte winkelgebied van het wijkwinkelcentrum 't Zuid en heeft de bestemming Gemengd – 6. Ten aanzien van de begrenzing tussen het compacte winkelcentrum Molenstraat (Gemengd – 5) en het overige gebied van wijkwinkelcentrum 't Zuid (Gemengd – 6) is volgende belanghebbende geen duidelijke motivatie in het bestemmingsplan opgenomen. Belanghebbende is van mening dat het pand aan de Molenstraat 9, geografisch gezien, beter aansluit bij het compacte winkelgebied Molenstraat. Belanghebbende verzoekt de begrenzing tussen de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd – 6 aan te passen en het pand aan de Molenstraat 9 te bestemmen tot Gemengd – 5.

Overweging

Het perceel aan de Molenstraat 9, kadastraal bekend gemeente Schijndel, Sectie G, nummer 4352 is gelegen in het bestemmingsplan Hoevenbraak. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 3 mei 1955 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 28 november 1956. De gronden van het perceel aan de Molenstraat 9 zijn bestemd als Woningen, vrijstaande of dubbele woningen Klasse B2, Tuin of Erf en Tuinen of erven waarop kleine bedrijven en werkplaatsen zijn toegelaten.

Zoals eerder vermeld geldt het beleid zoals geformuleerd in de op 16 december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel als uitgangspunt. Voor wijkwinkelcentrum 't Zuid wordt gestreefd naar een compact winkelgebied. Voor de grenzen van dit compacte winkelgebied en de bijbehorende mogelijkheden wordt volstaan met een verwijzing naar het algemene deel waarin de hoofdlijnen van de Detailhandelsvisie en de positie van wijkwinkelcentrum 't Zuid zijn beschreven evenals de vertaalslag van de Detailhandelsvisie in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Molenstraat e.o. In dit algemene deel wordt ook ingegaan op de (begrenzing van de) compacte zone binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid.

Uit de gegevens van Locatus blijkt dat het pand aan de Molenstraat 9 tenminste vanaf 2008 niet voor detailhandel wordt gebruikt. Daarnaast wordt overwogen dat het pand in het thans vigerende bestemmingsplan Hoevenbraak, vastgesteld d.d. 3 mei 1955 en goedgekeurd 28 november 1956, is bestemd tot Wonen, vrijstaande en dubbele woningen klasse B2. Op als dusdanig bestemde gronden mogen ingevolge het bestemmingsplan Hoevenbraak woningen worden opgericht met inachtneming van de bepalingen behorende bij de onderscheiden klasse.

Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bij raadsbesluit vastgesteld Detailhandelsvisie gemeente Schijndel vormt de basis voor dit bestemmingsplan.

4. Inspraakreactie Winkelgroep 't Zuid

Inleiding

In aanvulling op het verslag op hoofdlijnen van de informatiemarkt (zie punt 1) is bij brief van 22 november 2012 door Winkelgroep 't Zuid een inspraakreactie ingediend. Winkelgroep Zuid is in 1978 opgericht door een groep winkeliers in het gebied Molenstraat/Hoevenbraak). Deze groep winkeliers kwam bij elkaar toen de toenmalige pastoor Vinken aan de winkeliers in zijn parochie vroeg hun winkels te presenteren in gemeenschapshuis *de Vink*. Na zo'n 30 jaar bestaat winkelgroep Zuid momenteel uit 21 enthousiaste leden. De winkels van de huidige leden zijn hoofdzakelijk gelegen aan de Hoofdstraat vanaf café 't Kroontje tot de Molenstraat en in de Molenstraat zelf.

Inspraakreactie

De reactie heeft betrekking op een drietal aspecten:

a. parkeervoorzieningen

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt op bladzijde 33 vermeld dat geconstateerd kan worden, dat met name de geringe parkeermogelijkheden de mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel in dit bestemmingsplan beperken en er voor zorg dragen dat niet (ten volle) voldaan kan worden aan de uitbreidingsmogelijkheden, die Winkelgroep 't Zuid en Citymanagement Schijndel wensen. Het geringe aantal parkeermogelijkheden is – naar mening van belanghebbende onterecht – de doorslaggevende reden om de uitbreidingsmogelijkheden te beperken. Deze constatering is echter prematuur omdat het parkeeronderzoek uit 2003 (nog) niet is geactualiseerd, de gevolgen van eventuele uitbreidingsverzoeken voor het parkeren van auto's nu nog niet bekend kunnen zijn en de ontwikkelingen binnen het winkelgebied niet te voorspellen zijn. Belanghebbende dringen er daarom (nogmaals) op aan om het in 2003 gehouden parkeeronderzoek te actualiseren, zodat het in de komende jaren kan dienen als toetsingskader bij uitbreidingsverzoeken. Het verdient naar mening van belanghebbende de aanbeveling om de meest recente CROW-parkeercijfers, per 27 juli 2012 geactualiseerd, te gaan hanteren.

