

Aan

De Gemeenteraad van Meierijstad,

Postbus 10.001,

5460 DA Veghel

Nr.	Ingekomen	Afd.
	16 JUN 2021	

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Sint-Oedenrode, 16 juni 2021

Geachte leden van de raad,

Met deze brief dienen wij, [REDACTED], wonende [REDACTED] te Sint-Oedenrode, een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Eerschotsestraat-Zuid" en bijbehorende stukken. Het ontwerpplan ligt met ingang van donderdag 20 mei 2021, gedurende 6 weken, tot en met woensdag 30 juni 2021 ter inzage.

Bezwaren gaan over Eerschotsestraat 70 en naastgelegen bouwmogelijkheid

Onze bezwaren richten zich tegen de, in onze ogen, zeer slordige invulling van de bestemming voor de vrijstaande bedrijfswoning Eerschotsestraat 70. Omdat het allemaal zo onduidelijk is maken wij ook bezwaar tegen de mogelijkheid van nieuwbouw naast het pand Eerschotsestraat 70. Het lijkt erop dat die panden niet geheel los van elkaar gezien kunnen worden.

Hieronder zullen wij verder ingaan op de onduidelijkheden waarvan naar onze mening sprake is. Maar op de eerste plaats willen wij opmerken dat de regeling in het bestemmingsplan zoveel vraagtekens oproept dat de rechtszekerheid in het geding komt.

Eerschotsestraat 70 is en blijft vrijstaande bedrijfswoning

Verbeelding

De vrijstaande bedrijfswoning is op de verbeelding opgenomen in de bestemming "Bedrijf".

De verbeelding bevat slechts zeer summier gegevens over hetgeen er ter plekke gebouwd mag worden. Er is alleen sprake van een bouwvlak dat blijkbaar volledig bebouwd mag

worden. In tegenstelling tot de bestemming "Woongebied" is er geen sprake van bouwaanduidingen (bijvoorbeeld vrijstaand of twee aaneen).

Er wordt ook niet gesproken over maatvoering of gevellijn of aanduidingsgrenzen.

Als we naar de verbeelding kijken, dan is dus de conclusie dat het volledige perceel bebouwd zou mogen worden. En dat hoeft dan niet eens een vrijstaande woning te zijn zoals nu het geval is. Er zouden bijvoorbeeld ook gestapelde woningen kunnen komen.

Bij bebouwing van het volledige perceel zal geen sprake meer zijn van een vrijstaande woning. De woning zal dan immers gedeeltelijk tegen onze woning gebouwd worden.

De verbeelding geeft ons dus geen enkele zekerheid over de invulling van het bouwvlak van de huidige vrijstaande bedrijfswoning.

En dat is des te kwalijker omdat op dit moment blijkt al vaststaat dat de bestaande vrijstaande bedrijfswoning gesloopt gaat worden. Op bladzijde 8 van de toelichting staat te lezen:

1 sloop en nieuwbouw (bedrijfs)woning Eerschotsestraat 70

U zult begrijpen dat wij niet kunnen instemmen met een dergelijke (veel te) summiere regeling. Wij hoeven er door dit plan niet in onze leefomgeving op achteruit te gaan. Dat betekent dat op de verbeelding duidelijk sprake moet zijn van de eventuele nieuwbouw van een vrijstaande bedrijfswoning, die qua omvang zeker niet groter is dan de huidige vrijstaande bedrijfswoning.

Dat kan ook niet omdat er volgens de regels op eigen terrein tenminste één parkeerplaats moet komen. De woning Eerschotsestraat 70 is niet meegeteld in de parkeernormering.

Een parkeerplaats op eigen terrein zal onvoldoende zijn omdat er in dit gedeelte van de Eerschotsestraat ook geen parkeerplaatsen zijn naast de openbare weg.

Wij willen ook nog verwijzen naar het beeldkwaliteitsplan. Daarin staat : "Deelgebied E bevat de upgrading van het bestaande kantoor en de vrijstaande woning".

Ook volgens het beeldkwaliteitsplan moet er dus een vrijstaande bedrijfswoning blijven.

