

## **Verslag van het vooroverleg en de inspraakprocedure inzake het concept-bestemmingsplan “HAVS terrein Sint-Oedenrode”**

Datum: 15 april 2020

### **Inleiding**

Onderstaand een verslag van het vooroverleg en de inspraakprocedure die in het kader van het bestemmingsplantraject HAVS terrein Sint-Oedenrode is doorlopen. De onderlegger die hiervoor is gebruikt betreft het voorontwerp-bestemmingsplan ‘HAVS terrein Sint-Oedenrode’ d.d. 30-03-2018. Dit plan beoogt de realisatie van ca. 60 woningen aan / nabij de Eerschotsestraat. Hiervoor zullen bestaande bedrijfsgebouwen en activiteiten (garagebedrijf en bedrijfsloodsen, Eerschotsestraat 74 en 72) worden gesaneerd. Daarnaast is het de bedoeling ook te bouwen tussen de bestaande woningen aan de Eerschotsestraat 86 t/m 106 en de oostelijke randweg. Op figuur 1 is het stedenbouwkundig plan weergegeven zoals dat destijds in het bestemmingsplan was opgenomen. Alle in het onderhavige verslag genoemde opmerkingen hebben betrekking op dit stedenbouwkundig plan, de met het oog daarop uitgevoerde onderzoeken en de vertaling in het bestemmingsplan.



*Figuur 1: Stedenbouwkundig plan HAVS 2016, basis vooroverleg en inspraakprocedure*

### **Leeswijzer**

Hierna wordt het vooroverleg samengevat en toegelicht wat de invloed is op de stedenbouwkundige uitgangspunten van het HAVS-terrein. Daarna wordt de inspraakprocedure toegelicht. Allereerst wordt de opzet en werkwijze toegelicht, waarna de meest voorkomende inspraakonderwerpen worden aangehaald, vervolgens individuele reacties en tot slot wordt beschreven wat de invloed van alle reacties op het stedenbouwkundig plan is.

## **1. Vooroverleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan 'HAVS terrein Sint-Oedenrode' voorgelegd aan Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Brabant, waterschap de Dommel en de regionale brandweer.

Provincie en Rijkswaterstaat hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben bij het concept-plan.

De regionale brandweer heeft aangegeven dat de paragraaf externe veiligheid geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen. Verder wordt verwezen naar een aantal adviezen die in 2016 zijn gegeven; die kunnen bij de uitwerking van het plan worden meegenomen. Voor het stedenbouwkundig inrichtingsplan is het advies gegeven om ontluchtingsmogelijkheden te realiseren aan de achterzijde van de woningen die met hun voorgevel gericht zijn op de A50.

Het waterschap heeft een aantal vraag- en aandachtspunten benoemd. Deze zijn besproken in een overleg tussen waterschap, gemeente en (adviseur van) de ontwikkelaar. Kort samengevat is geconstateerd dat het plangebied niet geschikt is voor infiltratie; om die reden moet nader onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden tot afvoer van water naar de bestaande watergangen en de dode Dommelarm nabij het plangebied. Daarbij kan tevens aandacht worden besteed aan extra afvoercapaciteit om wateroverlast op de Eerschotsestraat aan te pakken.

Verder is in relatie tot hoogwaterscenario's besproken dat het peil van het plangebied minimaal 11,40 meter boven NAP moet zijn en dat van de woningen 11,60 meter. Dat is mogelijk.

De opmerkingen van de regionale brandweer en waterschap De Dommel worden in de verdere planuitwerking meegenomen en nader onderbouwd. Indien nodig wordt daarbij het overleg met de betreffende instanties gezocht. De gemaakte opmerkingen zijn niet dusdanig dat zij de haalbaarheid van het plan in het geding brengen.

## **2. Inspraakprocedure**

### *Inleiding en werkwijze*

Middels de inspraakprocedure hebben alle direct omwonenden van het plangebied HAVS-terrein en andere belanghebbenden de kans gekregen kennis te nemen van het planvoornemen en hier hun reactie op te geven. Het document dat voor inspraak ter inzage heeft gelegen betreft het voorontwerp-bestemmingsplan 'HAVS terrein Sint-Oedenrode'.

Op 20-06-2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het bestuurscentrum (voormalig gemeentehuis) in Sint-Oedenrode. Direct omwonenden hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen en hebben daarvan ook gebruik gemaakt. Verder is in het plaatselijke weekblad "de Mooi Rooi krant" kennis gegeven van de start van het inspraakproces en is het voorontwerp-bestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente. Daarnaast is het stuk analoog ter visie gelegd in het gemeentehuis in Veghel en in het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode.

