

Kastelijn Ruimtelijk Advies

Bieslook 21

5491 KE Sint-Oedenrode

T: 06 22 78 60 32

E: [REDACTED]

IBAN: NL36RABO0139593853

BTW-id: NL001194003B94

KVK Brabant: 54912237



Gemeente Meierijstad
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

Sint-Oedenrode, 31 januari 2024.

Betreft: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148'.

Geachte raad,

Hierbij doe ik u namens [REDACTED] (hierna te noemen: cliënt), eigenaar van het perceel [REDACTED] te [REDACTED] zijn zienswijze toekomen op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148'. Cliënt heeft mij verzocht om namens hem op te treden als gemachtigde in onderhavige zaak.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148' is gepubliceerd in het Gemeenteblad van Meierijstad op 27 december 2023. In deze publicatie is vermeld dat het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 voor een ieder ter inzage ligt. Als eigenaar van het aan de westzijde van het plangebied grenzende woonperceel Ollandseweg 150-152, heeft cliënt een direct belang bij het door uw college genomen besluit. Voorliggende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend.

Middels het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Ollandseweg 148' wordt het ter plaatse gevestigde glastuinbouwbedrijf beëindigd. Hierbij worden de bestaande glastuinbouwkassen gesaneerd en wordt hiervoor in de plaats het oprichten van een viertal ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt. Voorliggende zienswijze van client richt zich met name op de inperking van zijn privacy en woongenot als gevolg van de beoogde (stedenbouwkundige) opzet van het plan én de beoogde landschappelijke inpassing van het plan in haar omgeving. Onderstaand treft u puntsgewijs een nadere uiteenzetting van de zienswijze op beide onderdelen aan.

Inperking privacy en woongenot

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied' herziening maakt het oprichten van tweedelijs (woon)bebouwing aan de Ollandseweg juridisch-planologisch mogelijk. Middels het plan wordt mogelijk gemaakt om aan de westzijde van het plangebied twee woningen in één bouwvolume (twee-aaneen) op circa 85 meter van het hart van de Ollandseweg te bouwen. Het betreffen de twee grootste woningen in het plan, met ieder een inhoud van 800 m³ én een inpandig bijgebouw van 700 m³ per woning. Daar zowel woningen als bijgebouwen in één massa worden gerealiseerd ontstaat een hoofdvolume van maar liefst 3.000 m³. De keuze voor deze tweedelijs bebouwing zorgt ervoor dat de woongebouwen erg ver het achterliggende landschap binnen dringen.

Naast het feit dat een dergelijk forse bouwmassa afbreuk doet aan het landschap, leidt de gekozen situering van deze bouwmassa in de tweede lijn met name tot een forse inperking van de privacy en het woongenot van cliënt. De woning van client is gelegen op circa 30 meter van de Ollandseweg (eerste lijn), zoals gebruikelijk is in het buitengebied van Sint-Oedenrode. Doordat in het ontwerp bestemmingsplan wordt gekozen voor de situering van de beoogde woningen in de tweede lijn op 85 meter van de Ollandseweg, kijken de toekomstige bewoners van met name de linker twee-aaneen woning direct op de achtergevel en in de achtertuin van client. Hiermee ontstaat een forse inbreuk op de privacy en het woongenot van client. In onderstaande figuur 1 is een indicatie gegeven van de zichtlijnen vanuit de linker twee-aaneen woning naar de woning en achtertuin van client.



Figuur 1: Zichtlijnen vanaf plangebied op woonperceel Ollandseweg 150-152 Sint-Oedenrode.

Daarnaast wordt in het ontwerp bestemmingsplan gekozen om de tuin van de linker twee-aaneen woning te situeren aan de zijkant van deze woning, aangrenzend aan het woonperceel Ollandseweg 150-152. Hiermee worden de privacy en het woongenot van cliënt nog verder aangetast. Door de tuin van deze nieuwe beoogde woning niet aan de achterkant te situeren maar aan de zijkant, is sprake van een vrij zicht vanuit deze tuin in de achtertuin en op de achtergevel van de woning van cliënt, zoals tevens zichtbaar in figuur 1.