Regels

Jammer genoeg maken de regels, en dan met name artikel 3, de situatie er niet duidelijker op, integendeel.

In artikel 3, lid 1 onder d. staat te lezen dat ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens wonen in maximaal één bedrijfswoning of maximaal één woning is toegestaan.

In artikel 3 wordt ook diverse malen gesproken over een (bedrijfs) woning.

Op dit moment is er sprake van een bedrijfswoning. En ook in de toekomst zal sprake zijn van een bedrijfswoning. Alleen door het tussen haakjes zetten van "bedrijfs" verandert de bestemming van die woning niet. De bestemming van de woning blijft immers "Bedrijf".

Artikel 3.2.4. onder e. houdt ook uitdrukkelijk rekening met een woning, niet zijnde een bedrijfswoning. Dat kan dus niet. Er blijft immers een bedrijfsbestemming op liggen.

Door "bedrijfs" tussen haakjes te zetten wordt de bestemming nog geen "Woongebied".

Als er binnen de bestemming "Bedrijf" een niet bedrijfswoning gebouwd kan worden, dan zal dat geregeld moeten worden via een bestemmingswijziging. Een woning, niet zijnde bedrijfswoning, past niet binnen de bestemming "Bedrijf".

Een andere optie zou kunnen zijn om de woning uit de bedrijfsbestemming te halen en binnen de bestemming "Woongebied" te laten vallen.

Artikel 3.2.4 spreekt ook over Bedrijfswoningen. Je zou daaruit af kunnen leiden dat er meerdere bedrijfswoningen mogelijk zijn (gestapeld?). Daar zijn wij natuurlijk fel op tegen. Zoals hiervoor al aan de orde kwam willen wij er in onze leefomgeving door dit plan niet op achteruit gaan.

Wij maken daarom bezwaar tegen het gebruik van het woord "Bedrijfswoningen". Dat moet veranderd worden in "Bedrijfswoning".

Wij maken ook uitdrukkelijk bezwaar tegen de mogelijkheid om op de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning een dakterras aan te leggen. Een dakterras past niet in de dorps omgeving met alleen maar laagbouw.

Een afscheiding met een minimale bouwhoogte van 1.80 meter maakt dat niet anders. Ook als die afscheiding ondoorzichtig zou zijn, dan nog blijft inkijk in onze achtertuin mogelijk. Dat betekent een grote inbreuk op onze privacy. Bovendien worden wij dan in onze achtertuin geconfronteerd met stemgeluid en eventueel ook geluid van muziek en dergelijke. Ook kan sprake zijn van stankoverlast (bijvoorbeeld barbecue).

Het is ons niet duidelijk waarom er een dakterras gemaakt zou moeten worden. Het zou kunnen zijn dat het bouwperceel te klein is voor het bouwen van een vrijstaande woning. Als dat zo is, dan mag dat niet ten koste gaan van onze leefomgeving. Dan moet dat anders opgelost worden. Bijvoorbeeld door op Eerschotsestraat 70 en het naastgelegen perceel de bouw van slechts één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Door de aanleg van een dakterras mogelijk te maken zal er sprake zijn van een zeer aanzienlijke aantasting van onze leefomgeving. Wij wensen dat niet te accepteren.

Wij blijven bij ons standpunt dat er eventuele nieuwbouw kan komen van een vrijstaande bedrijfswoning, die qua omvang zeker niet groter is dan de huidige vrijstaande bedrijfswoning, en dan zonder de mogelijkheid tot het maken van een dakterras.

Bebouwing perceel naast Eerschotsestraat 70

Het te bebouwen perceel naast Eerschotsestraat 70 (vanaf de weg gezien aan de linkerkant) heeft de bestemming "Woongebied".

Voor dit perceel worden er op de verbeelding zelfs 2 bouwaanduidingen genoemd. We brengen in herinnering dat er bij het pand Eerschotsestraat 70 geen enkele bouwaanduiding genoemd wordt.

Hier wordt gesproken over de bouwaanduiding "twee aaneen" en de bouwaanduiding "vrijstaand".