De zienswijzen zijn in de meeste gevallen (ter plekke) met betrokkenen besproken. Alle schriftelijk en mondeling ingediende reacties en hetgeen is besproken zijn hieronder kort en zakelijk samengevat weergegeven. Voor zover daarbij onderdelen van de zienswijze niet of niet geheel zijn vermeld, betekent dat niet dat deze buiten beschouwing blijven. De zienswijzen zijn als geheel gezien. In onderstaande beschouwing wordt eerst ingegaan op een aantal algemene reacties / onderwerpen. Daarna wordt ingegaan op resterende individuele reacties die door omwonenden/belanghebbenden zijn ingebracht. Tot slot wordt beschreven of en hoe de reacties tot aanpassing van het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan hebben geleid. Om redenen van privacy worden geen namen en adressen, maar enkel straatnamen genoemd.

### *Algemene reacties*

Navolgend worden de meest overkoepelende reacties benoemd, die van invloed (kunnen) zijn op de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Degenen die gebruik hebben gemaakt van de inspraakprocedure betreffen:

1. Inwoner, Korenlaan
2. Inwoner, Scherpakkerstraat
3. Diverse bewoners Eerschotsestraat
4. Stichting tot instandhouding, beheer en exploitatie van de Knoptorenkerk
5. Heemkundige Kring "de oude vrijheid"
6. Kunststichting
7. IVN afdeling Sint-Oedenrode
8. Stichting "het Roois Landschap"

Over het algemeen wordt de realisatie van woningbouw op deze plek onderschreven en voorstelbaar geacht, mede omdat hierdoor verbetering kan worden gebracht in de bestaande, visueel en functioneel niet wenselijke situatie. De inhoudelijke bezwaren en wensen betreffen:

- a. Behoud van het zicht op de Knoptoren  
Dit onder verwijzing naar het beschermd dorpsgezicht "Knoptoren en omgeving". Met name de positionering van het beoogde appartementengebouw in de zuidoostelijke hoek van het plangebied acht men in dit kader niet acceptabel;
- b. Meer ruimte tussen bebouwing en oude Dommelarm  
Het wordt wenselijk gevonden dat er meer afstand wordt gehouden tussen de bebouwing van de patio-woningen en de oude Dommelarm ten zuiden van het plangebied;
- c. Het "vergroenen" van het plangebied  
Men wenst een 'groen' aanzicht op de wijk, met name het beeld vanaf de rijksweg A-50 / Oostelijke randweg. In algemene zin is behoefte aan een beeldkwaliteitskader (ook voor de bebouwing).

### *Individuele reacties*

Navolgend worden de individuele reacties van omwonenden en andere belanghebbenden beknopt toegelicht.

1. Inwoner, Kerkdijk – Noord

Indiener onderschrijft het initiatief tot woningbouw. Wel zijn er de volgende opmerkingen en bezwaren, met als doel de kwaliteit van het plan en de inpassing daarvan in de omgeving te vergroten:

- Relatie met de Knoptoren  
Uitgangspunt is behoud / versterking van het zicht op de Knoptoren. Gesteld wordt dat het voorliggende plan door situering en hoogte van de bebouwing het zicht zal verslechteren;
- Bebouwingshoogten  
De toegelaten bouwhoogten wijken af van de nu bestaande bebouwing; voorgesteld wordt de maatvoering op de huidige bebouwing af te stemmen;
- Meer ruimte voor en het veilig stellen van groen  
Bewoner vindt dat het plan onvoldoende inzicht / zekerheid geeft in de vraag waar groen zal komen. Daarnaast zou het plan kwalitatief beter kunnen worden door afstand te houden tot de oude Dommelarm en in de zuidwesthoek van het plangebied ruimte te maken voor waterberging of een wadi. Daardoor zou het geprojecteerde appartementengebouw op die plek komen te vervallen, waardoor de zichtlijn naar de Knoptoren minder wordt aangetast en de privacy minder aangetast wordt;
- Aantasting privacy

Door de voorgestelde woonbebouwing in de zuidwest hoek van het plangebied zal de privacy worden aangetast;

- Milieuzonering

De voorgestelde bebouwing in de zuidwest hoek voldoet – uitgaande van de brochure “bedrijven en milieuzonering” niet aan de gestelde richtafstanden.

2. Inwoners, Eerschotsestraat

Vanuit de bewoners worden de volgende aandachtspunten en reacties ingebracht:

- Privacy en geluidshinder

In de huidige situatie wordt de tuin geheel afgeschermd door de muur van het bestaande bedrijfsgebouw en aan de achterzijde door een grote groenstrook. Daardoor ervaart de direct belanghebbende geen geluidhinder van de A-50 / randweg en een grote mate van privacy. Door het verdwijnen van (een deel van) de bebouwing verminderen bovengenoemde punten. Om die reden opteert men voor het handhaven van de bedrijfsbebouwing en het gebruik als kantoor.

