Boerdonk 07-11-2023

Aan:

B&W Meierijstad

[redacted]

Atelier: Gebiedsontwikkeling en Planologie

Betreft:

Ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Veghel-Herziening Pastoor van Schijndelstraat - ong."

Geachte [redacted],

Ik heb van [redacted] begrepen dat hij u al wat heeft ingelicht over de al lang lopende vele plannen voor dit gebied. In de volgende bijlagen wil ik u hierover informeren.

Bijlagen

I. Tijdlijn bouwplannen "Korstenhof I Noord" (Pastoor van Schijndelstraat ong.)

II+IIA Huidige situatie

III. Waterloop

IV. Verkeer

V. Opmerkingen "Toelichting bestemmingsplan"

VI. Zienswijze/Voorstel

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1

Bouwplannen Korstenhof I van 1994-2023

1994

Vrijdag 14-10-1994 boerderij (bouwval) gekocht en in gebruik genomen.

Zaterdag 15-10-1994 [redacted] (senior) valt binnen en maakt ons duidelijk dat wij onmiddellijk weer moesten vertrekken, hij betaalde koopprijs + 10%.Hij wilde de boerderij al eerder kopen, want deze zou worden afgebroken .Hij wilde op dit perceel plus de aanliggende percelen (nu tot en met no.5) huizen bouwen. Ik ben daar uiteraard niet op ingegaan. (Grote fout). Ik wist niet dat [redacted] veel te zeggen had in het dorp en wel **zéér** goede relaties had binnen de gemeente Veghel.

[redacted] is inmiddels overleden en zijn zonen [redacted] en [redacted] hebben zijn plannen en werkwijze met volle overgave voort gezet.

Wij zijn meteen met de restauratie begonnen.

2003

Boerderij wordt op de monumenten lijst geplaats. Restauratie nog lang niet klaar. Gemeente zeer blij met aanpak. Restauratie zal verder worden begeleid door de monumentencommissie. Toen bestaande uit [redacted] wethouder en voorzitter, adviseurs [redacted] e.a.

2004/.....

Verdere begeleiding van de monumentencommissie. Hier werd o.a. ook verzekerd dat ook met de omgeving van de boerderij v.w.b. beplanting en mogelijke bouwplannen [redacted], rekening zal worden gehouden. Ik kon met de commissie in contact blijven en moest meteen melden als er iets gebeurde. Ik heb dit dan ook altijd gedaan. **Inmiddels heb ik wel begrepen dat het mandaat van commissie is beperkt.**

2005

[redacted] koopt de boerderij achter mij (Boerdonksedijk 43), samen met het perceel naast mij (Pastoor van Schijndelstraat). Dit perceel hoorde bij de boerderij, maar heb dit er toen niet bij gekocht. Vond het boerderij perceel groot genoeg. De eigenaar van wie ik de boerderij kocht vond dit geen probleem. Hij behield dit perceel, geheel weidegrond, voor zijn paarden. Hij gooide, wat ik toen dacht, de greppel tussen de percelen dicht en omheinde het perceel (zie bijlage III Waterloop).

De boerderij (Boerdonksedijk 43) wordt drastisch verbouwd. Maar ook de omgeving. De verkaveling singels, destijds aangelegd door Brabants landschap en ook bedoeld als afscheiding tussen de percelen, worden drastisch uitgedund. Alle eiken, kastanjes en gedeeltelijk ook de iepen, worden omgezaagd voor brandhout. [redacted] e.d. blijven staan. Gevolgen voor de singels zijn rampzalig. Ik heb nog geprobeerd dit te voorkomen. Maar [redacted] vond bomen lastig. Zijn motto was en is nog steeds; ´Alles plat en hard´. Erger nog de gemeente doet niets. [redacted] heeft zoals ook later blijkt vrij spel. Voor [redacted] geld geen handhaving! (Bijlage II)

2006

[redacted] kapt een groot gedeelte van de singel om en legt pal langs mijn perceelgrens een weg aan, naar de Pastoor van Schijndelstraat en sluit zijn in-uitrit aan de Boerdonksedijk 43.

Door de gemeente was een aanvraag hiervoor nooit gepubliceerd. Ik heb toen navraag gedaan, maar de gemeente wist aanvankelijk van niets. Later bleek dat er wel toestemming was verleend??? Reden; het zou een in-uitgang zijn voor vrouw en kinderen. Dat was veiliger om de kinderen naar school te brengen. Dit was een onzin argument. De weg was een verbinding naar het bedrijf van [redacted] aan de Pastoor van Schijndelstraat, pal tegenover de aangelegde weg. Heb toen via een advocaat klacht ingediend, maar de gemeente bleef bij zijn besluit, veiliger voor vrouw en kinderen. In werkelijkheid levensgevaarlijk (Zienswijze). Snel werd duidelijk, de weg werd gebruikt voor parkeren van vrachtwagens, langs de weg werd een depot aangelegd voor opslag straatklinkers, etc. Weer klachten ingediend. [redacted] werd toen gesommeerd dit te stoppen. Het depot werd weggehaald, maar de rest bleef gewoon doorgaan. [redacted] kon rustig verder gaan, er werd toch niet gehandhaafd.