De inbreuk op de privacy alsmede het binnen dringen van bebouwing in het achterliggende landschap, is een voorname reden dat veel gemeenten er voor kiezen tweedelijns bebouwing in het buitengebied te weren. In onderhavig geval is sprake van een zeer groot plangebied, met een frontbreedte aan de Ollandseweg van maar liefst 175 meter. Het plangebied biedt hiermee meer dan voldoende ruimte om de beoogde woningen in het plan 'gewoon' in de eerste lijn op te richten. Met name de keuze voor het niet situeren van de twee-aaneen woningen, met het zeer forse volume van 3.000 m², in de eerste lijn aan de Ollandseweg is onwenselijk en leidt tot een forse inbreuk van de privacy en het woongenot van cliënt. De beoogde twee-aaneen woningen kunnen prima een plek krijgen in (de eerste) lijn met de reeds bestaande woningen in het plangebied (bedrijfswoning en aanleunwoning) aan de Ollandseweg. Hiermee blijft nog steeds een ruime zichtlijn naar het achterliggende landschap behouden.

De (stedenbouwkundige) opzet van het plan is door initiatiefnemer aan cliënt getoond op het moment dat dit plan reeds volledig was uitgewerkt en gereed voor besluitvorming in het college van B&W. Hoewel cliënt begrijpt dat (de voorkeur van) initiatiefnemer leidend is in de door hem gewenste invulling van zijn plannen, was cliënt graag in een eerdere fase betrokken geweest. In dat geval had mogelijk rekening gehouden kunnen worden met de voorkeuren van cliënt met betrekking tot privacy en woongenot c.q. hadden deze voorkeuren in overweging genomen kunnen worden bij de nadere uitwerking van het plan.

Resumerend kan client zich niet vinden in de gekozen (stedenbouwkundige) opzet van het plan en dan met name in de situering van de twee-aaneen woningen in de tweede lijn en de situering van de tuin bij de linker twee-aaneen woning. Het plangebied kent een dermate grote omvang én frontbreedte dat er voldoende alternatieven voor de indeling van het plangebied denkbaar zijn, waarmee de privacy en het woongenot van client op een betere wijze worden gewaarborgd. Client verzoekt dan ook om met betrekking tot deze onderdelen de gekozen stedenbouwkundige opzet van het plan te heroverwegen en cliënt tijdig bij deze heroverweging te betrekken.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling in haar omgeving wordt in het plan gekozen om aan de westzijde een knip- en scheerheg (bijv. beukenhaag, hulst of liguster) aan te planten en een kruidenrijk grasland in te zaaien. Beide landschapselementen kennen, op basis van de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) van de provincie Noord-Brabant, een hoogte van circa 1 meter. Vanuit het oogpunt van een groene inpassing van de nieuwe woonpercelen in hun omgeving en het creëren van privacy ten opzichte van het naastgelegen woonperceel van client, is de keuze voor deze landschapselementen zeer onlogisch. Meer hoog opgaande landschapselementen zoals een houtwal of struweelhaag zouden in deze situatie een meer logische en voor cliënt meer wenselijke keuze zijn.

De beoogde landschappelijke inpassing van het plan c.q. de woningen aan de westzijde met een knip- en scheerheg en een kruidenrijk grasland is door initiatiefnemer niet met cliënt besproken. Cliënt is hiermee niet in de gelegenheid geweest om hierover in de voorontwerp-fase suggesties te doen c.q. overleg te voeren met initiatiefnemer. Client verzoekt dan ook om de gekozen landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plan te heroverwegen en cliënt tijdig bij deze heroverweging te betrekken.

Verzoek

Namens client verzoek ik u voorliggende zienswijze te betrekken bij uw beoordeling ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied [REDACTED] herziening Ollandseweg 148' en het bestemmingsplan niet dan wel gewijzigd vast te stellen met inachtneming van bovenstaande zaken.

Hoogachtend,



[REDACTED]
Kastelijn Ruimtelijk Advies