3. Inwoners, Eerschotsestraat

Vanuit de bewoners wordt ingestemd met het voorgestelde plan als uitgangspunt. Wel vragen zij om de volgende aanpassingen / detailleringen:

- Bereikbaarheid garage

Men wenst een betere bereikbaarheid van hun garage door verbreding van hun oprit naar minimaal 2,5 en zo mogelijk 3 meter;

- Toegang parkeerterrein

Men wenst een met een poort afsluitbare toegang tot het achter hun perceel gelegen parkeerterrein/parkeerhof;

- Positionering woning

Men wenst een aangepaste situering van een nieuwe woning waardoor het uitzicht vanuit en zicht op hun bestaande woning minder wordt belemmerd.

4. Inwoner, Eerschotsestraat

Met goedkeuring van inwoner loopt de toegangsweg naar het parkeerhof over het eigendom van deze inspreker en tevens komt hier de toegang van het bijgebouw op naastgelegen perceel op uit. Hier moeten nog nadere afspraken over worden gemaakt. Inwoner stelt verder geen specifieke eisen maar vraagt zich af hoeveel verkeersbewegingen er per dag zullen zijn. Aangegeven wordt dat in de huidige situatie 's-avonds en in het weekeinde aan de Eerschotsestraat veel geparkeerd wordt door Poolse mensen en door werknemers van het kantoor Van Kuringe.

5. Inwoners, Eerschotsestraat

Vanuit de bewoners worden de volgende aandachtspunten en reacties ingebracht:

- Bestaande beplanting

Direct achter het perceel van bewoner bevindt zich een hekwerk en beplanting in de vorm van laurier. Op het perceel staat een vrij grote boom, waarvan het wortelstelsel zich vermoedelijk uitstrekt tot in het achterliggende perceel waar de bouwplannen / brandgang zijn beoogd. Inwoners vragen zich af of deze boom gehandhaafd kan worden;

- Geluid

In de huidige situatie is het verkeersgeluid van de A-50 nauwelijks hoorbaar. Dat van het verkeer op de randweg wel;

- Waardevermindering van het eigendom;
- Veiligheid;
- Aankoop grond

Men wil graag grond bij kopen ter vergroting van de tuin.

#### 6. Inwoners, Eerschotsestraat

Betrokkenen hebben de volgende punten ingebracht:

- Uitzicht  
Het in de huidige situatie vrije uitzicht aan achterzijde van het perceel wordt door de aanleg van de woningen belemmert. Daarnaast zal de huidige erfafscheiding vervangen moeten worden;
- Potentieel geluidsoverlast  
Inwoners zien een mogelijkheid tot geluidsoverlast van toekomstig aangrenzende achtertuinen;
- Veiligheid en privacy  
Bewoners geven aan zich af te vragen wat de invloed van de woningen en brandgangen op de veiligheid en privacy is.

#### 7. Inwoners, Eerschotsestraat

Vanuit de bewoners worden de volgende aandachtspunten en reacties ingebracht.

- Erfdienstbaarheid  
Op het (onverharde) pad naast en achter de woningen ligt een erfdienstbaarheid t.b.v. een achter-ontsluiting van deze percelen. Om die reden is bebouwing daarvan volgens de bewoners niet mogelijk;
- Brandgang  
Het beoogde plan voorziet in een nieuwe ontsluiting aan de achterzijde van de percelen, uitkomend op een brandgang t.b.v. bestaande en nieuwe woningen. Met het oog op veiligheid wordt het wenselijk gevonden als deze brandgang afgesloten kan worden en hier een (nu ontbrekende) erfafscheiding geplaatst kan worden.
- Privacy  
Bewoners stellen dat als gevolg van woningbouw met twee bouwlagen met kap sprake is van een verlies van uitzicht, toename van geluid en aantasting van privacy door inkijk in achtertuinen;
- Potentiële waardevermindering van het eigendom;
- Natuurwaarden  
De voorgestelde ontsluiting van het gebied betekent dat een deel van de bomen op de hoek Eerschotsestraat / Oostelijke parallelweg zal moeten worden gekapt. Daarnaast vragen bewoners aandacht voor de wateropvang / - afvoer ter voorkoming van overlast. De bestaande - noodzakelijk te handhaven – sloot tussen het onverharde pad en het gebouwtje van Reggefiber heeft bij zware regelval al onvoldoende capaciteit om het water vanaf de Eerschotsestraat op te vangen.
- Beeldkwaliteit  
Bewoner pleit voor het stellen van goede beeldkwaliteitskaders voor de nieuwe bebouwing. Verder geeft deze bewoner aan dat het zicht op de Knoptoren onbelemmerd moet blijven en dat om die reden de bebouwing in de zuidoost hoek van het plangebied naar zijn oordeel te hoog is.

