Aan:
Gemeenteraad van de gemeente Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Betreft:
Zienswijze tegen Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Meierijstad (Vierde wijzigingsronde), onderdeel gebiedsontwikkeling Locht – Olland te Sint-Oedenrode, in navolging van de eerder ingediende pro-forma zienswijze.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ondergetekende dient hierbij, namens Hoobouw B.V., een inhoudelijke zienswijze in tegen het ter inzage gelegde Ontwerp tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Meierijstad (Vierde wijzigingsronde), voor zover dit betrekking heeft op de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Locht te Olland, bestaande uit maximaal 21 woningen met bijbehorende voorzieningen.

1. Belanghebbendheid en planologische context
Hoobouw B.V. is eigenaar van direct aangrenzende gronden waarop een geheel onherroepelijk bestemmingsplan rust voor de realisatie van 32 woningen. Hoobouw B.V. is tevens (potentieel) projectontwikkelaar van deze gronden en bevindt zich in de uitvoeringsfase van deze ontwikkeling.

Het voorliggende ontwerp omgevingsplan grenst direct aan deze ontwikkeling en is hier ruimtelijk en functioneel onlosmakelijk mee verbonden. Bovendien voorziet het ontwerp in een ontsluiting van het nieuwe plangebied via gronden en infrastructuur van Hoobouw B.V.

Gelet hierop heeft het ontwerp omgevingsplan directe en ingrijpende gevolgen voor de rechten, belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van Hoobouw B.V., zodat zij onmiskenbaar als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb dient te worden aangemerkt.

2. Aantasting van bestaande planologische rechten
Het ontwerp omgevingsplan houdt onvoldoende rekening met de bestaande, onherroepelijke planologische rechten van Hoobouw B.V. De voorgenomen ontwikkeling wordt als het ware “vastgeplakt” tegen een reeds vergund en planologisch verankerd woningbouwplan, zonder dat inzichtelijk is gemaakt hoe conflicterende belangen worden voorkomen.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij nieuwe planologische besluiten bestaande, onherroepelijke rechten zwaarwegend dienen te worden meegewogen. Dit geldt temeer nu het plan van Hoobouw B.V. reeds juridisch uitvoerbaar is en niet afhankelijk is van het onderhavige ontwerp omgevingsplan. In de toelichting ontbreekt echter een deugdelijke belangenafweging waarin deze positie expliciet is betrokken.

3. Verkeersontsluiting en uitvoerbaarheid
Een essentieel bezwaar betreft de verkeersontsluiting van het nieuwe plangebied. Het ontwerp omgevingsplan gaat ervan uit dat de ontsluiting plaatsvindt via gronden en wegen die in eigendom zijn van Hoobouw B.V.

Deze keuze is planologisch en juridisch onzorgvuldig, nu:
- niet is verzekerd dat Hoobouw B.V. instemt met deze ontsluiting;
- geen publiekrechtelijke of privaatrechtelijke borging is geregeld;
- de extra verkeersgeneratie directe gevolgen heeft voor de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid binnen het woningbouwplan van Hoobouw B.V.

Daarmee is de feitelijke en juridische uitvoerbaarheid van het ontwerp omgevingsplan onvoldoende aangetoond. Een omgevingsplan mag niet worden vastgesteld indien de uitvoering afhankelijk is van rechten van derden zonder dat die rechten zijn verzekerd.

4. Waterhuishouding, peilhoogten en hemelwateroverstort
Uit de ontwerpstukken blijkt dat het nieuwe plangebied wordt gerealiseerd op een hogere peilhoogte dan het peil dat is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan van Hoobouw B.V. Dit leidt tot een structureel risico op afstroming van hemelwater richting het lager gelegen plangebied van Hoobouw B.V.

Daar komt bij dat het ontwerp er kennelijk vanuit gaat dat ook de overstort en afvoer van hemelwater van het nieuwe plangebied wordt ontsloten via gronden in eigendom van Hoobouw B.V.

Dit is planologisch en juridisch onaanvaardbaar, nu:
- geen enkel recht bestaat om water van derden via het eigendom van Hoobouw B.V. af te voeren;
- geen afspraken, erfdienstbaarheden of publiekrechtelijke waarborgen zijn vastgelegd;
- negatieve gevolgen zoals wateroverlast, extra onderhoud, aansprakelijkheidsrisico's en beperkingen in de uitvoering van het bestaande woningbouwplan volledig bij Hoobouw B.V. worden neergelegd.

Het ontwerp omgevingsplan bevat geen inzichtelijke, afdwingbare en juridisch geborgde maatregelen waaruit blijkt dat waterhuishoudkundige nadelen voor aangrenzende gronden worden voorkomen. Daarmee is het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

4. Waterhuishouding en peilhoogten
Uit de ontwerpstukken blijkt dat het nieuwe plangebied wordt aangelegd op een hogere peilhoogte dan de peilhoogte die is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan van Hoobouw B.V.

Dit leidt tot reële risico's op:
- versnelde afstroming van hemelwater richting het lager gelegen plangebied van Hoobouw B.V.;
- wateroverlast en aantasting van de waterhuishoudkundige uitgangspunten van het bestaande plan;
- extra maatregelen en kosten voor Hoobouw B.V. zonder dat daarvoor een planologische of juridische grondslag bestaat.

Het ontwerp bevat geen inzichtelijke, toetsbare en geborgde maatregelen waaruit blijkt dat negatieve hydrologische effecten voor aangrenzende gronden worden voorkomen. Daarmee is het ontwerp in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

5. Spuitzonering en milieuruimte
In en rond het plangebied vinden agrarische activiteiten van derden plaats. Het ontwerp omgevingsplan geeft onvoldoende inzicht in de gevolgen van mogelijke spuitzoneringen voor zowel het nieuwe plan als de aangrenzende ontwikkeling van Hoobouw B.V.

Door nieuwe gevoelige functies toe te voegen zonder een integrale beschouwing van milieuruimte en wederzijdse beperkingen, bestaat het risico dat:
- bestaande agrarische bedrijven worden beperkt;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van Hoobouw B.V. indirect worden aangetast.

Een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing op dit punt ontbreekt.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is het ontwerp omgevingsplan in de huidige vorm onvoldoende zorgvuldig voorbereid, ontoereikend gemotiveerd en onevenwichtig in de belangenafweging, in het bijzonder waar het gaat om:
- bestaande onherroepelijke planologische rechten;
- verkeersontsluiting over gronden van derden;
- afwenteling van waterhuishoudkundige en hydrologische gevolgen, inclusief hemelwateroverstort, op gronden van Hoobouw B.V.
- samenhangende gebiedsontwikkeling.

Hoobouw B.V. verzoekt de gemeenteraad derhalve het ontwerp niet ongewijzigd vast te stellen, maar eerst aan te passen dan wel nader te onderbouwen, zodanig dat haar belangen en rechten volwaardig en juridisch houdbaar worden geborgd.

Hoogachtend,

Namens Hoobouw B.V.,
In opdracht,

