Ingekomen
Nr. Afd.
19 MRT 2024

Raad van de gemeente Meierijstad
Postbus 10001
5460 DA VEGHEL

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
18 maart 2024	202400677/1/R2	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264511

Onderwerp
Meierijstad
Bp Zwembadweg, Sint-Oedenrode

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u stukken die zijn ingediend in bovengenoemde procedure.
De naam en het nummer van deze zaak zijn u eerder meegedeeld. U vindt ze bovenaan dit bericht onder "Onderwerp" en "Ons nummer".

Ik verzoek u naar aanleiding van de stukken een verweerschrift in te dienen. U krijgt daarvoor tot en met 15 april 2024 de tijd.

Verder verzoek ik u om, als u een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht hebt genomen of als u dat nog gaat nemen, dit aan de Afdeling te laten weten.

Privacy
De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 070 426 44 26 - F 070 365 13 80 - www.raadvanstate.nl

1A

Beroepschrift tegen bestemmingsplan (na zienswijze)

Aan de Raad van State, Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Sint-Oedenrode, 23-01-2024

Betreft: beroep tegen het besluit van het college van B & W van de gemeente Meierijstad tot herziening/vaststelling van het bestemmingsplan "Zwembadweg Sint-Oedenrode", met kenmerk NL. IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01. Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Geachte Raad,

Bij besluit van 14 december 2023, met kenmerk NL. IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG0), heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad het bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' vastgesteld. In het kader van de voorbereiding van dit besluit hebben wij in september 2023 op verschillende data vanuit verschillende personen onze zienswijzen kenbaar gemaakt.

Omdat wij ons niet kunnen verenigen met het eerdergenoemde besluit, tekenen wij hierbij beroep aan. Omwonenden van dit perceel, [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] hebben mij gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Dit beroepschrift is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als bijlagen toegevoegd.

Afschriften van de door ons kenbaar gemaakte zienswijzen voeg ik als bijlage bij dit beroepschrift. Ik verzoek u de inhoud van onze zienswijzen als hier herhaald en ingelast te beschouwen.
Ter aanvulling voer ik de volgende beroepsgronden aan:

De gemeente Meierijstad heeft met het organiseren van een inloopavond/buurtdialoog op 1 november 2022 gemeend de burgerparticipatie bij het ontwerpen van dit bouwplan naar behoren te hebben geregeld. Echter, na het inleveren van de 13 zienswijzen door verschillende personen/organisaties bleek dat slechts 1 van de zienswijzen werd gehonoreerd, die van Waterschap de Dommel. Daarom vinden wij als omwonenden:

- Dat de gemeente verzuimd heeft de direct omwonenden bij elkaar te roepen en met hen samen te bekijken wat de invulling van dit bouwplan voor hen zou kunnen betekenen;
- Dat de gemeente geen rekening houdt met de persoonlijke leefomgeving van de omwonenden van wie het merendeel al ruim dertig jaar op deze plek woont. De tuinen van de indieners van zienswijzen grenzen nu aan een onbebouwd perceel. Allen krijgen nu 3, 4 of 5 achterburen, direct grenzend aan hun perceel;
- Dat de gemeente de moeite niet heeft genomen om te bekijken of met het herschikken van de verschillende bouwblokken/woningen in het plan aan de zienswijzen van omwonenden recht gedaan kan worden. Verschillende mogelijkheden liggen voorhanden (Zie bijlagen plan 1 en plan 2);
- De gemeente heeft te weinig rekening gehouden met de veiligheid in de wijk. In de bestaande wijk zijn slechts twee uitgangen naar de doorgaande weg aan de rand van het dorp (Zwembadweg). Met de komst van 100 extra wooneenheden waarvan de bewoners ook via de Zwembadweg naar het centrum of van het centrum af hun weg moeten vinden ontstaat er een overbelasting van deze weg en mogelijk gevaarlijke situaties tussen langzaam en snel verkeer en oversteken van deze weg:

- Het fietspad dat deels vanuit het centrum langs de westelijke zijde van de Zwembadweg tot de Componistenlaan ligt wordt niet doorgetrokken langs de nieuw te bouwen uitbreiding, terwijl daar voldoende ruimte voor is.
- De kruising Componistenlaan-Beatrixstraat met de Zwembadweg werd uit het plan gezet en aanpassing wordt nog niet meegenomen.
- De gemeente baseert zich wat betreft de verkeersintensiteit op een rapport van enkele jaren geleden dat niet meer past bij de realiteit van vandaag en de toekomst..
- De aanpassing van een weg in de buurt (i.c. de Ollandseweg)met gedeelten waarop dan niet harder meer gereden mag worden dan 30km p/u zal voor een veranderende verkeersstroom zorgen, waarvan de Zwembadweg ook deel uitmaakt.
- Aan de Zwembadweg ligt nu een ruime parkeerplaats (voor ca 150 auto's) ten behoeve van de recreanten van het park en speeltuin Kienehoef. Deze speel en recreatie plaats en kinderboerderij ligt daar al sinds de jaren 70 en is wijd en zijd bekend. Er komen erg veel bezoekers van buiten onze omgeving naar deze recreatie plek met de auto. We hebben regelmatig tellingen gedaan en 80 auto's is geen uitzondering. De loopafstand parkeren tot midden in de speeltuin is 150m. Voorgesteld wordt om bij de sportvelden te parkeren waar al regelmatig 120 voertuigen staan (telling). De loopafstand wordt dan ruim 500m. Er is dus geen aanvaardbare alternatieve ruimte gereserveerd voor een nieuwe parkeerplaats met als gevolg dat wij vrezen dat er naast de weg in de bermen geparkeerd gaat worden (wat de weg nog onveiliger maakt) of dat er in de nieuwe en bestaande woonwijk geparkeerd gaat worden.
- De percelen Mahlerplein 16, 18, 20, 22, 24 liggen aan de achterzijde beduidend lager dan het nieuwbouwplan. Dit wordt nu gescheiden door een sloot welk lossing heeft op een hoofdstroom. Deze sloot is in het plan gedempt. Wij verwachten forse problemen in de natte perioden. Deze winter heeft er bij 2 woningen alweer water gestaan in convector putten. Deze situatie zal sterk verergeren. Wij pleiten dan ook voor handhaven van deze sloot in het nieuwe plan.

De Stichting KCR (Kinderbos, Cathelijne en Rijsingen) die belangen van bewoners en gebruikers van dit gebied behartigt is op de hoogte van ons beroepschrift, en had zelf ook een zienswijze bij de gemeente ingeleverd met overeenkomstige bezwaren.
Op grond van het bovenstaande verzoek ik u het bestreden besluit te vernietigen.

Hoogachtend,

[redacted]

26-1-2024

[redacted] Meierijstad

Bijlagen:
- Machtiging indieners
- Ingediende zienswijzen 5 bijlagen
- Alternatieve opstelling diverse bouwblokken, plan 1 en plan 2 en het door gemeente voorgestelde plan.
- Plattegrond huidige situatie plan 3 en gewenste situatie plan 4 met diverse foto's
- afschrift besluit gemeenteraad

Onderstaande personen machtigen [redacted] [redacted] woonachtig [redacted] om namens hen te reageren met een bezwaarschrift tegen de gemeente Meierijstad betreffende de 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode",

onder nr. :NL. IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01'.

Naam:	Adres:	Handtekening:
[redacted]		

MEIERIJSTAD

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
29 JAN. 2024
ZAAKNR.
AAN:
BEHANDELD DD:
PAR

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan Zwembadweg, Sint-Oedenrode

College B&W 7 november 2023
Gemeenteraad 14 december 2023

1. Inleiding

Het plangebied van het bestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" ligt aan de Zwembadweg en Koningsvaren, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode. Ten oosten van het plangebied is het Kienehoef Park gelegen en aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Sint-Oedenrode.

Het bestemmingsplan voorziet in een juridische en planologische regeling om een woningbouwontwikkeling met 104 – 110 woningen op deze locatie mogelijk te maken. In totaal omvat het richtprogramma ongeveer 104-110 nieuwe woningen (en de sloop van een bestaande woning) en is er ruimte voor parkeren, groen en water.

In het plan is ruimte voor een gevarieerd aanbod aan (huur)woningen, tweekappers, vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen.

Tegelijkertijd met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is ook een ontwerp-beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten zijn opgenomen voor het plangebied.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 9 augustus 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Mooi-Rooi Krant. In de periode van 10 augustus 2023 tot en met woensdag 20 september 2023 hebben het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan (BKP) 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 ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" met bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan 12 schriftelijke zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft Waterschap de Dommel een "instemming met opmerkingen" ingediend.
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.

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 de ambtshalve wijzigingen. Tenslotte wordt in onderdeel 8 de conclusie weergegeven.

6. Reactie op de zienswijzen

1. Zienswijze 1 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. M.b.t. vrije kavels in "de Kop" van het plan: open structuur vergroten
Reclamant geeft aan dat groenbehoud en een open structuur van belang zijn in de bosrijke omgeving. Dit kan versterkt worden door van 3 kavels uit de kop 2 kavels te maken. Daardoor zou er relatief minder gebouwd worden op hetzelfde aantal vierkante meters.

Reactie:
Deze wijziging zou, in verband met de staffeling van de grondprijs, ten koste gaan van de financiële haalbaarheid van het plan en bovendien leidt dit tot een verlaging van het aantal te bouwen woningen wat niet het belang van de volkshuisvesting is.

2. Wens om vervolgens op deze 2 kavels CPO te willen bouwen
Doormiddel van deze methode zou de ecologische voetafdruk worden verkleind en wordt er duurzamer gebouwd.

Reactie:
Er is geen garantie dat er in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap duurzamer gebouwd wordt met een kleinere ecologische voetafdruk. Los daarvan is de organisatorische structuur van de bouwer geen aspect dat in een bestemmingsplanprocedure kan worden vastgelegd.

2. Zienswijze 2 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Aantasting en verlies van rust en groene ruimte van park de Kienehoef
Het plan voor woningen aan de Zwembadweg zou een prachtige groene oase aantasten. Het nu nog mooie groene, weidse uitzicht vanuit het park verdwijnt met de bouw van ruim 100 woningen. Het park raakt ingesloten tussen de woningen en het veel drukkere verkeer.
Bezoekers van het park De Kienehoef kunnen hun auto straks niet meer dichtbij het park parkeren, omdat op die plek woningen worden gebouwd.
Voor verbreding van de Zwembadweg (irt tot weinig plaats voor fietspad of voetpad) zal veel groen en zullen prachtige oude bomen worden opgeofferd.
Het fantastische zandpad Koningsvaren, zal zeer waarschijnlijk worden opgeofferd voor de ontsluiting van de wijk aan de achterkant.
Er zijn ernstige gevolgen voor planten en dieren.

Reactie:
Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd.

De rijbaan van de Zwembadweg wordt niet verbreed waardoor waardevolle bestaande bomen en struwelen zullen worden behouden. Op het deel vanaf de Componistenlaan tot de meest zuidelijke plantoegang, waar een voetpad wordt aangelegd, is nu een grasberm zonder bomen. Voor de aanplant van nieuwe bomen, struiken, heesters en eventueel kruiden is, in combinatie met water, aan de planzijde van de Zwembadweg een ruime strook van 11,00 m1 breed voorzien. Hier wordt ecologisch waardevol groen ingericht wat onder meer zal functioneren als foerageer gebied en vliegroute voor de vleermuizen.

Ook aan de Koningsvaren zijn geen aanpassingen voorzien. Autoverkeer wordt ontsloten op de Zwembadweg. Aan de Koningsvaren zijn enkel een drietal aantakkingen voor langzaam verkeer opgenomen. Het zandpad Koningsvaren wordt als gevolg van dit plan niet "opgeofferd". Vleermuizen kunnen, ook na de ontwikkeling, de Koningsvaren gebruiken als vliegroute.

Er is onderzoek verricht naar de mogelijke effecten voor planten en dieren (bijlage 4 en 5 uit het bijlagenboek bij het bestemmingsplan). Als rekening wordt gehouden met de conclusies uit dat onderzoek kan het bouwplan worden gerealiseerd. (Zie ook de reactie hierna.)

2. Vleermuisroute
De voorgestelde bouwplannen kunnen deze vliegroutes hinderen en daarmee de ecologische balans van de omgeving verstoren.

Reactie:
Om het groen van bestaande heesterhagen en bomen voor de vliegroute van de vleermuizen te kunnen behouden en te optimaliseren is de zuidzijde van het plan aangepast. Hierbij is ruimte voor groenversterking (in combinatie met een zogenaamde "groene (water-)berging gecreëerd, Het voor de openbare verlichting noodzakelijke lichtplan zal in samenspraak met een ecoloog worden opgesteld. Ter plaatse van de Zwembadweg en de Koningsvaren zijn op dit moment geen aanpassingen aan de openbare verlichting voorzien. Mocht dat op enig moment noodzakelijk blijken, zal in samenspraak met een ecoloog een lichtplan worden gemaakt.

3. Aantasting van uitzicht
Door de bouw van woningen verliest men uitzicht op groene bomen en open ruimte. Dit zal woongenot verminderen en een negatieve impact hebben op de waarde van het eigendom.

Reactie:
Het bebouwen van een perceel waar eerder geen bebouwing was, zal altijd betekenen dat er open ruimte verdwijnt. Dat het uitzicht op die ruimte en de zich daar bevindende bomen verdwijnt is het gevolg van wonen in de bebouwde kom.

4. Privacyschending
Het vooruitzicht dat meerdere woningen straks direct in de tuin van reclamant kunnen kijken, tast het gevoel van privacy en leefcomfort aan.

Reactie:
Ook dit is het gevolg van het wonen binnen de bebouwde kom. Er zullen altijd op enige afstand andere woningen aanwezig zijn. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er in het plan geen onaanvaardbare privacy schendingen plaatsvinden.

5.Verhoogde kans op geluidsoverlast
Omdat ongeveer 5 achtertuinen van de nieuwe woningen dichtbij het perceel van reclamant worden geplaatst, verwacht reclamant een groter risico op geluidsoverlast. Dit kan leiden tot verstoring van het woongenot.

Reactie:
De ontwikkeling zal wel enig geluid met zich mee brengen, vanwege het intensievere gebruik, alsmede gelet op de omvang van de ontwikkeling. Maar dergelijke geluidseffecten kunnen worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving.

6. Waardedaling van Eigendom
De genoemde bezwaren zoals verminderd uitzicht, verminderde privacy en verhoogde geluidsoverlast zullen waarschijnlijk leiden tot een waardedaling van het eigendom.

Reactie:
De waarde van het eigendom is een aspect dat in een planschadeprocedure aan de orde gesteld kan worden. Over het algemeen wordt er in een inbreidingssituatie weinig tot geen waardevermindering ondervonden.

3. Zienswijze 3 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Het wordt jammer gevonden dat de parkeerplaats bij de ingang van het park verdwijnt
Hier staan regelmatig auto's voor bezoek aan speeltuin, sporters en bezoekers van Helden van Kien

Reactie:
Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd.

2. De Zwembadweg richting Ollandseweg zal in de praktijk zeer waarschijnlijk veel drukker worden, dan voorzien in de genormeerde berekening van het adviesbureau.
Reclamant vraagt zich af of de benadering van de kruispunten "Ollandseweg-Zwembadweg" en "Schijndelseweg-Schootsedijk" niet te gelijkwaardig in de berekening worden meegenomen.

Reactie:
De benadering is niet "te gelijkwaardig" in de berekening meegenomen. Zelfs al zou er een fictieve berekening gemaakt worden met 100% om 0% dan geeft deze verkeersgeneratie nog steeds geen aanleiding om aanpassingen aan een kruispunt te doen doordat de wachttijden dan nog steeds onder de 15 seconden per rijrichting liggen.

3. Reclamant maakt zich zorgen over de afwikkeling van het fietsverkeer
Het rapport beperkt zich tav het fietsverkeer tot het gedeelte Zwembadweg ter hoogte van het ontwerpplan. De kruising "Zwembadweg-Beatrixstraat/Componistenlaan" is ook in de huidige situatie verre van ideaal.

Reactie:
De veiligheid van fietsers op het kruispunt wordt verbeterd door het kruispunt in te richten aan de hand van de landelijke CROW-richtlijnen. Hierbij wordt het fietspad recht over de kruising doorgetrokken en in de voorrang gelegd. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat verkeer komende uit de Componistenlaan meer geremd wordt door de drempelopgang ter plaatse aan te passen. Zo kunnen de fietsers daar veiliger oversteken. Fietsers krijgen door deze aanpassingen een duidelijkere plek op de weg en zullen niet meer schuin de kruising oversteken.

4. Op de kruising "Zwembadweg-Beatrixstraat/Componistenlaan ontstaat een gevaarlijke situatie
Langs de Zwembadweg loopt een dubbelzijdig bereden fietspad. Fietsers komende vanuit het centrum steken schuin de weg over om vervolgens af te slaan in de Beatrixstraat of rechtdoor op de Zwembadweg. Ook fietsers uit de nieuwe woonwijk zullen massaal op de kruising "Zwembadweg-Beatrixstraat/Componistenlaan" hun weg moeten zoeken. Verzoek om het dubbelzijdig bereden fietspad door te trekken tot de eerste ontsluitingsweg van het nieuwe plan.

Reactie:
We gaan de veiligheid van fietsers op het kruispunt verbeteren door het kruispunt in te richten aan de hand van de landelijke CROW-richtlijnen. We gaan het fietspad recht over de kruising doortrekken en in de voorrang leggen. Daarnaast zorgen we ervoor dat verkeer komende uit de Componistenlaan meer geremd wordt door de drempelopgang ter plaatse aan te passen. Zo kunnen de fietsers waardoor de fietsers daar veiliger kunnen oversteken. Fietsers krijgen door deze aanpassingen een duidelijkere plek op de weg en zullen niet meer schuin de kruising oversteken.

4. Zienswijze 4 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Ernstige gevolgen voor eigendom en levenskwaliteit, inbreuk op privacy
Reclamant geeft aan dat de voorgestelde nieuwbouw inbreuk zal maken op zijn privacy en zal leiden tot aanzienlijke vermindering van zijn woongenot. Reclamant verzoekt om passende maatregelen om de privacy van de woning te waarborgen, zoals een voldoende hoge en dichte erfafscheiding. Deze erfafscheiding wordt ook genoemd in de QuickScan flora en fauna. Daar wordt met name gerefereerd aan de aanwezigheid van de vleermuis en het feit dat deze een paarterritorium hebben in zijn achtertuin. Dit heeft dan weer een relatie met de heesterhaag op de erfgrens en verder opgaand groen. Tevens dient verlichting op een bepaalde manier ingericht te worden.

Reactie:
Om het groen van bestaande heesterhagen en bomen voor de vliegroute van de vleermuizen te kunnen behouden en optimaliseren is de zuidzijde van het plan aangepast en meer ruimte gecreëerd voor groenversterking (in combinatie met een zogenaamde "groene (water-)berging). Dat biedt ook kansen voor vergroting van de privacy. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar het definitieve ontwerp van de openbare ruimte kunnen we dit nader bezien. Het voor de openbare verlichting noodzakelijke lichtplan zal in samenspraak met een ecoloog worden opgesteld.

2. Verkeersproblemen
Toename van huizen zal leiden tot een toename van verkeer op de Zwembadweg, wat kan leiden tot verkeersproblemen en onveilige situaties. Verzocht wordt om een gedegen verkeersonderzoek en passende verkeersmaatregelen.

Reactie:
Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Het verkeersonderzoek is als bijlage 11 bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen niet nodig zijn. Wel zullen we de bestaande kruising Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan aanpassen en veiliger maken voor langzaam verkeer. Ook zullen we de aansluitingen van de nieuwe woonwijk op de Zwembadweg voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken.

3. Milieuaspecten
Er dient een grondig milieueffectrapport (o.a. geluid en luchtkwaliteit) te worden opgesteld en er dienen gepaste maatregelen te worden genomen om negatieve gevolgen te minimaliseren. Het type wegbedekking van de zuidelijke ontsluitingsweg aan de Zwembadweg, die langs de noordgevel van het pand van reclamant loopt waar een slaapkamer is gelegen, kan met name leiden tot geluidsoverlast en slapeloze nachten.

