



# NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

## Bestemmingsplan

Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode

**College B&W 27 februari 2024**  
**Gemeenteraad 4 april 2024**

## Inhoud

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. Inleiding .....               | 2 |
| 2. De procedure .....            | 3 |
| 3. Zienswijzen .....             | 3 |
| 4. De ontvankelijkheid .....     | 3 |
| 5. Leeswijzer .....              | 3 |
| 6. Reactie op de zienswijze..... | 4 |
| 7. Ambtelijke wijzigingen .....  | 8 |
| 8. Conclusie en advies .....     | 9 |

# 1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om op het, thans grotendeels, braakliggende terrein tussen het Kofferen, de Emmausstraat en de Mater Lemmensstraat te Sint-Oedenrode 26 woningen op te richten. Het betreft 13 levensloopbestendige (patio)woningen, 5 aaneengebouwde/rijwoningen en 8 rug-aan-rug woningen.

Het plan betreft concreet de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen stedelijk gebied, waarbij inbreiding en verdichting plaatsvindt. De ontwikkeling van de woningen gaat gepaard met de benodigde parkeerplekken, groeninrichting en overige voorzieningen om het gebied leefbaar te maken. Het verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan en daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

## 2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 oktober 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan 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](http://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 “Herontwikkeling KEM-terrein, Sint-Oedenrode” met bijbehorend beeldkwaliteitsplan 2 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen 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 zienswijze. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 de conclusie weergegeven en een overzicht gegeven van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

## 6. Reactie op de zienswijze

### 1. Zienswijze 1 Waterschap de Dommel

*1. Het waterschap stelt dat het plan op waterhuishoudkundig gebied onvoldoende is uitgewerkt.*

In de plantoelichting is terecht opgenomen dat ter compensatie van de toename van verhard oppervlak die deze ontwikkeling mogelijk maakt 198 m3 HNO-bergingscapaciteit moet worden gerealiseerd/gevonden. In de plantoelichting is aangegeven dat dit gaat passen.

Gezien de sterk versteende toekomstige situatie is het realiseren van voldoende HNO-berging en flinke uitdaging. Daarnaast is het van belang dat een zo groot mogelijk deel van de benodigde hemelwaterberging binnen het plangebied zelf wordt gerealiseerd en hemelwater pas na het bergen van 60 mm tot afvoer komt naar een A-watergang. Door het Waterschap wordt opgemerkt dat er geen technische tekening is opgenomen waarin helder is weergegeven waar en hoe voor dit plangebied voldoende HNO-berging wordt gerealiseerd. De stelling, dat er voldoende HNO-berging zal worden gerealiseerd, is daarom onvoldoende onderbouwd. Verzocht wordt de technische tekening van de HNO-voorziening voor dit plangebied toe te voegen aan de plantoelichting.

*Reactie: Er heeft een overleg plaatsgevonden tussen Waterschap de Dommel, gemeente en initiatiefnemer. Hierin is overeengekomen dat er een IT-hoofdrinol wordt aangelegd binnen het plangebied, waarop het hemelwater afkomstig van de verharding binnen het plangebied wordt afgewaterd. Hemelwater kan hiermee gedeeltelijk binnen het plangebied infiltreren en wordt middels een overstortmuur langer vastgehouden binnen het plangebied. Het IT-riool wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke IT-riool in de Mater Lemmensstraat, welke haar water via de Baron Willem van Haarenlaan afvoert naar open water. Het gedeelte van de hemelwaterberging dat niet binnen plangebied kan worden opgevangen watert eveneens af via dit gemeentelijke IT-riool. De door het waterschap gevraagde technische tekening van de HNO-voorziening voor dit plangebied is opgesteld en tezamen met bovenstaande toelichting in de plantoelichting opgenomen.*

### 2. Zienswijze 2 Reclamant, wonende aan de Emmausstraat te Sint-Oedenrode

*1. Uniek stuk natuurgebied met beschermde diersoorten en het ontbreken van een natuur/milieu rapportage*

