NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan

Eerschotsestraat Zuid

College B&W 9 november 2021
Gemeenteraad 16 december 2021

Inhoud

1. Inleiding 2
2. De procedure 3
3. Zienswijzen 3
4. De ontvankelijkheid 3
5. Leeswijzer 3
6. Reactie op de zienswijze 4
1. Zienswijze Reclamant, wonende aan de Eerschotsestraat in Sint-Oedenrode 4
2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant. 9
3. Zienswijze Waterschap De Dommel 10
7. Ambtelijke wijzigingen 12
8. Conclusie en advies 13

1. Inleiding

Aan de Eerschotsestraat, in het oosten van Sint-Oedenrode, aan de rand van de bebouwde kom, bevindt zich een vervallen en rommelig ogend terrein. De loodsen en bijgebouwen van de diverse bedrijven die hier gevestigd zijn/waren, hebben een slechte staat. Tevens heeft het landschap een onsamenhangende structuur. De ontwikkelaar is voornemens om ter plaatse een herontwikkeling naar woningbouw mogelijk te maken. Basis voor de uitwerking van dit planvoornemen vormt de gebiedsvisie ‘Eerschotsestraat – Dommel’, welke door de voormalige gemeente Sint-Oedenrode in juli 2016 is vastgesteld. Aanleiding voor deze gebiedsvisie vormde destijds de vele en uiteenlopende initiatieven die voor het gebied tussen de Eerschotsestraat en de Oostelijke Randweg/A50 werden aangedragen. Op basis van deze gebiedsvisie is voor de locatie Eerschotsestraat Zuid (voorheen bekend onder de benaming ‘Havs’) een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt om 60-63 woningen te realiseren, die met zorg worden ingepast in de omgeving. Getracht wordt de aanwezige landschappelijke waarden en de stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied te verbeteren en versterken. Hierbij is onder meer rekening gehouden met het zicht op de Knoptoren en de toegang tot het groene gebied rondom de tegen het plangebied gelegen Dommel. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de woningbouwontwikkeling met 60-63 woningen op de locatie Eerschotsestraat Zuid mogelijk te maken.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 mei 2021 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.
In de periode van 20 mei 2021 tot 30 juni 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.
Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest.
Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerp-bestemmingsplan “Eerschotsestraat Zuid” vier schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan één pro-forma zienswijze. Eén zienswijze is afkomstig van een buurtbewoner. Daarnaast hebben de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel een zienswijze ingediend. De pro-forma zienswijze is afkomstig van Milieuvereniging Het Groene Hart Brabant.
Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen waar nodig geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.
De pro forma zienswijze kon binnen twee weken na berichtgeving hierover, aangevuld worden met inhoudelijke zienswijzen, uiterlijk 15 juli 2021. Binnen deze termijn, en ook daarna, is geen aanvullende zienswijze meer ingediend.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

1. Zienswijze Reclamant, wonende aan de Eerschotsestraat in Sint-Oedenrode

1. Onduidelijkheden en slordigheden
De invulling van de bestemming voor de woning aan de Eerschotsestraat 70 is slordig volgens reclamant. Door de onduidelijkheden is er ook bezwaar tegen de nieuwbouw naast de woning aangezien dit niet los van elkaar gezien kan worden. Het bestemmingsplan roept veel vraagtekens op dat de rechtszekerheid in het geding komt. In de volgende zienswijzen wordt dit nader toegelicht.

Het is jammer te vernemen dat het bestemmingsplan onduidelijk is. Getracht is met dit bestemmingsplan om het woningbouwplan zoals is voorbereid, correct te vertalen en dat alle belangrijke elementen worden gewaarborgd. Ook biedt het bestemmingsplan enige, doch beperkte, flexibiliteit voor de ontwikkelaar om op grond van de vraag naar woningen eventueel iets te kunnen wijzigen in de uitvoering van het plan. Vooralsnog zien wij geen aanleiding te veronderstellen dat het bestemmingsplan rechtsonzeker is. Eventuele onduidelijkheid hoeft niet zonder meer tot rechtsonzekerheid te leiden.

Ontwikkelaar en reclamant hebben op 28 juli 2021 en 7 oktober 2021 gesprekken gevoerd . Dit om reclamant de mogelijkheid te bieden de zienswijze toe te lichten, alsmede om vanuit ontwikkelaar het bestemmingsplan toe te lichten.
In het bestemmingsplan heeft reclamant gelezen dat de woning Eerschotsestraat 70 zal worden gesloopt. Dit is nieuw voor hen en zij hebben het bestemmingsplan als erg onduidelijk ervaren voor wat betreft de vraag wat er voor de huidige woning terug komt en welke regels daar dan voor gelden. Vanwege die onduidelijkheid hebben zij de zienswijze ingediend.