#### 8. Inwoner Korenlaan

Vanuit bewoner worden de volgende aandachtspunten en reacties ingebracht:

- **Beschermd natuurgebied**  
Bewoner stelt dat naar zijn mening wordt gebouwd in een beschermd natuurgebied waardoor natuurbelangen zullen worden geschaad en acht dit in strijd met de provinciale Verordening Ruimte;
- **Dove gevel**  
Bewoner is van oordeel dat door bebouwing uit te voeren als een zgn. dove gevel in de zin van de wet geluidhinder niet wordt ingespeeld op de landschappelijke kwaliteiten en stedenbouwkundige karakteristiek van het gebied;
- **Waterberging i.r.t. Dommelarm**  
Bewoner refereert aan passages uit de toelichting van het bestemmingsplan waarin aandacht wordt besteed aan aanpassingen van het gebied aan de overzijde van de Dommelarm met het oog op waterberging. Daardoor wordt naar zijn mening het huidige landschap en de ontstaansgeschiedenis daarvan verniet, mede omdat het gebied deel uitmaakt van een oude dekzandrug.

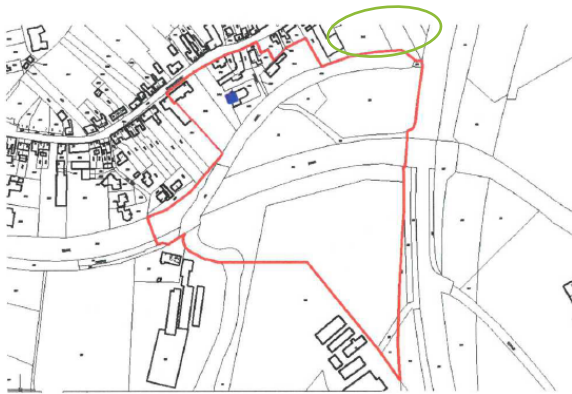
### ***Beoordeling inspraakreacties algemeen***

Bovenstaande reacties zijn op hoofdlijnen te verdelen in twee soorten; reacties die invloed hebben op (de uitgangspunten in) het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan en reacties die betrekking hebben op (contractuele) afspraken tussen initiatiefnemer en grondeigenaren. Laatstgenoemde wordt niet nader behandeld in dit verslag, omdat het persoonlijke, individuele kwesties betreft, die voor het bestemmingsplan niet relevant zijn. Navolgend worden de reacties t.a.v. het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan beantwoord.

#### Zicht op de Knoptoren

Meerdere reacties zien op het (behoud van) het zicht op de Knoptoren, zowel vanaf de A-50 als vanaf (het fietspad langs) de Oostelijke randweg. De Knoptoren is een belangrijk object binnen en voor Sint-Oedenrode en is op 20-10-2016 door de gemeenteraad van voormalig Sint-Oedenrode aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In de onderliggende notitie (en daarmee motivering voor dat besluit) "Gebiedsgerichte bescherming Knoptoren e.o." staat het volgende opgenomen: *'Meer nog dan de Markt is de Knoptoren een icoon voor Sint-Oedenrode. Duizenden zien elke dag dit icoon als ze Sint-Oedenrode per auto over de A50 passeren. Velen zijn zich pas sinds de openstelling van dit deel van de A50 in 2005 bewust van de iconische waarde van het uitzicht op de Knoptoren en de tracering van de A50 daarbij. Daardoor is het van belang dat niet alleen de toren zelf en zijn directe omgeving bescherming behoeven, maar ook de bredere omgeving, zodat het waardevolle zicht vanaf de autoweg behouden blijft.'*

De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is weergegeven in figuur 2. De begrenzing ligt niet over het nu aan de orde zijnde plangebied (zie groene aanduiding). Echter, de zichtlijnen strekken verder dan het formeel beschermde gebied, zie figuur 3.



Figuur 2: Begrenzing beschermd stads- en/of dorpsgezicht Knoptoren in rood, plangebied in groen



Figuur 3: Vrije zichthoek op de Knoptoren vanaf de A50 in geel, plangebied in rood

Het plangebied is (deels) gelegen binnen deze zichtlijnen (rode aanduiding). Gelet daarop is al wel duidelijk dat vanuit zuidelijke richting zichtbelemmering niet speelt, noch vanaf de A50, noch vanaf de Oostelijke randweg. Komende vanaf noordelijke richting zal voor het viaduct over de A50 de bebouwing in het plangebied niet zichtbaar zijn. Na het viaduct wordt het plangebied pas zichtbaar. Zie de foto hiernaast.

De blauwe pijl geeft aan waar de beoogde bebouwing zich bevindt.

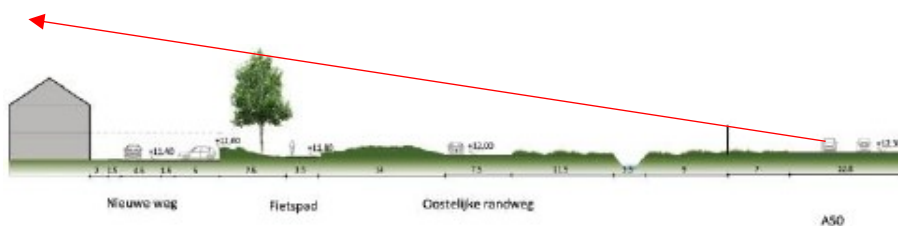


Figuur 4: zicht vanaf oprijt A50

Ter hoogte van het bestaande geluidsscherm wordt het beeld gedomineerd door dat scherm zelf, bomen langs het fietspad en – ongeveer ter hoogte van de oude Dommelarm, de Knoptoren en de bomen aan de zuidzijde van de Dommelarm. Zie ter illustratie daarvan foto 2 en 3. Kijkend naar de bestaande hoogteverschillen is het verder maar zeer de vraag in hoeverre het beoogde appartementengebouw vanaf de A50 zichtbaar zal zijn. Het zal in ieder geval niet boven het bestaande geluidsscherm uitkomen en dus hooguit door het scherm zichtbaar zijn. Hierbij dient uiteraard ook bedacht te worden, dat auto's met grote snelheid passeren. Zie figuur 6.