Reclamant is van mening dat het projectgebied niet een bestaande locatie binnen stedelijk gebied is, maar een uniek stuk groen natuurgebied dat een oase van rust en ruimte is dat diverse (beschermde) diersoorten herbergt. Reclamant deelt niet de mening dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Reclamant geeft aan dat initiatiefnemer slecht middels een summiere quickscan een conclusie heeft getrokken. Dat zou onvoldoende zijn. Volgens reclamant moet initiatiefnemer, om aan de Wet natuurbescherming (Wnb) te voldoen, (nu ook al) nagaan of bij het realiseren van het initiatief beschermde plant- en/of diersoorten verstoord worden. Uit bijlage 6 van het bestemmingsplan zou blijken dat in het betreffende gebied meerdere beschermde diersoorten zijn aangetroffen, waaronder de eekhoorn, de das, marters (bunzing en steenmarter), diverse soorten vleermuizen, vogels (ook jaarrond beschermde soorten), amfibieën, reptielen en beschermde insecten.

Reclamant geeft aan dat, hoewel in de ecologische quickscan staat aangegeven dat nesten en broedplaatsen ontbreken, uit eigen waarnemingen wel nesten, broedplaatsen en habitats van genoemde beschermde dieren zijn waargenomen.

*Reactie:*

Het plangebied is in de huidige situatie grofweg op te knippen in drie delen; het parkeerterrein aan Kofferen, een aantal achtertuinen en het overige betreft grasland. Een van de achtertuinen heeft een behoorlijke omvang en behelst een groot deel van het plangebied. Het 'uniek stuk natuurgebied' waar reclamant op doelt heeft betrekking op deze achtertuin.

Omdat deze achtertuin privé eigendom is, die bovendien niet openbaar toegankelijk is, delen wij de mening niet dat het hier zou gaan over een stuk natuurgebied. Tevens geldt het volgende. Volgens de nog vigerende uitgangspunten is het plangebied ter plaatse van (onder andere) deze achtertuin gelegen binnen het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Zuid' en heeft de bestemming 'Woongebied'. Planologisch gezien is het plangebied een binnenstedelijke locatie die reeds binnenstedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en waar voor de huidige achtertuin op geen enkele wijze sprake is een beschermd stuk(je) groen of bos. Verder geldt dat regels omtrent houtopstanden binnen de bebouwde kom worden opgesteld door de gemeente. Dit is verankerd op de 'Groene Kaart'. De gronden binnen het plangebied zijn, met uitzondering van een klein stukje aan de Mater Lemmensstraat, niet opgenomen op de Groene kaart van de gemeente Meierijstad. Voor het kleine stukje wat wel staat opgenomen op de Groene kaart, betreft het de laanbeplanting langs de Mater Lemmensstraat. Enkel voor beplanting die is aangeduid op de Groene kaart geldt dat dit nader beschermd is en een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd indien dit gekapt wordt.

Dat er veel groen aanwezig is op/voor deze locatie aan de rand van het centrum van Sint-Oedenrode wordt niet betwist. Maar gezien de planologische status, het gegeven dat het een achtertuin betreft en we landelijk te maken hebben met een groot woningtekort, prevaleert de gemeente de realisatie van woningbouw boven het behoud van de betreffende privé achtertuin.

Reclamant deelt niet de mening dat er vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. Dit is echter geen mening, in het bestemmingsplan is aan hand van een stikstofonderzoek en quickscan flora en fauna onderbouwd dat er geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

In het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer door Buro Maerlant een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna laten uitvoeren. De conclusie van deze quickscan is dat dat in het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden enkel algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) zijn aangetroffen. De aanwezige vijver heeft mogelijk een functie als voortplantingswater voor algemene niet strikt beschermde amfibieën. Door rekening te houden met het broedseizoen, worden effecten op vogels algemeen eenvoudig voorkomen. Door de vijver te dempen buiten de voortplantingsperiode / eiafzet worden effecten op individuen voorkomen. De algemene zorgplicht is vanzelfsprekend altijd van toepassing.