De ontwikkelaar heeft toegelicht dat het aanwezige kantoor graag een bezoekerstoegang en 'gezicht' aan de Eerschotsestraat wenst. Dat is de aanleiding geweest om de woning Eerschotsestraat 70 te betrekken in het bestemmingsplan en een eventuele sloop hiervan mogelijk te maken. Dit wil niet zeggen dat de woning per definitie gesloopt wordt; dit is afhankelijk van de vraag of het mogelijk is om de bestaande woning te kunnen transformeren. Dat is een ontwerpopgave. In ieder geval is het idee om het kantoor op de begane grond door te trekken tot aan de Eerschotsestraat. Een woning zal alsdan in de vorm van een appartement op de verdieping worden gerealiseerd. In het geval de bestaande woning Eerschotsestraat 70 gesloopt wordt, zal hetgeen teruggebouwd wordt tevens de uitstraling van een woning hebben, passend bij de stijl van de bebouwing aan de Eerschotsestraat.

2. Verbeelding woning Eerschotsestraat 70
De verbeelding voor de woning aan de Eerschotsestraat 70 bevat slechts zeer summiere gegevens over hetgeen er ter plekke gebouwd mag worden. Er is alleen sprake van een bouwvlak dat blijkbaar volledig bebouwd mag worden. Er is geen sprake van bouwaanduidingen (bijvoorbeeld vrijstaand of twee aaneen). Er wordt ook niet gesproken over maatvoering of gevellijn of aanduidingsgrenzen. De conclusie van reclamant daarbij is 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. De woning zou gedeeltelijk tegen de naastgelegen woning gebouwd kunnen worden. Reclamant wenst 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. Dit zou ook blijken uit het beeldkwaliteitsplan.

Binnen de bestemming Bedrijf, op de locatie waar nu de (bedrijfs)woning aan Eerschotsestraat 70 is gesitueerd, is op de verbeelding de aanduiding "wonen" toegekend. Enkel binnen het vlak van deze aanduiding kan de woning worden opgericht. Voor deze aanduiding ''wonen'' is op de verbeelding een maatvoering opgenomen van een maximale nokhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. De bijbehorende planregels (artikel 3.1. lid d) stellen binnen die aanduiding het volgende:

- *ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens voor wonen in maximaal één bedrijfswoning of maximaal één woning;*

Dit betekent dat er op die plek maximaal één woning mag worden gerealiseerd. Dit kan de bedrijfswoning zijn behorende bij het achtergelegen bedrijf, maar het kan ook een woning zijn die geen relatie heeft met het bedrijf. Hiermee is geborgd dat er maximaal één woning op die locatie kan worden gerealiseerd. Van gestapelde woningen kan nimmer sprake zijn.

Met betrekking tot de opmerking dat de eventuele nieuwbouw van de woning een vrijstaande woning moet zijn die qua omvang niet groter is dan de huidige vrijstaande bedrijfswoning merken we het volgende op. Binnen de bedrijfsbestemming is geen typologie opgenomen. De regels stellen alleen dat daar één woning kan komen. Hetgeen dan mogelijk is, is of één vrijstaande woning of één appartement. De maximale inhoud van de bedrijfswoning mag 750 m^3 bedragen (art. 3.2.4 lid d); dat is dezelfde maximale inhoud als in het huidige bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' is opgenomen.

Om de maatvoering van de eventueel nieuw te bouwen woning aan te laten sluiten bij de bestaande woningen aan de Eerschotsestraat is in de gesprekken tussen reclamant en de ontwikkelaar afgesproken dat de bouwhoogte zal worden aangepast naar 10 meter en de goothoogte naar 6 meter, gelijk met de huidige bestemmingsplanregels voor de woningen aan de Eerschotsestraat (bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost). Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek de omvang van de woning aan te laten sluiten bij die van de bestaande woning.

In het beeldkwaliteitsplan is niet opgenomen dat er sprake dient te zijn van een vrijstaande woning. Sterker nog; de woning Eerschotsestraat 70 is per abuis in geen van de deelgebieden opgenomen. De woning wordt benoemd in deelgebied E maar inhoudelijk is hier verder niets over opgenomen. Dit wordt hersteld in het beeldkwaliteitsplan, waarbij de woning aan deelgebied A 'Woningen Eerschotsestraat' is toegevoegd. Op het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is de bebouwing weergeven met een wit vlak. Zoals eerder in deze nota benoemd kan hier cf. de bestemmingsplanregels maximaal één woning worden gerealiseerd; ofwel een vrijstaande woning ofwel een appartement op de verdieping met op de begane grond bedrijfsbebouwing. Daarmee spreekt het beeldkwaliteitsplan de planregels van het bestemminsplan niet tegen.

2. Parkeerplaatsen bij woning
Ook vanuit het aspect parkeren dient er volgens reclamant een vrijstaande woning op de bestemming Bedrijf te komen 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.