Figuur 4 en 5: Foto's zicht op plangebied en Knoptoren



Figuur 2: Doorsnede zicht vanaf Oostelijke randweg op plangebied

Vanaf de Oostelijke randweg is het beeld wel anders. Hier zal de bebouwing wel goed zichtbaar worden. Hoewel het zichtaspect in het genoemd raadsbesluit strikt genomen alleen ziet op zicht vanaf de A50, is er een dringende wens vanuit diverse (rechts-)personen om het plan aan te passen. Daaraan toekomend is besloten dat op de beoogde plek van het appartementengebouw alleen bebouwing in twee lagen (zonder kap) mogelijk zal worden gemaakt.

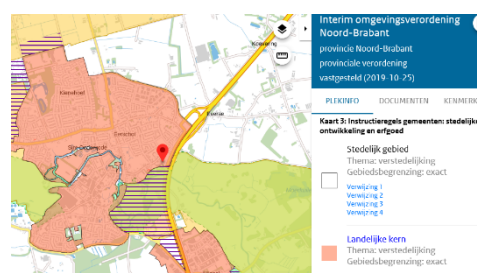
Het appartementengebouw wordt verplaatst naar de overzijde van de nieuwe ontsluitingsweg. Situering daarvan evenwijdig aan de Eerschotsestraat is stedenbouwkundig niet gewenst.

### Provinciaal beleid / natuurbelangen

De Verordening Ruimte is vervangen voor de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'. Op basis daarvan is het volgende van belang voor het plangebied:

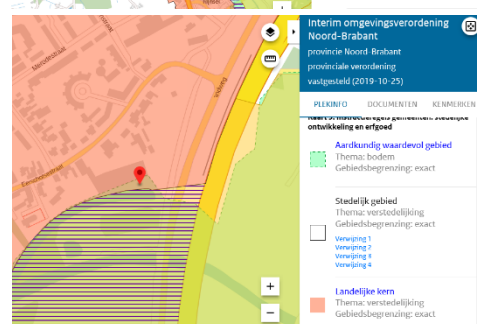
a. Stedelijk gebied / landelijke kern

Het beleid van de provincie is erop gericht dat stedelijke ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld nu aan de orde door woningbouw) binnen deze gebieden plaatsvindt. Derhalve past de beoogde ontwikkeling binnen de provinciale beleidskaders.



b. Aardkundig waardevol gebied

Het beleid van de provincie is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant. Een bestemmingsplan moet regels stellen om die waarden te beschermen.



*Figuur 3: Aanduidingen interim verordening plangebied*

Aardkundig waardevolle gebieden betreffen dekzandruggen, stuifduinen en meanderende beeklopen die gezichtsbepalend zijn voor het Brabants landschap. De aardkundig waardevolle gebieden kaart van de provincie is hieronder weergegeven. Zoals daarop is te zien, betreft het gebied in dit geval voor het grootste deel het Dommeldal buiten de bebouwde kom. Een klein deel, direct ten noorden van de oude Dommelarm valt hier volgens de kaart van de genoemde verordening binnen.

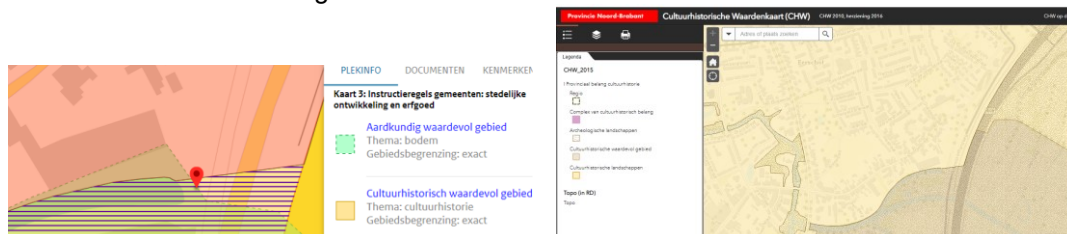


*Figuur 4: Uitsnede aardkundig waardevolle gebieden kaart Noord-Brabant*

Zoals op de rechtse afbeelding is te zien, is er feitelijk sprake van een groot bedrijfsgebouw en een geheel verhard terrein, dat in gebruik is voor opslag. Het behoeft geen betoog dat van een gezichtbepalend onderdeel van het Dommeldal geen sprake is en daarmee geen sprake is van

een (provinciaal) belang tot bescherming van een gezichtbepalend element. Vermoedelijk is eerder sprake van een onnauwkeurigheid op de provinciale kaart uit de interimverordening. Vanuit de provincie is aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben bij het plan.