Omdat de drukte op de weg, onhoudbaar werd, heb ik langs mijn perceelgrens hoge beplanting aangebracht tegen lawaai en verdere overlast. Deze aanplant wordt nu bij het kadaster aangegeven als singel, dat is het dus niet! (Bijlage II A)

2007

Overeenkomst B&W met [redacted] (senior) over sluiten/verplaatsen van het bedrijf in Boerdonk. (o.a. over het vrijkomende perceel, bestemd voor Kortsenhof II)

2010

Eerst concept bouwplannen Korstenhof 1 Noord, gemaakt door BSR in opdracht van [redacted] (senior). Voorstel wijziging bestemmingsplan (Arcadis). Monumentencommissie is ingelicht. (Opmerkingen [redacted])

2012

Concept bestemmingsplan Korstenhof Noord fase1 aangeboden aan B&W. Rapport gemaakt door BRO (21-06-2012) in opdracht van [redacted], [redacted] en [redacted]

08-11-2012 faillissement [redacted]

Monumentencommissie is ingelicht. Medewerker commissie [redacted] komt op bezoek om over de plannen te praten. Mijn verzoek was en is:

1. Zorg, zoals destijds door de commissie werd verzekerd, de boerderij voldoende vrij blijft liggen van bebouwing. Laat eventueel de invalsweg/voetpad langs de boerderij lopen.

2. Houdt rekening met de waterafvoer (zienswijze)

3. Opmerkingen [redacted] (Heemkundekring/Monumentencommissie)

2016

[redacted] start naast mij een bedrijf, **XXL-infra structuur** (05-04-2016). Echter door de gemeente was bepaald dat op zijn terrein geen bedrijf mocht worden gevestigd! De overlast zowel naast mij en op de weg wordt totaal onacceptabel. De gemeente grijpt, zoals gewoonlijk bij [redacted] niet in. Gemeente sluit de ogen en geeft [redacted] groen licht. Reden ???

2017

[redacted] adverteert in de krant dat hij woningen gaat bouwen aan de Pastoor van Schijndelstraat, Korstenhof Noord (15-12-2017) . Er wordt een informatieavond gehouden.

17-12- 2017 Monumentencommissie via mail [redacted] ingelicht. Plan was nergens bekend.

Voor de informatieavond werd de firma DRIEWEG ingeschakeld. DRIEWEG [redacted] via mail 22-12-2017, medegedeeld waarmee ze met hun plannen rekening moeten houden.

[redacted] was dus toen al op de hoogte van mijn wensen.

2020

Plan van 2017 gaan niet door. Er komt bij DRIEWEG een nieuwe inloop avond (23-06-2020). Er is een nieuw plan.

Op 01-07-2020, start de zoon van [redacted] naast mij op het terrein van zijn vader ook een bedrijf, MKA- infrastructuur (stratenmakers en grondverzet).

Ik schrijf een brief naar de monumentencommissie dat wij stoppen met het verder afwerken van de restauratie. Er moet o.a. nog een rietenkap op het dak geplaatst worden. Dat hadden wij graag gedaan, maar wij hebben er meer dan genoeg van! De boerderij is de investering niet meer waard. Heb hierop nooit een reactie gehad. (Bijlage V-.3)

2021

27-10-2021 heb ik nog een samenvatting van de ellende nog naar de monumentencommissie gestuurd [redacted]

2022

[redacted] verkoopt de boerderij aan de Boerdonksedijk 43 en zegt tegen de koper dat zij de in-uitgang kunnen blijven gebruiken. Indien er gebouwd gaat worden zal op ongeveer dezelfde plaats een nieuwe worden gemaakt, die dan via de nieuwbouw loopt.