Artikel 8.4 van het bestemmingsplan regelt het vereiste van voldoende parkeervoorzieningen. Zo dient er inderdaad, zoals reclamant stelt, minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te komen indien hier een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Echter dat betekent niet dat daarmee voldaan wordt aan de kwantitatieve parkeernorm. Op grond van lid 1 en 2 van deze regeling kan een vergunning alleen verleend worden als er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarbij voor de norm dient te worden gekeken naar de Parkeernota Meierijstad 2018. De norm voor vrijstaande woningen is 2,4 per woning. Dat betekent dat als er één parkeerplaats (het minimaal vereiste) op eigen terrein wordt gerealiseerd er nog 1,4 moeten worden gerealiseerd in de nieuwe openbare ruimte. Dat zijn niet de bestaande parkeerplaatsen in de bestaande openbare ruimte, maar de nieuw te realiseren parkeerplaatsen binnen het plan 'Eerschotsestraat-Zuid'.
De stelling van reclamant dat vanwege de parkeernormering er een vrijstaande woning moet worden gerealiseerd, wordt niet gevolgd. Het woningtype staat los van de parkeernormering, mits hier aan voldaan kan worden.

3. Regels van de (bedrijfs)woning
De woning binnen de bestemming bedrijf kan zoals de regels in artikel 3 worden gelezen naast bedrijfswoning ook een woning zijn. Volgens reclamant kan dit niet binnen de bestemming Bedrijf. Als men de woning niet als bedrijfswoning wenst te gebruiken dient hier de bestemming Woongebied op gelegd te worden.

Het bestemmingsplan dient zodanig gelezen te worden dat de verbeelding en regels complementair zijn aan elkaar en niet op zichzelf een betekenis hebben. De bestemming Bedrijf zal daarom niet altijd zonder meer impliceren dat de gronden en daarop staande bebouwing altijd dient te worden gebruikt ten behoeve van een bedrijf. Dat is afhankelijk van wat de regels daar over stellen.
In dit geval staat er in de regels dat er ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gewoond mag worden in maximaal één bedrijfswoning of één woning. Wat wordt verstaan onder bedrijfswoning en woning blijkt uit definities (art. 1.13 bedrijfswoning en art. 1.79 woning).
Binnen de bestemming Bedrijf mag de woning dan ook gebruikt worden als bedrijfswoning of ten behoeve van een reguliere woning, zonder dat dit noodzakelijk is voor het bedrijf. Ons inziens is dit voldoende geregeld. Omdat er in de huidige situatie in de woning Eerschotsestraat 70 ook al mensen wonen die geen verbinding hebben met het bedrijf, wordt dit in het bestemmingsplan gecorrigeerd en wordt reguliere bewoning ook mogelijk gemaakt.

4. Term bedrijfswoningen
Reclamant maakt bezwaar tegen het gebruik van het woord "Bedrijfswoningen". Dat moet veranderd worden in "Bedrijfswoning".

Zoals reeds toegelicht in het antwoord op de zienswijze onder 2, kan er inderdaad maximaal één woning gerealiseerd worden op deze locatie. De term "bedrijfswoningen" is dan ook verwarrend. De term zal worden aangepast om hiermee duidelijker te maken dat er maximaal één bedrijfswoning aanwezig kan zijn.

5. Dakterras
Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om op de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning een dakterras aan te leggen, onder de volgende argumenten: Een dakterras past niet in de dorpse 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 mogelijk. Dat betekent een grote inbreuk op de privacy.

Bovendien kan men worden geconfronteerd met stemgeluid en eventueel ook geluid van muziek en dergelijke. Ook kan sprake zijn van stankoverlast (bijvoorbeeld barbecue).
Daarbij wordt gevraagd wat de reden is voor de bouw van een dakterras. 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 de leefomgeving.

In relatie tot de bezwaren met betrekking op tot privacy merken wij het volgende op. Op dit moment is er ook reeds een woning aanwezig. Eventueel (overlast van) geluid of andere effecten van het gebruik van de woning is reeds aanwezig dan wel mogelijk. Een eventuele nieuwe woning zal hier niets aan veranderen. Ook is het in een stedelijke omgeving als aan de Eerschotsestraat niet onredelijk dat privacy op enigerlei wijze, binnen de redelijke grenzen wordt beperkt. In een stedelijke omgeving dient men enige beperking van privacy te accepteren. Desalniettemin wordt met dit plan en de mogelijkheid tot sloop-nieuwbouw van een woning aan de Eerschotsestraat de privacy in de basis niet meer beperkt dan nu reeds het geval is.

De bouwregels van het vigerend bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost en het nieuwe bestemmingplan Eerschotsestraat Zuid t.a.v. de woning Eerschotsestraat 70 zijn hetzelfde behoudens het feit dat in het nieuwe bestemmingsplan ook reguliere bewoning mogelijk wordt gemaakt en er een zinsnede is opgenomen over het realiseren van een dakterras.