Gezien de conclusie van de quickscan is er geen noodzaak voor vervolgonderzoek. Natuur staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Desalniettemin is initiatiefnemer te allen tijde verplicht zich te houden aan de algemene regels uit de Wet natuurbescherming. Mocht achteraf blijken dat er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn, zal nader onderzocht dienen te worden middels welke (mitigerende) maatregelen het project uitgevoerd kan worden. Vooralsnog blijkt uit het onderzoek dat hier in eerste instantie niet vanuit hoeft te worden gegaan.

Reclamant geeft aan dat uit bijlage 6 zou blijken dat *in het betreffende gebied* meerdere beschermde diersoorten zijn aangetroffen. Dit is niet correct, in bijlage 6 staat beschreven dat *in de nabijheid van het plangebied* onder meer de eekhoorn, de das en kleinere marters zijn aangetroffen. In het rapport wordt

toegelicht dat *in* het plangebied geen sporen van jaarrond beschermde soorten zijn aangetroffen en is onderbouwd dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

De quickscan is in januari 2021 en in juni 2022 uitgevoerd. Beide met een vergelijkbare, representatieve uitkomst waarop de conclusie is gebaseerd. De gemeente ziet geen aanleiding om te veronderstellen dat niet uitgegaan kan worden van de conclusies uit dit onderzoek. Reclamant haalt ook geen argumenten aan waardoor enige twijfel hierover zou kunnen ontstaan.

## *2. Bebouwing - hoogte, hoeveelheid en privacy*

Reclamant geeft aan dat in diverse gesprekken met initiatiefnemers en gemeente omwonenden hebben aangegeven zich te verbazen over de hoeveelheid woningen die op dit stuk grond zijn gepositioneerd.

Daarnaast acht reclamant de hoogte van de woningen extreem hoog en totaal niet passend in de omgeving. Reclamant geeft aan dat de omwonenden het huidige plan nog steeds onacceptabel vinden. De gepresenteerde woningen, de hoeveelheid woningen en de hoogte van de woningen zouden niet in het sfeerbeeld van de straat passen.

Reclamant geeft aan dat in de huidige plannen nog steeds onvoldoende rekening is gehouden met diens bezwaren. De hoogte van de 5 rijwoningen – die direct grenzen aan het perceel van reclamant en alle inkijk zouden krijgen op zijn tuin – vindt reclamant nog steeds onacceptabel. Volgens reclamant zou het beter zijn deze rijwoningen ook te vervangen door rug-aan-rug-woningen, zodat in ieder geval de goothoogte beperkt blijft.

Reclamant verwijst naar de inhoud van de brief die omwonenden aan de Emmausstraat in gezamenlijk verband 07-03-2022 hebben gestuurd en benoemt daaruit:

- We willen op geen enkele wijze uitzicht krijgen op de nieuwbouw dan wel dat de nieuwbouw uitkijkt op onze woningen, zodat onze privacy geborgd blijft;
- De maximale hoogte van deze woningen willen wij ook zien op 6 meter (gelijk aan de levensloopbestendige woningen);
- We willen geen pad tussen Emmausstraat en het beoogde bouwterrein. Fiets- en wandeltoegang kan normaliter via de Mater Lemmensstraat en/of Kofferen plaatsvinden.

Met betrekking tot het laatste punt verbaast het reclamant dat tegen eerdere afspraken in er nu in de toelichting op pagina 17 is opgenomen dat er “Binnen het KEM-terrein een nieuwe weg wordt gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en de Emmausstraat. Reclamant neemt aan dat de eerdere afspraken met de omwonenden worden gerespecteerd en deze weg niet wordt gerealiseerd.

## *Reactie:*

Reclamant verwijst in zijn persoonlijke zienwijze naar inbreng die omwonenden hebben aangegeven tijdens en na de omgevingsdialoog op basis van het toen voorliggende stedenbouwkundig plan. Naar aanleiding van inbreng van omwonenden zijn m.b.t. de planontwikkeling diverse aanpassingen doorgevoerd. Hoe dit proces is verlopen en wat er is gewijzigd is terug te lezen in bijlage 12 van het ontwerpbestemmingsplan: Eindverslag omgevingsdialoog. Vooralsnog gaan wij er nu vanuit, uitgaande van de ontvangen zienswijzen, dat er één buurtbewoner, zijnde reclamant, een zienswijze op het plan indient. Bedoelde gezamenlijk ondertekende reactie is een brief ten tijde van de omgevingsdialoog, in ons dossier daterend van september 2021. Naar ons idee is deze niet meer actueel omdat het plan sindsdien is aangepast en van overige omwonenden geen zienswijzen zijn ontvangen.