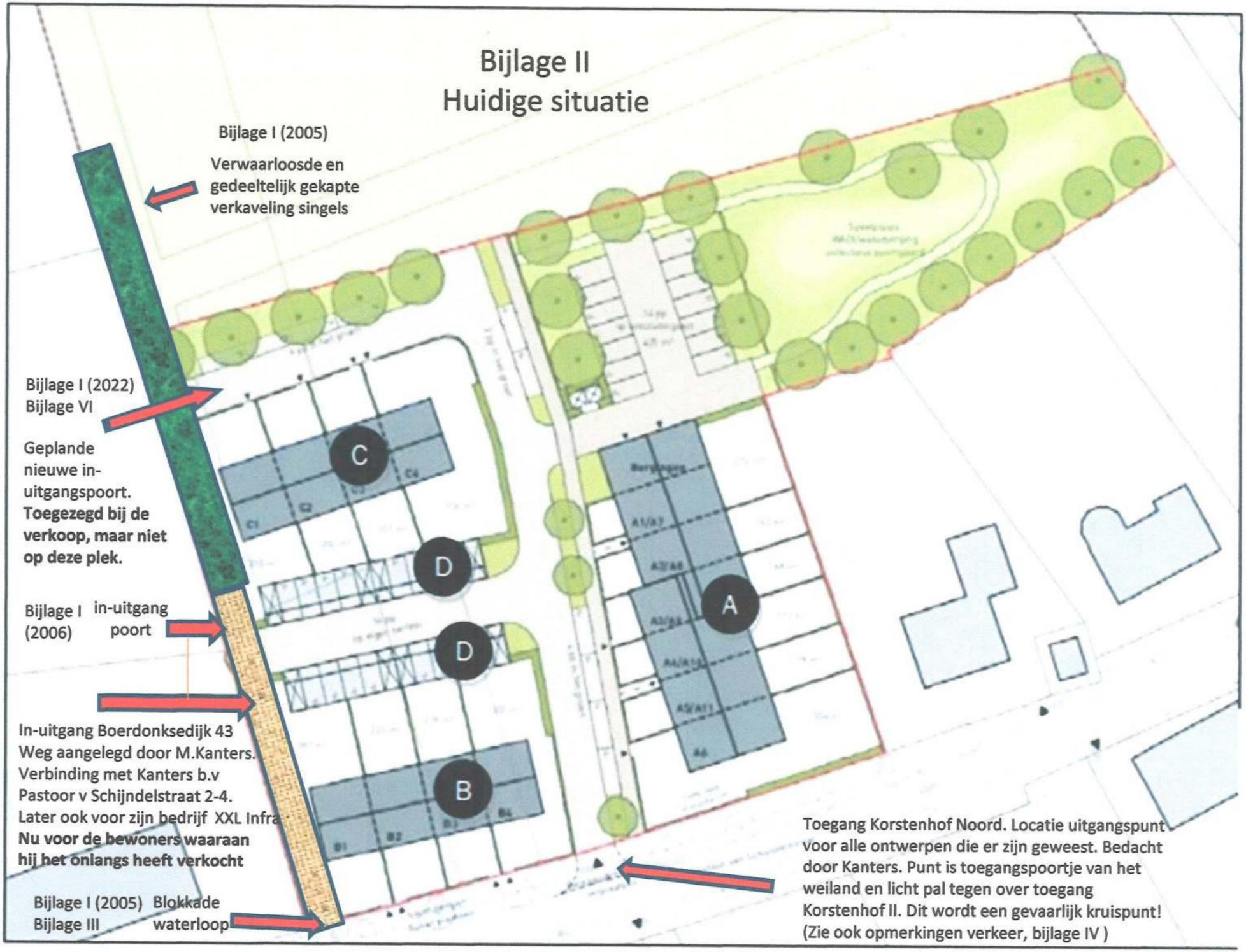
De afspraken tussen B&W en [redacted] dd. 05-02-2007 worden aangepast.

2023

Korstenhof II kan beginnen!

Korstenhof I in behandeling!