Ontwikkelaar heeft bij de gesprekken met reclamant aangegeven bereid te zijn de mogelijkheden tot beperking van potentiële privacy, geluid- en stankoverlast te willen onderzoeken en de planologische situatie ten opzichte van nu te verbeteren. Zoals eerder in deze nota beschreven is het de bedoeling om het aanwezige kantoor een bezoekerstoegang en 'gezicht' aan de Eerschotsestraat te geven. Dat is de aanleiding geweest om de woning Eerschotsestraat 70 te betrekken in het bestemmingsplan en een eventuele sloop-nieuwbouw hiervan mogelijk te maken. Woonruimte zal in dat geval in de vorm van een appartement op de verdieping worden gerealiseerd, zodat op de begane grond kantoorruimte kan worden gerealiseerd.
In art. 3.2.5 lid f van de bestemmingsplanregels is opgenomen dat dakterrassen op de eerste bouwlaag zijn toegestaan, mits deze aan de zijde van direct belendende erven van derden zijn voorzien van een afscheiding met een minimale bouwhoogte van 1,80 meter gemeten vanaf de bovenkant van de eerste bouwlaag. In overleg met reclamant is besproken dat de regels met betrekking tot het realiseren van een dakterras zullen worden aangescherpt ten einde aan het bezwaar van reclamant tegemoet te komen. Afgesproken is dat er een aanduiding op de verbeelding wordt opgenomen die aangeeft waar een buitenruimte mag worden gerealiseerd. Buitenruimte hoeft niet per definitie een dakterras te zijn; dit kan ook in de vorm van een balkon of loggia. De aanduiding komt te liggen aan de oostelijke zijde van het bouwvlak van Eerschotsestraat 70. Dit betekent dat in géén enkel geval een buitenruimte aan de westelijke zijde, welke grenst aan het perceel van reclamant, kan worden gerealiseerd. Inkijk of overlast vanuit de buitenruimte is daarmee uitgesloten. Aanvullend hierop is besproken dat de zone tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en woning op nummer 70 zal worden bebouwd op de verdieping, waarbij het idee is om de dakvorm door te trekken. Besproken is dat er geen te openen delen worden gerealiseerd in deze kap, zodat vanuit de ruimten achter de kap geen inkijk bij reclamant mogelijk is. Ontwikkelaar en reclamant hebben over deze en andere zaken afspraken vastgelegd. Daarnaast zal ontwikkelaar reclamant meenemen in het ontwerpproces.

6. Woning naast woning Eerschotsestraat 70
Op het naastgelegen perceel, ten noordoosten van de bestemming Bedrijf, wordt gesproken over de bouwaanduiding "twee aaneen" en de bouwaanduiding "vrijstaand". Volgens reclamant is dat 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. Verwezen wordt ook naar het beeldkwaliteitsplan (deelgebied E). Reclamant concludeert daarom dat voor dit perceel de bouwaanduiding twee aaneen moet komen te vervallen en daarmee de bouwaanduiding vrijstaand overblijft.

Zoals ook reeds toegelicht als antwoord op de zienswijze onder punt 2. mag er aan de Eerschotsestraat 70 maximaal één woning worden gebouwd. Wat voor typologie dat wordt, is niet gereguleerd in de planregels. Om die reden kunnen er meerdere soorten typologieën worden gerealiseerd, mits dit maximaal één woning is. Dat resulteert in de mogelijkheid om er één vrijstaande woning te realiseren, of de mogelijkheid om de woning in de vorm van een appartement op de verdieping te realiseren.

De aanduiding 'vrijstaand' of 'twee-aan-een' waar reclamant aan refereert, heeft geen betekenis of verband met de bedrijfswoning Eerschotsestraat 70. Deze aanduidingen zijn enkel van toepassing op het naastgelegen perceel welke binnen de bestemming 'Woongebied' valt. Binnen dat vlak is het mogelijk om één vrijstaande woning te realiseren, of twee woningen in de vorm van een twee-onder-een-kap. Omdat dit verwarrend is gebleken en de intentie om een twee-onder-een-kapwoning te realiseren niet meer aan de orde is, is besloten om deze aanduiding 'twee-aan-een' binnen dit vlak te laten vervallen. Derhalve is binnen de bestemming woongebied sprake van maximaal één vrijstaande woning en binnen de bedrijfsbestemming mag eveneens maximaal één woning worden opgericht.
De woning Eerschotsestraat 70 is in het beeldkwaliteitsplan per abuis onder geen van de deelgebieden opgenomen. De woning wordt weliswaar benoemd in deelgebied E, maar er is inhoudelijk verder niets over opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd; de woning wordt opgenomen in deelgebied A, waarmee alle woningen gepositioneerd aan de Eerschotsestraat in hetzelfde deelgebied zijn opgenomen.

7. Passend in het straatbeeld
Naar de mening van reclamant passen 2 vrijstaande woningen beter in het straatbeeld dan andere bebouwing. Mocht de ruimte daarvoor te klein zijn dan zou volgens reclamant er 1 vrijstaande woning minder komen.