Reactie:
Het betreft een 30 km/uur-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. De te verwachten intensiteit op de ontsluitingsweg is dermate laag dat verwacht mag worden dat deze weg redelijkerwijs geen geluidsbelasting veroorzaken. Vanuit het verkeersonderzoek blijkt dat de berekende toename voor Zwembadweg Zuid slechts + 254 mvt/etmaal bedraagt (op een gemiddelde werkdag). Deze toename is representatief voor het toekomstige verkeer over de ontsluitingsweg nabij woning reclamant. Een intensiteit van 254 mvt/etmaal is akoestisch gezien niet relevant, mede gelet op de groenstrook die wordt gerealiseerd tussen de noordgevel van de woning van reclamant en de ontsluitingsweg. Het type wegbedekking is, gezien bovenstaande, niet relevant.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de grens van het plangebied (aan Zwembadweg Zuid) de optredende gevelbelastingen 53/54 dB bedragen. Bij een standaard gevelwering van 20 dB is (net) een goed akoestisch binnen klimaat te behalen. De woningen (zwembadweg 17 en 19) staan verder van de weg af waardoor de gevelbelastingen lager zullen zijn dan 53/54 dB. Daarmee kan gesteld worden dan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de bestaande woningen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 110 woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Er is een berekening gedaan met de NIBM-tool. Hieruit blijkt dat de totale verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de omgeving.

4. *Waardedaling woning*
Reclamant geeft aan dat door de geplande nieuwbouw de waarde van zijn woning zal verminderen. Verzocht wordt om een onafhankelijke taxatie zodat eventuele waardedaling kan worden gecompenseerd.

Reactie:
Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

5. B*etrokkenheid van omwonenden*
Reclamant voelt zich niet voldoende geïnformeerd en betrokken bij het proces rondom dit bestemmingsplan. Vraagt om meer transparantie en inspraak voor omwonenden. Verzocht wordt om een open en constructieve dialoog over dit onderwerp.

Reactie:
Op 1 november 2022 heeft de Inloopavond/buurtdialoog woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren Sint-Oedenrode plaatsgevonden. Het verslag daarvan is als bijlage 12 bij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Met deze buurtdialoog alsmede de zienswijze behandeling heeft de inspraak van de buurt vorm gekregen. Per mail zijn de deelnemers aan de inloopavond/buurtdialoog op de hoogte gehouden van de stappen die zijn genomen (opslag stenen en zand en informatie over ter visie leggen van het ontwerpplan).

5. Zienswijze 5 Koch Advocaten namens reclamant wonende [redacted]

1.Verkeer en ontsluiting
Cliënten wonen momenteel aan een doodlopende weg. Aan deze doodlopende weg grenst ook de carport van cliënten. Het plan voorziet in een ontsluiting voor langzaam verkeer die via het Mahlerplein gerealiseerd zal worden. De nu nog doodlopende weg wordt dan een verbinding tussen beide wijken. Hierdoor zal er een verandering zijn in het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid. Vanuit de carport van cliënten bestaat er slecht zicht op de straat, hetgeen straks ook zal gelden voor de gebruikers van de ontsluiting voor langzaam rijdend verkeer. Daarnaast wordt er door deze ontsluiting een onnodig onveilige situatie gecreëerd in de straat van cliënten.

Reactie:
Vooraf: De hoofdtoegang van de woning van reclamanten is niet gelegen aan de doodlopende straat, maar aan het Mahlerplein. Via het Mahlerplein wordt in de toekomstige situatie op eenvoudige wijze een langzaam verkeer verbinding gerealiseerd met de nieuwe wijk. Voor de onderlinge verbonden- en bereikbaarheid van beide wijken en het stimuleren van het gebruik van de fiets is het wenselijk om deze verbinding te maken. Het is zeker niet de insteek en/of verwachting dat dit een uitvalsweg wordt vanuit de bestaande wijk naar het centrum van Sint-Oedenrode, andersom geldt overigens hetzelfde.
Het zicht vanaf de carport op de toekomstige verbinding vormt geen onveilige situatie door zichtbeperkingen vanaf de oprit. Voordat de auto vanaf de oprit de weg oprijdt, doorkruist deze eerst een rabatstrook waardoor de auto ongehinderd voorbij de kolom van de carport kan rijden en vanaf daar kruisend fietsverkeer goed kan zien.

2. Aankoop groenstrook
De groenstrook achter het perceel van cliënten, die eigendom is van de gemeente, zal zeer waarschijnlijk lastig te onderhouden zijn nadat de nieuwbouwwijk is gerealiseerd. Cliënten zijn bereid deze groenstrook te kopen en bij hun perceel te betrekken, zodat ook deze groenstrook netjes zal worden onderhouden.

Reactie:
Het al dan niet aankopen van een groenstrook door reclamanten is geen onderwerp van onderhavige procedure. Als na uitvoering van het plan er een lastig te bereiken groenstrook overblijft dan kan op dat moment contact worden opgenomen met de gemeente om te informeren naar de bereidheid om die strook te verkopen.

3.Geluidsoverlast
De straat die nu doodlopend is zal een doorgang voor langzaam rijdend verkeer worden. Dit brengt een verandering teweeg voor de thans ervaren rust in de straat en wijk. Door de verkeersbewegingen van het voorbijkomende langzaam rijdende verkeer, zal er sprake zijn van geluidsoverlast. Cliënten wensen de straat doodlopend te houden.

Reactie:
In het kader van de Wet geluidhinder is toetsing niet nodig bij wegen voor langzaam verkeer. Ontsluitingen voor langzaam verkeer zijn akoestisch gezien niet relevant en leiden niet tot geluidsbelasting voor woningen.

Toename van het aantal (verkeers)bewegingen door woningbouw is zeker aannemelijk, maar gezien de verrichte onderzoeken valt geen onaanvaardbare overlast te verwachten. Het te verwachten geluid kan worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving.
Gelet op de ligging van deze doorsteek in het verkeersnetwerk van de wijk Kinderbos is het de verwachting dat deze doorsteek slechts een lokale functie voor recreatief gebruik vervult. Doorgaand fietsverkeer van en naar het centrum/sportpark zal hoofdzakelijk kiezen voor de Zwembadweg en het verkeer van en naar Olland zal eerder kiezen voor de route via de Koningsvaren/Kinderbos.

4.Parkeren
Thans is sprake van een braakliggend terrein achter het perceel van cliënten. Nu wordt een parkeerterrein met parkeerkoffer scheidingen direct achter het perceel van cliënten aangelegd. Hierdoor zal (ook) geluidsoverlast ontstaan door extra verkeersbewegingen en dichtslaande autodeuren.

Reactie:
Dat er een toename aan geluid kan ontstaan door een parkeerkoffer en/of de aanwezigheid van mensen in het openbaar gebied en in de tuinen is evident voor het wonen in de bebouwde kom.

Dat neemt niet weg dat ook woningbouw enige geluidstoename kan veroorzaken. De ontwikkeling zal wel enige geluidseffecten met zich mee brengen, vanwege het intensievere gebruik, alsmede gelet op de omvang van de ontwikkeling. Maar dergelijke effecten kunnen worden geschaard onder normale woon- en leefgeluiden (stemgeluid, parkerende auto's, e.d.), welke niet gebiedsvreemd zijn binnen een stedelijke (woon)omgeving. Toename van geluid is geen reden om te veronderstellen dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

5.Planschade
Cliënten houden zich het recht voor om een verzoek om planschade in te dienen.

Reactie:
Het staat reclamanten uiteraard vrij om een planschadeverzoek in te dienen.

6. Zienswijze 6 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Achterdocht naar aanleiding door slechte ervaringen in het verleden en stedenbouwkundig plan niet meer van deze tijd.

In het verleden zijn al eerder bouwplannen geweest voor dit perceel. Reclamant heeft daarin geen goede ervaringen gehad met het gemeentebestuur en het ambtelijk apparaat. Reclamant acht de bouwplannen niet meer van deze tijd en vergelijkt deze in stedenbouwkundig opzicht met "Veghels buiten". Reclamanten vrezen het ontstaan van conflicten doordat mensen te dicht op elkaar komen te wonen. Het uitzicht uit de bestaande omliggende wijk wordt belemmerd en de rust is voorbij.

Reactie:
De ervaringen die reclamanten hebben met de gemeente zijn in deze procedure slechts beperkt relevant. Hoewel er begrip voor is dat eventuele slechte ervaringen uit het verleden een rol spelen in de beleving naar dit plan toe, moet ieder nieuw plan op zijn merites beoordeeld worden. Dat geldt eveneens voor een vergelijking met andere plannen. Dat er in een ander plan woningen met een grotere perceelgrootte worden gerealiseerd betekent niet dat het onderhavige plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn.
De ruimte binnen onderhavig plan wordt afdoende geacht voor de realisatie van het voorgestelde aantal woningen, terwijl uit de zienswijze slechts een ongefundeerde vrees blijkt dat de ruimte niet afdoende zou zijn. Dat er enig zicht op de nieuw te bouwen woningen zal zijn vanuit de bestaande bebouwing is bij een inbreidingslocatie niet te voorkomen en geen reden om van nieuwbouw af te zien.

2. Omgevingsdialoog
Volgens reclamanten volgt uit de omgevingsdialoog dat de aannemer [redacted] alles bepaalt.

Reactie:
Dat de bouwer van de meeste woningen in het plangebied een belangrijke stem heeft in het uit te voeren plan spreekt voor zich. Aan het gemeentebestuur is de taak om te beoordelen, mede aan de hand van de ingediende zienswijzen, of het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Die beoordeling heeft plaatsgevonden met als resultaat dat het voorgenomen plan aan de eisen voldoet en dat het plan kan worden vastgesteld.

3. Onvoldoende mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden.

Reactie:
Indien mensen geen mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden, kunnen zij een openbare laadpaal aanvragen. Meer informatie is via deze link te vinden
https://www.meierijstad.nl/Alle_onderwerpen/Verkeer_en_Vervoer/Laadpalen_voor_elektrische_auto_s.

4. Verkeersoverlast
Reclamanten vrezen verkeerslawaai door optrekkende auto's. Ze vrezen verder sluipverkeer en stofoverlast van het verkeer op de Koningsvaren. Ze vragen zich af welke metingen ten grondslag hebben gelegen aan de MER-rapportage.

Reactie:
De aan het plan en de MER-beoordeling ten grondslag gelegde onderzoeken zijn met het plan ter inzage gelegd. Daar blijkt uit dat aan de te stellen eisen wordt voldaan.

5. Bodemverontreiniging
Reclamanten stellen dat er zich bodemverontreiniging bevindt in het plangebied waarnaar onderzoek moet worden verricht.

Reactie:
Bij het ontwerp bestemmingsplan hebben de ter plaatse verrichtte bodemonderzoeken ter inzage gelegen. Bij herontwikkeling van de locatie zijn, ter hoogte van het voormalige gemeentelijke opslagterrein, sanerende maatregelen noodzakelijk. Daarvoor wordt een saneringsplan opgesteld.

6. Locatie appartementengebouw niet geschikt
Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in een maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, een 4e laag dus. Vanwege de monumentale eiken langs beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Waarom dit appartementencomplex niet helemaal geschrapt of ruilen met de locatie van de vrijesectorwoningen aan de noordzijde van dit plan.

Reactie:
Wij zijn ons bewust van de kwaliteiten van de Koningsvaren. We willen graag het landelijke karakter behouden. Dit doen we door de overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen. Om het landelijke en bosrijke karakter te respecteren zijn er verschillende bouwmassa's en typologieën aan de Koningsvaren gedacht die onderling voldoende gelijkenis hebben om toch een eenheid te vormen. Deze verschillende typologieën worden 2 keer onderbroken door een groenstructuur haaks op de Koningsvaren. Dit draagt bij aan een informeel en luchtig bebouwingsbeeld. Door gebruik te maken van een wisselende goothoogte en natuurlijke materialen zoals hout wordt het informele karakter aan de laan versterkt. Een appartementengebouw past daarom ruimtelijk binnen dit beeld. De bewoners van het appartementengebouw hebben een beperkte eigen buitenruimte, maar wel een eigen terras. Door de situering van het gebouw aan de laan bieden we de nieuwe bewoners een woning met een fraai uitzicht in een groene omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe de hoofdvorm van het appartementengebouw moet zijn opgebouwd. De genoemde criteria bieden genoeg houvast om bij de uitwerking een goede geleding te krijgen die past bij de omgeving.

7. Parkeerproblemen, door drukbezochte speeltuin en door meer woningen nog minder parkeergelegenheid
De bestaande parkeerplaats aan de Zwembadweg wordt opgeofferd voor woningbouw. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst in de nieuwe wijk parkeren omdat dit de kortste looproute zal blijven.

Reactie:
Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De extra vraag als gevolg van de te bouwen nieuwe woningen wordt binnen het plan opgelost.

8. Verkeerssituatie aan de Zwembadweg
Het gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het kruispunt Zwembadweg Beatrixstraat/Componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen.

Reactie:
Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen als een vrij liggend fietspad niet nodig zijn. Wel wordt de bestaande kruising

Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan aangepast en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer. Ook worden de aansluitingen op de woonwijk voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken.

9. Groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein 18 t/m 24 en bouwplan is geheel verdwenen.
Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook met veel bomen. Verzocht wordt om deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven. In het nieuwe ontwerp zijn de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor teruggeplaatst tot de heg aan de achtertuinen van de nummers 18 en 20.

Reactie:
Dat er in een nieuwbouwproject ook zaken verdwijnen spreekt voor zich. Ter plaatse van het huidige groen, achter de percelen Mahlerplein 18 t/m 24, is een woonbestemming met ook de mogelijkheid voor parkeren opgenomen. Voor een ander gedeelte wordt een groenbestemming opgenomen. Doelstelling is om daar waar mogelijk groen te behouden en te versterken.

10. Verzoek om gehele sloot te handhaven om wateroverlast te voorkomen
Reclamant maakt zich zorgen omdat aantal percelen (van huisnummers 16 t/m 24) fors lager liggen dan het bouwpeil van andere percelen. Als ditzelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden, ontstaat er een fors hoogteverschil.

Reactie:
In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het woongebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Daarbij wordt ook bezien wat de effecten van ophogingen en dempen van watergangen zijn en of, en zo ja hoe die gecompenseerd moeten worden. Indien nodig zullen de noodzakelijke (technische) voorzieningen worden getroffen om de effecten op de omgeving te minimaliseren.

11. Confrontatie met auto's in achtertuinen
Verzoek om voor de kopse zijde van de parkeerterreinen achter woningen Mahlerplein een gedegen afscherming van 2,5 meter hoog te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie om de parkeervakken schuin te leggen zodat er minder overlast van licht is.

Reactie:
In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal het huidige stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en uitvoeringsplan. Op dat moment komt er meer duidelijkheid over de definitieve inrichting. Ook aanwonenden van het plan krijgen de mogelijkheid om daar kennis van te nemen en te reageren. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente fysieke afschermingen plaatst in de vorm muren, hekwerken etc. Natuurlijke afschermingen komen vaker voor. Daar moet dan wel de ruimte voor zijn, dit wordt bekeken bij de uitwerking naar een definitief uitvoeringsplan.

12. Forse achteruitgang van woongenot; compensatie in de vorm van planschade
Het woongenot van de afgelopen 32 jaar zal fors achteruitgaan. De vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Reactie:
Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

7. Zienswijze 7 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Achterdocht naar aanleiding door slechte ervaringen in het verleden en stedenbouwkundig plan niet meer van deze tijd.
In het verleden zijn al eerder bouwplannen geweest voor dit perceel. Reclamant heeft daarin geen goede ervaringen gehad met het gemeentebestuur en het ambtelijk apparaat. Reclamant acht de bouwplannen niet meer van deze tijd en vergelijkt deze in stedenbouwkundig opzicht met "Veghels buiten". Reclamanten vrezen het ontstaan van conflicten doordat mensen te dicht op elkaar komen te wonen. Het uitzicht uit de bestaande omliggende wijk wordt belemmerd en de rust is voorbij.

Reactie:
De ervaringen die reclamanten hebben met de gemeente zijn in deze procedure slechts beperkt relevant. Hoewel er begrip voor is dat eventuele slechte ervaringen uit het verleden een rol spelen in de beleving naar dit plan toe, moet ieder nieuw plan op zijn merites beoordeeld worden. Dat geldt eveneens voor een vergelijking met andere plannen. Dat er in een ander plan woningen met een grotere perceelgrootte worden gerealiseerd betekent niet dat het onderhavige plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn.
De ruimte binnen onderhavig plan wordt afdoende geacht voor de realisatie van het voorgestelde aantal woningen, terwijl uit de zienswijze slechts een ongefundeerde vrees blijkt dat de ruimte niet afdoende zou zijn. Dat er enig zicht op de nieuw te bouwen woningen zal zijn vanuit de bestaande bebouwing is bij een inbreidingslocatie niet te voorkomen en geen reden om van nieuwbouw af te zien.

2. Omgevingsdialoog
Volgens reclamanten volgt uit de omgevingsdialoog dat de aannemer [redacted] alles bepaalt.

Reactie:
Dat de bouwer van de meeste woningen in het plangebied een belangrijke stem heeft in het uit te voeren plan spreekt voor zich. Aan het gemeentebestuur is de taak om te beoordelen, mede aan de hand van de ingediende zienswijzen, of het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Die beoordeling heeft plaatsgevonden met als resultaat dat het voorgenomen plan aan de eisen voldoet en dat het plan kan worden vastgesteld.

3. Onvoldoende mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden.

Reactie:
Indien mensen geen mogelijkheid om vanuit de eigen woning een elektrische auto te laden, kunnen zij een openbare laadpaal aanvragen. Meer informatie is via deze link te vinden https://www.meierijstad.nl/Alle_onderwerpen/Verkeer_en_Vervoer/Laadpalen_voor_elektrische_auto_s.

4. Verkeersoverlast
Reclamanten vrezen verkeerslawaai door optrekkende auto's. Ze vrezen verder sluipverkeer en stofoverlast van het verkeer op de Koningsvaren. Ze vragen zich af welke metingen ten grondslag hebben gelegen aan de MER-rapportage.

Reactie:
De aan het plan en de MER-beoordeling ten grondslag gelegde onderzoeken zijn met het plan ter inzage gelegd. Daar blijkt uit dat aan de te stellen eisen wordt voldaan.

5. Bodemverontreiniging
Reclamanten stellen dat er zich bodemverontreiniging bevindt in het plangebied waarnaar onderzoek moet worden verricht.

Reactie:
Bij het ontwerp bestemmingsplan hebben de ter plaatse verrichtte bodemonderzoeken ter inzage gelegen. Bij herontwikkeling van de locatie zijn, ter hoogte van het voormalige gemeentelijke opslagterrein, sanerende maatregelen noodzakelijk. Daarvoor wordt een saneringsplan opgesteld.

6. Locatie appartementengebouw niet geschikt
Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in een maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, een 4e laag dus. Vanwege de monumentale eiken langs beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Waarom dit appartementencomplex niet helemaal geschrapt of ruilen met de locatie van de vrijesectorwoningen aan de noordzijde van dit plan.

Reactie:
Wij zijn ons bewust van de kwaliteiten van de Koningsvaren. We willen graag het landelijke karakter behouden. Dit doen we door de overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen. Om het landelijke en bosrijke karakter te respecteren zijn er verschillende bouwmassa's en typologieën aan de Koningsvaren gedacht die onderling voldoende gelijkenis hebben om toch een eenheid te vormen. Deze verschillende typologieën worden 2 keer onderbroken door een groenstructuur haaks op de Koningsvaren. Dit draagt bij aan een informeel en luchtig bebouwingsbeeld. Door gebruik te maken van een wisselende goothoogte en natuurlijke materialen zoals hout wordt het informele karakter aan de laan versterkt. Een appartementengebouw past daarom ruimtelijk binnen dit beeld. De bewoners van het appartementengebouw hebben een beperkte eigen buitenruimte, maar wel een eigen terras. Door de situering van het gebouw aan de laan bieden we de nieuwe bewoners een woning met een fraai uitzicht in een groene omgeving. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe de hoofdvorm van het appartementengebouw moet zijn opgebouwd. De genoemde criteria bieden genoeg houvast om bij de uitwerking een goede geleding te krijgen die past bij de omgeving.

7. Parkeerproblemen, door drukbezochte speeltuin en door meer woningen nog minder parkeergelegenheid
De bestaande parkeerplaats aan de Zwembadweg wordt opgeofferd voor woningbouw. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst in de nieuwe wijk parkeren omdat dit de kortste looproute zal blijven.