Bijlage II
Huidige situatie



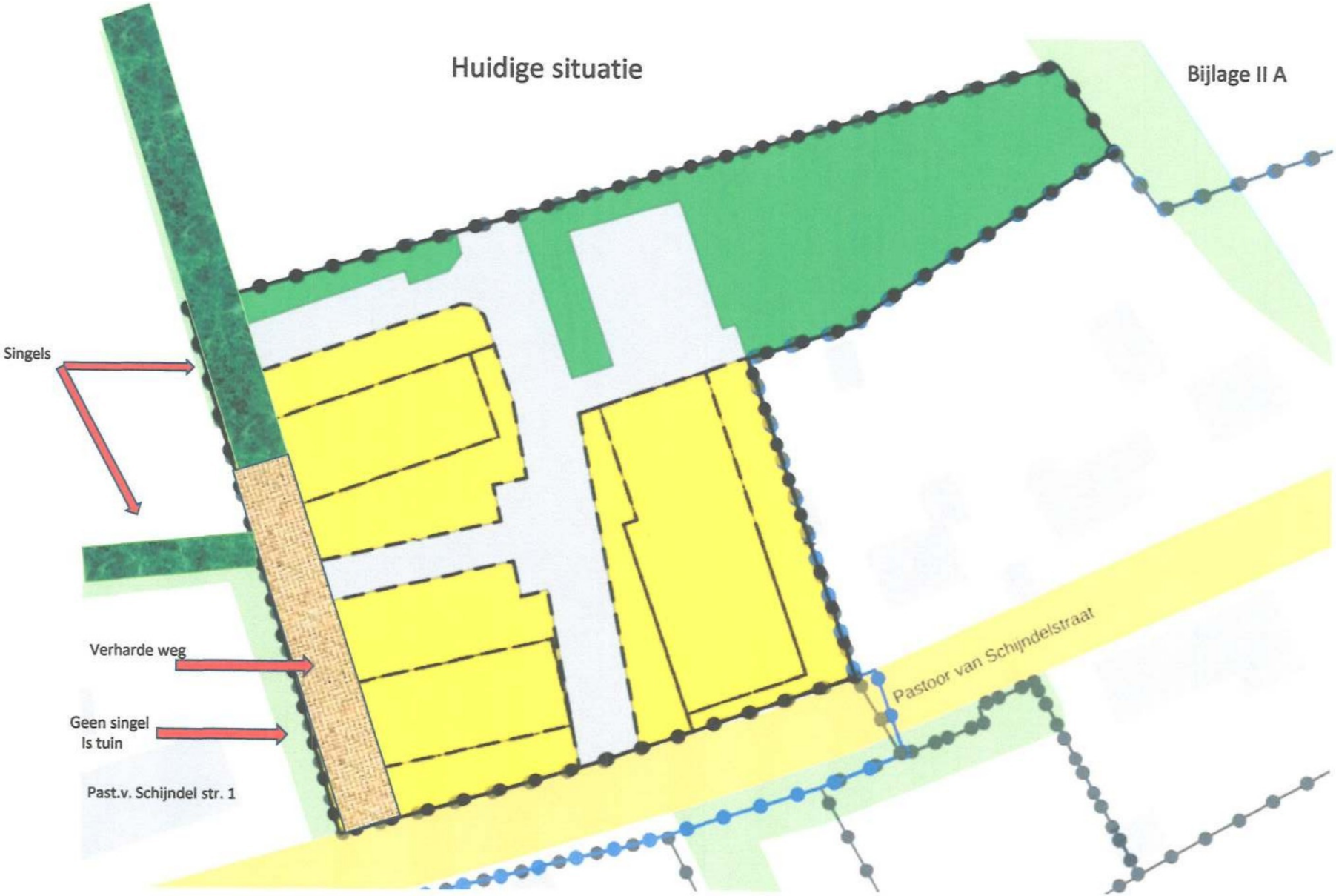
Huidige situatie

Bijlage II A



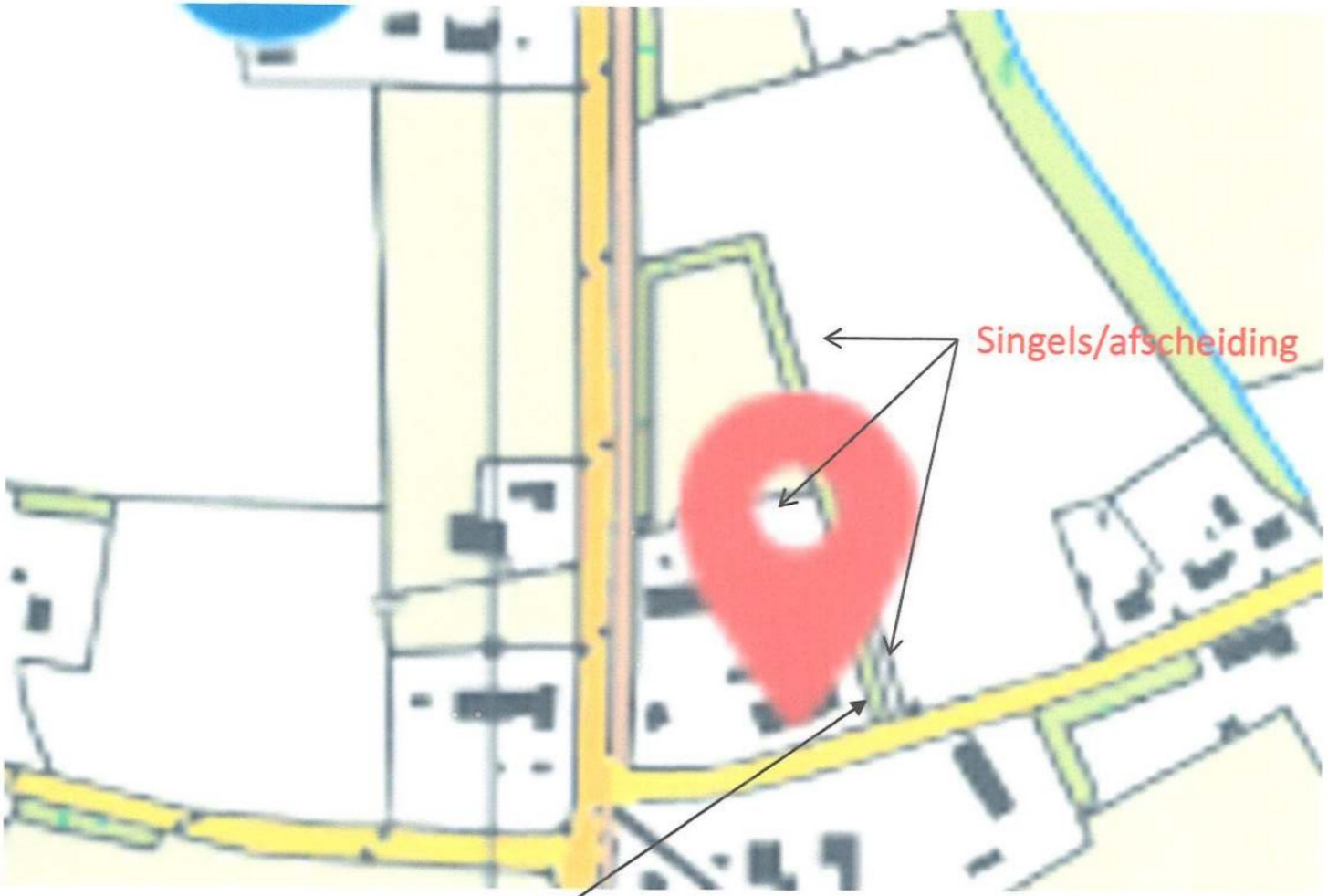
Huidige situatie

Bijlage II A



Kaart kadaster
Pastoor van Schijndelstraat 1
08-07-2020

Bijlage IIA



Bijlage III

Waterloop

De boerderij ( ) ligt 0,8 tot 1,10 meter hoger als het maaiveld, en staat op "zwarte grond". Toen de boerderij werd verkocht heb ik het bijbehorend naast liggend perceel niet mee gekocht, ik vond het perceel waarop de boerderij stond groot genoeg. De verkoper vond dat geen probleem, maar dempte de greppel en paalde de grens af. Ik wist toen niet dat de greppel een waterloop was! (Perceel is later door gekocht)