#### c. Cultuur-historisch waardevol gebied

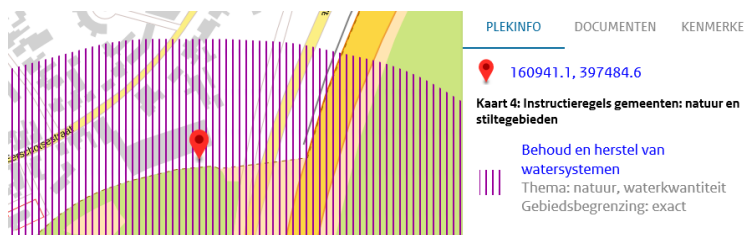


Figuur 5: Aanduiding interim verordening plangebied

Op grond van de cultuurhistorische waardenkaart zijn archeologie en het landschap van belang. Archeologie is separaat onderzocht. Qua landschap geldt qua feitelijk aanwezige situatie hetzelfde als hiervoor onder aardkundig waardevolle gebieden is aangegeven..

#### d. Behoud en herstel watersystemen (deels)

Deze aanduiding ziet op het behoud, beheer en herstel van watersystemen, ic. De Dommel en is grotendeels op het plangebied van toepassing. Binnen deze aanduiding is het oprichten van bebouwing, het aanbrengen van verhardingen en het ophogen van gronden beperkt toegestaan. De bedoeling is het voorkomen van



Figuur 10: Aanduiding interim verordening plangebied

functies en activiteiten die het watersysteem belemmeren of onnodig kostbaar maken. Daarover moet overleg worden gepleegd met het waterschap. Dat is geschied, met als conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering is.

#### e. Natuurnetwerk Brabant / Groen blauwe mantel

Zoals op onderstaande afbeelding is te zien, ligt het plangebied niet in het natuurnetwerk Brabant; wel voor een heel klein deel in de zgn. Groen blauwe mantel .



Figuur 11: Aanduiding interim verordening plangebied

Deze strook is opgenomen als een zone tussen het natuurnetwerk en het landelijk gebied. Stedelijk ontwikkelingen passen volgens de toedichting minder, wel is er ruimte voor gebruiksvormen met een extensief karakter. Bebouwing is op dit gedeelte niet voorzien; wel een voetpad, wat als passend kan worden beschouwd.

f. **Attentiezone waterhuishouding**

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

Bedoelde werkzaamheden zijn niet voorzien. Het overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden.

**Flora en fauna**

BRO heeft in opdracht van initiatiefnemer onderzoek gedaan naar de effecten van het plan in relatie tot gebiedsbescherming en soortenbescherming. De conclusies zijn als volgt:

- Significante effecten op natuurgebieden kunnen op voorhand uitgesloten worden, gelet op de afstand daartoe (minimaal 11,8 km); in aanvulling daarop wordt nog opgemerkt dat in opdracht van de gemeente Meierijstad een haalbaarheidsonderzoek stikstofdepositie is uitgevoerd voor een fictieve woningbouwlocatie voor 1000 woningen in Olland, nabij het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen (Lieveense, 20 december 2019, SLM011670.NOT001.NG). Doel van het onderzoek was het verkrijgen van inzicht in de maximale omvang van eventueel nieuwe woningbouwprogramma's binnen de gemeente Meierijstad. De conclusie van het onderzoek is dat het aspect stikstofdepositie geen belemmerende factor is voor vaststelling van de maximale omvang van een woningbouwprogramma op deze locatie die volgens opgave van de gemeente het dichtst is gesitueerd bij de relevante Natura 2000- gebieden. Deze conclusie kan bijgevolg veralgemeniseerd worden voor de rest van de gemeente.

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) wordt niet aangetast; dit ligt buiten het plangebied;

- Er zijn geen beschermde vaatplanten aangetroffen.
- Mogelijk bevinden zich nest- en verblijfplaatsen van de huismus, gierzwaluw en vleermuizen binnen het plangebied. Daarom is mogelijk een ontheffing nodig op grond van de Wet natuurbescherming en zijn compenserende maatregelen nodig. Dit dient nader te worden gezien en geconcretiseerd.
- In zijn algemeenheid geldt dat er geen werkzaamheden tijdens broedseizoen worden verricht.

Algehele conclusie is dan ook dat er noch vanuit het provinciaal beleid, noch vanuit gericht flora en faunaonderzoek essentiële natuurbelangen, die aanleiding (zouden) geven af te zien van de voorgenomen bebouwing, geschaad worden.