Reactie:
Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De extra vraag als gevolg van de te bouwen nieuwe woningen wordt binnen het plan opgelost.

8. Verkeerssituatie aan de Zwembadweg
Het gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het kruispunt Zwembadweg Beatrixstraat/Componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen.

Reactie:
Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen als een vrij liggend fietspad niet nodig zijn. Wel wordt de bestaande kruising Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan aangepast en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer. Ook worden de aansluitingen op de woonwijk voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken.

9. Groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein 18 t/m 24 en bouwplan is geheel verdwenen.
Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook met veel bomen. Verzocht wordt om deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven. In het nieuwe ontwerp zijn de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor teruggeplaatst tot de heg aan de achtertuinen van de nummers 18 en 20.

Reactie:
Dat er in een nieuwbouwproject ook zaken verdwijnen spreekt voor zich. Ter plaatse van het huidige groen, achter de percelen Mahlerplein 18 t/m 24, is een woonbestemming met ook de mogelijkheid voor parkeren opgenomen. Voor een ander gedeelte wordt een groenbestemming opgenomen. Doelstelling is om daar waar mogelijk groen te behouden en te versterken.

10. Verzoek om gehele sloot te handhaven om wateroverlast te voorkomen
Reclamant maakt zich zorgen omdat aantal percelen (van huisnummers 16 t/m 24) fors lager liggen dan het bouwpeil van andere percelen. Als ditzelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden, ontstaat er een fors hoogteverschil.

Reactie:
In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het woongebied wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Daarbij wordt ook bezien wat de effecten van ophogingen en dempen van watergangen zijn en of, en zo ja hoe die gecompenseerd moeten worden. Indien nodig zullen de noodzakelijke (technische) voorzieningen worden getroffen om de effecten op de omgeving te minimaliseren.

11. Confrontatie met auto's in achtertuinen
Verzoek om voor de kopse zijde van de parkeerterreinen achter woningen Mahlerplein een gedegen afscherming van 2,5 meter hoog te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie om de parkeervakken schuin te leggen zodat er minder overlast van licht is.

Reactie:
In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal het huidige stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en uitvoeringsplan. Op dat moment komt er meer duidelijkheid over de definitieve inrichting. Ook aanwonenden van het plan krijgen de mogelijkheid om daar

kennis van te nemen en te reageren. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente fysieke afschermingen plaatst in de vorm muren, hekwerken etc. Natuurlijke afschermingen komen vaker voor. Daar moet dan wel de ruimte voor zijn, dit wordt bekeken bij de uitwerking naar een definitief uitvoeringsplan.

12. Forse achteruitgang van woongenot; compensatie in de vorm van planschade
Het woongenot van de afgelopen 32 jaar zal fors achteruitgaan. De vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Reactie:
Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

8. Zienswijze 8 Groen-grijsrooi

1. De procedure
Er wordt gesteld dat de procedure niet zuiver gevoerd is, dat appellant zelf ook geïnteresseerd was in de betreffende locatie. Verwezen wordt naar een publicatie waar uit zou blijken dat door de gemeente in strijd met de waarheid heeft verklaard dat de grond in eigendom was bij een projectontwikkelaar. Verder zou de ontwikkeling in strijd zijn met de woonvisie.

Reactie:
Dat reclamant zelf ook geïnteresseerd is om op deze locatie een initiatief te ontwikkelen is niet relevant voor de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan. Er was sprake van een perceel grond dat voor een essentieel deel in eigendom was bij een projectontwikkelaar. Het overige deel was al sinds 2011 in eigendom bij de gemeente. Pas in december 2021 is de eigendom van het gehele perceel in handen van de gemeente gekomen in het kader van de realisatie van het plan dat thans voorligt. De aankoop van het perceel is destijds gedaan met een recht van eerste koop voor de projectontwikkelaar, zodat het de gemeente niet vrij staat om met een andere partij een initiatief te ontwikkelen op deze locatie. Voor zover reclamant stelt dat het plan in strijd is met de woonvisie, ontbreekt de onderliggende motivering zodat het niet mogelijk is daar verder op in te gaan dan te stellen dat de gemeente van mening is dat het plan wel degelijk in overeenstemming is met de woonvisie.

2. De grond aan de Zwembadweg is toegezegd aan reclamant
Dit zou blijken uit een brief van 23 september 2021.

Reactie:
In de eerste plaats wordt opgemerkt dat in de betreffende brief geen verwijzing is aangetroffen naar de grond aan de Zwembadweg. Bovendien kon de gemeente in september 2021 geen toezeggingen doen over de grond aan de Zwembadweg omdat die op dat moment nog niet helemaal haar eigendom was.

3. Het Didam-arrest zou in de weg staan aan de overeenkomst met de exploitant
Reclamant stelt dat een eventuele overeenkomst met de exploitant had moeten worden ontbonden omdat jurisprudentie dat zou leren.

Reactie:
Deze zienswijze berust op een misinterpretatie van het Didam-arrest. Als de gemeente voorafgaand aan de planvorming onvoorwaardelijk eigenaar zou zijn geweest van de grond, dan had het Didam arrest mogelijk een invloed kunnen hebben. Maar in onderhavige situatie was de exploitant zelf eigenaar van een belangrijk (essentieel) deel van de grond. De gemeente heeft die grond allen kunnen kopen met het recht om terug te kopen daarin verankerd. Op die situatie ziet het Didam-arrest niet.

4. Belanghebbende
Reclamant stelt belanghebbende te zijn in deze procedure omdat ze interesse had getoond in de grond.

Reactie:
Deze zienswijze wordt door de gemeente betwist. Interesse tonen in een stuk grond maakt geen belanghebbende. Zoals hiervoor al betoogd voldoet deze reclamant niet aan de eisen die art. 1.2 lid 3 Awb stelt aan een rechtspersoon om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt.

5. Het Beeldkwaliteitsplan is onrealistisch
Reclamant stelt dat het beeldkwaliteitsplan bij het ontwerpbestemmingsplan onrealistisch is en noemt als voorbeeld dat de afbeelding van een rug-aan-rug-woning niet overeenkomst met de rug-aan-rug-woningen op de verbeelding.

Reactie:
In de zienswijze op dit punt wordt verwezen naar bijlage 7. In die bijlage echter bij de zienswijze staat een pijl naar de vermeende rug-aan-rug-woningen maar die pijl wijst naar parkeerplaatsen. De gemeente ziet niet in op welk punt het beeldkwaliteitsplan onrealistisch zou zijn.

6. Reclamant stelt zelf een beter plan te hebben
Reclamant stelt in de zienswijze een goed plan te hebben, zowel ruimtelijk als inhoudelijk, met een toegevoegde waarde voor de ruimtelijke ordening van dit plangebied.

Reactie:
De gemeente stelt zich op het standpunt dat onderhavig plan een goed plan is. Vanzelfsprekend zijn er voor ieder gebied verschillende plannen mogelijk die ieder op eigen wijze tot een goede ruimtelijke ordening zouden leiden. Het onderhavige plan is in ieder geval het plan dat nu voorligt en daar moet, mede aan de hand van de ingediende zienswijzen, van worden beoordeeld of het een plan is dat aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening voldoet.

9. Zienswijze 9 Stichting KCR

1. Hoogte en positie appartementencomplex langs de Koningsvaren
T.b.v. het appartementencomplex is een maximale hoogte omschreven van 11 meter en er wordt gesuggereerd dat er een schuin dakvlak wordt toegepast echter dat staat niet aangegeven met een goothoogte. Daarom wil stichting KCR opgenomen zien dat de goothoogte maximaal 8 meter is.
Tevens heeft stichting KCR problemen met de locatie waar het appartementencomplex is gepland. De Koningsvaren is onderdeel van een landschappelijk raamwerk met hoge cultuurhistorische waarde en hoge ecologische waarde en onderdeel van het historisch wegenpatroon.

Aangrenzende bebouwing zou passend en landelijk moeten zijn bij de invulling van de omgeving van deze laan. Een betere oplossing zou zijn het appartementencomplex te verplaatsen naar het midden van het bouwplan achter de woningen langs de Zwembadweg.

Reactie:
Wij zijn ons bewust van de kwaliteiten van de Koningsvaren. Het landelijke karakter willen we graag behouden. Dit doen we door de overgang van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen. Om het landelijke en bosrijke karakter te respecteren zijn er verschillende bouwmassa's en typologieën aan de Koningsvaren gedacht die onderling voldoende gelijkenis te hebben om toch een eenheid te vormen. Deze verschillende typologieën worden 2 keer onderbroken door een groenstructuur haaks op de Koningsvaren. Dit draagt bij aan een informeel en luchtig bebouwingsbeeld. Door gebruik te maken van een wisselende goothoogte en natuurlijke materialen zoals hout wordt het informele karakter aan de laan versterkt. Een appartementengebouw past daarom ruimtelijk binnen dit beeld. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe de hoofdvorm van het appartementengebouw moet zijn opgebouwd. De genoemde criteria bieden genoeg houvast om bij de uitwerking een goede geleding te krijgen waarbij een kap is voorgeschreven. Het opnemen van een maximale goothoogte voegt daarom niet veel toe.

2. Afstand bebouwing tot Koningsvaren
Om de natuurlijke uitstraling van de Koningsvaren te waarborgen (bomen, struiken en watergang) stelt KCR voor om de groenstrook aan het einde van de Koningsvaren tegen de straat Kinderbos even breed door te trekken (minimaal 6 meter breed), langs het nieuwe plan tot aan de Zwembadweg. Als het appartementencomplex daar vervangen wordt door vrijesectorwoningen of grondgebonden woningen zal dit het hele ontwerp ten goede komen. De groene wal/strook zal als afscheiding fungeren tussen groen en wonen.

Reactie:
Er wordt door reclamant gesproken over een wal/strook als afscheiding tussen groen en wonen. Een wal is niet het beeld wat wij voor ogen hebben. Een hoge afscheiding zou de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede komen. Juist de combinatie van een wisselende breedte van de groenstrook, een informeel gehanteerde rooilijn en verschil in bouwhoogte draagt bij aan een landelijk bebouwingsbeeld waarbij de laan als autonoom en krachtig element de drager van is. Het voegt daarom ruimtelijk niets toe om het appartementengebouw elders te situeren. Bovendien houdt de bebouwing voldoende afstand tot de boomkronen ook voor de toekomst. Een brede groenstrook langs de Koningsvaren is onderdeel van het plan. De groenstrook wisselt in breedte, wat het informele en parkachtige karakter ten goede komt.

3.Te weinig starterswoningen
Stichting KCR stelt voor minder vrije sectorkavels en meer starterswoningen in het plan op te nemen.

Reactie:
De woningbouwontwikkeling aan de Zwembadweg kent een volledig gedifferentieerd programma, waarbij voldaan wordt aan de eisen uit de Woonvisie 2018 en het Actieplan Woningbouw 2021. Dat betekent dat er ook voor starters wordt gebouwd in koop en huur. Daarnaast is ook behoefte aan kavels om zelf te kunnen bouwen. In de afgelopen jaren zijn er weinig kavels op de markt gekomen in Sint-Oedenrode.

4. Sluipverkeer Koningsvaren
In de verkeerstoets wordt uitgegaan van een verkeerde situatietekening en de halfverharde Koningsvaren is niet meegenomen in de berekening dat er verkeer over ontsluit, nu al wordt de Koningsvaren als sluiproute gebruikt.

De Koningsvaren ligt in een recreatief gebied en is onderdeel van een wandelroute. Wordt dus al veelvuldig gebruikt door wandelaars. Bij uitbreiding het woningaanbod in de directe omgeving, wordt de kans op onveilige situaties vergroot.

Reactie:
De situatietekening in de verkeerstoets is inderdaad een verouderde versie. T.o.v. de laatste versie is het verschil 9 woningen. Qua verkeersgeneratie is dit een marginaal verschil van 9 verkeersbewegingen extra op het drukste moment van de dag, verspreid over twee uur. Dit verschil doet geen afbreuk aan de berekeningen, conclusies en aanbevelingen in de verkeerstoets. De Koningsvaren zal niet of marginaal gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer dat van en naar het plangebied toe moet. Vanuit beide ontsluitingen is het langer en moeilijker rijden via de Koningsvaren om op de Ollandseweg of Schootsedijk te komen. Gezien bovenstaande voorzien wij geen problemen op de Koningsvaren.

5. Geen parkeerplaatsen t.b.v. ingang streekpark Kienehoef
In het voorlopige stedenbouwkundige plan was in de punt Zwembadweg/Koningsvaren nog ruimte voor invalidenparkeerplaatsen tegenover de ingang van het park. Parkeerplaatsen in deze punt zijn onmisbaar voor bezoekers die minder zelfredzaam zijn. Stichting KCR vraagt om de punt Zwembadweg en Koningsvaren vrij te houden voor een aantal parkeerplaatsen.

Reactie:
Aan de Zwembadweg aan de zijde van het park worden een aantal invalidenparkeerplaatsen aangelegd. Hierover heeft overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de Stichting Toegankelijkheid Meierijstad.

6. Het aanleggen van een voet en fietspad langs de Zwembadweg
Stichting KCR wil dat er nu al ruimte gereserveerd wordt aan de voorzijde van de kavels langs de Zwembadweg om een deugdelijk voet- en fietspad langs de Zwembadweg aan te kunnen leggen voor bewoners, schoolgaande kinderen en doorgaand fietsverkeer van en naar de sportvelden. Het huidige kruispunt Zwembadweg – Beatrixstraat/Componistenlaan is nu al bijzonder onveilig, dit zal alleen maar erger worden.

Reactie:
Er is t.b.v. het bestemmingsplan een uitgebreid verkeersonderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat ingrijpende maatregelen als vrij liggende fietspaden niet nodig zijn. Wel zal de bestaande kruising Zwembadweg/Beatrixstraat/Componistenlaan worden aangepast en veiliger gemaakt voor langzaam verkeer. Ook worden de aansluitingen op de woonwijk voorzien van verkeersplateaus om de snelheid van het verkeer op de Zwembadweg te remmen en daar veilige locaties te realiseren voor langzaam verkeer om over te steken. Vanaf de Componistenlaan naar de meest zuidelijke toegang wordt een voetpad aangelegd.

7. Bestaand groen/bomen
Vanwege de waarde van bestaand groen (bomen) het verzoek van Stichting KCR om dit in kaart te brengen om zo te kunnen beoordelen of er bestaand groen ingepast kan worden in het nieuwe plan om te voorkomen dat het bestaande groen onnodig gerooid wordt. Met name het groen achter de percelen va het Mahlerplein wordt op de kaart niet teruggevonden.

Reactie:
We erkennen de waarde van (bestaand) groen. Derhalve wordt er zoveel als mogelijk groen in het plan gehandhaafd. Waar bestaande bomen of groen moeten wijken voor een andere invulling (bijvoorbeeld wonen, parkeren of anderszins) zal dat zoveel mogelijk op een andere plaats worden gecompenseerd. Bomen die moeten wijken worden, voor zover mogelijk, elders in het plan terug geplant. Achter de percelen aan het Mahlerplein is deels een andere invulling (dan groen) voorzien.

10. Zienswijze 10 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Plan is stedenbouwkundig verouderd in vergelijking met andere ontwikkelingen in de gemeente waar ruimte wordt geboden aan groen tussen de woonblokken
Het plan omvat ruim 110 woningen in 3,3 ha en lijkt hiermee vooral te zijn gericht op winstmaximalisatie.

Reactie:
Dat er in een ander plan woningen met een grotere perceelgrootte worden gerealiseerd en meer groen tussen de woonblokken is, betekent niet dat het onderhavige plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening zou zijn. De ruimte binnen onderhavig plan wordt afdoende geacht voor de realisatie van het voorgestelde aantal woningen, terwijl uit de zienswijze slechts een ongefundeerde vrees blijkt dat de ruimte niet afdoende zou zijn.

2. Geen duidelijkheid of geplande woningen sociale huurwoningen blijven
Reclamant vraagt zich af of dit een bewuste keuze is om omwonenden in het ongewisse te laten?

Reactie:
De sociale huurwoningen bevinden zich in het appartementengebouw. Tevens zijn de 9 rijwoningen iets boven het midden van het plangebied voorzien als sociale huurwoning.

3. Belemmering woongenot
Achter het kavel van reclamant zijn 5 directe achterburen gepland. Dit zal het woongenot extreem belemmeren. Reclamant maakt zich zorgen over de grote impact hiervan op het dagelijkse leven en de rust die altijd is ervaren.

Reactie:
Dat er zicht op de nieuw te bouwen woningen zal zijn vanuit de bestaande bebouwing en andersom is bij een inbreidingslocatie niet te voorkomen en geen reden om van nieuwbouw af te zien.

4. Disbalans tussen groen en bebouwing in dit plan
Het lijkt erop dat de zuidkant van het plan volledig wordt ontnomen van groen, daardoor geen uitzicht meer op Park Kienehoef. Groene zichtlijnen naar het midden verplaatsen zodat zowel bewoners als de omgeving kan blijven profiteren van de broodnodige groene zichtlijnen.

Reactie:
De ruimtelijke opzet van het plan is hoofdzakelijk bepaald door reeds aanwezige groenstructuren. Houtsingels in oost-westelijke richting dooraderen het plan en verbinden zo de groene lanen Zwembadweg en Koningsvaren. Centraal zijn 3 groene pleinruimtes te vinden die plaats bieden aan nieuwe bomen. Overal in het plan, dus ook aan de zuidzijde is het plan ruim bemeten met groen. Aan de zuidzijde ligt een houtsingel die

ruimte biedt aan vleermuizen. Het plan is royaal voorzien van groene zichtlijnen welke zijn bepaald naar aanleiding van de aanwezige kwaliteiten in en om het plangebied.

5. Parkeerproblematiek
De bestaande drukbezochte parkeerlocatie wordt opgeofferd. Dit zal leiden tot chaotische en ontoelaatbare parkeerproblemen. Graag zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft voor zowel huidige als toekomstige bewoners.

Reactie:
Er blijft buiten het plangebied voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van park Kienehoef. Dat blijkt uit recent onderzoek naar het gebruik van de parkeerterreinen in de omgeving van de Bremhorst. Overigens worden aan de Zwembadweg aan de zijde van het park wel een paar invalidenparkeerplaatsen aangelegd. De extra vraag als gevolg van de te bouwen nieuwe woningen wordt binnen het plan opgelost.

6. Informele ontsluiting aan de achterzijde behouden.
Reclamant verzoekt om de informele ontsluiting aan de achterzijde, die daar al lang is, te behouden. Gezien het huidige plan zou dat op vrij eenvoudige wijze te verwezenlijken zijn.

Reactie:
Op dit moment kan nog geen uitspraak worden gedaan m.b.t. het verzoek over een informele ontsluiting. In het kader van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied zal het huidige stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt tot een definitief ontwerp en uitvoeringsplan. Op dat moment komt er meer duidelijkheid over de definitieve inrichting. In die fase kunnen we de vraag bekijken. Het al dan niet realiseren van een informele ontsluiting is geen onderwerp van onderhavige procedure.

7. Mogelijke planschade
Verminderd uitzicht, verminderde privacy en verhoogde geluidsoverlast zouden financiële gevolgen voor de eigenaar kunnen hebben.

Reactie:
Als reclamant meent schade te lijden in de vorm van waardevermindering van zijn woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend.

8. Heroverweging van cruciaal belang
Hierbij moeten de belangen van alle betrokkenen worden gewaarborgd, niet alleen die van de projectontwikkelaar.

Reactie:
De heroverweging heeft plaatsgevonden in het kader van de beantwoording van de zienswijzen die zijn ingebracht. Daarbij zijn alle belangen betrokken.

11. Zienswijze 11 Reclamant, wonende aan [redacted]

1.De parkachtige rustige omgeving zal worden verstoord door het bouwplan aan de Zwembadweg

Zoveel huizen, zoveel bewoners, zoveel auto's die af en aanrijden, zoveel bewegingen en geluiden zullen een behoorlijke invloed hebben op de rust van reclamant.

Reactie:
De akoestische gevolgen van het plan door aan- en afrijdend verkeer zijn onderzocht en blijken aan de daaraan te stellen eisen te voldoen.