In het huidige straatbeeld van de Eerschotsestraat ziet men diverse typologieën woningen. Zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, maar ook aaneengebouwde woningen (meer dan twee) zijn aanwezig in de Eerschotsestraat. Niet is duidelijk waarom hier alleen vrijstaande woningen passend zou zijn gezien het huidige straatbeeld. Tevens is gemotiveerd hoe tot het huidige stedenbouwkundige plan is gekomen en er een diversiteit van woningen wordt gerealiseerd, met als doel diverse doelgroepen te kunnen bedienen. Zoals onder de beantwoording van punt 6 is beschreven komt de aanduiding 'twee-aaneen' te vervallen. Daarmee is het bezwaar van reclamant dat twee vrijstaande woningen beter in het straatbeeld passen dan andere bebouwing niet meer aan de orde. Immers is hiermee binnen de bestemming woongebied nog sprake van maximaal één vrijstaande woning en binnen de bedrijfsbestemming mag eveneens maximaal één woning worden opgericht. De woning binnen de bedrijfsbestemming kan een vrijstaande woning zijn of een appartement. In beide gevallen zal de beeldkwaliteit aansluiten bij de Eerschotsestraat. Wij zijn van mening dat de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zorgvuldig heeft plaatsgevonden en het nieuwe plan passend is in het straatbeeld van de Eerschotsestraat.

8. Bijzondere woonvormen
A. in artikel 6.6.2. wordt de een afwijkingsmogelijkheid geboden voor bijzondere woonvormen. Daarin wordt gesproken over de (bedrijfs)woning. Reclamant vindt dit onduidelijk. Volgens reclamant kan er alleen aan de Eerschotsestraat een bedrijfswoning worden gerealiseerd.
B. Het mogelijk maken (met een aanpassing) van bijzondere woonvormen aan de Eerschotsestraat 70 gaat reclamant niet akkoord. Eerschotsestraat 70 moet bewoond worden door één huishouden.
Bijzondere woonvormen passen niet ter plekke. Alleen al omdat het te krap is en er onvoldoende parkeerplaatsen zijn.
C. Volgens reclamant is de omschrijving van bijzondere woonvormen is erg royaal. Dat zal altijd betekenen dat er meer personen komen wonen (en werken) dan in het geval sprake is van een huishouden. Reclamant accepteert dat niet gelet op de huidige situatie.

Art. 6.6.2 'Bijzondere woonvorm' heeft betrekking op de bestemming 'Woongebied' (lichtgele kleur) en dus niet op de bestemming 'Bedrijf' (paarse kleur). Art. 6.6.2 lid a klopt derhalve niet, want daarin wordt '(bedrijfs)woning' genoemd. Bovendien is besloten, mede naar aanleiding van het gesprek tussen reclamant en de ontwikkelaar, om dit gehele artikel uit het bestemmingsplan te verwijderen. Derhalve zijn bijzondere woonvormen in het gehele bestemmingsplan 'Eerschotsestraat Zuid' niet mogelijk.

2. Zienswijze Provincie Noord-Brabant.

1. Water
In principe kan de provincie zich vinden in de voorgenomen ontwikkeling. Ten aanzien van het aspect water zijn nog enkele opmerkingen.

Inhoudelijk voldoet het plan ten aanzien van het aspect water. Naar mening van de provincie is het echter niet noodzakelijk om het werkingsgebied 'Behoud en herstel van watersystemen' (artikel 3.27 IOV) te verwijderen. Te meer omdat er dan nog steeds een groot deel van het werkingsgebied (buiten het plangebied) resteert, waar dan een niet logisch gedeelte van ontbreekt. Er ontstaat een inconsistent kaartbeeld in onze IOV wanneer dit gedeelte van het werkingsgebied verwijderd zou worden.

Consequentie is vervolgens wel dat er een vergunningstelsel opgenomen moet worden voor verharden e.d.; maar dat is op dit moment ook al het geval en niet strijdig met de voorgenomen woningbouw (artikel 3. 27 IOV). Overigens wijzen we u erop dat binnen het plangebied ook een deel van het werkingsgebied 'Regionale waterberging' is gelegen (artikel 3.35 IOV).

Provincie verzoekt de hierboven genoemde onderdelen op te nemen in het plan (artikel 3.72 IOV); waardoor er geen herbegrenzing (meer) noodzakelijk is.

Allereerst waarderen wij het dat de provincie kan instemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Ook is het goed te vernemen dat inhoudelijk het aspect Water goed is vertaald in het bestemmingsplan. De zienswijze vernemende, concluderen wij dat de Interim Verordening Ruimte niet correct is toegepast door te veronderstellen dat het noodzakelijk is het werkingsgebied 'Behoud en herstel van watersystemen' te doen verwijderen uit de verordening. Wij zullen dan ook naar aanleiding van deze zienswijze dit verzoek dan ook niet

aan Gedeputeerde Staten voorleggen en het bestemmingsplan hierop aanpassen (verbeelding en regels). Nu hierop ook geen specifieke zienswijzen zijn ingediend, worden andere belangen hierbij ook niet geschaad.
Tot slot zullen wij zorgdragen voor een correcte aanpassing van de planregels als het gaat om een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van het behoud van de Dommel, daar waar nodig. Temeer omdat dit ook het planvoornemen niet in de weg staat. Hiervoor zal de gebiedsaanduiding "milieuzone – behoud en herstel watersystemen" en dubbelbestemming "waterstaat – waterbergingsgebied" worden opgenomen met een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
Ambtelijk zijn de voorgenomen planregels reeds afgestemd met reclamant en ook akkoord bevonden.
Wij veronderstellen hiermee het plan in overeenstemming te brengen met de Interim Verordening Ruimte en geen strijdigheden met het provinciaal beleid meer in het plan te hebben staan.