Tot slot wordt in bovenstaand verband vermeld dat het plangebied niet omvat de oude Dommel-arm en het bosje ten zuiden daarvan. Reacties hierop blijven dan ook buiten beschouwing.

Vergroenen (aanzicht) plangebied / beeldkwaliteitskader

Alle partijen onderschrijven het streven om te komen tot een kwalitatief goed eindbeeld. Met het oog daarop zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voor zowel de bebouwing als het

openbaar gebied, wat ook ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Na vaststelling zal dit document als formeel toetsingskader gaan gelden voor bouw aanvragen. Daarnaast zal voor de inrichting van het plangebied tussen de voorgenomen bebouwing en de oostelijke randweg een deskundige worden ingeschakeld. Bij het inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met een combinatie van belangen: het zicht op de Knoptoren, de zichtlijnen vanuit het plangebied en het beeld vanaf de Oostelijke randweg.

Voor het houden van afstand tot de Dommelarm wordt geen dringende reden gezien, gelet op de feitelijke situatie, het als gevolg daarvan ontbreken van bijzondere waarden en het belang van de volkshuisvesting.

#### Verlies van vrij uitzicht / aantasting privacy / veiligheid / waardevermindering

Als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling zal de bestaande situatie aan de achterzijde van de woningen aan de Eerschotsestraat veranderen. En daarbij kunnen voor de betrokken bewoners negatieve aspecten in meer of mindere mate optreden. Om die reden moet de gemeente een afweging maken t.a.v. de algemene belangen. Dit betreft:

- Het voorzien in woningbouw om te voorzien in de plaatselijke behoefte. In de door de raad van Meierijstad vastgestelde Woonvisie is voor de kern Sint-Oedenrode een streefgetal van ongeveer 500 woningen voor de periode 2018-2028 vastgesteld, waarvan ca 70% in bestemmingsplannen zoals nu aan de orde kan worden vastgelegd. Bovendien is, gelet op de demografische ontwikkelingen, vastgesteld dat dit vooral woningen moeten zijn voor kleine huishoudens en met een accent op o.a. sociale huurwoningen en goedkopere koopwoningen. Het nu voorliggende plan voorziet voor een substantieel deel in die behoefte.
- Het bestuurlijk en ook wettelijke voorgeschreven streven om ingeval van stedelijke ontwikkelingen, primair binnen bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden. Daarvan is in dit geval sprake. De genoemde negatieve effecten zullen zich in meer of mindere mate overal binnen het stedelijk gebied voordoen.
- Invulling van de nu aan de orde zijnde locatie heeft ook als voordeel dat bestaande bedrijvigheid wordt gesaneerd en daarmee de daaraan verbonden negatieve effecten worden opgeheven.
- Van belang is verder dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niemand recht heeft op blijvend vrij uitzicht. Voorts kan worden vastgesteld dat van volledige privacy in de tuinen in de huidige situatie ook geen sprake is; immers, vanuit de naastgelegen woningen bestaat nu ook al zicht op de tuin van de burens. Hetzelfde geldt voor menselijke geluiden.
- Veiligheid  
Het aspect veiligheid moet vanuit verschillende invalshoeken bekeken worden, niet alleen de veiligheid bij de bestaande woningen,. Vanuit het aspect externe veiligheid is het ook gewenst dat de nieuwe woningen een vluchtmogelijkheid hebben aan de achterzijde, waarvoor zoals in het inrichtingsplan voorgesteld een zgn. brandgang noodzakelijk is. Hetzelfde geldt ingeval van bijvoorbeeld brand in de woningen zelf.
- Waardevermindering  
Dit is door de insprekers niet nader onderbouwd, zodat op dit punt geen gerichte reactie kan worden gegeven. In dit verband wordt opgemerkt dat de wetgeving een mogelijkheid kent om – na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - bij de gemeente een zgn. planschadeverzoek in te dienen. De gemeente zal dan een onafhankelijk adviseur inschakelen voor de vraag of er inderdaad sprake is van waardevermindering van de bestaande woningen en in hoeverre die voor vergoeding in aanmerking komt.

Al met al wordt aan het algemeen belang een groter gewicht toegekend dan aan de (mogelijk) negatieve effecten van de beoogde woningbouw op de belangen van de bewoners van de Eerschotsestraat.

### ***Beoordeling inspraakreacties individueel***

Onderstaand worden de aantal individuele inspraakreacties beantwoord die niet bij algemene reacties aan bod zijn gekomen.

1. Inwoner, Kerkdijk – Noord

Standpunten

- Bebouwingshoogten
- Borging groen
- Milieuzonering

Reactie

De bebouwingshoogten worden vastgelegd op maximaal 6 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte, behoudens de beoogde patiowoningen aan de zuidzijde van het plangebied. Hier zullen de hoogten worden beperkt tot 3 respectievelijk 6 meter. Bij het te verplaatsen appartementengebouw wordt uitgegaan van 6,5 resp. 9,5 meter.