2. Er is geen sprake van dorpse architectuur en passend in de natuurlijke omgeving
Het bouwen meer dan 100 woningen, een 3-hoog appartementencomplex en huizen met 11 meter nokhoogte worden niet passend geacht op deze locatie.

Reactie:
Het plangebied biedt voldoende ruimte voor het gedachte woonprogramma inclusief reeds bestaand en nieuw aan te planten groen. In het beeldkwaliteitsplan is omschreven hoe aan het parkachtige en dorpse karakter gestalte wordt gegeven. Een programma van verschillende woningtypes van groot tot klein en van grondgebonden tot gestapeld biedt een mooie maatschappelijke mix die recht doet aan het dorpse karakter. De aanwezige kwaliteiten in de omgeving, zoals het vele groen, zijn aanleiding geweest bij het ontwerpen van het stedenbouwkundig plan.

3. Minder veilig voelen
Direct achter het perceel van reclamant, grenzend aan de haag, komt een brandgang. Hierdoor ontstaat een onveilig gevoel.

Reactie:
De brandgang heeft een functie in het kader van brandveiligheid. Het onveilige gevoel dat reclamant heeft bij een brandgang kan niet worden weggenomen door het niet realiseren van een brandgang ter plaatse. Deze is in het kader van brandveiligheid noodzakelijk.

4. verlies van privacy
Reclamanten geven aan dat het woongenot en gevoel van veiligheid ook in hun privacy zit.
Die raakt men kwijt. Men verwacht inkijk in de tuin en woning vanuit 11 meter hoge huizen.

Reactie:
Dit is het gevolg van het wonen binnen de bebouwde kom. Er zullen altijd op enige afstand andere woningen aanwezig zijn. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er in het plan geen onaanvaardbare privacy schendingen plaatsvinden.

5.Conceptplan blijkt definitief plan te zijn
Tijdens de inloopavond/buurtdialoog voor belanghebbenden en bewoners werd het conceptplan gepresenteerd. Er waren veel opmerkingen, suggesties en voorstellen vanuit de aanwezigen. Daar is niets mee gedaan.

Reactie:
Alle opmerkingen, suggesties en voorstellen die gedaan zijn tijdens de inloopavond/buurtdialoog, zijn destijds uitvoering bezien en voorzien van een reactie. Ook bij de beantwoording van alle zienswijzen die zijn ontvangen, hebben wederom uitvoering naar de vragen gekeken en antwoorden gegeven op de vragen.

12. Zienswijze 12 Reclamant, wonende aan [redacted]

1. Fietspad wordt niet doorgetrokken richting de camping
Gevaarlijke situaties voor fietsers vanuit het dorp richting park en camping. Bij de kruising Beatrixstraat-Componistenlaan is een gevaarlijke situatie. Verkeer vanuit de Componistenlaan ziet fietser niet aankomen. Waarom het fietspad niet doortrekken en er een verplicht fietspad van maken? Het zou minder gevaarlijk zijn als het fietspad wordt doorgetrokken aan de zijde van de te realiseren nieuwbouw.

Reactie:
De veiligheid van fietsers op het kruispunt wordt verbeterd door het kruispunt in te richten aan de hand van de landelijke CROW-richtlijnen. Het fietspad wordt recht over de kruising doorgetrokken en in de voorrang gelegd. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat verkeer komende uit de Componistenlaan meer geremd wordt door de drempelopgang ter plaatse aan te passen. Zo kunnen de fietsers daar veiliger kunnen oversteken. Fietsers krijgen door deze aanpassingen een duidelijkere plek op de weg en zullen niet meer schuin de kruising oversteken.

13. Instemming met opmerkingen Waterschap De Dommel

Over de reactie van het Waterschap heeft mailverkeer plaatsgevonden en op 8 september 2023 heeft Waterschap De Dommel een formele reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg Sint-Oedenrode.

1. Instemming met opmerkingen
Het Waterschap stemt in met dit bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure.

2. Nadere uitwerking na bestemmingsplan

Door de toename van het verhard oppervlak van 19783 m2 en de werkzaamheden nabij en in respectievelijk A-water en B-water is het plan watervergunningplichtig.
Binnen het plan dragen de hoogteverschillen in het maaiveld bij aan het realiseren van de HNO-opgave. Er is afgesproken om de overkluizingen in de B-watergang tot een minimum te beperken. Daarnaast biedt het plan geen mogelijkheden voor ongewenste bruggen, overkluizingen, erfafscheidingen en verharding in of nabij de A- en B-watergangen.

Het waterschap moet betrokken worden bij de uitwerking van het nieuwe watersysteem in het plangebied Zwembadweg. Voor de nadere uitwerking o.a. behorende bij de watervergunning gelden de volgende aandachtspunten:

- Er dient een waterhuishoudkundig plan opgesteld te worden, doordat dit plan leidt tot een toename van verharding van meer den 10.000 m2;
- Voor de werkzaamheden of objecten in of nabij een A-watergang en B-watergang geldt een watervergunning;
- Het beheer en onderhoud van de watergangen en bergingsvoorzieningen dient tussen de gemeente en het waterschap nader afgestemd te worden;

- De geluids- en geurgevoelige objecten zoals het gemaal en de twee gemengde riool overstorten vormen een risico voor de toekomstige leefomgeving. In een situatie waar een vrijvervalstelsel is aangesloten is het advies vanuit de VNG-richtlijnen een benodigde vrije zone van 30 meter. Bij aansluiting van drukriolering of functioneren als tussengemaal is het advies een vrije zone van 50 meter te hanteren. Verder is geadviseerd om minimaal 50 meter afstand te behouden tussen de uitlaat van een riool overstort en een bouwkavel.

Reactie:
Het Waterschap zal op de door hen gevraagde wijze betrokken worden.

7. Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding
- Het bestemmingsvlak 'Groen' aan de zuidwestkant van het plangebied wordt gecorrigeerd op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan,
- Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van groen – 2' aan de noordkant van het plangebied wordt verkleind op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan.
- Het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding – 1' wordt verkleind en aangepast op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan.
- Het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van groen – 1' ten zuiden van het beoogde appartementengebouw wordt verschoven op basis van het aangepaste stedenbouwkundig plan. Het dwarsprofiel 3 verschuift dienovereenkomstig op.
- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' wordt toegevoegd aan de noordkant van het plangebied in verband met de aanpassing van artikel 6.2.1 sub g van de planregels.

Regels
- Artikel 6.2.1 sub g. wordt gewijzigd. De minimale afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen wordt aangepast van 3 naar 2 meter en voor aaneengebouwde woningen van 3 naar 1 meter. Aan de noordkant van het plangebied, rond de cul-de-sac, wordt een minimale afstand van 3 meter aangehouden. Voor gestapelde woningen geldt geen minimale afstand tot de voorste perceelsgrens.
- Artikel 6.4.1, aanhef: herstel van een omissie. Per abuis was de term 'achterste' perceelsgrens opgenomen. Dit wordt gecorrigeerd naar 'voorste perceelsgrens'.
- In artikel 6.5.5 wordt toegevoegd dat het op de naastgelegen gronden *in openbaar toegankelijk gebied* gaat.
- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan wordt vervangen door een aangepaste versie van het beeldkwaliteitsplan.

Toelichting
- Figuur 2.2 wordt vervangen door de herziene versie van het stedenbouwkundig plan.
- In par. 4.16 'Verkeer en parkeren' wordt het uitgevoerde parkeeronderzoek verwerkt.
- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan wordt vervangen door een aangepaste versie van het beeldkwaliteitsplan.
- Er wordt een nieuwe Bijlage 12 toegevoegd. Dit betreft het uitgevoerde parkeeronderzoek.

Beeldkwaliteitsplan
- In het beeldkwaliteitsplan zijn enkele referentiebeelden vervangen en enkele ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd.

8. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de genoemde reacties over onveilige situaties met name voor fietsers en voetgangers, worden wel maatregelen getroffen. Er worden verhoogde kruisingsvlakken, een voetpad en een kruising gewijzigd buiten het plangebied. 2 van die kruisingsvlakken worden gerealiseerd bij de 2 toegangswegen naar het plangebied, en vallen binnen de bestemming "Verkeer – Verblijfsgebied".

Bij de vaststelling zijn wel ambtelijke wijzigingen voorzien. Deze zijn hierboven in paragraaf 7 opgenomen.

Aan: Gemeenteraad Meierijstad
Postbus 10.001
5460DA Veghel

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan/bouwplan ruim 100 woningen Zwembadweg Sint-Oedenrode NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-ON01

Geachte gemeente Meierijstad,

Graag willen we starten met onderstaande bevindingen met de gemeente Sint-Oedenrode en later gemeente Meierijstad en bouwplannen op dit perceel in het verleden.
We hebben daarin aantal keren de lage betrouwbaarheid van ons gemeentebestuur en ambtelijk apparaat mogen ervaren. Dit heeft ons al een aantal keren genoodzaakt om bezwaren in te dienen welke tot de Raad van state uitgeprocedeerd moesten worden. Op grond van de juiste argumenten hebben we dit als buurt telkens gewonnen en heeft de gemeente bakzeil moeten halen. Dit heeft ons veel energie gekost en maakt ons blijvend achterdochtig naar het handelen van ons gemeentebestuur. Gaat het hier nu weer om een integrale probleemoplossing, met een deskundige stedenbouwkundige visie op dit gebied of moeten de verdienmodellen weer maximaal uitgemunt worden.

Algemene opmerkingen aangaande het gehele plan.

Ook nu vinden we dat de gepresenteerde plannen weer uitmunten in vaagheid en het niet concreet worden in antwoorden op gestelde vragen.
Wat ons opvalt is dat de voorgestelde plannen stedenbouwkundig niet meer van deze tijd zijn. Dit verbaast ons ten zeerste mede omdat we zien dat bijvoorbeeld in het gebied "Veghels buiten", wat momenteel ontwikkelt en uitgevoerd wordt, wel ruimtelijk met voldoende groen met fietspaden vijvers e.d. tussen de woningblokken, gebouwd kan worden. In het nu gepresenteerde plan wordt deze kleine inbreilocatie weer maximaal volgepropt. Een schril contrast met wat kan en wat hier gebeurd.
Kijken we bijvoorbeeld naar de wijken Cathalijne en Kinderbos, groot 24 hectaren met daarop 540 woningen. Gemiddeld oppervlak per woning 440m2. Incl de straten bermen en pleinen.
In dit nieuwe plan van 3,3 hectaren komen ruim 110 woningen. Gemiddeld 300m2, incl straten bermen en pleintjes. Een reductie van ruim 30%. Het gaat hier dus duidelijk om het verdienmodel. Verdienmodel van de projectontwikkelaar? Zie de bijlagen.
Het is algemeen bekend dat, hoe meer de mensen op elkaar gepropt worden hoe groter het aantal conflicten er kunnen ontstaan. Sommige buurtbewoners aan het Mahlerplein, worden met nu vrij uitzicht achter, geconfronteerd met wel 5 achterburen. Weg rust!

Wat betreft de energie transitie, veel woningen en de bijbehorende parkeerlocaties geeft dit onvoldoende mogelijkheid om vanuit je eigen huis je elektrische auto te laden en in een latere fase je woning weer te voorzien van energie met je auto als bufferbatterij. Dit is zeker

een toekomstig scenario. De eerste auto's met deze mogelijkheden zijn er al. Dit ontlast ook het elektriciteitsnetwerk.

Uit de omgevingsdialoog komt opvallend vaak naar voren dat de gemeente en belanghebbenden alleen wensen hebben, maar dat de aannemer [redacted] bepaald. Beetje omgekeerde wereld in deze tijd. Wat is daar de reden van? Is dit de oorzaak van de zeer gebrekkige stedenbouwkundige visie?

In de MER rapportage wordt gesproken over verkeerslawaai. Het verkeerslawaai veroorzaakt door de optrekkende auto's tussen de verkeersdrempels op de zwembadweg is nu al aanzienlijk. Elke dag het nodige sluipverkeer door de half verharde Koningsvaren met het nodige stofoverlast. Dus wat voor metingen zijn er geweest en op welk deel van de week/dag?

Voor wat betreft bodem van gebied 7016, in dit deel gelegen tegen de tuinen van 18 t/m 24 is in het verleden illegaal met naar benzine ruikende verontreinigde grond gestort door onbekenden. Onderzocht moet worden of hier nog n deel van in de bodem zit.

Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, een 4de laag dus. Omdat je daar de monumentale eiken hebt langs de beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Vanuit de bovenste etages kijk je in de boomkruinen en de overhangende takken reiken tot bijna de woonblokken. Hoe gaat de gemeente dit oplossen als daar later klachten over komen. Het is vanuit de Koningsvaren een raar beeld als je op die plaats tegen een hoogbouw aan kijkt. Waarom dit appartement complex niet helemaal geschrapt of ruilen met de locatie van de vrije sector woningen aan de noordzijde van dit plan. Het front van de hoogbouw aan de zwembadweg en daar ruim meer parkeergelegenheid maken zodat er voor het park ook nog zeker 40 parkeerplaatsen overblijven.

Bestaande, zeer druk bezochte speeltuin en kinderboerderij en de daarvoor bedoelde parkeerlocatie voor het park wordt geheel opgeofferd in dit plan en ook genegeerd en als niet relevant beoordeeld. Hiermee wordt dus duidelijk een woonprobleem opgelost en parkeerprobleem gecreëerd. Dit is tijdens de dialoogavond ook al aangegeven. Antwoord daarop was, dit is geen onderdeel van dit plan. Afgelopen zondag 120 auto's bij de sportterreinen en 40 bij de speeltuin. Zie vorige alinea om dit integraal op te lossen. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst zeker in de nieuwe wijk parkeren, omdat dit de kortste looproute zal blijven. Als bezoekers vanuit het parkeren bij de sportvelden aan de Bremhorst naar het park moeten lopen met hun tassen, wandelwagens e.d. is dat 540m. Vanuit het huidige parkeerterrein naar de zelfde plek in de speeltuin is het 150m. Wat denk je dat er zal gebeuren in de toekomst.

Ook de bestaande verkeerssituatie van de Zwembadweg naar een nieuw doordacht plan ontbreekt. Het integraal kunnen denken bij een gebiedsontwikkeling tussen de verschillende ambtelijke diensten en belangengroepen is essentieel in dit soort ontwikkelingen, maar lijkt hier te ontbreken. De zo gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het punt kruising Zwembadweg Beatrixstraat/Componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft dus een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar enorm toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen. Los het integraal in dit plan op en maak het veilig.
Het wordt dus een volgepropte wijk waar we de nodige problemen kunnen gaan verwachten. Stadse toestanden! De voorheen groenste gemeente van Nederland en later Europa met

veruit de grootste oppervlakte van Meierijstad heeft blijkbaar niet meer ruimte om iets goed te ontwikkelen. Meierijstad is de 3 e grootste gemeente qua oppervlakte van Noord-Brabant. Waarom zo krampachtig.

Dan nu de voor ons concrete opmerkingen.

Op de regiekaart is de groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein nummers 18 t/m 24 en bouwplan bijna geheel verdwenen. Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook is met veel bomen. Het verzoek dan ook deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven, dat dit een uitgangspunt zou zijn. In het nieuwe ontwerp is de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor terug geplaatst tot tegen de heg van onze achtertuinen van de nummers 18 en 20. Zie bijgevoegde foto's (1 en 2) van de huidige situatie aan de achterzijde. Foto 3 en 4 vanuit onze tuin wat allemaal zou verdwijnen!
De percelen van 16 t/m 24 liggen overigens aan de achterzijde +/- 40cm lager dan het bouwpeil van onze woningen. Als dit zelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden zitten we met een fors hoogteverschil. Om wateroverlast in de natte periodes te voorkomen het verzoek om de gehele sloot te handhaven in het nieuwe plan. Deze sloot kan dan tevens ook gebruikt worden als wadi en er kunnen vanaf de nieuwbouw aan de andere zijde ook hemelwaterafvoeren op worden aangesloten. Afgelopen voorjaar stond er nog zeker 30cm water in deze sloot. Oorspronkelijk was deze sloot een ontsluiting voor het gebied aan de zuidzijde van dit bouwplan aan de zijde van de Brahmsstraat/Mahlerplein. Deze sloot watert af in de diepe sloot oostelijk aan de Koningsvaren weg.
Om te voorkomen dat we straks geconfronteerd worden met auto's in onze achtertuinen het zeer dringende verzoek om hier rekening mee te houden en er een win win situatie van te maken. Voor de kopse zijde van deze parkeervakken een gedegen afscherming van 2,5 meter hoog te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie de parkeervakken schuin leggen zodat er minder overlast van licht is. Als de hoogbouw hier niet gepland wordt scheelt het hier ook weer veel in parkeerruimte en kunnen deze weg blijven.

Omdat ons woongenot wat we afgelopen 32 jaar gehad hebben fors achteruit zal gaan, de vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan: Gemeenteraad Meierijstad
Postbus 10.001
5460DA Veghel

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan/bouwplan ruim 100 woningen Zwembadweg Sint-Oedenrode NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-ON01

Geachte gemeente Meierijstad,

Graag willen we starten met onderstaande bevindingen met de gemeente Sint-Oedenrode en later gemeente Meierijstad en bouwplannen op dit perceel in het verleden.
We hebben daarin aantal keren de lage betrouwbaarheid van ons gemeentebestuur en ambtelijk apparaat mogen ervaren. Dit heeft ons als 'n aantal keren genoodzaakt om bezwaren in te dienen welke tot de Raad van state uitgeprocedeerd moesten worden. Op grond van de juiste argumenten hebben we dit als buurt telkens gewonnen en heeft de gemeente bakzeil moeten halen. Dit heeft ons veel energie gekost en maakt ons blijvend achterdochtig naar het handelen van ons gemeentebestuur. Gaat het hier nu weer om een integrale probleemoplossing, met een deskundige stedenbouwkundige visie op dit gebied of moeten de verdienmodellen weer maximaal uitgemunt worden.

Algemene opmerkingen aangaande het gehele plan.

Ook nu vinden we dat de gepresenteerde plannen weer uitmunten in vaagheid en het niet concreet worden in antwoorden op gestelde vragen.
Wat ons opvalt is dat de voorgestelde plannen stedenbouwkundig niet meer van deze tijd zijn. Dit verbaast ons ten zeerste mede omdat we zien dat bijvoorbeeld in het gebied "Veghels buiten", wat momenteel ontwikkelt en uitgevoerd wordt, wel ruimtelijk met voldoende groen met fietspaden vijvers e.d. tussen de woningblokken, gebouwd kan worden.
In het nu gepresenteerde plan wordt deze kleine inbreilocatie weer maximaal volgepropt.
Een schril contrast met wat kan en wat hier gebeurd.
Kijken we bijvoorbeeld naar de wijken Cathalijne en Kinderbos, groot 24 hectaren met daarop 540 woningen. Gemiddeld oppervlak per woning 440m2. Incl de straten bermen en pleinen.
In dit nieuwe plan van 3,3 hectaren komen ruim 110 woningen. Gemiddeld 300m2, incl straten bermen en pleintjes. Een reductie van ruim 30%. Het gaat hier dus duidelijk om het verdienmodel. Verdienmodel van de projectontwikkelaar? Zie de bijlagen.
Het is algemeen bekend dat, hoe meer de mensen op elkaar gepropt worden hoe groter het aantal conflicten die er kunnen ontstaan. Sommige buurtbewoners aan het Mahlerplein, worden, met nu vrij uitzicht achter, geconfronteerd met wel 5 achterburen. Weg rust.

Wat betreft de energie transitie, veel woningen en de bijbehorende parkeerlocaties geeft dit onvoldoende mogelijkheid om vanuit je eigen huis je elektrische auto te laden en in een latere fase je woning weer te voorzien van energie met je auto als bufferbatterij. Dit is zeker

een toekomstig scenario. De eerste auto's met deze mogelijkheden zijn er al. Dit ontlast ook het elektriciteitsnetwerk wat hard nodig is.

Uit de omgevingsdialoog komt opvallend vaak naar voren dat de gemeente en belanghebbenden alleen wensen hebben, maar dat de projectontwikkelaar [redacted] bepaald. Beetje omgekeerde wereld in deze tijd. Wat is daar de reden van? Is dit de oorzaak van de zeer gebrekkige stedenbouwkundige visie?