Reclamant geeft aan het plan nog steeds onacceptabel te vinden. Met name wordt door reclamant gesteld dat de gepresenteerde woningen, de hoeveelheid woningen en de hoogte van de woningen niet in het sfeerbeeld van de straat zou passen. Onduidelijk is waarom dit niet zou passen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het aantal en de hoogte van de woningen passend gevonden. De aangrenzende bebouwing in de Emmausstraat kent een variatie met 1 en 2 lagen met kap. Tegenoverliggende bebouwing aan de Mater Lemmensstraat heeft 2 en 3 lagen zonder kap. Ook binnen het plangebied KEM-terrein zit differentiatie in hoogte: patio's met een (gedeeltelijke) etage met kap, rijwoningen 2 lagen met kap en de rug-aan-rug-woningen met 1 bouwlaag en (relatief grotere) kap. Wat betreft het sfeerbeeld is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met als uitgangspunt dat het KEM-terrein een afronding van de traditionele dorpskern vormt en daar dan ook de aansluiting bij zoekt. De gemeente is dan ook van mening dat bij de gemaakte keuzen bij de planontwikkeling en de soort woningen, wel degelijk de bestaande woningen in de omgeving en het bestaande sfeerbeeld is meegewogen.

Reclamant geeft aan de hoogte van de 5 rijwoningen – die direct grenzen aan zijn perceel – onacceptabel te vinden omdat deze alle inkijk krijgen op zijn tuin. Bedoelde rijwoningen zijn gesitueerd schuin achter het perceel van reclamant. Enkel de hoekwoning van deze rij “raakt” de punt van het perceel van reclamant. Inkijk vanuit deze woningen is dan ook enkel mogelijk middels een schuine oriëntatie. Bovendien betreft het perceel van reclamant zeer diep. De woning van reclamant is dan ook op ruime afstand (bijna 50 meter) gelegen vanaf de eerste nieuwe rijwoning op de hoek. Van inkijk in de woning zal geen sprake zijn. Temeer er ook reeds aanwezige bebouwing in de tuin van reclamant zelf de inkijk zal belemmeren. Op onderstaande afbeelding is het perceel van reclamant blauw omrand, en zijn de rijwoningen rood omrand.



Hierover merken we ook nog het volgende op. In een stedelijk gebied is enige beperking van privacy en mogelijke inkijk onvermijdelijk. Mits deze inbreuk op de privacy niet onevenredig is, dient bebouwing die de privacy beperkt, geduld te worden in een stedelijk gebied. Ook hier in de bebouwde kom van Sint-Oedenrode is

bebouwing in de nabijheid van woningen en daarmee dus mogelijk inkijk of andere beperkingen, te verwachten. Gezien de argumenten zoals hiervoor genoemd (schuine oriëntatie en afstand tot woning) zien wij deze mogelijke inbreuk op de privacy niet als onevenredig.

Aan het terugbrengen van de maximale hoogte van de woningen naar 6 meter wordt met de beoogde woningen niet tegemoetgekomen. Met de beoogde gedifferentieerde bebouwing wordt een gevarieerd plan ontwikkeld met verschillende typen woningen voor verschillende doelgroepen. Rijwoningen van 2 lagen met kap passen stedenbouwkundig gezien, in dit gevarieerde beeld.

Er wordt tegemoet wordt gekomen aan de eerdere wens van omwonenden en van reclamant om geen pad te maken tussen de Emmausstraat en het KEM-terrein. Dit is nog wel als zodanig vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. In het vast te stellen bestemmingsplan KEM-terrein wordt de mogelijkheid om hier een pad te realiseren verwijderd..