3. Zienswijze Waterschap De Dommel

Over de zienswijze heeft mailverkeer plaatsgevonden en op 24 augustus 2021 hebben gemeente Meierijstad en waterschap de Dommel hierover overleg gevoerd. Op basis hiervan hebben op 8 september 2021 gemeente, initiatiefnemer en diens adviseurs overlegd hoe de zienswijze opgelost en beantwoord kan worden. Dit is vervolgens via mailcorrespondentie gecommuniceerd en akkoord bevonden door waterschap de Dommel.

1. Onderhoudszones
Bestemmingsplan "Eerschotsestraat Zuid" grenst aan de zuidzijde aan de Dode Dommelarm. Dit is een b-watergang op de Legger van het waterschap. Waterschap De Dommel is eigenaar van dit water en onderhoudsplichtig (behoudens delen waar het eigendom van derden op minder dan 0,5 meter uit de insteek van de watergang ligt). Het huidig onderhoud van de Dommelarm is extensief en voert het waterschap uit vanaf het water. Ervaring leert dat een woongebied nabij het water een andere landschappelijke uitstraling van de oever vraagt en wat intensiever onderhoud. Dat vereist bereikbaarheid vanaf de kant. Een oever is voor ons voor onderhoud goed bereikbaar met een obstakelvrije stook van 5 meter breed vanuit de insteek van de watergang. In het bestemmingsplan is de beschikbare ruimte op de smalste delen nauwelijks 2 meter breed. Verzocht wordt in het plan ruimte te maken voor onderhoud van de Dode Dommelarm en/of met het waterschap afspraken te maken over de beeldkwaliteit en verdeling van onderhoudstaken van de Dode Dommelarm.

In het overleg van 24 augustus 2021 heeft het Waterschap aangegeven een strook met een breedte van 5 meter nodig te hebben om met gangbaar materieel onderhoud vanaf de kant uit te kunnen voeren. Een smallere strook betekent aangepast materieel. Er is echter in het plan niet voldoende ruimte om overal aan een breedte van 5 meter te kunnen voldoen. In het overleg is tot navolgende oplossing gekomen; In beginsel blijft het huidige onderhoudsniveau gehandhaafd. Dit betekent extensief onderhoud dat het waterschap vanuit het water uitvoert. Om intensiever onderhoud naar de toekomst mogelijk te maken, is overeengekomen een vlakke en obstakelvrije strook van tenminste 4 meter op te nemen vanaf de insteek van de oever van de dommelarm. In het huidige plan varieert de strook tussen 3,5-4,5 meter. Op het smalste punt zal naar 4 meter toegewerkt worden (verplaatsen beoogde trap), waardoor geheel voldaan kan worden aan een strook van 4 meter.

2. Regionale waterberging
Project Klimaatrobuust beekdal Sint-Oedenrode moet onder andere de bebouwde kom van het dorp beschermen tegen overstroming van De Dommel. Uw raad stemde recent in met het voorlopig ontwerp. Ook binnen bestemmingsplangebied "Eerschotsestraat Zuid" ligt een stukje overstroombaar gebied, zoals opgenomen op onze Legger Waterberging en aangeduid als Regionale Waterberging in de Omgevingsverordening van de provincie. Dit ontbreekt echter in het bestemmingsplan, zowel op de verbeelding

als in de regels. Verzocht wordt de aanduiding Regionale Waterberging in het plan op te nemen en in de toelichting aan te geven hoe hiermee wordt omgegaan, conform de instructie in de Omgevingsverordening. In de bijlage van de zienswijze zijn de begrenzing meegestuurd en de waterpeilen waarmee rekening moet worden gehouden.

Wij zullen zorgdragen voor een correcte aanpassing van de planregels als het gaat om een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ten behoeve van het waterbergingsgebied, daar waar nodig (zie hiervoor ook de beantwoording van de zienswijze van de provincie Noord-Brabant). Temeer omdat dit ook het planvoornemen niet in de weg staat. Hiervoor zal de gebiedsaanduiding "waterstaat – waterbergingsgebied" worden opgenomen met een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.
Wij veronderstellen hiermee het plan in overeenstemming te brengen met de Interim Verordening Ruimte en geen strijdigheden met het provinciaal beleid meer in het plan te hebben staan.