In de MER rapportage wordt gesproken over verkeerslawaai. Het verkeerslawaai veroorzaakt door de optrekkende auto's tussen de verkeersdrempels op de zwembadweg is nu al aanzienlijk. Elke dag het nodige sluipverkeer door de half verharde Koningsvaren met het nodige stofoverlast. Dus wat voor metingen zijn er geweest en op welk deel van de week/dag?

Voor wat betreft bodem van gebied 7016, in dit deel gelegen tegen de tuinen van 18 t/m 24 is in het verleden illegaal met naar benzine ruikende verontreinigde grond gestort door onbekenden. Onderzocht moet worden of hier nog n deel van in de bodem zit.

Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, n 4e laag dus. Omdat je daar de monumentale eiken hebt langs de beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Vanuit de bovenste etages kijk je in de boomkruinen en de overhangende takken reiken tot bijna de woonblokken. Hoe gaat de gemeente dit oplossen als daar later klachten over komen. Het is vanuit de Koningsvaren een raar beeld als je op die plaats tegen een hoogbouw aan kijkt. Waarom dit appartement complex niet helemaal geschrapt of ruilen met de locatie van de vrije sector woningen aan de noordzijde van dit plan. Het front van de hoogbouw aan de zwembadweg en daar ruim meer parkeergelegenheid maken zodat er voor het park ook nog zeker 40 parkeerplaatsen overblijven.

Bestaande, zeer druk bezochte speeltuin en kinderboerderij en de daarvoor bedoelde parkeerlocatie voor het park wordt geheel opgeofferd in dit plan en ook genegeerd en als niet relevant beoordeeld. Hiermee wordt dus duidelijk een woonprobleem opgelost en parkeerprobleem gecreëerd. Dit is tijdens de dialoogavond ook al aangegeven. Antwoord daarop was, dit is geen onderdeel van dit plan. Afgelopen zondag 120 auto's bij de sportterreinen en 40 bij de speeltuin. Zie vorige alinea om dit integraal op te lossen. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst zeker in de nieuwe wijk parkeren, omdat dit de kortste looproute zal blijven. Als bezoekers vanuit het parkeren bij de sportvelden aan de Bremhorst naar het park moeten lopen met hun tassen, wandelwagens e.d. is dat 540m. Vanuit het huidige parkeerterrein naar de zelfde plek in de speeltuin is het 150m. Wat denk je dat er zal gebeuren in de toekomst.

Ook de bestaande verkeerssituatie van de Zwembadweg naar een nieuw doordacht plan ontbreekt. Het integraal kunnen denken bij een gebiedsontwikkeling tussen de verschillende ambtelijke diensten en belangengroepen is essentieel in dit soort ontwikkelingen, maar lijkt hier te ontbreken. De zo gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het punt kruising Zwembadweg Beatrixstraat/componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft dus een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar enorm toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen. Los het integraal in dit plan op en maak het veilig.

Het wordt dus een volgepropte wijk waar we de nodige problemen kunnen gaan verwachten. Stadse toestanden! De voorheen groenste gemeente van Nederland en later Europa met veruit de grootste oppervlakte van Meierijstad heeft blijkbaar niet meer ruimte om iets goed te ontwikkelen. Meierijstad is de 3e grootste gemeente kwa oppervlakte van Noord-Brabant. Waarom zo krampachtig.

Dan nu de voor ons concrete opmerkingen.

Op de regiekaart is de groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein nummers 18 t/m 24 en bouwplan bijna geheel verdwenen. Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook is met veel bomen. Het verzoek dan ook deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven is, dat dit een uitgangspunt zou zijn. In het nieuwe ontwerp is de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor terug geplaatst tot tegen de heg van onze achtertuinen van de nummers 18 en 20. Zie bijgevoegde foto's van de huidige situatie aan de achterzijde.
De percelen van 16 t/m 24 liggen overigens aan de achterzijde +/- 40cm lager dan het bouwpeil van onze woningen. Als dit zelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden zitten we met een fors hoogteverschil. Om wateroverlast in de natte periodes te voorkomen het verzoek om de gehele sloot te handhaven in het nieuwe plan. Deze sloot kan dan tevens ook gebruikt worden als wadi en er kunnen vanaf de nieuwbouw aan de andere zijde ook hemelwaterafvoeren op worden aangesloten. Afgelopen voorjaar stond er nog zeker 30cm water in deze sloot. Oorspronkelijk was deze sloot een ontsluiting voor het gebied aan de zuidzijde van dit bouwplan aan de zijde van de Brahmsstraat/Mahlerplein. Deze sloot watert af in de diepe sloot oostelijk aan de Koningsvaren weg.
Om te voorkomen dat we straks geconfronteerd worden met auto's in onze achtertuinen het zeer dringende verzoek om hier rekening mee te houden en er een win win situatie van te maken. Voor de kopse zijde van deze parkeervakken een gedegen afscherming te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie de parkeervakken schuin leggen zodat er minder overlast van licht is. Als de hoogbouw hier niet gepland wordt scheelt het hier ook weer veel in parkeerruimte en kunnen deze weg blijven.

Omdat ons woongenot wat we afgelopen 32 jaar gehad hebben fors achteruit zal gaan, de vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

KOCH ADVOCATEN
Vestiging Breda
Rithmeesterpark 50-02
4838 GZ Breda
Vestiging Roosendaal
Molenstraat 10
4701 JS Roosendaal
Postadres Breda | Roosendaal
Postbus 2005
4800 CA Breda
T +31 (0)76 522 64 70
F +31 (0)76 522 64 13
info@kochadvocaten.nl
www.kochadvocaten.nl
K.v.K. Breda 20081540
BTW nr. NL804976430B01

AANGETEKEND
Tevens per gewone post
Gemeenteraad van Meierijstad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Breda, 18 september 2023
E-mail: [redacted]

Betreft: [redacted] Meierijstad (Z) - 77904/ID
Uw ref.: Ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan

ZIENSWIJZE Ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan

Geachte raad,

Cliënten, [redacted] en [redacted] wonende te [redacted] aan het [redacted] aldaar, hebben mij verzocht hun belangen te behartigen in bovengenoemde kwestie.

Dit in verband met de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan alsmede de bijbehorende stukken. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juridische planologische regeling om een woningbouwontwikkeling van 104-110 woningen op deze locatie mogelijk te maken. In totaal omvat het richtprogramma ongeveer 104-110 nieuwe woningen (en de sloop van een bestaande woning) en is er ruimte voor parkeren, groen en water. In het plan is ruimte voor een gevarieerd aanbod aan (huur)woningen: tweekappers, vrijstaande woningen, rijwoningen en appartementen.

Het ontwerpbestemmingsplan met alle daarbij behorende stukken en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan, liggen met ingang van donderdag 10 augustus 2023, gedurende zes weken, tot en met woensdag 20 september 2023 ter inzage, zodat middels dit schrijven hun zienswijze tijdig kenbaar wordt gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan
Het plangebied van 34.650 m² ligt aan de Zwembadweg en Koningsvaren, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode. Ten oosten van het plangebied is het Kienehoef Park gelegen en aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Sint-Oedenrode. De

gronden aldaar hebben de bestemmingen agrarisch, groen, verkeer en verblijf en een klein gedeelte wonen. Omdat de ver- en nieuwbouwplannen niet passen binnen de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Cliënten wonen sinds 3 jaar aan het [redacted] dat direct grenst aan het plangebied alsmede aan de geplande ontsluiting voor langzaam rijdend verkeer tussen de nieuwbouwwijk en de bestaande woonwijk van cliënten. Cliënten hebben deze woning met carport – uitkomend op een doodlopende, rustige straat - drie jaar geleden gekocht. De doodlopende straat waaraan de woning van cliënten is gelegen, was destijds een van de redenen om tot aankoop over te gaan. Bij de aankoop was destijds geen sprake van een mogelijke doorgang en dit is bij de aankoop ook niet vermeld. De gemeente Meierijstad heeft in haar reactie op het informatieverzoek van cliënt d.d. 4 december 2019 laten weten dat er op dat moment geen concrete plannen waren voor het braakliggende gebied aan de Zwembadweg. Cliënten vinden de komst van de nieuwbouwwijk bezwaarlijk en willen dat de rust en veiligheid voor cliënten (en omwonenden), behouden blijft. In meer specifieke zin wensen cliënten dat er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Parkeren, verkeer en ontsluiting

BRO werkt aan een bestemmingsplan voor de gemeente Meijerijstad in de kern Sint-Oedenrode. Een verkeerskundige toets maakt onderdeel uit van de onderbouwing van het bestemmingsplan. BRO heeft aan Accent adviseurs gevraagd deze toets uit te voeren en op basis daarvan advies te geven over de ontwikkeling. Zij inventariseren de verkeerssituatie en brengen de bestaande situatie en de ontwikkelingen bij elkaar. Met behulp van het verkeersmodel berekenen ze wat er verandert en toetsen ze of er knelpunten ontstaan.

Cliënten wonen momenteel aan een doodlopende weg. Aan deze doodlopende weg grenst ook de carport van cliënten, welke ook te zien is op foto 2 op pagina 10 uit de verrichte verkeerskundige toets. Het plan voorziet in een ontsluiting voor langzaam verkeer die via het Mahlerplein gerealiseerd zal worden. De nu nog doodlopende weg wordt dan een verbinding tussen beide wijken. Uit de ruimtelijke onderbouwing en de verkeerstoets volgt dat dit belangrijk is voor de onderlinge bereikbaarheid van beide wijken. Daarnaast bevelen ze deze verbinding aan om mensen te stimuleren meer gebruik te maken van de fiets.

Deze doorgang zal derhalve, gezien de grootte van de nieuw te realiseren woonwijk, een enorme verandering teweeg brengen in het aantal verkeersbewegingen en de verkeersveiligheid. Vanuit de carport van cliënten bestaat er slecht zicht op de straat, hetgeen na de realisatie van de nieuwbouwwijk, ook geldt voor de gebruikers van de ontsluiting voor langzaam rijdend verkeer. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden. Daarnaast wordt er door deze ontsluiting een onnodig onveilige situatie gecreëerd voor spelende kinderen in de straat van cliënten

Concluderend is het verschil met de huidige bestaande situatie enorm. Daar waar er eerst sprake was van vrijwel geen verkeersbewegingen, zal dit nu een doorgang worden met alle nadelige gevolgen van dien. Cliënten voorzien aan de hand van de huidige nieuwbouwplannen grote gevolgen voor de verkeers(on)veiligheid in hun straat. Reden waarom zij hiervoor middels onderhavige zienswijze nogmaals aandacht vragen.

Aankoop groenstrook

Cliënten hebben de gemeente Meierijstad te kennen gegeven de groenstrook achter hun perceel, die eigendom is van de gemeente, zeer waarschijnlijk een lastig te onderhouden groenstrook zal zijn nadat de nieuwbouwwijk is gerealiseerd. Cliënten zijn zodoende bereid hierin mee te denken en hebben laten weten dat zij de wens hebben om deze groenstrook te kopen en bij hun perceel te betrekken, zodat ook deze groenstrook netjes zal worden onderhouden. Cliënten hopen evenwel dat de gemeente Meierijstad bereid is om hiertoe een redelijk voorstel te doen.

Geluidsoverlast

De straat die nu doodlopend is zal, volgens het plan dat er nu ligt, een doorgang voor langzaam rijdend verkeer worden. Dit brengt een enorme verandering te weeg voor de thans ervaren rust in de straat en wijk. Door de vele verkeersbewegingen van het voorbij komende langzaam rijdende verkeer, zal er sprake zijn van geluidsoverlast. Cliënten wensen de straat doodlopend te houden met uitsluitend bestemmingsverkeer en dus geen doorgang voor langzaam rijdend verkeer. Hetgeen voor cliënten uiteraard zeer onwenselijk is, zeker gelet op de huidige woon- en leefsituatie van cliënten.

Parkeren

Dan voor betreft het parkeren kort het volgende. Daar waar voorheen sprake was van een braakliggend terrein achter het perceel van cliënten, wordt met de voorgenomen realisatie van de nieuwbouwwijk, een parkeerterrein met parkeerkoffer scheidingen direct achter het perceel van cliënten, aangelegd. Dit parkeerterrein wordt door middel van de genoemde ontsluiting voor langzaam rijdend verkeer verbonden met de wijk van cliënten. Doordat de parkeerplaatsen direct aangrenzend aan het perceel en de woning van cliënten worden gerealiseerd, zal daardoor (ook) geluidsoverlast ontstaan door extra verkeersbewegingen en dichtslaande autodeuren. Naar de mening van cliënten dienen het college en de gemeenteraad, in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook te kijken naar de feitelijke belasting en de feitelijke situatie op het parkeerterrein direct naast het perceel en de woning van cliënten.

Conclusie

Ik verzoek u, namens cliënten, om deze zienswijze mee te nemen in de definitieve besluitvorming en het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend ontwerp-beeldkwaliteitsplan zoals die met ingang van 10 augustus 2023 ter inzage is gelegd, op basis van het voorgaande, te herzien.

Tot slot wordt namens cliënten opgemerkt dat zij zich het recht voorbehouden om een verzoek om planschade in te dienen.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u tijdig bereikt, wordt deze heden zowel per aangetekende als per reguliere post aan u verzonden.

KOCH
ADVOCATEN

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Advocaat

Aan: Gemeenteraad Meierijstad
Postbus 10.001
5460DA Veghel

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan/bouwplan ruim 100 woningen Zwembadweg Sint-Oedenrode NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-ON01

Geachte gemeente Meierijstad,

Graag willen we starten met onderstaande bevindingen met de gemeente Sint-Oedenrode en later gemeente Meierijstad en bouwplannen op dit perceel in het verleden.
We hebben daarin aantal keren de lage betrouwbaarheid van ons gemeentebestuur en ambtelijk apparaat mogen ervaren. Dit heeft ons als 'n aantal keren genoodzaakt om bezwaren in te dienen welke tot de Raad van state uitgeprocedeerd moesten worden. Op grond van de juiste argumenten hebben we dit als buurt telkens gewonnen en heeft de gemeente bakzeil moeten halen. Dit heeft ons veel energie gekost en maakt ons blijvend achterdochtig naar het handelen van ons gemeentebestuur. Gaat het hier nu weer om een integrale probleemoplossing, met een deskundige stedenbouwkundige visie op dit gebied of moeten de verdienmodellen weer maximaal uitgemunt worden.

Algemene opmerkingen aangaande het gehele plan.

Ook nu vinden we dat de gepresenteerde plannen weer uitmunten in vaagheid en het niet concreet worden in antwoorden op gestelde vragen.
Wat ons opvalt is dat de voorgestelde plannen stedenbouwkundig niet meer van deze tijd zijn. Dit verbaast ons ten zeerste mede omdat we zien dat bijvoorbeeld in het gebied "Veghels buiten", wat momenteel ontwikkelt en uitgevoerd wordt, wel ruimtelijk met voldoende groen met fietspaden vijvers e.d. tussen de woningblokken, gebouwd kan worden.
In het nu gepresenteerde plan wordt deze kleine inbreilocatie weer maximaal volgepropt.
Een schril contrast met wat kan en wat hier gebeurd.
Kijken we bijvoorbeeld naar de wijken Cathalijne en Kinderbos, groot 24 hectaren met daarop 540 woningen. Gemiddeld oppervlak per woning 440m2. Incl de straten bermen en pleinen.
In dit nieuwe plan van 3,3 hectaren komen ruim 110 woningen. Gemiddeld 300m2, incl straten bermen en pleintjes. Een reductie van ruim 30%. Het gaat hier dus duidelijk om het verdienmodel. Verdienmodel van de projectontwikkelaar? Zie de bijlagen.
Het is algemeen bekend dat, hoe meer de mensen op elkaar gepropt worden hoe groter het aantal conflicten die er kunnen ontstaan. Sommige buurtbewoners aan het Mahlerplein, worden, met nu vrij uitzicht achter, geconfronteerd met wel 5 achterburen. Weg rust.

Wat betreft de energie transitie, veel woningen en de bijbehorende parkeerlocaties geeft dit onvoldoende mogelijkheid om vanuit je eigen huis je elektrische auto te laden en in een latere fase je woning weer te voorzien van energie met je auto als bufferbatterij. Dit is zeker

een toekomstig scenario. De eerste auto's met deze mogelijkheden zijn er al. Dit ontlast ook het elektriciteitsnetwerk wat hard nodig is.

Uit de omgevingsdialoog komt opvallend vaak naar voren dat de gemeente en belanghebbenden alleen wensen hebben, maar dat de projectontwikkelaar [redacted] bepaald. Beetje omgekeerde wereld in deze tijd. Wat is daar de reden van? Is dit de oorzaak van de zeer gebrekkige stedenbouwkundige visie?

In de MER rapportage wordt gesproken over verkeerslawaai. Het verkeerslawaai veroorzaakt door de optrekkende auto's tussen de verkeersdrempels op de zwembadweg is nu al aanzienlijk. Elke dag het nodige sluipverkeer door de half verharde Koningsvaren met het nodige stofoverlast. Dus wat voor metingen zijn er geweest en op welk deel van de week/dag?

Voor wat betreft bodem van gebied 7016, in dit deel gelegen tegen de tuinen van 18 t/m 24 is in het verleden illegaal met naar benzine ruikende verontreinigde grond gestort door onbekenden. Onderzocht moet worden of hier nog n deel van in de bodem zit.

Aan de Koningsvaren komen een aantal appartementen in maximaal 3 bouwlagen met een schuine kap, n 4e laag dus. Omdat je daar de monumentale eiken hebt langs de beide zijden van de Koningsvaren is deze locatie voor hoogbouw een opmerkelijke keuze en niet geschikt. Vanuit de bovenste etages kijk je in de boomkruinen en de overhangende takken reiken tot bijna de woonblokken. Hoe gaat de gemeente dit oplossen als daar later klachten over komen. Het is vanuit de Koningsvaren een raar beeld als je op die plaats tegen een hoogbouw aan kijkt. Waarom dit appartement complex niet helemaal geschrapt of ruilen met de locatie van de vrije sector woningen aan de noordzijde van dit plan. Het front van de hoogbouw aan de zwembadweg en daar ruim meer parkeergelegenheid maken zodat er voor het park ook nog zeker 40 parkeerplaatsen overblijven.

Bestaande, zeer druk bezochte speeltuin en kinderboerderij en de daarvoor bedoelde parkeerlocatie voor het park wordt geheel opgeofferd in dit plan en ook genegeerd en als niet relevant beoordeeld. Hiermee wordt dus duidelijk een woonprobleem opgelost en parkeerprobleem gecreëerd. Dit is tijdens de dialoogavond ook al aangegeven. Antwoord daarop was, dit is geen onderdeel van dit plan. Afgelopen zondag 120 auto's bij de sportterreinen en 40 bij de speeltuin. Zie vorige alinea om dit integraal op te lossen. Als deze parkeermogelijkheid verdwijnt gaan parkbezoekers in de toekomst zeker in de nieuwe wijk parkeren, omdat dit de kortste looproute zal blijven. Als bezoekers vanuit het parkeren bij de sportvelden aan de Bremhorst naar het park moeten lopen met hun tassen, wandelwagens e.d. is dat 540m. Vanuit het huidige parkeerterrein naar de zelfde plek in de speeltuin is het 150m. Wat denk je dat er zal gebeuren in de toekomst.

Ook de bestaande verkeerssituatie van de Zwembadweg naar een nieuw doordacht plan ontbreekt. Het integraal kunnen denken bij een gebiedsontwikkeling tussen de verschillende ambtelijke diensten en belangengroepen is essentieel in dit soort ontwikkelingen, maar lijkt hier te ontbreken. De zo gewenste dubbele fietspad aan de zijde van dit nieuwbouwplan lijkt volkomen genegeerd. Vanaf het punt kruising Zwembadweg Beatrixstraat/componistenlaan tot aan de sportvelden, blijft dus een onveilige situatie en route. De fietsintensiteit vanuit de nieuwe wijk zal alleen maar enorm toenemen en daardoor ook het risico op ongevallen. Los het integraal in dit plan op en maak het veilig.

Het wordt dus een volgepropte wijk waar we de nodige problemen kunnen gaan verwachten. Stadse toestanden! De voorheen groenste gemeente van Nederland en later Europa met veruit de grootste oppervlakte van Meierijstad heeft blijkbaar niet meer ruimte om iets goed te ontwikkelen. Meierijstad is de 3e grootste gemeente kwa oppervlakte van Noord-Brabant. Waarom zo krampachtig.