b. duurzame ontwrichting

Belanghebbende merkt ten aanzien van het bepaalde op bladzijde 29 onder b. van de toelichting op dat van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in een bepaalde sector door ontwikkelingen elders bijna nooit sprake is. Ook in Schijndel zal er geen sprake zijn van duurzame ontwrichting. Belanghebbende is van mening dat uitbreidingen van meer dan 10% en nieuwvestiging van winkels in het gehele winkelgebied niet zullen leiden tot het faillissement van winkels in het centrum van Schijndel.

c. nader onderzoek

Er bestaat bij belanghebbende onduidelijkheid over de term 'nader onderzoek ...' in de artikelen 5.6.1 en 5.6.2, onduidelijk is aan welke voorwaarden een dergelijk onderzoek moet voldoen.

Overwegingen

Ad a.

Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft er intern overleg plaatsgevonden. Uitkomst van dit overleg is dat de actualisatie van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. een goed moment is om het parkeeronderzoek uit 2003 te actualiseren.

In het parkeeronderzoek zijn een drietal vragen beantwoord:

1. Dekt het aanwezige parkeeraanbod de vigerende behoefte.
2. In welke mate is, bij een parkeeroverschot, een toename van de parkeerbehoefte toelaatbaar.
3. Welke gronden c.q. onderdelen van het bestemmingsplan kunnen, ingeval van een tekort, worden aangewend om in een toename te voorzien (en onder welke voorwaarden).

Het parkeeronderzoek laat de volgende resultaten zien. In het gebied zijn in totaal 306 parkeerplaatsen aanwezig, 242 openbare parkeerplaatsen, 11 invalidenparkeerplaatsen en 53 parkeerplaatsen op eigen terrein. De inventarisatie laat zien dat het onderzoeksgebied voldoende parkeerplaatsen bevat om in de huidige parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij wordt verwezen naar de hoogst gemeten overall parkeerdruk op zaterdagmiddag. Deze bedraagt gemiddeld 77% over alle parkeerplaatsen. De parkeerdruk (de bezettingsgraad) op de openbare parkeerplaatsen bedraagt 84%. De inventarisatie van Dufec laat zien dat het gemiddelde gebruik per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) in het onderzoeksgebied ligt op 2,5 pp.

Naar aanleiding van deze uitkomst wordt overwogen dat:

1. Het geregistreerde bezettingspercentage van openbare parkeerplaatsen van 84% op zaterdagmiddag ligt dicht bij de in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan opgenomen normering ten aanzien van maximale parkeerdruk voor het centrum en op parkeerterreinen. Dit percentage is vastgesteld omdat bij een hogere parkeerdruk ongewenst zoekgedrag optreedt en afbreuk plaatsvindt van het winkelklimaat.
2. Er wordt geadviseerd om bij intensivering van het huidig detailhandelsgebruik als gevolg van uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging een parkeernorm te hanteren van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o..
3. De parkeerdruk c.q. de bezettingsgraad openbare parkeerplaatsen op zaterdagmiddag van 84% is geregistreerd in een periode van slechte economische omstandigheden. Onder deze omstandigheden ligt de omzet van de detailhandel c.q. het aandeel van hun bezoekers lager dan onder 'normale' of zelfs goede economische omstandigheden het geval is.

Feitelijk mag worden gesteld dat de parkeerbehoefte onder de huidige economische omstandigheden weliswaar 'slechts' 84% bedraagt maar dat zelfs een verbetering van de economische omstandigheden in de Molenstraat al direct leidt tot een overschrijding van de maximale grenswaarde van 85% - 90%. Ook zonder uitbreiding van het aantal m² detailhandel.

De uitkomst van het parkeeronderzoek heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Gegeven de huidige parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen op zaterdagmiddag van 84% onder de huidige (slechte) economische omstandigheden, wordt uitbreiding of nieuwvestiging van detailhandel alleen toe te laten als extra parkeerruimte ten opzichte van het huidige aanbod wordt gerealiseerd. Bij uitbreiding van het parkeeraanbod wordt de norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. gehanteerd. De bijlage met de parkeernormen wordt aangepast op de nieuwe normen uit publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van de CROW-uitgave d.d. oktober 2012.