De juridische systematiek wordt aangepast waarbinnen de beoogde vergroening ofwel een gerichte bestemming krijgt dan wel een bestemming verkeer - verblijfsgebied waarbinnen groenvoorzieningen als een van de toegelaten doelen wordt omschreven. Het gebied tussen de Oostelijke randweg en het plangebied heeft al de bestemming groen.

De brochure ““bedrijven en milieuzonering” bevat richtafstanden, geen harde normen. Bij een functie kantoor hoort een richtafstand van 10 meter, vanuit het aspect geluid. Indien hieraan wordt voldaan is geen nader onderzoek nodig. Door de voorgenomen aanpassingen wordt grotendeels aan de richtstand voldaan. De woonbebouwing in de zuidwestelijke hoek komt te vervallen en wordt deze vervangen voor kantoor.

2. Inwoners, Eerschotsestraat

Standpunten

- Behoud bedrijfsbebouwing en gebruik kantoor

Reactie

Het verzoek wordt ingewilligd.

3. Inwoners, Eerschotsestraat

Standpunten

- Bereikbaarheid garage
- Afsluitbare toegang parkeerterrein
- Aangepaste positionering woning

Reactie

Hetgeen onder de eerste punten staat vermeld, betreffen vragen met betrekking tot eigendomsaspecten, die voor het bestemmingsplan geen gevolgen hebben. Het is aan de eigenaren om samen te kijken of hierover overeenstemming te bereiken is. Het tweede punt wordt ingewilligd. Het beoogde appartementengebouw verplaatst worden. Het is om die reden naar verwachting mogelijk om met maatregelen tegemoet te komen aan het verzoek zoals verwoord onder het derde punt.

4. Inwoner, Eerschotsestraat

#### Standpunten

- Toegangsweg over eigendom
- Aantal verkeersbewegingen
- Parkeeroverlast

#### Reactie

Naast de woning is een toegangsweg geprojecteerd naar een achterliggend parkeerterrein en parkeerplaatsen op eigen terrein. Verwerving van dit eigendom (door de ontwikkelaar) is noodzakelijk omdat anders het beoogde parkeerterrein niet bereikt kan worden en daarmee het plan niet uitvoerbaar zou zijn. Dit dient voor de ter visie legging van het bestemmingsplan aangetoond te zijn.

Van deze toegangsweg kunnen naar verwachting de bewoners van maximaal 34 woningen gebruik maken. Gemiddeld genomen wordt ervan uitgegaan dat per woning ongeveer 5 tot 6 autoverkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. En dat betekent dus ongeveer 170 tot 204 autobewegingen per dag. Voorkomen moet worden dat parkeerproblemen gaan ontstaan. In dat verband geldt dat de gemeente een beleidsnota parkeren heeft vastgesteld, waarin staat aangegeven waarmee ingeval van een nieuwe ontwikkeling rekening moet worden gehouden qua aantal parkeerplaatsen. Het beoogd aantal parkeerplaatsen voldoet aan die normen.

#### 5. Inwoners, Eerschotsestraat

##### Standpunten

- Aankoop grond

##### Reactie

Dit is een vraag met betrekking tot eigendomsaspecten, die voor het bestemmingsplan geen gevolgen heeft. Het is aan de eigenaren om samen te kijken of hierover overeenstemming te bereiken is.

#### 6. Inwoners, Eerschotsestraat

##### Standpunten

- Belemmering bestaande erfdienstbaarheid
- Bomenkap
- (Voorkomen) wateroverlast

##### Reactie

De (vast-)stelling met betrekking tot de erfdienstbaarheid is correct. De betreffende beoogde woning vervalt. Verder moeten inderdaad een aantal bomen worden gerooid voor de gebiedsontsluiting. Dit wordt zoveel als mogelijk beperkt en tevens worden er nieuwe bomen geplant. Wateroverlast moet en zal worden voorkomen. De wijze waarop wordt nog nader onderzocht samen met het waterschap.

#### 7. Inwoner Korenlaan

##### Standpunten

- Aantasting natuurgebied
- Belemmering dove gevel
- Aantasting Dommelarm

##### Reactie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en dus is er geen sprake van aantasting daarvan. De ontwikkeling is mogelijk binnen de provinciale kaders.

Een dove gevel houdt enkel in dat er geen te openen ramen in zitten. Qua architectuur en stedenbouw zijn er nog legio ontwerp mogelijkheden.

De overzijde van de Dommelarm maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Reacties hierop blijven dan ook buiten beschouwing.

### Conclusie

Als gevolg van de reacties die uit het vooroverleg en m.n. de inspraakprocedure naar voren zijn gekomen, heeft initiatiefnemer in overleg met de gemeente besloten wordt het stedenbouwkundig plan op onderdelen gewijzigd. Op onderhavige figuur is het definitieve stedenbouwkundig plan weergegeven. Op basis van dit stedenbouwkundig plan wordt het bestaande concept bestemmingsplan aangepast, afgerond en in procedure gebracht.