Dan nu de voor ons concrete opmerkingen.

Op de regiekaart is de groene strook tussen de bestaande woningen Mahlerplein nummers 18 t/m 24 en bouwplan bijna geheel verdwenen. Hier loopt nu een sloot achterlangs en een groenstrook is met veel bomen. Het verzoek dan ook deze blijvend te handhaven, zoals eerder al door de gemeente is aangegeven is, dat dit een uitgangspunt zou zijn. In het nieuwe ontwerp is de sloot en de bomen en struiken verdwenen en zijn er 14 parkeervakken voor terug geplaatst tot tegen de heg van onze achtertuinen van de nummers 18 en 20. Zie bijgevoegde foto's van de huidige situatie aan de achterzijde.
De percelen van 16 t/m 24 liggen overigens aan de achterzijde +/- 40cm lager dan het bouwpeil van onze woningen. Als dit zelfde bouwpeil voor de nieuwe wijk wordt aangehouden zitten we met een fors hoogteverschil. Om wateroverlast in de natte periodes te voorkomen het verzoek om de gehele sloot te handhaven in het nieuwe plan. Deze sloot kan dan tevens ook gebruikt worden als wadi en er kunnen vanaf de nieuwbouw aan de andere zijde ook hemelwaterafvoeren op worden aangesloten. Afgelopen voorjaar stond er nog zeker 30cm water in deze sloot. Oorspronkelijk was deze sloot een ontsluiting voor het gebied aan de zuidzijde van dit bouwplan aan de zijde van de Brahmsstraat/Mahlerplein. Deze sloot watert af in de diepe sloot oostelijk aan de Koningsvaren weg.
Om te voorkomen dat we straks geconfronteerd worden met auto's in onze achtertuinen het zeer dringende verzoek om hier rekening mee te houden en er een win win situatie van te maken. Voor de kopse zijde van deze parkeervakken een gedegen afscherming te plaatsen om geluid en koplamplichten te weren. Aanvullende optie de parkeervakken schuin leggen zodat er minder overlast van licht is. Als de hoogbouw hier niet gepland wordt scheelt het hier ook weer veel in parkeerruimte en kunnen deze weg blijven.

Omdat ons woongenot wat we afgelopen 32 jaar gehad hebben fors achteruit zal gaan, de vraag wanneer en op welke manier de gemeente dit gaat compenseren in de vorm van een aanzienlijke planschade. Is dit voorafgaande aan de nieuwbouw of een achteraf beoordeling?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeenteraad van Meierijstad

Postbus 10.001

5460DA VEGHEL

Sint-Oedenrode, 15 september 2023

Betreft: Zienswijze bouwplan Zwembadweg Sint-Oedenrode

Geachte Gemeenteraad,

Wij wonen op een geliefde plek. Wij kozen deze plek ruim 30 jaar geleden met zorg en bouwden een passend huis.

Deze plek aan de rand van ons dorp, een kleine wijk, Kinderbos Noord, in een wijk, Kinderbos, waar je alleen komt als je er moet zijn, vinden we heerlijk wonen.

De groene omgeving geeft ons een prachtig uitzicht aan voor- en achterzijde. Via de tuinen en een straat aan de voorzijde kijken we zo op het groen rondom Arbeidslust, Koningsvaren en Kinderbos. Dit vrije zicht was juist een reden om hier te bouwen en niet verderop in de straat. Nog meer reden was de achterzijde. Zeker zo mooi. Volledig vrij, we hebben een geweldig uitzicht op de hoge bomen van het park De Kienehoef. Elk seizoen die verandering, we genieten ervan.

Deze parkachtige rustige omgeving wordt o.i. sterk verstoord door het bouwplan aan de Zwembadweg. Notabene tegenover het park! Zóveel huizen, zóveel bewoners incl. huisdieren, zóveel auto's die aan- en afrijden. Zoveel bewegingen en zoveel geluiden. Wij denken en weten dat dit alles een behoorlijke invloed heeft op de rust.

Er wordt in de bouwplannen gesproken over 'dorpse architectuur' en 'passend in de natuurlijke omgeving'. En dan meer dan 100 woningen bouwen? Een 3-hoog appartementencomplex? Huizen van 11 meter nokhoogte? Hoezo passend? Waar vind je dit in deze omgeving? Hoezo landelijk? Wij hebben onze twijfels. Dorps betekent ruimte om je huis, letterlijk en figuurlijk. Dorps betekent niet zoveel mogelijk huizen op een zo klein mogelijk grondoppervlak bouwen! De hele kleine percelen onderstrepen dit.

We hebben een fijne woonplek. We voelen ons veilig en comfortabel hier. Er is veel tuin om ons heen. In het nieuwe plan komt er een straat richting ons perceel. Eén van de twee toegangswegen voor dit nieuwe plan. En direct achter ons perceel, heel dichtbij, grenzend aan onze haag, zeg maar er tegenaan, komt een brandgang. Hoezo voelen wij ons hier nog veilig? Een beetje klimmen en ze zijn in onze tuin!

Ons woongenot en gevoel van veiligheid zit ook in onze privacy. Ook die raken we kwijt! Inkijken in onze tuin en huis vanuit een 11 meter hoog huis is niet zo moeilijk! Het overkomt ons dus straks.

Blij dat er nog aan tenminste één natuurlijk aspect gedacht wordt, de vleermuis.

Wij, als bewoners van dit prachtige stukje Rooi worden behoorlijk in de kou gezet met zo'n plan.

PS
De inloopavond/buurtdialoog voor belanghebbenden en bewoners in de omgeving over dit bouwplan, een conceptplan werd gezegd, zien we als een gemiste kans voor jullie. Er waren veel opmerkingen, suggesties en voorstellen vanuit de aanwezigen. Er is niets mee gedaan. Het conceptplan blijkt het plan!

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van ons schrijven.

Hoogachtend,

[redacted]



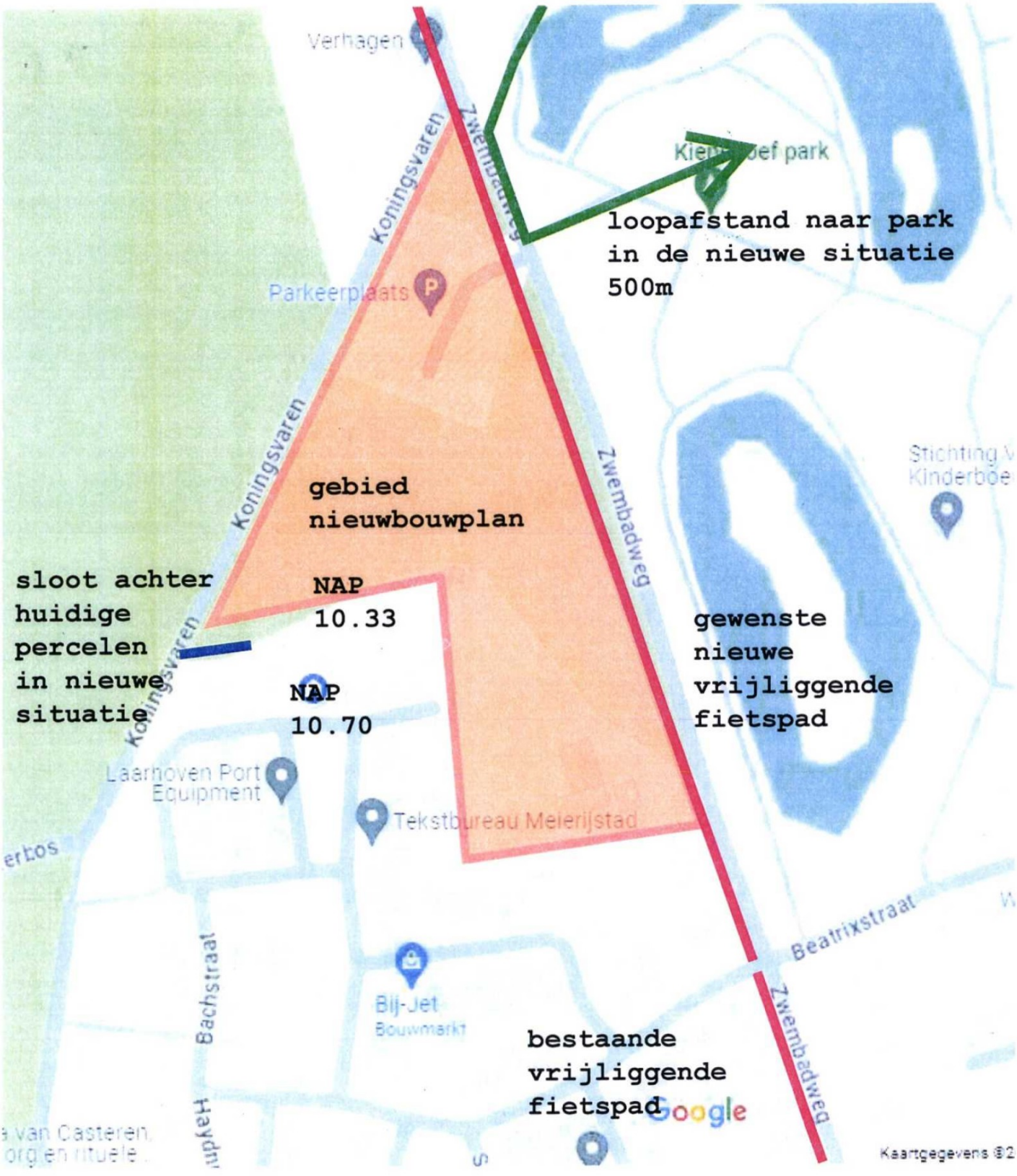
Origineel plan gemeente



Voorstel plan 1 van omwonenden om de blokken te herschikken zodat er veel minder overlast is voor aanpalende bestaande percelen en dat de daken gunstiger liggen, zuid gericht, om zonnepanelen te plaatsen. Daarmee kan weer een grotere energiebesparing voor de toekomst bereikt worden.



Voorstel plan 2 van omwonenden om de blokken te herschikken zodat er veel minder overlast is voor aanpalende bestaande percelen zal ontstaan.


Verhagen
Koningsvaren
Zwembadweg
loopafstand naar park
in de nieuwe situatie
500m
Parkeerplaats
gebied
nieuwbouwplan
sloot achter
huidige
percelen
in nieuwe
situatie
NAP
10.33
NAP
10.70
gewenste
nieuwe
vrijliggende
fietspad
Laarhoven Port
Equipment
Tekstbureau Melerijstad
Bachstraat
Blij-Jet
Bouwmarkt
Beatrixstraat
bestaande
vrijliggende
fietspad
Google
Kaartgegevens ©2

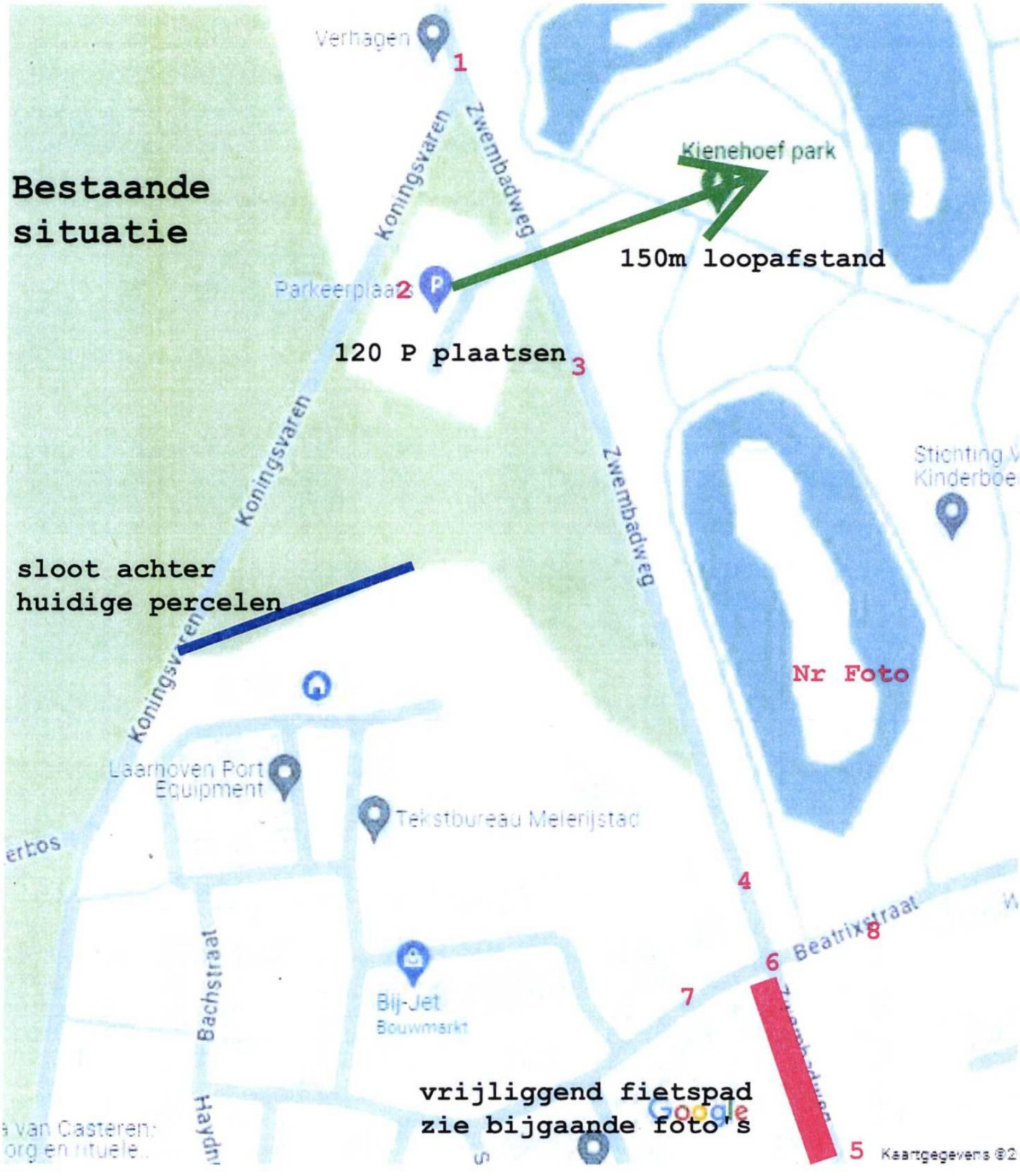

Bestaande situatie
Verhagen
1
Koningsvaren
Zwembadweg
Kienehoef park
150m loopafstand
Parkeerplaats
2
120 P plaatsen
3
Koningsvaren
Zwembadweg
sloot achter huidige percelen
Nr Foto
Laarhoven Port Equipment
Tekstbureau Melerijstad
4
Beatrixstraat
8
6
Bachstraat
Bij-Jet
Bouwmarkt
7
vrijliggend fietspad
zie bijgaande foto's
Google
5
Kaartgegevens ©2



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Betreft: Bezwaar tegen Woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren

Geachte gemeente Meierijstad,

Met een gevoel van verontwaardiging en onbehagen schrijf ik u vandaag over het voorgenomen plan voor de nieuwe woonwijk aan de Zwembadweg, specifiek in relatie tot mijn woonomgeving aan het Mahlerplein op nummer 6. Ik ben sinds 1990 een trotse bewoner van dit adres en heb gedurende al die jaren gezien hoe de omgeving rondom mijn huis vrijwel ongewijzigd is gebleven. Dit heeft mijn woongenot enorm verrijkt.

De gepresenteerde plannen zijn vaag en geven geen concrete antwoorden op gestelde vragen. Bovendien zijn ze stedenbouwkundig verouderd in vergelijking met andere ontwikkelingen in de gemeente Meijerijstad, waar ruimte wordt geboden aan groen tussen woningblokken. In tegenstelling hiermee lijkt dit nieuwe plan van 3,3 hectaren, met ruim 110 woningen, vooral gericht te zijn op maximalisatie van winst, mogelijk ten behoeve van projectontwikkelaars.

Wat mij daarnaast met grote verontwaardiging vervult, is het feit dat het huidige plan niet duidelijk aangeeft of de geplande woningen achter mijn kavel sociale huurwoningen blijven. Dit lijkt bijna een bewuste keuze met als doel ons als omwonden in het ongewisse te laten. Een ander punt van immense zorg is het schokkende feit dat er maar liefst 5 directe achterburen gepland zijn achter mijn kavel. Dit zal het woongenot extreem belemmeren en mijn persoonlijke situatie het hardst raken. Ik maak me ernstige zorgen over de grote impact hiervan op mijn dagelijks leven en de rust die ik altijd heb ervaren in mijn huis.

Verder maak ik me op een diep persoonlijk niveau zorgen over de dramatische disbalans tussen groen en bebouwing in het plan. Het lijkt erop dat de zuidkant van het plan volledig wordt ontnomen van groen, wat een verwoestend effect zal hebben op het aantrekkelijke uitzicht op park 'de Kienehoef'. Ik dring erop aan om de begroeiing naar het midden te verplaatsen, zodat zowel de bewoners als de omgeving kunnen blijven profiteren van de broodnodige groene zichtlijnen.

Daarnaast wordt een bestaande drukbezochte parkeerlocatie voor het park volledig opgeofferd en lijkt er weinig aandacht te zijn voor de bestaande verkeerssituatie van de Zwembadweg naar een doordacht nieuw plan. De parkeercapaciteit bij park 'de Kienehoef' is al beperkt op drukke dagen, en het verdwijnen van de parkeerplaats aan de noordzijde van het plan zal vrijwel zeker leiden tot chaotische en ontoelaatbare parkeerproblemen. We moeten ervoor zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft voor zowel huidige als toekomstige bewoners.

Sinds ik hier woon heb ik een informele ontsluiting aan de achterkant, ik wil dan ook graag dat deze ontsluiting behouden blijft. Gezien het huidige plan lijkt me dit op vrij eenvoudige wijze te verwezenlijken.

Ook wil ik uw aandacht vestigen op de mogelijke planschade die mijn eigendom zal ondervinden als gevolg van deze ontwikkeling. Het is niet onwaarschijnlijk dat de waarde van mijn huis met minstens 10% zal dalen door de genoemde bezwaren, zoals verminderd uitzicht, verminderde privacy en verhoogde geluidsoverlast. Dit kan serieuze financiële gevolgen hebben voor mij als eigenaar.

Ik wil graag benadrukken dat ik de ontwikkelingen begrijp en hoop oprecht dat er meer aandacht wordt besteed aan de zorgen van alle omwonenden aan het Mahlerplein. Het is van cruciaal belang dat het plan drastisch wordt heroverwogen en aangepast om de belangen van alle betrokkenen te waarborgen, en daarmee dus niet alleen die van de projectontwikkelaar. Daarnaast wil ik benadrukken dat ik niet genoegen zal nemen met een situatie waarbij er geen enkele rekening is

gehouden met mijn persoonlijke situatie, en eventuele vervolgstappen zijn in een dergelijke situatie zeer waarschijnlijk.

Mocht u verdere vragen hebben naar aanleiding van mijn uiterst verontruste suggesties en zorgen, dan ben ik altijd bereikbaar op onderstaand adres

Met vriendelijke groet,

[redacted]

13

stichting **achmea rechtsbijstand**

AANTEKENEN R222614705
Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
30 JAN. 2024
ZAAKNR.
AAN: R3
BEHANDELD DD: PAR

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

Telefoon 088 462 3650
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
29 januari 2024	R222614705	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	088 462 36 50
voorlopig beroep		

Geachte [redacted]

[redacted] van, [redacted] vroeg ons om juridische hulp.

Voor cliënte stel ik beroep in tegen een besluit van de raad van de gemeente Meijerijstad
Op 14 december 2023 heeft de raad van de gemeente Meijerijstad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode", gewijzigd vastgesteld. Cliënte is het niet eens met dat besluit. Door dit plan wordt haar woongenot ernstig aangetast.

In de bijlage vindt u de zienswijze van cliënte over het ontwerpbestemmingsplan
De zienswijze dient als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd. De gemeente is niet aan haar zienswijze tegemoet gekomen.

Graag hoor ik van u binnen welke termijn u de verdere motivering van ons verwacht
Op dit moment lukt het ons nog niet om de gronden van dit beroepschrift verder te onderbouwen. Om de termijn veilig te stellen ontvangt u dit voorlopig beroepschrift.