De afwatering loopt nu over het weiland. Op dit moment is dit meestal geen problemen, Wel bij zware of langdurige regen. De waterloop die loopt tussen de boerderij en mijn buren wordt door mij bijgehouden en is open. Verder langs het perceel langs de buren, richting watergang van de provincie (Boerdonksedijk) is door niet onderhouden. Hier staat ook nog een gedeelte van de singel die ook niet is onderhouden.

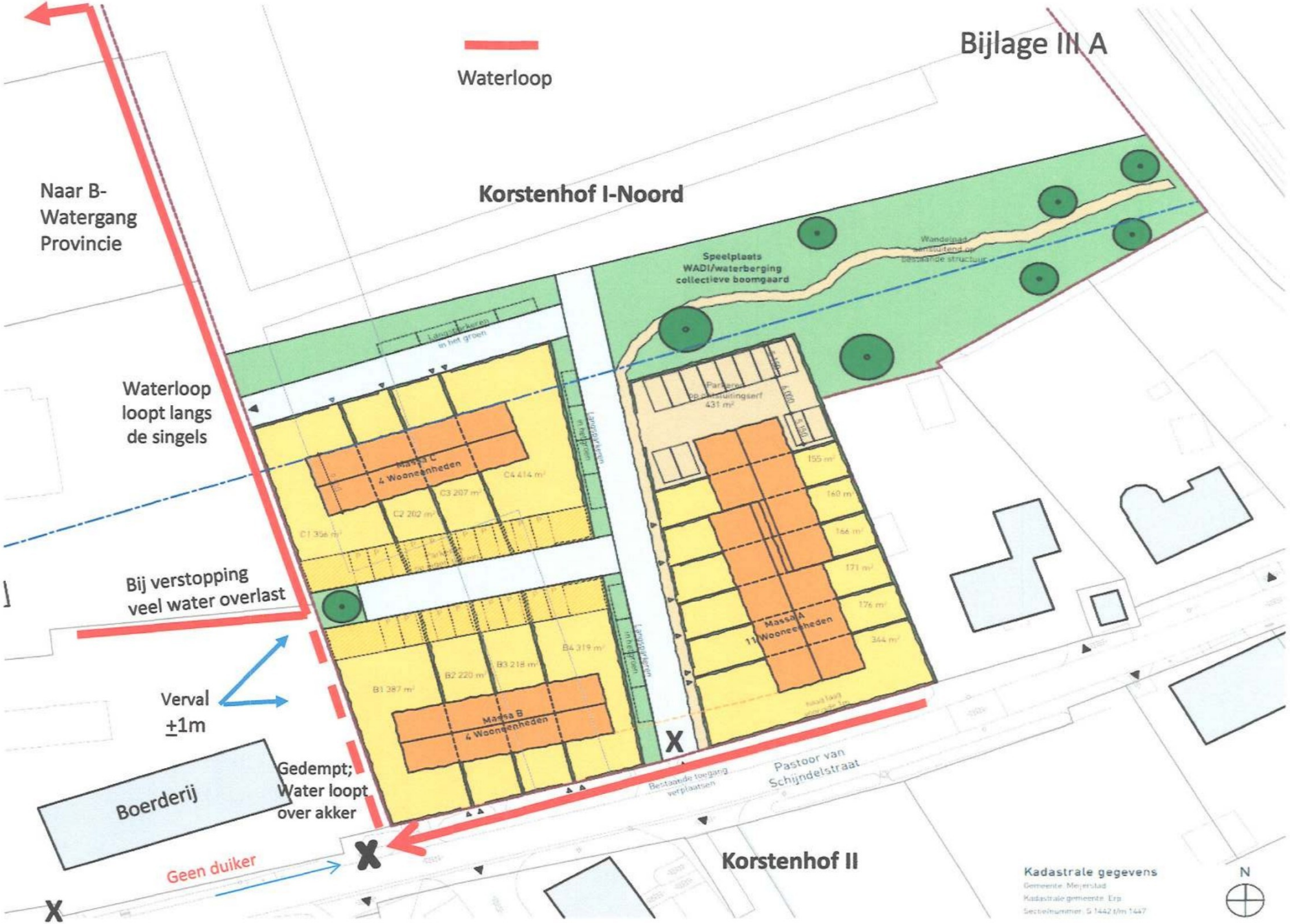
Het perceel van de huidige buren is destijds door voor zijn bedrijf aan de achterkant grotendeels verhard. Totale afvoer via de waterloop.