Het parkeeronderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Ad b.

Er wordt terecht opgemerkt dat wijkwinkelcentrum 't Zuid zijn bestaansrecht heeft bewezen. Dit wordt onderkend in de vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel. Uit de visie blijkt dat de distributieruimte beperkt is. Om tot een gezonde winkelstructuur in de gemeente te komen zijn keuzes noodzakelijk over de gewenste spreiding, functie en positie van de verschillende winkellocaties binnen de gemeente Schijndel. Het gemeentelijk beleid, zoals ook vastgelegd in de visie, is gericht op de versterking van het centrumgebied van de gemeente Schijndel tot bovenlokaal winkelgebied. Daarnaast hecht de gemeente Schijndel in haar beleid aan het behoud van dagelijkse voorzieningen in levensvatbare centra op buurt- en wijkniveau. Het wijkwinkelcentrum 't Zuid is een wijkwinkelcentrum met een boodschappenfunctie voor het zuidoosten van de gemeente Schijndel.

Het gestelde op bladzijde 29 onder b. van de toelichting gaat uit van het feit dat er bijna nooit sprake is van duurzame ontwrichting en dat dit ook niet het geval zal zijn in Schijndel. Dit neemt niet weg dat het, ingevolge het vastgestelde beleid in de gemeente, het behoud van wijkwinkelcentrum 't Zuid een belangrijk beleidsuitgangspunt is. Echter, gezien de keuze voor concentratie in het centrum van Schijndel en beperkte distributieruimte is er voor de gebieden buiten het centrum van de gemeente Schijndel slechts beperkte uitbreiding mogelijk om de positie van het centrum niet te ondermijnen.

De toelichting zal overeenkomstig het bovenstaande worden aangepast.

Ad c.

Ten aanzien van deze vraag merken wij het volgende op. De systematiek van het bestemmingsregeling ten aanzien van de bestemmingen Gemengd – 5 en Gemengd is, naar aanleiding van de uitkomsten van het parkeeronderzoek, gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

Alle mogelijkheden tot uitbreiding en nieuwvestiging worden eerst mogelijk gemaakt nadat is aangetoond dat in de directe nabijheid van het gemengde gebied extra parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige parkeeraanbod worden gerealiseerd.

Buiten de compacte zone is een uitbreiding van 10% van het bestaande w.v.o. (genoemd in bijlage 1 bij de regels) toegestaan nadat is aangetoond dat ten opzichte van het huidige parkeeraanbod extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Binnen de compacte zone is, na aanleg van extra parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige parkeeraanbod, uitbreiding en nieuwvestiging van het w.v.o. toegestaan tot maximaal 500 m² zoals opgenomen in de in december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie.

Voor het overige wordt volstaan met een verwijzing naar het algemene deel van deze inspraaknota. Hierin wordt onder het kopje **Vertaalslag van Detailhandelsvisie naar het bestemmingsplan** uitgebeid ingegaan op de wijzigingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan als gevolg van de uitkomsten van het naar aanleiding van inspraakreacties uitgevoerde parkeeronderzoek.

De in artikelen 5.6.1 en 5.6.2 van het voorontwerpbestemmingsplan genoemde onderzoeksverplichtingen zijn als gevolg van een gewijzigde opzet van de regels komen te vervallen.

5. Hoofdstraat 218

In aanvulling op het verslag op hoofdlijnen van de informatiemarkt (zie punt 1) wordt door Wintraecken Advies namens Loma Dajoto B.V. een inspraakreactie ingediend betreffende Hoofdstraat 218. Loma Dajoto B.V. is een financiële holding.

Inspraakreactie

De aanvulling heeft betrekking op een drietal aspecten:

a. bestaande detailhandel

Binnen de bestemming Gemengd – 6 is ingevolge de bestemmingsregels alleen bestaande detailhandel toegestaan. Het pand Hoofdstraat 218 wordt, volgens inspreker, ten onrechte niet aangeduid als detailhandel.

b. uitbreidingsmogelijkheden

De bestemming Gemengd – 6 kent een uitbreidingsmogelijkheid van 10% terwijl de bestemming Gemengd – 5 meer uitbreidingsmogelijkheden kent. Bovendien bepaalt artikel 6.2.2.(Gemengd – 6) dat het deel van het bouwperceel buiten het bouwvlak voor ten hoogste 40% mag worden bebouwd met een maximum van 60 m². Belanghebbende wil dat binnen de bestemming Gemengd – 6, zoals bij de bestemming Gemengd – 5 meer uitbreidingsmogelijkheden worden geboden en dat artikel 6.2.2. van het bestemmingsplan hierop wordt aangepast.