Cliënte vraagt u het bestreden besluit te vernietigen
Ook vraagt cliënte u de gemeente te veroordelen in de proceskosten en het griffierecht.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt
U bereikt ons op telefoonnummer 088 462 36 50. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R222614705. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt?

[redacted]

Vaarwel,

[redacted]
senior jurist

bijlage: zienswijze

Betreft: Bezwaar tegen Woningbouwontwikkeling Zwembadweg-Koningsvaren

Geachte gemeente Meierijstad,

Met een gevoel van verontwaardiging en onbehagen schrijf ik u vandaag over het voorgenomen plan voor de nieuwe woonwijk aan de Zwembadweg, specifiek in relatie tot mijn woonomgeving aan het Mahlerplein op nummer 6. Ik ben sinds 1990 een trotse bewoner van dit adres en heb gedurende al die jaren gezien hoe de omgeving rondom mijn huis vrijwel ongewijzigd is gebleven. Dit heeft mijn woongenot enorm verrijkt.

De gepresenteerde plannen zijn vaag en geven geen concrete antwoorden op gestelde vragen. Bovendien zijn ze stedenbouwkundig verouderd in vergelijking met andere ontwikkelingen in de gemeente Meijerijstad, waar ruimte wordt geboden aan groen tussen woningblokken. In tegenstelling hiermee lijkt dit nieuwe plan van 3,3 hectaren, met ruim 110 woningen, vooral gericht te zijn op maximalisatie van winst, mogelijk ten behoeve van projectontwikkelaars.

Wat mij daarnaast met grote verontwaardiging vervult, is het feit dat het huidige plan niet duidelijk aangeeft of de geplande woningen achter mijn kavel sociale huurwoningen blijven. Dit lijkt bijna een bewuste keuze met als doel ons als omwonden in het ongewisse te laten. Een ander punt van immense zorg is het schokkende feit dat er maar liefst 5 directe achterburen gepland zijn achter mijn kavel. Dit zal het woongenot extreem belemmeren en mijn persoonlijke situatie het hardst raken. Ik maak me ernstige zorgen over de grote impact hiervan op mijn dagelijks leven en de rust die ik altijd heb ervaren in mijn huis.

Verder maak ik me op een diep persoonlijk niveau zorgen over de dramatische disbalans tussen groen en bebouwing in het plan. Het lijkt erop dat de zuidkant van het plan volledig wordt ontnomen van groen, wat een verwoestend effect zal hebben op het aantrekkelijke uitzicht op park 'de Kienehoef'. Ik dring erop aan om de begroeiing naar het midden te verplaatsen, zodat zowel de bewoners als de omgeving kunnen blijven profiteren van de broodnodige groene zichtlijnen.

Daarnaast wordt een bestaande drukbezochte parkeerlocatie voor het park volledig opgeofferd en lijkt er weinig aandacht te zijn voor de bestaande verkeerssituatie van de Zwembadweg naar een doordacht nieuw plan. De parkeercapaciteit bij park 'de Kienehoef' is al beperkt op drukke dagen, en het verdwijnen van de parkeerplaats aan de noordzijde van het plan zal vrijwel zeker leiden tot chaotische en ontoelaatbare parkeerproblemen. We moeten ervoor zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar blijft voor zowel huidige als toekomstige bewoners.

Sinds ik hier woon heb ik een informele ontsluiting aan de achterkant, ik wil dan ook graag dat deze ontsluiting behouden blijft. Gezien het huidige plan lijkt me dit op vrij eenvoudige wijze te verwezenlijken.

Ook wil ik uw aandacht vestigen op de mogelijke planschade die mijn eigendom zal ondervinden als gevolg van deze ontwikkeling. Het is niet onwaarschijnlijk dat de waarde van mijn huis met minstens 10% zal dalen door de genoemde bezwaren, zoals verminderd uitzicht, verminderde privacy en verhoogde geluidsoverlast. Dit kan serieuze financiële gevolgen hebben voor mij als eigenaar.

Ik wil graag benadrukken dat ik de ontwikkelingen begrijp en hoop oprecht dat er meer aandacht wordt besteed aan de zorgen van alle omwonenden aan het Mahlerplein. Het is van cruciaal belang dat het plan drastisch wordt heroverwogen en aangepast om de belangen van alle betrokkenen te waarborgen, en daarmee dus niet alleen die van de projectontwikkelaar. Daarnaast wil ik benadrukken dat ik niet genoegen zal nemen met een situatie waarbij er geen enkele rekening is



gehouden met mijn persoonlijke situatie, en eventuele vervolgstappen zijn in een dergelijke situatie zeer waarschijnlijk.

Mocht u verdere vragen hebben naar aanleiding van mijn uiterst verontruste suggesties en zorgen, dan ben ik altijd bereikbaar op onderstaand adres

Met vriendelijke groet,

[redacted]

achmea rechtsbijstand

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Stichting Achmea Rechtsbijstand, [redacted]

PostNL frankering betaald

postnl



R Aangetekend

D

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
R222614705,
Postbus 20019
2500EA 'S-GRAVENHAGE

NL **3SRPKN928234973**

Brief aangetekend



3SRPKN928234973

1C

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 08:49
Aan: Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp: Beroepschrift tegen bestemmingsplan Zwembadweg Sint-Oedenrode [D3040381 _I47815694]
Bijlagen: Beroepschrift bestemmingsplan zwembadweg sint-oedenrode.pdf

Urgentie: Hoog

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is

⚠ The message sender claims to be from brandmr.nl, but the message was sent from receipts.brandmr.aangetekendmailen.nl.

ⓘ Veilig Mailen bericht

Verzonden via Aangetekend Mailen

Bekijk in browser

Van: [redacted]@[redacted]
Aan: bestuursrechtspraak.veiligmailen@raadvanstate.nl

verzonden: 29-01-2024 - 17:00
afgeleverd: 29-01-2024 - 17:00
opgevraagd: 30-01-2024 - 08:49

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
30 JAN. 2024
ZAAKNR:
AAN: R2
BEHANDELD DD: PAR:

Veilig beantwoorden

Download Bijlage: Beroepschrift bestemmingsplan zwembadweg sint-oedenrode.pdf

Betreft: Beroepschrift tegen bestemmingsplan Zwembadweg Sint-Oedenrode
Dossier: Mutsaars / gemeente Meijerstad bestemmingsplan (D3040381)
Uw referentie:

Geachte heer, mevrouw,

Namens één van de omwonenden en tevens mijn cliënt, [redacted] wonende aan het adres [redacted] dien ik hierbij het door omwonende opgestelde

beroepschrift tijdig in. Het door de omwonende reeds verzonden beroepschrift kan als niet verzonden worden beschouwd en deze versie dient te worden aangemerkt als de juiste versie.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Advocaat Bestuursrecht

www.brandmr.nl

BrandMR
Oude Middenweg 17
2491 AC Den Haag
T 088 - 0188 443
E [redacted]

KVK 75242060

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
30 JAN. 2024
ZAAKNR:
AAN:
BEHANDELD DD: PAR:

Aangetekend per Falk Courier
Afdeling bestuursrechtspraak
van de Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Ook per aangetekende e-mail: bestuursrechtspraak.veiligmailen@raadvanstate.nl

Sint-Oedenrode, 29-01-2024

BEROEPSCHRIFT TEGEN HET BESTEMMINGSPLAN 'ZWEMBADWEG SINT-OEDENRODE'

Geacht college,

Bij besluit van 14 december 2023, met kenmerk NL. IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG0), heeft de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad (hierna: de raad) het bestemmingsplan 'Zwembadweg, Sint-Oedenrode' vastgesteld. In het kader van de voorbereiding van dit besluit hebben wij in september 2023 op verschillende data vanuit verschillende personen onze zienswijzen kenbaar gemaakt. Wij stellen derhalve beroep in tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meijerstad (hierna: het college) tot herziening/vaststelling van het bestemmingsplan 'Zwembadweg Sint-Oedenrode" kenmerk NL. IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01. Het bestreden besluit wordt aangehecht als **bijlage 1.** Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Omdat wij ons niet kunnen verenigen met het eerdergenoemde besluit, tekenen wij hierbij beroep aan. Omwonenden van dit perceel, te weten: [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] en [redacted] hebben ons gemachtigd om namens hen in deze kwestie op te treden. Dit beroepschrift is mede namens hen ingediend. De machtigingen zijn als **bijlage 2** aangehecht.

Daarnaast wil ik u verzoeken de door ons kenbaar gemaakte zienswijzen als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Voor de betreffende zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Zienswijze zoals opgenomen als bijlage 14 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ter aanvulling voeren wij de navolgende beroepsgronden aan.

Ondeugdelijke belangenafweging en onzorgvuldige voorbereiding
Het bevoegd gezag heeft nagelaten om direct omwonenden bijeen te roepen en in overleg met ons te treden om de mogelijke gevolgen van dit bouwplan te bespreken.

Inbreuk op woon- en leefklimaat van omwonenden
Het plangebied grenst direct tegen de woningen en tuinen van omwonenden aan. Alhoewel geen inherent recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, worden de nieuw te bouwen woningen dusdanig dicht tegen de woningen en tuinen van omwonenden geplaatst, dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en tevens een afbreuk doet aan het recht op privacy. Om een goed woon- en leefklimaat van de omwonenden te waarborgen had bijvoorbeeld een groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied kunnen worden gerealiseerd als afscherming voor de bestaande woningen. Nu een dergelijke groenstrook ontbreekt, schiet het voorliggend plan tekort in het waarborgen van een adequaat woon- en leefklimaat.

Maximale bouwhoogte te hoog

Hoewel de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft geoordeeld dat er geen inherent recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, behoort dit aspect afdoende behandeld te zijn door specifieke bouwhoogten op te nemen in het bestemmingsplan. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemeenteraad bij de opstelling van het bestemmingsplan reeds een zorgvuldige afweging heeft gemaakt met betrekking tot het beperken van het uitzicht. In dit geval geldt op grond van het voorliggend bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter. Nog uit de toelichting op het bestemmingsplan of overige onderliggende stukken blijkt op welke manier rekening is gehouden met de persoonlijke leefomgeving van omwonenden van wie het merendeel al ruim dertig jaar op deze plek woont. De tuinen van de indieners van zienswijzen grenzen nu aan een onbebouwd perceel. Allen krijgen nu 3, 4 of 5 achterburen, direct grenzend aan hun perceel. Daarnaast is de kans reëel dat omwonenden last zullen ondervinden van minder zontoetreding in de woningen en tuinen door de bouwhoogte van 11 meter.

Ten onrechte geen alternatieven onderzocht

Het is vaste jurisprudentie dat de raad bij de keuze van een bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Alhoewel de gemeenteraad beleidsvrijheid toekomt bij de vaststelling van het bestemmingsplan, kan een alternatief planinitiatief ertoe leiden dat nader onderzoek had moeten worden gedaan naar de wenselijkheid en haalbaarheid van dat initiatief (zie ECLI:NL:RVS:2018:3362).

In dit geval heeft de raad ten onrechte geen alternatieven planinitiatieven in aanmerking genomen bij de belangafweging, terwijl verschillende mogelijkheden voorhanden liggen. Zie daarvoor de in **bijlage 3** opgenomen plannen.

Verkeer- en parkeersituatie onvoldoende onderzocht

De raad heeft bij de vaststelling van het plan onvoldoende rekening gehouden met de verkeer- en parkeersituatie in het plangebied en daar omheen. Zie **bijlage 4** voor foto's van de bestaande situatie. In de bestaande wijk zijn slechts twee uitgangen naar de doorgaande weg aan de rand van het dorp (Zwembadweg). Met de komst van 100 extra wooneenheden waarvan de bewoners ook via de Zwembadweg naar het dorp of van het dorp af hun weg moeten vinden ontstaat er een overbelasting van deze weg:

- Het fietspad dat deels vanuit het dorp langs de westelijke zijde van de Zwembadweg tot de Componistenlaan ligt wordt niet doorgetrokken terwijl daar voldoende ruimte voor is;
- De kruising Componistenlaan-Beatrixstraat met de Zwembadweg werd uit het plan gezet en aanpassing wordt nog niet meegenomen;
- De raad baseert zich wat betreft de verkeersintensiteit op een rapport van enkele jaren geleden dat niet meer past bij de realiteit van vandaag;
- De aanpassing van een weg in de buurt (i.c. de Ollandseweg) met stukken waarop niet harder meer gereden mag worden dan 30km p/u zal voor een veranderende verkeersstroom zorgen, waarvan de Zwembadweg ook deel uitmaakt;
- Aan de Zwembadweg ligt nu een ruime parkeerplaats (voor ca 150 auto's) ten behoeve van de recreanten van het park en speeltuin Kienehoef. Deze speel- en recreatieplaats en kinderboerderij is daar al gevestigd sinds de jaren 70 en is weid en zijd bekend. Er komen erg veel bezoekers van buiten onze omgeving naar deze recreatie plek met de auto. We hebben regelmatig tellingen gedaan en 80 auto's is geen uitzondering. De loopafstand parkeren tot midden in de speeltuin is 150m. Voorgesteld wordt om bij de sportvelden te parkeren waar al regelmatig 120 voertuigen staan. De loopafstand wordt dan ruim 500 meter. Er is dus geen aanvaardbare alternatieve ruimte gereserveerd voor een nieuwe parkeerplaats met als gevolg dat wij vrezen dat er langs de weg in de berm geparkeerd gaat worden (wat de weg nog onveiliger maakt) of dat er in de nieuwe en bestaande woonwijk geparkeerd gaat worden.

Verkeersveiligheid is een ruimtelijk relevant aspect en in dit geval is zonder gedegen onderzoek naar het verkeer het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid. Door de komst van de nieuwe woningen zal het verkeer van en naar de parkeerplaatsen toenemen, en daarmee de overlast. Naar de mening van omwonenden is de impact met betrekking tot het verkeer en het woon- en leefklimaat dat daarmee samenhangt onvoldoende onderzocht.

De Stichting KCR (Kinderbos, Cathelijne en Rijsingen) die belangen van bewoners en gebruikers van dit gebied behartigt is op de hoogte van ons beroepschrift en had zelf ook een zienswijze kenbaar gemaakt met overeenkomstige bezwaren.

Op grond van het bovenstaande verzoek ik u het bestreden besluit te vernietigen.

Hoogachtend,

[redacted]

Bijlagen:

1. Afschrift van het besluit gemeenteraad
2. Machtigingen
3. Alternatieve plannen (ook door de gemeente voorgesteld)
4. Foto's huidige situatie

Bijlage 1

MEIERIJSTAD

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Meierijstad

Nr. 538107
20 december
2023

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode"

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Meierijstad maken te voldoening aan artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad van Meierijstad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode", op 14 december 2023 gewijzigd heeft vastgesteld.

Het plan

Het plangebied van het bestemminsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan ligt aan de Zwembadweg en Koningsvaren, ten noordwesten van de kern Sint-Oedenrode. Ten oosten van het plangebied is het Kienehoef Park gelegen en aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Sint-Oedenrode. Het bestemmingsplan voorziet in een juridische en planologische regeling om een woningbouwontwikkeling met 104-110 woningen op deze locatie mogelijk te maken.

Het beeldkwaliteitsplan (BKP)

In het beeldkwaliteitsplan zijn stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten opgenomen voor het plangebied. De gemeenteraad heeft het BKP als onderdeel van de welstandsnota gewijzigd vastgesteld.

Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en bijbehorend beeldkwaliteitsplan heeft met ingang van 10 augustus tot en met 20 september 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen en voorzien van een reactie. De ingediende zienswijzen leiden niet tot wijzigingen. De nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ligt met de stukken ter inzage.

Ambtelijke wijzigingen

Zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van ambtelijke wijzigingen.

Deze wijzigingen staan beschreven in de nota van zienwijzen en ambtelijke wijzigingen.

Ter inzage

Het raadsbesluit, het gewijzigd vastgestelde bestemmingplan en beeldkwaliteitsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode" en bijbehorende stukken liggen met ingang van donderdag 21 december, gedurende 6 weken, tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Meierijstad, Stadhuisplein 1 te Veghel gedurende openingstijden.

Tevens zijn de stukken zijn ook elektronisch raadpleegbaar op :

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01

Beroep

Binnen deze termijn van zes weken kan beroep tegen het raadsbesluit worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag door:

1. Belanghebbenden die tegen het ontwerpbestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan al dan niet een zienswijze hebben ingediend;
2. Belanghebbenden voor zover het beroep wordt ingesteld tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het bestemmingsplan/beeldkwaliteitsplan heeft aangebracht.

Crisis- en herstelwet

MEIERIJSTAD

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere dat:

1. in het beroepschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit (vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is);
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. na afloop van de termijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Tevens kan, in geval van onverwijlde spoed, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Bij dit verzoek dient een afschrift van het ingediende beroepschrift te worden overgelegd.

Het besluit van de raad treedt in werking daags na afloop van de genoemde beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn door de indiener van een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening als hierboven genoemd is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

U kunt voor nadere informatie contact opnemen met [redacted] van het atelier Gebiedsontwikkeling en Planologie, bereikbaar via telefoonnummer 0413 381835.