De hoeveelheid water die van de boerderij afkomt is enorm. Achterzijde van het dak is ± 250m2, pannen en geen goot. Indien er verstopping op treedt bij de duiker van de toegangspoort van de buurman, loopt een gedeelte onder water. Bij verdere verharding door bouwactiviteiten ontstaan er grote problemen! O.a. Fundatie boerderij !.

De waterloop van het plangebied langs de Pastoor van Schijndelstraat liep voorheen langs mijn perceel, richting B- watergang aan de Boerdonksedijk. Door het dempen langs mijn perceel is dit geblokkeerd. Aan de voorzijde van de boerderij is geen duiker!

Doordat het plangebied altijd open terrein is geweest, was dit nooit een probleem, er was/is voldoende infiltratie. Bij volledige bebouwing verandert de situatie. (Wadi voldoet niet).

Zie, bijlage IIIA


Bijlage III A
Waterloop
Naar B-Watergang Provincie
Korstenhof I-Noord
Speelplaats WADI/waterberging collectieve boomgaard
Waterloop loopt langs de singels
Bij verstopping veel water overlast
Massa C 4 Woongenheden
Massa A 11 Woongenheden
Massa B 4 Woongenheden
Verval ±1m
Boerderij
Gedempt; Water loopt over akker
Geen duiker
Pastoor van Schijndelstraat
Korstenhof II
Kadastrale gegevens
N

Bijlage IV

Verkeer

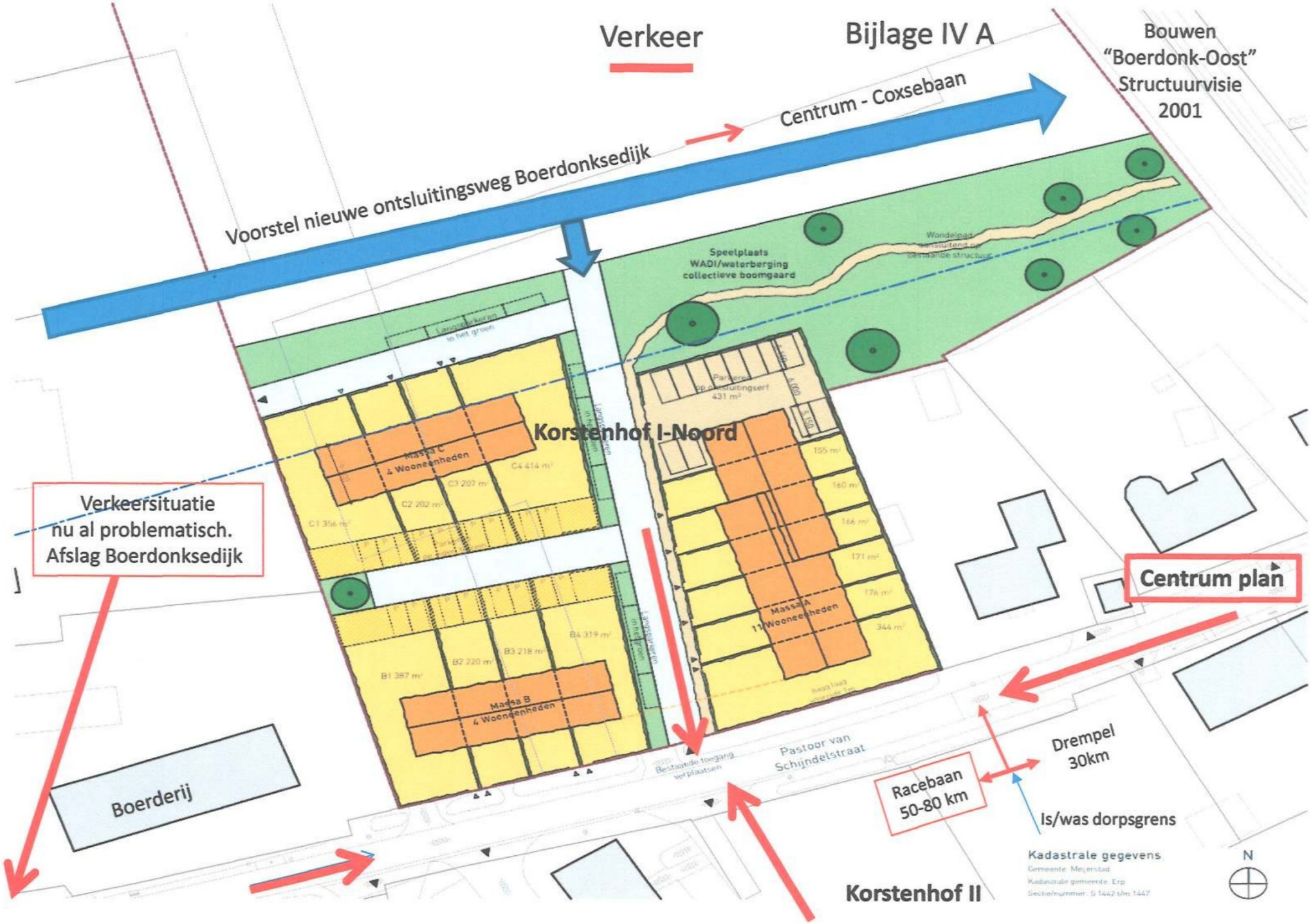
Volgens "Toelichting bestemmingsplan blz.40 is het NIBM-tool (versie 2022) ingevuld. Vraag is door wie? Volgens mij is de invulling gedaan voor de panden A en niet voor het hele plangebied. **Conclusie, er is geen probleem.** (Blz.51)