3. Klimaatrobuust ontwerpen
Voor klimaatrobuust ontwerp en het omgaan met hemelwater worden de volgende opmerkingen gemaakt bij het plan:

A. Men is blij met de gemeentelijke ambitie om hemelwater te bergen van al het verhard oppervlak in het plangebied. De gekozen oplossingsrichting om waterberging geheel ondergronds te realiseren is echter kwetsbaar. Of het plangebied voldoende ruimte biedt voor de benodigde waterberging is nog onvoldoende aangetoond. Bij nadere uitwerking van het plan vraagt het waterschap dit met hen af te stemmen. Mede in relatie met het huidige rioolstelsel in de Eerschotsestraat dat kwetsbaar is voor "water op straat".

B. De toename van verhard oppervlak wordt in de waterbergingsberekening onderschat. Alleen voor grotere kavels is in de berekening rekening gehouden met verharding, en bovendien met veel minder dan het oppervlak van "bijbehorende bouwwerken" dat de regels mogelijk maken. Voor kleinere kavels wordt alleen rekening gehouden met een verharde oprit, terwijl de ervaring leert dat bewoners tuinen van kleinere kavels grotendeels verharden. Ook maakt het bestemmingsplan ondergronds bouwen mogelijk, waarbij het oppervlak ondergronds bouwen niet meetelt voor het maximaal te bebouwen oppervlak. Op die plekken is geen infiltratie naar grondwater mogelijk, noch ruimte voor (ondergrondse) waterberging. Ondergronds bouwen is ook niet meegerekend in de bepaling van verhard oppervlak voor waterberging. Ik verzoek u het plan hierop aan te passen.

C. De waterparagraaf beschrijft dat de bestaande b-watergang ten oosten van het plangebied behouden blijft, maar op de dwarsdoorsnede in het Beeldkwaliteitsplan (figuur 13) ontbreekt die. Blijft er ruimte voor tussen de parkeerstrook in het plangebied en het bestaande fietspad?

D. Tot slot ontbreekt in het plan een beschouwing van de effecten van de ontwikkeling op (het beperken van) hittestress en droogte.

A. Ondergrondse waterberging is nog niet een vaststaand gegeven, het is een mogelijkheid. Het idee is de waterberging te realiseren door gebruik te maken van de sloot ten oosten van het plangebied; deze zal worden doorgetrokken tot de Eerschotsestraat en middels een stuw worden verbonden met de dode Dommelarm. Onderzocht wordt of daarmee de volledige waterbergingsopgave (676 m3) kan worden opgevangen. Zo niet, dan is een optie om bijvoorbeeld een wadi te realiseren in de groene zone oostelijk tussen het plangebied en de Oostelijke randweg (deze zone zal sowieso landschappelijk worden ingericht). Voor het bestemmingsplan is de

waterbergingsopgave bepaald en wordt onderzocht hoe dit kan worden opgelost (o.a. wordt een profiel van de sloot gemaakt). Met het waterschap is een tekening overgelegd waarop het principe waarop we voornemens zijn de waterberging te realiseren inzichtelijk is gemaakt . Uitgangspunt is het volume dat als gevolg van het nieuwbouwplan aan waterberging moet worden gerealiseerd, wordt gerealiseerd bovenop de reeds bestaande waterbergingsfunctie van de bestaande B-watergang. De waterberging zal buiten de contour van de Regionale waterberging worden gerealiseerd. De waterbergingsopgave wordt in overleg met het Waterschap nader uitgewerkt in de ontwerpfase.

B. De berekende opgave is wel uitgegaan van de uitgangspunten zoals ook het Waterschap in de zienswijze benoemt; echter is dit niet duidelijk te herleiden uit de stukken. Dit zal worden gecorrigeerd en worden verduidelijkt. Bij een controle van de berekening is bovendien gebleken dat meer verharding is gerekend dan conform de uitgangspunten nodig is. Het aantal vereiste m3 te realiseren waterberging is daarmee minder geworden en bedraagt 676 m3.

C. De watergang ontbreekt per abuis op de genoemde doorsnede. Zoals onder A. benoemd is onderzocht of de waterberging op de sloot kan worden afgewenteld. De sloot zal worden doorgetrokken tot de Eerschotsestraat; nu stopt deze halverwege het plangebied en heeft deze B-watergang een beperkte bergingscapaciteit. Er is weinig ruimte tussen de parkeerstrook en het fietspad, maar wel voldoende om de sloot te behouden, te vergroten en in werking te stellen. Zie ook hetgeen beschreven onder A.

D. Het is een correcte constatering dat deze onderwerpen nog geen plaats hebben gekregen in de motivering van het plan. Dit gaan we herstellen; hierover zal een paragraaf worden opgenomen in de toelichting hoe we deze aspecten trachten te beperken.