Veghe 20 december 2023

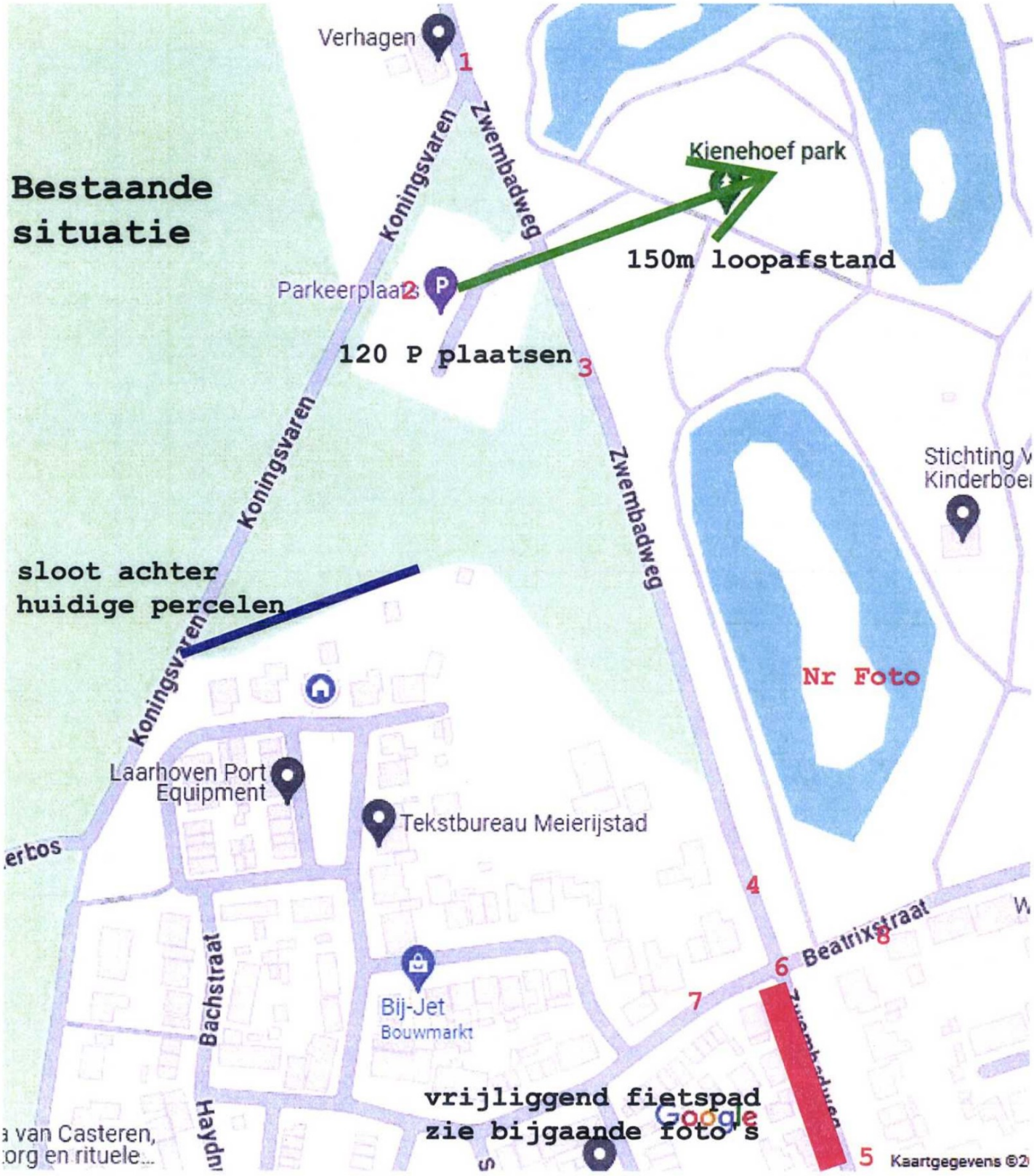
Bijlage 2

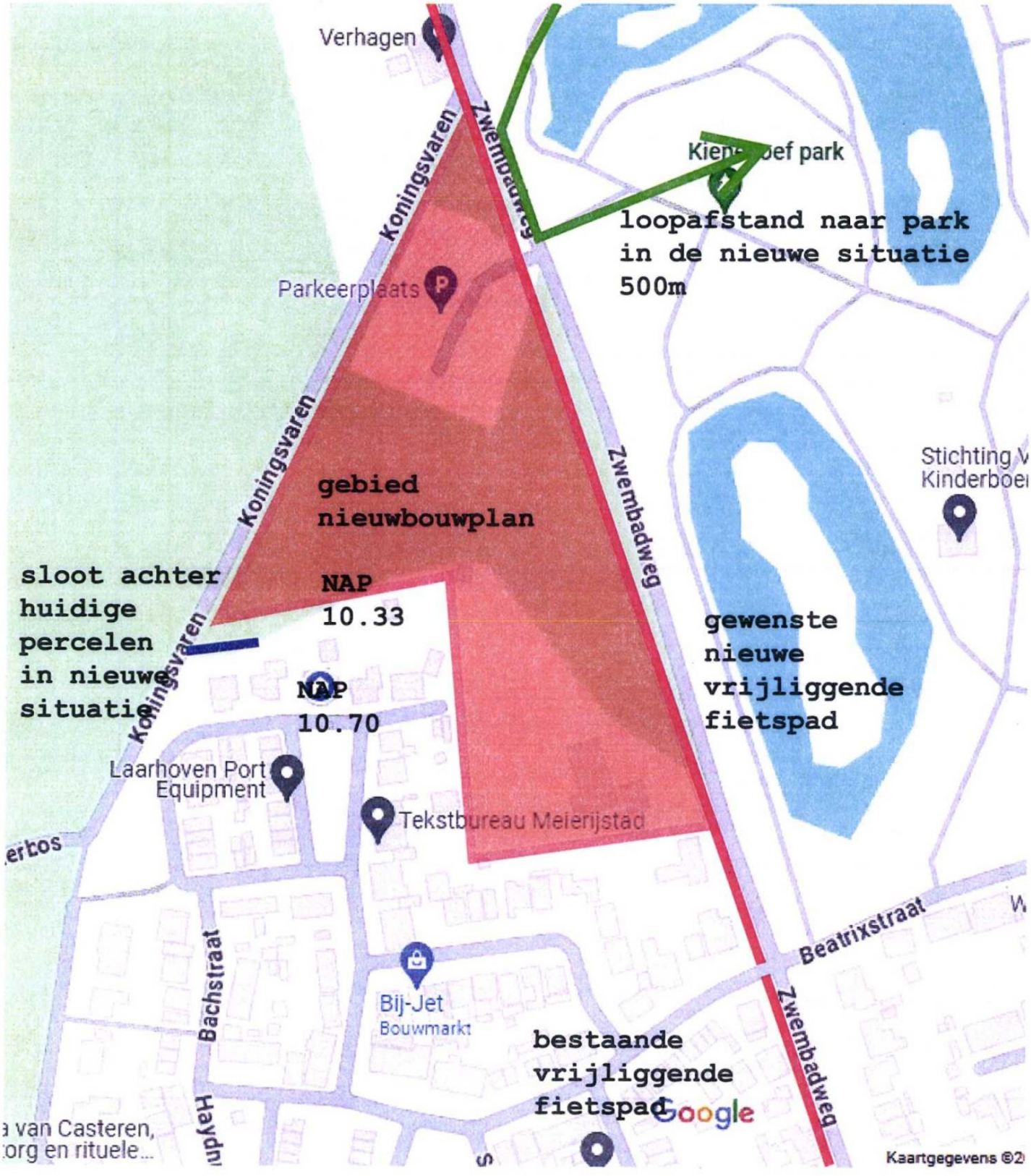
Onderstaande personen machtigen [redacted], woonachtig [redacted] om namens hen te reageren met een bezwaarschrift tegen de gemeente Meierijstad betreffende de 'Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Zwembadweg, Sint-Oedenrode",

onder nr. :NL. IMRO.1948.BGO000BP0022023P-VG01'.

Naam:	Adres:	Handtekening:
[redacted]		

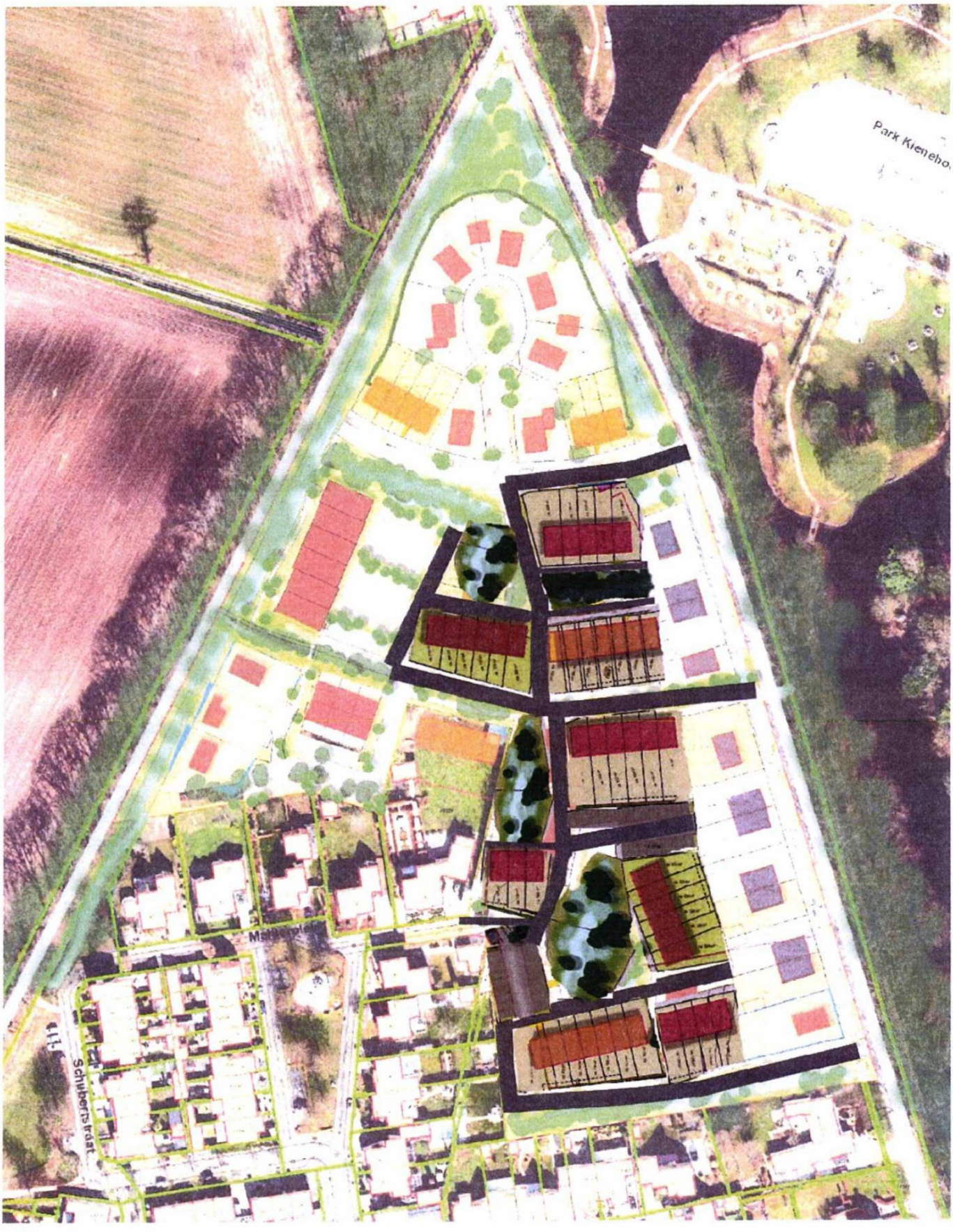
Bijlage 3


Bestaande situatie
Verhagen
1
Koningsvaren
Zwembadweg
Kienehoef park
150m loopafstand
Parkeerplaats
2
120 P plaatsen
3
Koningsvaren
Zwembadweg
Stichting V
Kinderboer
sloot achter huidige percelen
Koningsvaren
Nr Foto
Laarhoven Port Equipment
Tekstbureau Meierijstad
4
Beatrixstraat
8
6
Bachstraat
Bij-Jet
Bouwmarkt
7
vrijliggend fietspad zie bijgaande foto's
Google
5
Kaartgegevens ©2


Verhagen
Koningsvaren
Zwembadweg
Parkeerplaats
loopafstand naar park
in de nieuwe situatie
500m
gebied
nieuwbouwplan
NAP
10.33
NAP
10.70
sloot achter
huidige
percelen
in nieuwe
situatie
gewenste
nieuwe
vrijliggende
fietspad
Laarhoven Port
Equipment
Tekstbureau Meierijstad
Bachstraat
Beatrixstraat
Bij-Jet
Bouwmarkt
bestaande
vrijliggende
fietspad
Google
Kaartgegevens ©2



Origineel plan gemeente



Voorstel plan 1 van omwonenden om de blokken te herschikken zodat er veel minder overlast is voor aanpalende bestaande percelen en dat de daken gunstiger liggen, zuid gericht, om zonnepanelen te plaatsen. Daarmee kan weer een grotere energiebesparing voor de toekomst bereikt worden.



Voorstel plan 2 van omwonenden om de blokken te herschikken zodat er veel minder overlast is voor aanpalende bestaande percelen zal ontstaan.

Bijlage 4

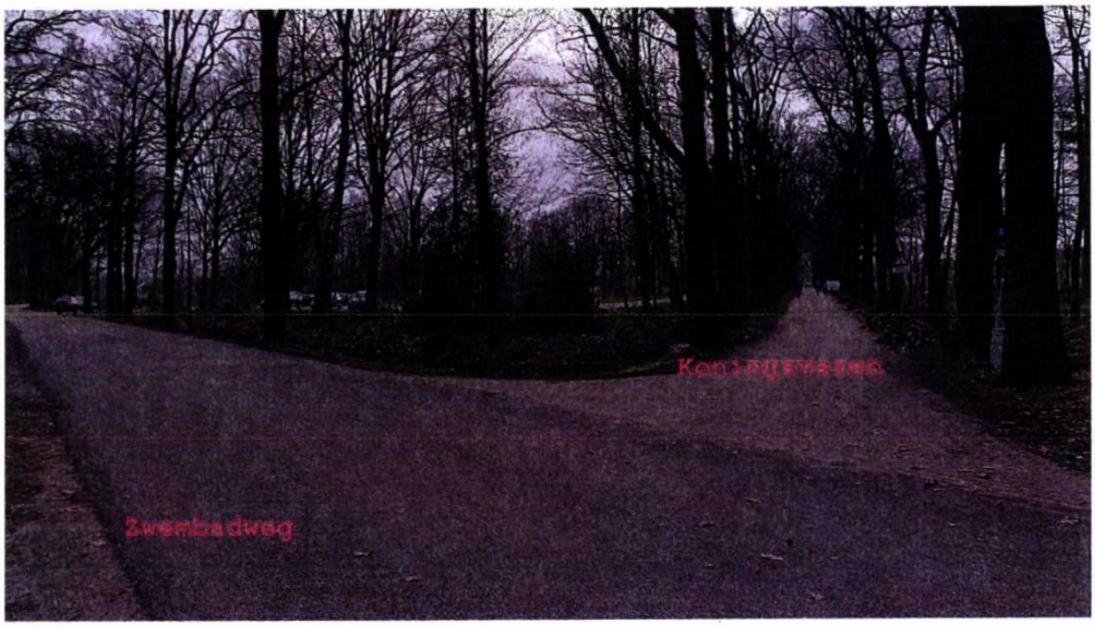

Koningsvaren
Zwembadweg

Foto 1


Bestaande parkeerterrein
wat opgeheven wordt zonder
goed alternatief

Foto 2

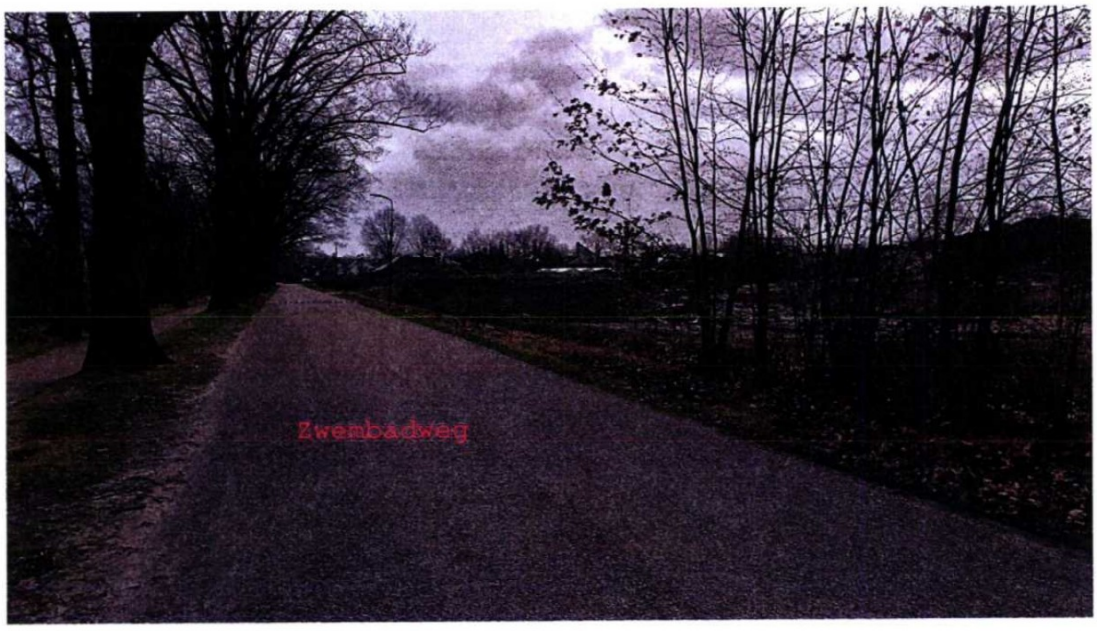


Foto 3

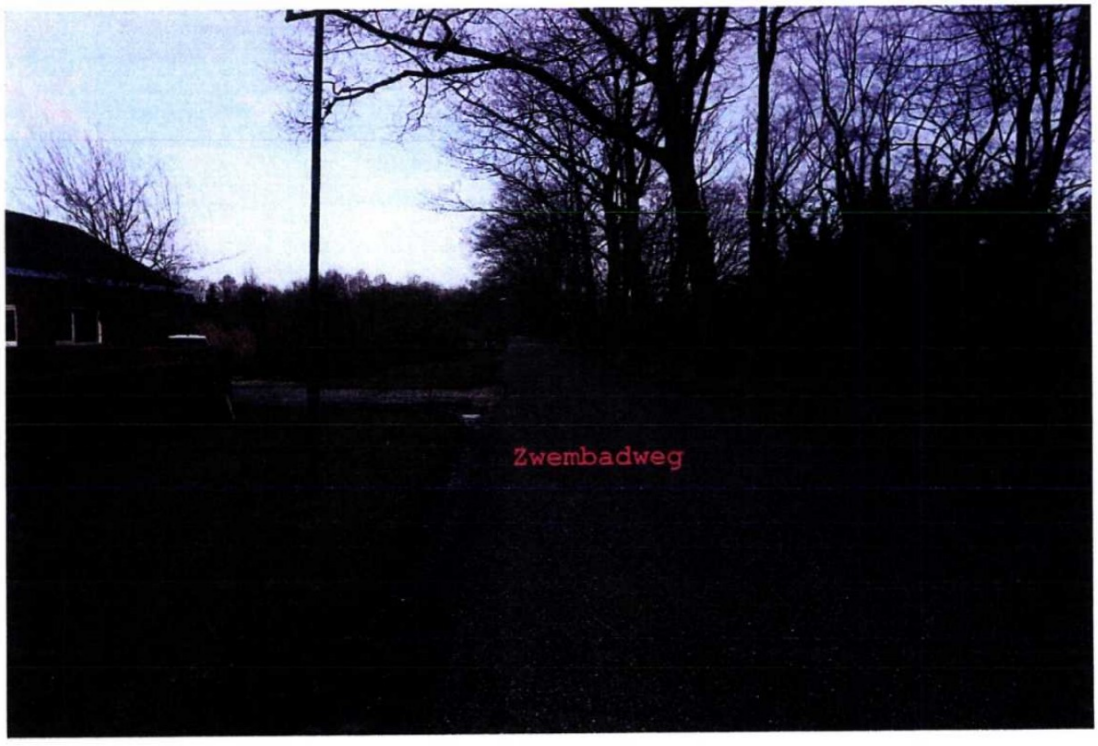


Foto 4


Componistenlaan
Beatrixstraat
Zwembadweg
Vrijliggende fietspad

Foto 5


Zwembadweg
Componistenlaan

Foto 6


Beatrixstraat
Zwembadweg
Componistenlaan

Foto 7

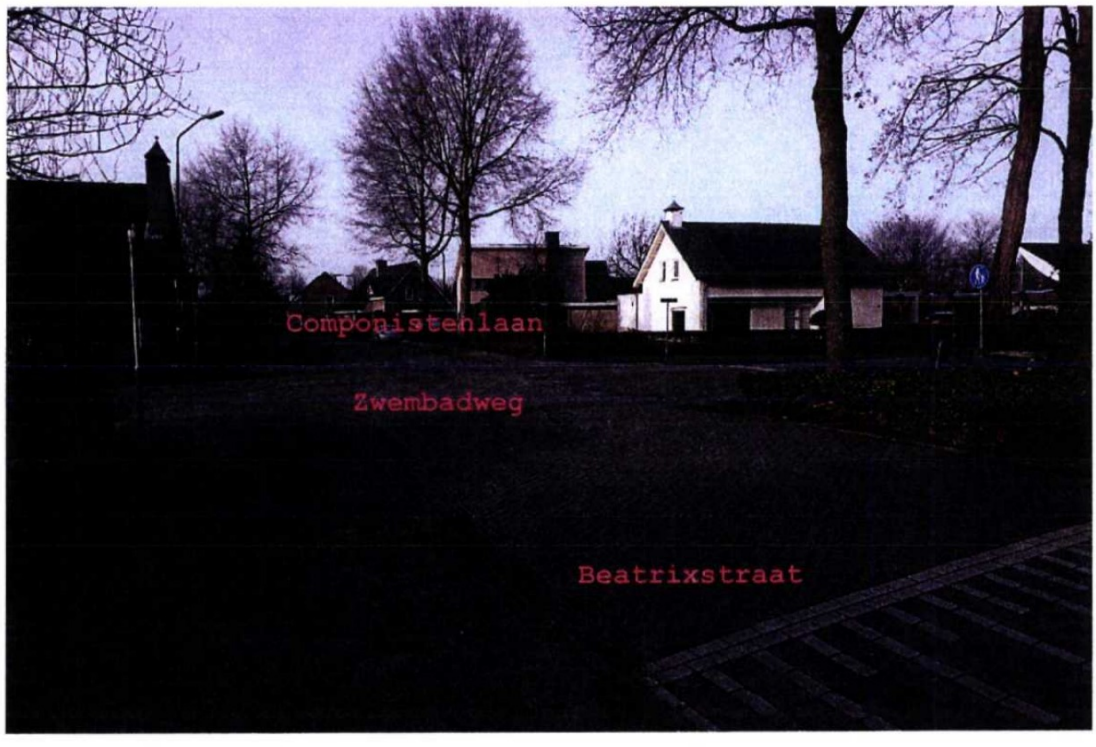

Componistenlaan
Zwembadweg
Beatrixstraat

Foto 8