c. toename aantal woningen

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat het aantal woningen binnen het plangebied niet toeneemt door vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of splitsing. Dit heeft te maken met het woningbouwcontingent. Omdat binnen de bestemming Gemengd -6 alleen bestaande detailhandel is toegestaan en het aantal woningen binnen het plangebied niet mag toenemen, zijn er, naar mening van belanghebbende, enkel nog de A-categorie bedrijfsactiviteiten toegestaan, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hiermee is belanghebbende het niet eens.

Overwegingen

Voor het perceel is op dit moment geen vigerend bestemmingsplan van kracht en gelden de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening.

Ad a.

Het perceel aan de Hoofdstraat 218, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G, nummer 401 wordt in het voorliggend bestemmingsplan Molenstraat e.o. bestemd tot Gemengd – 6. Op basis van de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming Gemengd – 6 zijn de als zodanig bestemde gronden o.a. bestemd voor bestaande detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding detailhandel.

Het perceel aan de Hoofdstraat 218 is niet gesitueerd in het in de Detailhandelsvisie aangegeven compacte winkelgebied binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid en heeft geen aanduiding detailhandel. Zoals eerder vermeld geldt het beleid zoals geformuleerd in de op 16 december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel als uitgangspunt bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Voor wijkwinkelcentrum 't Zuid wordt gestreefd naar een compact winkelgebied. Voor de grenzen van dit compacte winkelgebied en de bijbehorende mogelijkheden wordt volstaan met een verwijzing naar het algemene deel waarin de hoofdlijnen van de Detailhandelsvisie en de positie van wijkwinkelcentrum 't Zuid zijn beschreven evenals de vertaalslag van de Detailhandelsvisie in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Molenstraat e.o. In dit algemene deel wordt ook ingegaan op de (begrenzing van de) compacte zone binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid.

Uit de gegevens van Locatus uit 2010 blijkt dat het pand aan de Hoofdstraat 218 in 2010 als detailhandel in gebruik was (Kookwinkel Met Smaek). Uit de gegevens van Locatus uit 2012 blijkt dat het pand aan de Hoofdstraat 218 niet (meer) ten behoeve van detailhandel wordt gebruikt. Het gebruik van het pand aan de Hoofdstraat 218 op dit moment is ten behoeve van dienstverlening. De begane grond is op dit moment in gebruik ten behoeve van Studio Nostress, die wellnessachtige dienstverlening verleent. Dit bedrijf is op het adres Hoofdstraat 218 te Schijndel ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer KVK 54114020.

Deze reactie leidt tot aanpassing in het bestemmingsplan aangezien het pand aan de Hoofdstraat 218 op peildatum 2010 (vaststelling van de Detailhandelsvisie) feitelijk als winkel in gebruik was. Het adres Hoofdstraat 218 wordt opgenomen in de bij de regels behorende bijlage 1 met een bestaand wvo van 132 m².

Ad b.

De bestemming Gemengd – 6 komt voort uit de Detailhandelsvisie welke in dit bestemmingsplan vertaalt wordt. De regels bieden, onder voorwaarde, een uitbreidingsmogelijkheid van 10% voor het vergroten van winkelvloeroppervlak (op de begane grond). Deze uitbreidingsmogelijkheid van het winkelvloeroppervlak heeft te maken met gebruik van de gronden voor detailhandel en staat in principe los van de bouw mogelijkheden. Deze bouw mogelijkheden komen voort uit het vastgesteld beleid 'Bouwingsregeling wonen 2009' en gelden voor het gehele grondgebied van de gemeente Schijndel. De bouwregels bepalen dat het op de verbeelding aangegeven bouwvlak volledig mag worden bebouwd met hoofd- en bijgebouwen en dat buiten het bouwvlak 40% van het perceel mag worden bebouwd met erfbebouwing met een maximum van 60 m². Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan de zogenaamde bestaande matenregeling opgenomen. Op basis van deze regeling worden afwijkingen van de bestemmingsregels positief bestemd indien hiervoor bouw- of omgevingsvergunning is verleend. Binnen deze maximale bouw mogelijkheden mag het bestaande winkelvloeroppervlak op de begane grond, onder voorwaarde, met 10% worden uitgebreid. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c.

