Zienswijze omgevingsvergunning

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meierijstad
Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Sint-Oedenrode, 16 november 2023

Betreft: Zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor "Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode" met kenmerk 428751.

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor de "Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode" met kenmerk 428751.

Als aanwonende van het gebied waarop het ontwerp bestemmingsplan betrekking heeft, heb ik bezwaar tegen de wijze van bouw. Ik heb mijn bezwaren in meerdere gesprekken (waaronder het omgevingsdialoog) en brieven al kenbaar gemaakt bij de Gemeente Meierijstad, Woonmeij en Okko.

Mijn belangrijkste bezwaren betreffen o.a. de maximale hoogte van de bebouwing, waarborging privacy, rekening houden met bestaande bebouwing, woongenot en leefplezier. Daarnaast is het huidige terrein momenteel een uniek stuk natuurgebied (midden in het centrum van het dorp) waar verschillende soorten vogels, vleermuizen en andere beschermde diersoorten voorkomen. Een natuur/milieu rapportage is nog niet opgemaakt (alleen een quickscan).

Wet Natuurbescherming (Wnb) / Beschermde SoortenIndicator (BeSI)
Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om op het terrein tussen het Kofferen, de Emmausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode 26 woningen op te richten. De initiatiefnemer geeft aan dat in zijn visie dit een herontwikkeling is van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt. Echter naar mijn mening is dit gebied een uniek stuk natuurgebied dat een oase van rust en ruimte voor diverse (beschermde) diersoorten herbergt. Door het bebouwen van dit gebied zal een voor de natuur en mens waardevol stuk groen in het hart van de meierij wegvallen. In de toelichting op het bestemmingsplan (NL.IMRO.1948.OED001BP0052022P-ON01) is in paragraaf 1.2, op de luchtfoto van Google Maps, duidelijk te zien dat het hier gaat om groen natuurgebied. In hoofdstuk 6 van de toelichting is aangegeven dat uit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Ik deel deze mening niet.
De initiatiefnemer heeft slecht middels een summiere quickscan zijn conclusie getrokken. Dit is onvoldoende om de genoemde conclusies te trekken. De Wet Natuurbescherming (Wnb) regelt dat op het moment dat veranderingen plaatsvinden in de fysieke leefomgeving, denk aan werkzaamheden aan of rondom huis en tuin, dit niet ten koste mag gaan van beschermde planten en dieren. (bron VNG: https://vng.nl/artikelen/de-beschermde-soortenindicator-besi): "Om aan de wet te voldoen (nu ook al) moeten initiatiefnemers nagaan of bij het realiseren van hun initiatief beschermde plant- en/of diersoorten verstoord worden. Provincies hebben, in hun rol als specifiek bevoegd gezag, de Beschermde SoortenIndicator (BeSI) ontwikkeld. De BeSI is een landelijk digitaal hulpmiddel voor informatie over beschermde soorten in relatie tot veranderingen in de fysieke leefomgeving."

Zoals blijkt uit bijlage 6 van het bestemmingsplan zijn in het betreffende gebied meerdere beschermde diersoorten aangetroffen, waaronder de eekhoorn, de das, marters (bunzing en steenmarter), diverse soorten

vleermuizen, vogels (ook jaarrond beschermde soorten), amfibieën, reptielen en beschermde insecten. Het ontbreken van nesten en broedplaatsen, zoals in de Ecologische quickscan van Buro Maerlant wordt gesuggereerd is onzin. Uit eigen waarnemingen zijn wel degelijk nesten, broedplaatsen en habitats van genoemde beschermde dieren waargenomen.

Bebouwing - hoogte, hoeveelheid en privacy

In diverse gesprekken met de initiatiefnemers en de gemeente hebben wij (alle omwonenden) aangegeven dat wij ons verbazen over de hoeveelheid woningen die op dit stuk grond worden gepositioneerd. Tevens is de hoogte van de woningen extreem hoog en totaal niet passend in de omgeving. Hierbij wil ik dan ook duidelijk maken dat wij het huidige plan nog steeds onacceptabel vinden. De gepresenteerde woningen, de hoeveelheid woningen en de hoogte van de woningen passen niet in het sfeerbeeld van de rest van de wijk.

In de huidige plannen is daarnaast nog steeds onvoldoende rekening gehouden met onze bezwaren. De hoogte van de 5 rijwoningen - die direct grenzen aan ons perceel en alle inkijk krijgen op onze tuin - is nog steeds onacceptabel. Beter is om deze rijwoningen ook te vervangen door rug-aan-rug-woningen, zodat in ieder geval de goothoogte beperkt blijft. Graag hoor ik waarom vastgehouden wordt aan deze hoge bebouwing, terwijl toch duidelijk is (en ook door uzelf aangegeven) dat hieraan de grootste bezwaren kleven.

Ik herhaal hier het standpunt van de omwonenden
vermeld in de gezamenlijk ondertekende reactie van 7 maart 2022:

- We willen op geen enkele wijze uitzicht krijgen op de nieuwbouw dan wel dat de nieuwbouw uitkijkt op onze woningen, zodat onze privacy geborgd blijft.
- De maximale hoogte van deze woningen willen wij ook zien op 6 meter (gelijk aan de levensloopbestendige woningen)
- We willen geen pad tussen Emmausstraat en het beoogde bouwterrein. Fiets- en wandeldoorgang kan normaliter via de Mater Lemmenstraat en/of Kofferen plaatsvinden.

p.s. met betrekking tot dit laatste punt verbaasd het mij ten zeerste dat tegen eerdere afspraken in er nu in de toelichting op pagina 17 is opgenomen dat er "Binnen het KEM-terrein wordt een nieuwe weg gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en de Emmausstraat". Ik neem aan dat de eerdere afspraken met de omwonenden worden gerespecteerd en deze weg niet wordt gerealiseerd.

Ten slotte wil ik ook nog de aandacht vestigen op de bereikbaarheid van mijn perceel (kadastraal bekend als [redacted]. Zoals eerder aangegeven is door de geplande bebouwing en beplanting dit perceel niet meer bereikbaar. Afspraken hierover zijn niet meegenomen in de huidige plannen.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen en geen vergunning(en) te verlenen voor eventuele bouw op het betreffende KEM-terrein. Het mag duidelijk zijn uit deze zienswijze dat wij de voorkeur geven aan het behouden van dit waardevolle stukje groen in de kern van Sint-Oedenrode, maar als er dan toch gebouwd moet worden dan moet dit wel passen in de huidige leefomgeving en met respect naar alle bestaande bewoners.

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

Hoogachtend,

[redacted]