Gemeenteraad van Meijerijstad

Postbus 10.001

5460 DA VEGHEL

Sint-Oedenrode, 31 januari 2024

[redacted]
Sint-Oedenrode

Betreft: zienswijze ontwerp bestemmingsplan buitengebied Sint-Oedenrode, Nijnselseweg 24a

Geachte leden van het college van B&W,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het ontwerp bestemmingsplan Nijnselseweg 24a te Sint-Oedenrode wat op 2 januari 2024 is gepubliceerd.

Wij verzoeken om de voorgenomen bestemmingsplanwijziging te wijzigen waarbij we de volgende concrete punten aangeven;

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
- Huidige bodemkwaliteit
- Verkeersveiligheid
- Publieke meerwaarde
- Bebouwde oppervlakte
- Privacy
- Kwantiteit in plaats van kwaliteit
- Parkeren
- Geluid
- De locatie in verband met flora en fauna

Deze punten zullen hieronder nader worden toegelicht.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

In punt 2.1 van het beoogde bestemmingsplan wordt genoemd dat er verbetering van ruimtelijke kwaliteit plaats gaat vinden.

Indien je kijkt naar de situatie van een aantal jaren geleden is het zeer de vraag of er verbetering van ruimtelijke kwaliteit (zie foto) plaats vindt. Als je eerst alles laat verloederen en illegaal bomen kapt en dan nu spreekt over ruimtelijke kwaliteitsverbetering is dat ons inziens hypocriet.

Het is zonde om op deze prachtlocatie midden in de natuur zo'n grootschalig bouwproject neer te zetten. De noodzaak hiervan is niet aangetoond en zeker niet noodzakelijk.

We begrijpen dat de religieuze functie misschien minder relevant is in de huidige maatschappij, maar het huidige bestemmingsplan voldoet prima met aanpassing van de functie naar zorg.

We vragen het college daarom ook om de wijziging van het bestemmingsplan, zoals dat nu voorligt, geen doorgang te laten vinden.



Huidige bodemkwaliteit

In punt 2.2 van het bestemmingsplan gaat het over de ontstaansgeschiedenis.

Op het terrein van Nijnselseweg 24a lag vroeger een vuilnisbelt.

Met dit feit kan men vervuiling van de bodem verwachten. Tevens zal de brand in oktober 2023 met de daarbij vrijgekomen asbest in zowel de lucht als in de bodem (door bluswater en regen) niet ten goede zijn gekomen aan de bodemkwaliteit.

De bodem is na de brand nooit grondig onderzocht en ook niet op de plaats van de voormalige vuilnisbelt.

We verzoeken u daarom om een grondig en actueel bodemonderzoek te laten verrichten.

Verkeersveiligheid

In punt 2.3 van het rapport gaat het over de huidige situatie.

De verkeersveiligheid is zeer in het geding met uitstromend verkeer naar de landelijke smalle Houtsestraat in een scherpe onoverzichtelijke bocht.

Er lopen veel wandelaars langs die route welke ook de Houtsestraat oversteken.

Bovendien ligt er ook nog een fietspad rond de nabijgelegen rotonde. Indien het verkeer vanaf Nijnselseweg 24a toeneemt zoals voorgesteld in de plannen zullen er ongetwijfeld gevaarlijke situaties ontstaan. Met name de verkeersdeelnemers zoals wandelaars en fietsers zullen hier de dupe van zijn. Ons verzoek van u is om zeer kritisch naar verkeersonderzoeken te kijken waarbij de veiligheid ons inziens voorop staat.

Publieke meerwaarde

In punt 2.4 wordt er gesteld dat de publieke meerwaarde enkel realiseerbaar is met de komst van het woon-zorgcomplex.

Wij zetten hier onze vraagtekens bij.

Als voorbeeld geven we Villa Rozenburg in Schijndel waarbij met 22 Appartementen met een grootte van 35 tot 45 m2 een prima zorgoplossing is gevonden.

Dit concept past prima in het huidige bestemmingsplan met aanpassing van een wijziging van de functie van religieus naar zorg.

Is er wel serieus naar voldoende andere alternatieven gezocht?

We vragen het college om een heroverweging van het huidige planvoornemen.

Bebouwde oppervlakte

In punt 2.4 van het rapport over de toekomstige situatie vragen we ons af of de 120 m2 voor de gezamenlijke fietsenberging wel meegerekend wordt in de 80% van 1930 m2 bebouwd oppervlakte? Graag uw aandacht hiervoor.

Privacy

Dit betreft punt 2.7 van de plannen.

We zijn het er niet mee eens dat gesteld wordt dat onze privacy niet in het geding komt ten opzichte van nu.

Er kijken straks niet alleen veel meer bewoners, maar ook mensen die gebruik maken van de overige beoogde functies bij ons binnen in de keuken. We hebben hier grote bezwaren tegen.

Gelieve dit bezwaar mee te nemen in uw overweging.

Kwantiteit in plaats van kwaliteit

Het rijksbeleid is: "Gaan voor kwaliteit in plaats van kwantiteit", zoals ook te lezen is bij punt 3.

Dit plan strookt niet met dit provinciaal beleid.