Bij wijziging van de Woningwet in 1992 is evenwel artikel 18 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting komen te vervallen, waarmee tevens de rechtskracht van de Wederopbouwplan Stationsstraat kwam te vervallen. Op dit moment gelden de bouwvoorschriften van de Bouwverordening gemeente Schijndel. De Bouwverordening stelt geen regels ten aanzien van gebruik van de panden.

Nu het pand aan de Hoofdstraat 218 in 2010 (peildatum in verband met vaststelling Detailhandelsvisie) feitelijk in gebruik was als winkel wordt dit pand opgenomen in de bij de regels behorende bijlage 1 met een bestaand wvo van 132 m². Dit betekent dat het pand naast de in bestemming Gemengd – 6 toegestane dienstverlenende activiteiten, maatschappelijke activiteiten, kantooractiviteiten en culturele en creatieve activiteiten ook gebruikt mag worden voor detailhandelsactiviteiten tot maximaal 132 m² wvo.

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

6. Inspraakreactie Ministerie van Defensie

Inspraakreactie

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. De in de toelichting aangegeven hoogte van 65 meter boven N.A.P. is niet juist, deze hoogte is onlangs gewijzigd in 113 meter boven N.A.P. Belanghebbende verzoekt paragraaf 5.10 hierop aan te passen.

Overwegingen

De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

7. Hoofdstraat 220

Inleiding

In aanvulling op het verslag op hoofdlijnen van de informatiemarkt (zie punt 1) wordt door SRK Rechtsbijstand namens belanghebbenden een inspraakreactie ingediend betreffende Hoofdstraat 220. In het voorontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. is het pand aan de Hoofdstraat 220 bestemd als Gemengd – 6 zonder aanduiding detailhandel.

Inspraakreactie

Het gebruik van het perceel Hoofdstraat 220 ten behoeve van detailhandel dient te worden voortgezet in het bestemmingsplan Molenstraat e.o.. Hierbij wordt o.a. verwezen naar een brief van 17 oktober 1996 van het college van burgemeester en wethouders die, onder verwijzing naar het Wederopbouwplan Stationsstraat, aan de vorige eigenaar van het pand bevestigen dat het pand aan de Hoofdstraat 220 mag worden gebruikt ten behoeve van detailhandel.

Overweging

Het pand aan de Hoofdstraat 220, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G, nummer 402 is in eigendom van belanghebbenden. Voor het perceel is op dit moment geen vigerend bestemmingsplan van kracht en gelden de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Het perceel aan de Hoofdstraat 220 wordt in het voorliggend bestemmingsplan Molenstraat e.o. bestemd tot Gemengd – 6. Op basis van de bestemmingsomschrijving behorende bij de bestemming Gemengd – 6 zijn de als zodanig bestemde gronden o.a. bestemd voor bestaande detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding detailhandel.

Het perceel aan de Hoofdstraat 220 is niet gesitueerd in het in de visie aangegeven compacte winkelgebied binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid en heeft geen aanduiding detailhandel. Zoals eerder vermeld geldt het beleid zoals geformuleerd in de op 16 december 2010 vastgestelde Detailhandelsvisie gemeente Schijndel als uitgangspunt bij

het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. Voor wijkwinkelcentrum 't Zuid wordt gestreefd naar een compact winkelgebied. Voor de grenzen van dit compacte winkelgebied en de bijbehorende mogelijkheden wordt volstaan met een verwijzing naar het algemene deel waarin de hoofdlijnen van de Detailhandelsvisie en de positie van wijkwinkelcentrum 't Zuid zijn beschreven evenals de vertaalslag van de Detailhandelsvisie in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Molenstraat e.o. In dit algemene deel wordt ook ingegaan over de (begrenzing van de) compacte zone binnen het wijkwinkelcentrum 't Zuid.

Door belanghebbende wordt verwezen naar een brief van de gemeente van 17 oktober 1996 waarin, met een verwijzing naar het bestemmingsplan Wederopbouwplan Stationsstraat, wordt aangegeven dat het pand mag worden gebruikt als winkelpand. Bij wijziging van de Woningwet in 1992 is evenwel artikel 18 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting komen te vervallen, waarmee tevens de rechtskracht van de bovengenoemde wederopbouwplannen kwam te vervallen. Op dit moment gelden de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening gemeente Schijndel. De Bouwverordening stelt geen regels ten aanzien van gebruik van de panden.