Die problemen zijn er al lang. Al in 2020 (11-03-2020, handhaving) heb ik naar aanleiding van een ongeluk, de gemeente gewaarschuwd voor de problemen op de Pastoor van Schijndelstraat. Hoofdzaak is het vele verkeer (vooral landbouw, vracht, bestel). Vooral het gedeelte van af de Boerdonksedijk tot de dorpsgrens.(Metingen kloppen niet)

Kort daarna (05-10-2020) heb ik gereageerd op de ideeën rondom het Centrumplan. Belangrijkste advies was. Houdt rekening met de **totale infrastructuur** en niet alleen met het plan zelf.

Ik heb toen een voorstel gedaan, gemeld bij [redacted] Hij is/was betrokken bij de werkgroep Centrumplan, zie bijlage.

Bijlage IV.a


Verkeer
Bijlage IV A
Bouwen
"Boerdonk-Oost"
Structuurvisie
2001
Voorstel nieuwe ontsluitingsweg Boerdonksedijk
Centrum - Coxsebaan
Speelplaats
WADI/waterberging
collectieve boomgaard
Korstenhof I-Noord
Massa C
4 Woongenheden
Massa A
11 Woongenheden
Massa B
4 Woongenheden
Verkeersituatie
nu al problematisch.
Afslag Boerdonksedijk
Centrum plan
Boerderij
Pastoor van
Schijndelstraat
Drempel
30km
Racebaan
50-80 km
Is/was dorpsgrens
Kadastrale gegevens
Korstenhof II
N

Bijlage V

Opmerkingen " Toelichting bestemmingsplan"

1. Berekeningen:

Afvoer hemelwater blz. 34, **Verkeer** blz.40, **Monumenten** (deze bijlage *) kloppen volgens mij alleen als de huizen **A** gebouwd worden.

2. Landschapselement:

Houtsingels blz.6. Blz.27 Aan de achterzijde van de tuinen komt houtsingel, waar??? Noord/Zuid, lopen ook aan mijn kant?

3. Monument blz. 23:

Het monument ligt geen 250 meter van het plangebied, maar er tegenaan. Of word bedoeld vanaf de huizen **A** *

Wat wordt bedoeld met rigoureuze vernieuwing/detaillering. Dit is een "copy-paste" verhaal (evenals een groot gedeelte van het rapport) uit het begin van de restauratie. Zoals reeds gezegd, is de restauratie geheel volgens de wensen van monumentencommissie/gemeente uitgevoerd. Alleen de rieten kap ontbreekt.

Reden: zie bijlage I (2020)

4. Rapport "Toelichting bestemmingsplan"

Het is niet duidelijk waar dit rapport over gaat. Over het hele plangebied of over de bouw van de **A** huizen. Indien dit zo is, dan moet dat duidelijk aangegeven worden! Nu wordt iedereen, zeker wat betreft de getallen, op het verkeerde been gezet!

Auteur is goede bekende van [redacted]

Bijlage VI

Zienswijze/Voorstel

Bij alle plannen die er zijn gemaakt (Bijlage I) heb ik verzocht om rekening te houden met **voldoende** afstand tot de boerderij. (Dit ook zoals destijds toegezegd door de monumentencommissie). Hier wordt in dit plan onvoldoende aandacht aan geschonken!

Buren krijgen last van "het overhangende takken syndroom". De hoge begroeiing zorgt dat er na 11-12 uur totaal geen zon meer in de tuin is . De hoge zwarte notenbomen (moeten blijven staan) geven veel overlast. Zeer harde noten in groten getale. Geen zonnepanelen plaatsen en ook storm gevaar!