In dit plan lijkt het tegenovergestelde het geval namelijk gaan voor kwantiteit boven kwaliteit.

Dit plan past totaal niet op de beoogde locatie tegen de bosrand aan in dit prachtige landelijke gebied met al haar flora en fauna. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het onbegrijpelijk dat een dergelijk gebouw gestalte krijgt in de doorgang vanuit Nijnsel via de Corridor en Lindendijk naar Schijndel.

Punt 3.2.2. gaat over de interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het is wel heel bedenkelijk dat, terwijl binnen het Regionaal waterbergingsgebied het uitsluitend is toegestaan een gebouw ter dienste van de waterberging te realiseren (art. 3.35 lid 2), dat in onderhavig plan wel (uit)gebouwd mag worden wat niet ten dienste is van de waterberging. Als de oorspronkelijke afmeting van 650 m2 bebouwd oppervlakte van kracht blijft, is het ook helemaal niet nodig om hierin af te wijken. Graag dit punt meenemen in uw oordeel.

Parkeren

Zie punt 4.1 Verkeer en parkeren

Er wordt wel op een zeer bedenkelijke manier omgegaan met de parkeernormen.

Op elk onderdeel van de parkeernormen wordt aan cherrypicking gedaan zodanig dat dit het meest gunstig uitvalt voor de ontwikkelaar. Dit is uiteraard alleen theorie, omdat blijkbaar nog niet 100% bekend is welke functies in het gebouw komen. We vragen ons af wat er gebeurt als de bouw tot stand komt en het aantal parkeerplaatsen niet op orde is.

We mogen als overburen toch wel weten wat er tegenover ons precies komt.

Het huidige plan biedt wel zeer ruime mogelijkheden voor andere invullingen in de toekomst.

We vragen om duidelijkheid over de precieze bestemming zodat precies duidelijk wordt wat de impact zal zijn.

Geluid

In de huidige plannen gaat het bij punt 4.2.2 over geluid.

Het moge duidelijk zijn dat het alleen maar theorie is wat in de huidige plannen staat.

We zouden graag zien dat er metingen plaats gaan vinden om de daadwerkelijke geluidsbelasting in de praktijk te meten.

Bovendien dient er in het geluidsonderzoek ook rekening gehouden te worden met warmtepompen waarvan bekend is dat deze behoorlijke geluidsoverlast kunnen geven. We verzoeken het college om nogmaals kritisch naar het geluidsonderzoek te kijken en akoestische metingen te verrichten.

De locatie in verband met flora en fauna

Punt 4.9, we hebben bezwaren tegen de locatie van het voorliggend project zo dicht op een natuurgebied met alle negatieve impact van dien. Denk aan stikstofuitstoot en de invloed op al het natuurleven wat er steeds meer in ontwikkeling is. De afgelopen jaren hebben duidelijk gemaakt dat de eigenaar geen enkel oog heeft voor de natuur gezien het feit dat er zomaar bomen gekapt werden omdat men bang is dat er vogels in gaan nestelen. Bovendien geldt het feit dat het zoveel jaren zo'n rotzooi is gebleven. Men had al jaren eerder zaken kunnen opruimen en kunnen zorgen dat het terrein er netjes bij lag. Ons verzoek aan het college is om de plannen te herzien.

Punt 4.9.2 Er is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd in het plangebied. Deze is uitgevoerd in opdracht van de projectontwikkelaar gedaan en zeker niet onafhankelijk. Dat blijkt ook wel uit de

conclusies. We zouden graag een onafhankelijke scan zien welke niet in opdracht is van degene die het plan indient.

Beschermde zoogdieren

Er staat in het rapport dat er geen beschermde zoogdieren zijn waargenomen, echter er zitten volop reeën, vossen en eekhoorns.

Reeën zijn er elke avond te zien en vossen steken er regelmatig de Houtsestraat over.

Er zitten ook dassen die door [redacted] vastgelegd zijn met haar camera. De gemeente heeft overigens zelf een dassentunnel aangelegd die op het perceel bij Nijnselseweg 24a uitkomt.

Vogels

Er zijn geen nesten in de bomen waargenomen is de conclusie van de quickscan nadat eerst de bomen nabij de bouwval op Nijnselseweg 24a gekapt zijn.

Er lopen regelmatig ook fazanten rond het perceel.

We adviseren u om contact op te nemen met [redacted]

Zij wandelt dagelijks door het natuurgebied en legt veel dieren vast met haar camera.

We kunnen de conclusie van de quickscan dus weerleggen.

Het is bekend dat we te maken hebben met netcongestie. Is er al een datum waarop er een definitieve stroomaansluiting op het terrein van Nijnselseweg 24a?

Op dit moment kan het 5 tot 10 jaar duren voordat een aansluiting wordt aangelegd waarbij wij dat te maken krijgen met vervuilende dieselaggregaten die ook nog geluidsoverlast veroorzaken.

We zullen nog ongetwijfeld zaken vergeten zijn maar we behouden ons het recht voor om deze later nog toe te voegen.

We hopen dat u serieus met bovenstaande punten omgaat en onze zorgen deelt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]