Uit de gegevens van Locatus blijkt dat het pand aan de Hoofdstraat 220 tenminste vanaf 2008 niet (meer) ten behoeve van detailhandel in gebruik is. Op dit moment is het pand aan de Hoofdstraat 220 ten behoeve van dienstverlening in gebruik. De begane grond is op dit moment in gebruik als herenkapsalon 't Menneke. Op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van het bestemmingsplan Molenstraat e.o. mag de tot Gemengd – 6 bestemde grond worden gebruikt voor:

- bestaande detailhandel (is hier niet het geval);
- het uitoefenen van dienstverlenende activiteiten;
- het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen;
- het uitoefenen van kantooractiviteiten;
- het uitoefenen van culturele en creatieve activiteiten;
- wonen;
- verhardingen en parkeervoorzieningen;
- tuin en groenvoorzieningen;
- water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De in dit punt aangedragen reacties leiden niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan omdat het pand aan de Hoofdstraat 220 op peildatum 2010 (vaststelling van de Detailhandelsvisie) feitelijk niet als winkel in gebruik was.

8. De Pegstukken 17/17a

Inleiding

Het perceel aan De Pegstukken 17/17a, kadastraal bekend gemeente Schijndel, Sectie G, nummer 2045 is in eigendom bij belanghebbende. Het perceel is in voorliggend bestemmingsplan Molenstraat e.o. bestemd tot Wonen en Tuin. Om de op het achtererf gelegen loods in een bouwvlak gelegd. Deze loods is voorzien van de aanduiding groothandel.

Inspraakreactie

Inspraakreactie heeft betrekking op 3 aspecten:

- a. belanghebbende verzoekt of artikel 13.1.g overeenkomstig het bestaande gebruik kan worden aangepast in groothandel in groenten **en fruit**. De huidige bepaling spreekt slechts over groothandel in groenten.
- b. belanghebbende verzoekt of de juiste afmetingen en hoogte van de loods kunnen worden weergegeven op de verbeelding zodat bestaande rechten behouden blijven en het bouwvlak aan te passen op een onlangs verleende omgevingsvergunning.

- c. Belanghebbende meent dat artikel 13.5.2.d in strijd is met de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteiten. Daarnaast wil belanghebbende de mogelijkheid om een deel van de groothandel te gebruiken voor detailhandel voor bijvoorbeeld één dag in de week. Tot slot wil belanghebbende – evenals de winkeliers in de Molenstraat – 10% uitbreidingsmogelijkheid.

Overweging

Het pand aan De Pegstukken 17/17a, kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G, nummer 2045 is in eigendom van belanghebbende. Daarnaast is het perceel belast met zakelijke rechten. Voor het perceel is op dit moment geen vigerend bestemmingsplan van kracht en gelden de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. Het perceel aan De Pegstukken 17/17a wordt in het voorliggend bestemmingsplan Molenstraat e.o. bestemd tot Wonen. De op de perceel aanwezige loods is aangeduid als groothandel.

ad a.

Uit controle van het register van de KVK blijkt dat op De Pegstukken 17 een markthandel in aardappelen, groenten en fruit is ingeschreven onder nummer 17119870 op naam van belanghebbende. De op de verbeelding aangegeven aanduiding (en ook de toelichting) zal op dit punt worden aangepast.

ad b.

Naar aanleiding van de door belanghebbende ingebrachte reactie wordt het volgende overwogen. De goot- en bouwhoogte van de op het perceel De Pegstukken 17 aanwezig loods voldoen voor wat betreft goot- en bouwhoogte aan de maatvoering voor erfbebouwing. Gezien het voorstaande zal het bouwvlak van de op het perceel aanwezig loods worden afgehaald omdat ter plaatse van de loods vanuit stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen geen woonfuncties mogen ontstaan. De aanduiding groothandel in aardappelen, groenten en fruit blijft behouden.

ad c.

Het bestemmingsplan Molenstraat e.o. is een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt ten aanzien van de op het perceel De Pegstukken 17/17a aanwezige groothandel in aardappelen, groenten en fruit overwogen dat deze in het voorliggende bestemmingsplan door de aanduiding groothandel positief bestemd. Daarbij wordt tevens overwogen dat het perceel aan De Pegstukken 17 is gelegen in een overwegende rustige woonomgeving buiten het wijkwinkelcentrum 't Zuid. Ten aanzien van bestaande bedrijfsactiviteiten in een (rustige) woonomgeving worden – gezien hun effect op het woon- en leefklimaat – geen uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten geboden.

Dit door belanghebbende naar voren gebrachte argument leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.