4. Aanduiding waterberging en hoogwaterpeilen
Binnen de aangeduide begrenzing ‘Regionale Waterberging’ moet enerzijds voldoende hoog worden gebouwd, zodat geen nieuwe overstromingsproblemen worden geïntroduceerd. Anderzijds moeten ophogingen onder het hoogwaterpeil worden gecompenseerd zodat het waterbergend vermogen voor De Dommel blijft behouden. De laatste berekeningen geven een hoogwaterpeil van NAP+11,03 m (TI 00, een waterpeil dat gemiddeld eens per 100 jaar wordt bereikt of overschreden bij toekomstig klimaat). Bij uitvoering van het voorlopig ontwerp Klimaatrobuust Beekdal gaat dat waterpeil omlaag naar NAP+10,72 m. Afhankelijk van het definitief ontwerp kan dit nog wijzigen. Bij het kiezen van een bouwpeil of toekomstig maaiveld adviseert het Waterschap rekening te houden met een marge van tenminste 30 cm voor onder andere wind- en golfopslag en modelonzekerheden.

Zoals eerder gesteld wordt de aanduiding ‘regionale waterberging’ overgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse in de zuidoosthoek zijn vooralsnog geen wijzigingen zoals ophoging of verlaging gepland. Wel wordt een (halfverhard) pad richting het fietspad aangelegd.
Naar bouwhoogte toe is het vloerpeil voor de woningen voorzien op ca. 11,4 m +NAP (zoals bestaande panden) waardoor reeds 30 cm boven het hoogwaterpeil van 11 m +NAP gebouwd wordt. Zover bekend zal dit hoogwaterpeil door de geplande maatregelen Klimaatrobuust Beekdal nog verder dalen (ca. 10,72 m +NAP) waardoor het risico op hoogwateroverlast nog verder vermindert.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De volgende onderdelen worden gewijzigd of aangevuld:

Met betrekking tot de toelichting en bijlagen:

1. In het beeldkwaliteitsplan wordt de woning Eerschotsestraat 70 opgenomen als onderdeel van deelgebied A in het beeldkwaliteitsplan.
2. De berekende waterbergingsopgave is herzien en zal worden verduidelijkt in bijlage 6 en de toelichting. Tevens wordt een passage opgenomen over de wijze van onderhoud en de vrije zone tussen de insteek van de oever en het plan.
3. De toelichting wordt aangevuld met een beschouwing van de effecten van de ontwikkeling op (het beperken van) hittestress en droogte.

Met betrekking tot de verbeelding:

4. de nokhoogte voor de woning aan de Eerschotsestraat 70 zal op de verbeelding worden aangepast naar 10 meter;
5. de goothoogte voor de woning aan de Eerschotsestraat 70 zal op de verbeelding worden aangepast naar 6 meter;
6. er wordt een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - buitenruimte’ opgenomen binnen het bouwvlak voor de woning aan de Eerschotsestraat 70; welke aanduiding komt te liggen aan de oostelijke zijde van het perceel. In dit kader wordt art. 3.2.5. lid f inzake dakterrassen aangepast, zie regels hieronder;
7. de aanduiding ‘twee-aaneen’ ter plaatse van de bestemming ‘Woongebied’ aan de Eerschotsestraat komt te vervallen.
8. de aanduiding milieuzone - behoud en herstel watersystemen wordt opgenomen op de verbeelding conform de begrenzing uit de provinciale Interim Omgevingsverordening, zie ook planregels hieronder;
9. de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ wordt opgenomen op de verbeelding conform de begrenzing uit de provinciale Interim Omgevingsverordening, zie ook planregels hieronder.
10. De aanduiding ‘overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen behoud en herstel van watersystemen’ wordt geschrapt.

Met betrekking tot de planregels:

11. De term “bedrijfswoningen” zal worden aangepast naar “bedrijfswoning” in artikel 3.2.4. en 3.2.5.;
12. Art. 3.2.5 lid f inzake dakterrassen komt te vervallen en maakt plaats voor een regeling t.b.v. de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - buitenruimte’
13. Artikel 6.2.2. ‘bijzondere woonvormen’ zal worden verwijderd
14. De gebiedsaanduiding “milieuzone – behoud en herstel watersystemen” en de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterbergingsgebied” worden opgenomen met de volgende planregeling:

10.1 Milieuzone - behoud en herstel watersystemen

10.1.1 Algemeen
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - behoud en herstel watersystemen' zijn mede bestemd voor het behoud en herstel van watersystemen.

10.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Op de gronden als bedoeld als bedoeld in artikel 10.1.1 is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
   2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
   3. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
   4. het ophogen van gronden.

b. Het in verbod zoals opgenomen onder a geldt niet voor:
   1. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
   2. werken en werkzaamheden, die op tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
   3. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
   4. werken en werkzaamheden, welke aantoonbaar niet leiden tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;

c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de watersystemen ontstaat of kan ontstaan en dat bij toepassing van de regels het Waterschap wordt gehoord.

Artikel 7 Waterstaat - Waterbergingsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van het waterbergend vermogen van het regionale waterbergingsgebied.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

d. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, egaliseren of ophogen;

e. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

7.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 7.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

f. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;

g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

h. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 7.2.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterberging;

j. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterberging.

7.3 Bouwregels
Ongeacht het bepaalde bij de andere bestemmingen, mogen op de in lid 7.1 bedoelde gronden tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de waterberging worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2 m.