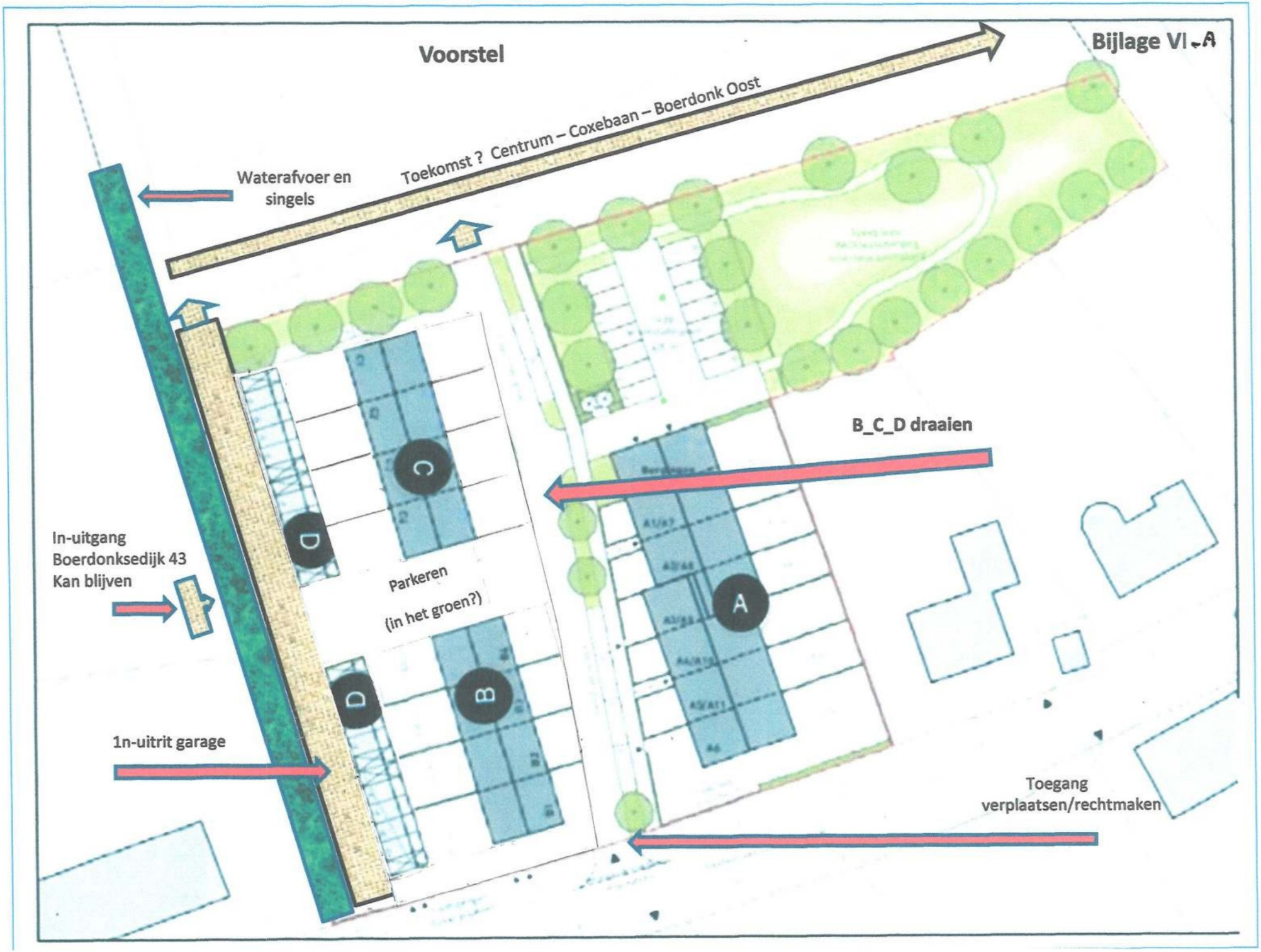
Het plaatsen van een twee meter hoge beukenhaag volstaat niet en kan ook niet worden bijgehouden!

Mijn buurman [redacted] die onlangs de boerderij van [redacted] heeft gekocht, heeft dus niet aan het buurtonderzoek kunnen deelnemen. Bovendien is hij totaal onbekend met de voorgeschiedenis en de dorpsmentaliteit. Na overleg hebben we afgesproken, dat ik voor dit verhaal even voor hem waarneem.

[redacted] heeft samen met zijn vrouw een kinderopvang huis. Mede om die reden heeft hij zijn perceel daarop moeten aanpassen. Het hele perceel is voorzien van een hekwerk. Voor de in-uitgang, (destijds verlegt door [redacted], zie bijlage I (2006) komt in het hekwerk een op afstand bestuurbare poort, met camera en verlichting, alarm, etc. Bij de koop was afgesproken dat hij deze in-uitgang inclusief weg kon gebruiken, tot dat er gebouwd ging worden. Zie bijlage I (2022). Verder zijn er voor de kinderen dieren gekocht en zijn er dierverblijven geplaatst. Alles voorzien van de nodige infrastructuur en ligt tegen het plangebied aan.

Bij het voorliggende plan is de in-uitgang verplaatst naar het uiteinde van het perceel waar ook de dieren verblijven. **Dit is tegen de afspraak**! Indien dit niet veranderd wordt, moet er een drastische en kostbare verbouwing uitgevoerd worden. Of de oorspronkelijke in-uitgang aan de Boerdonksedijk 43 moet worden opengemaakt. Dit heeft niet de voorkeur.

In bijlage VI-A doe ik een voorstel.


Voorstel
Bijlage VI - A
Toekomst ? Centrum – Coxebaan – Boerdonk Oost
Waterafvoer en singels
B_C_D draaien
In-uitgang
Boerdonksedijk 43
Kan blijven
Parkeren
(in het groen?)
1n-uitrit garage
Toegang
verplaatsen/rechtmaken
A
B
C
D
D