Het verbaast reclamant dat er in de toelichting op pagina 17 is opgenomen dat er “Binnen het KEM-terrein een nieuwe weg wordt gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en de Emmausstraat”. Het betreft hier een tekstuele omissie in de toelichting. Er had moeten staan dat er “Binnen het KEM-terrein wordt een nieuwe weg gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en het Kofferen”. De toelichting zal hierop worden aangepast.

### *3. Bereikbaarheid perceel reclamant*

Reclamant wil de aandacht vestigen op de bereikbaarheid van zijn perceel (kadastraal bekend als G4813). Zoals eerder aangegeven zou door de geplande bebouwing en beplanting dit perceel niet meer bereikbaar zijn. Afspraken hierover zouden niet meegenomen zijn in de huidige plannen.

#### *Reactie:*

Het perceel G 4813 grenst voor wat betreft het plangebied KEM-terrein aan de percelen, G 162, G 4332 en G 5168. Het perceel G 5168 heeft een rechtstreekse ontsluiting op de Emmausstraat, de openbare weg. De andere twee percelen niet. Uit kadastrale recherche is niet gebleken van een erfdienstbaarheid ten laste van perceel G 5168 waar rekening mee gehouden dient te worden ten gunste van het perceel G 4813. In de verkrijgingstitel van perceel G 5168 is geen erfdienstbaarheid vermeld en in de vorige verkrijgingen die zijn geraadpleegd tot 1979 ook niet. De eigenaar van perceel G 4813 is ook eigenaar van perceel G 3418, waarmee het perceel bereikbaar is zonder gebruikmaking van perceel G 5168.

Vooralsnog zien wij geen privaatrechtelijke belemmering voor het project. Intussen is door initiatiefnemer bij reclamant kenbaar gemaakt dat er wel mogelijkheden zijn om een erfdienstbaarheid te vestigen waarmee de bereikbaarheid van het perceel van reclamant alsnog geborgd kan worden. Reclamant heeft bevestigd dat er geen erfdienstbaarheid van toepassing is, maar daar wel interesse in te hebben. Initiatiefnemer en reclamant treden in overleg om de mogelijkheden te bekijken.

## **3. Ambtelijke wijzigingen**

Verbeelding: Een klein gedeelte van de strook met de bestemming “Verkeer” (gelegen tussen Emmausstraat 12 en 14) wordt buiten het plangebied gelaten. De verbeelding is hierop aangepast. Op dat gedeelte blijven de regels van het bestemmingsplan Sint -Oedenrode Zuid geldend.

Toelichting pagina 17.

“Binnen het KEM-terrein een nieuwe weg wordt gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en de Emmausstraat”. Het betreft hier een tekstuele omissie in de toelichting. Er had moeten staan dat er “Binnen het KEM-terrein wordt een nieuwe weg gerealiseerd, welke een verbinding vormt tussen de Mater Lemmensstraat en het Kofferen”. De toelichting zal hierop worden aangepast.

Planregels:

Artikel 9.3 d. / e. van de planregels klopt niet. Dit moet zijn 9.3.d. ‘Tot een gebruik strijdig met het plan wordt aangemerkt het niet in stand houden van de onder artikel 8.4 onder a. bedoelde parkeergelegenheid’. Lid e. komt te vervallen.

Beeldkwaliteitsplan:

Een klein gedeelte van de strook met de bestemming “Verkeer” (gelegen tussen Emmausstraat 12 en 14) wordt buiten het plangebied gelaten. De afbeeldingen zijn hierop aangepast.

In de onderliggende rapporten/bijlagen bij het bestemmingsplan is deze strook nog wel opgenomen in voorkomende afbeeldingen. Deze afbeeldingen worden hier niet op aangepast.

## **4. Conclusie en advies**

Zienswijze 1 geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan “Herontwikkeling Kem-terrein, Sint-Oedenrode”.

De door het waterschap gevraagde technische tekening van de HNO-voorziening voor dit plangebied is opgesteld en in de plantoelichting opgenomen.

Zienswijze 2 geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Bij de vaststelling zijn tevens ambtelijke wijzigingen voorzien. Deze zijn hierboven in paragraaf 3 opgenomen.