Dat is vreemd. Want een twee aaneen woning kan alleen gerealiseerd worden als Eerschotsestraat 70 daarbij betrokken wordt. Maar Eerschotsestraat 70 is een vrijstaande bedrijfswoning. Bij Eerschotsestraat 70 wordt op de verbeelding of in de regels niets gezegd over twee aaneen bouwen. Wij verwezen eerder ook al naar het beeldkwaliteitsplan (deelgebied E).

Onze conclusie is daarom dat voor dit perceel de bouwaanduiding twee aaneen moet komen te vervallen en daarmee de bouwaanduiding vrijstaand overblijft.

Dat komt dan overeen met het beeldkwaliteitsplan. Daar staat te lezen: "Deelgebied A bestaat uit de vrijstaande woning en de rij- en hoekwoningen welke zijn gepositioneerd aan de Eerschotsestraat".

Ook volgens het beeldkwaliteitsplan moet er dus een vrijstaande woning komen.

Naar onze mening passen 2 vrijstaande woning hier ook beter in het straatbeeld dan een andere bebouwing. Mocht de ruimte daarvoor te klein zijn (zie hiervoor) dan moet er dus 1 vrijstaande woning minder komen.

Bijzondere woonvormen

Artikel 6 van de regels gaat over de bestemming "Woongebied". Artikel 6.6 gaat over het afwijken van de gebruiksregels.

Artikel 6.6.2 zegt daarover het volgende:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 6.1, 1.43 en 1.79 en bijzondere woonvormen toestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Het karakter van de (bedrijfs)woning mag niet wijzigen.
- b. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
- d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
- e. in een straal van 75 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.

Eerlijk gezegd zijn we nu de draad helemaal kwijt.

In een artikel dat gaat over bijzondere woonvormen in de bestemming "Woongebied" wordt onder a. expliciet verwezen naar de bestaande bedrijfswoning. En dat kan alleen maar zijn Eerschotsestraat 70. Maar , en dat kwam hiervoor ook al aan de orde, Eerschotsestraat 70 ligt niet in de bestemming "Woongebied", maar in de bestemming "Bedrijf". Alleen de regels van de bestemming "Bedrijf" zijn daarom van toepassing.

En Eerschotsestraat 70 is en blijft volgens dit plan een vrijstaande bedrijfswoning. En dat willen wij ook.

Met een eventuele aanpassing van het plan om bijzondere woonvormen wel mogelijk te maken gaan wij op voorhand al niet akkoord. Eerschotsestraat 70 moet bewoond worden door een huishouden (artikel 1.43 van de regels).

Bijzondere woonvormen passen niet ter plekke. Alleen al omdat het te krap is en er onvoldoende parkeerplaatsen zijn.

En ook hiervoor geldt dat onze leefomgeving als gevolg van dit plan niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie.

De omschrijving van bijzondere woonvormen is erg royaal. Maar het zal altijd betekenen dat er meer personen komen wonen (en werken) dan in het geval sprake is van een huishouden. En dat hoeven wij niet te accepteren gelet op de huidige situatie.

Conclusie en samenvatting

Ons standpunt is dat het pand Eerschotsestraat 70 een vrijstaande bedrijfswoning (zonder dakterras) moet blijven, die niet groter is dan de bestaande bedrijfswoning.

Dat is conform de huidige situatie en conform de regeling in het ontwerpbestemmingsplan. Want daarin houdt het pand de bedrijfsbestemming.

Ook op het naastgelegen bouwperceel moet naar onze mening een vrijstaande woning gebouwd worden (als de ruimte dat toelaat). Beide woningen moeten/ kunnen alleen bewoond worden door een huishouden, en dus niet door bijzondere woonvormen. Daar zijn wij op tegen.

Tot slot

Hiervoor schreven wij al dat wij erg teleurgesteld zijn door de inhoud van dit ontwerpplan en door de manier waarop u met onze belangen omspringt.

Toch willen wij hier de bereidheid uitspreken in overleg met u te bezien of een voor ons acceptabele oplossing mogelijk is.

Met vriendelijke groet,

