

Zienswijze tegen ontwerp herziening bestemmingsplan

Aan de raad van de Gemeente Meierijstad

Postbus 10.001

5460 DA Veghel

Veghel, 4 oktober 2023

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A”
Bijlagen: A1, A2, A3, B, C en D

Geachte raad,

Namens

1. [redacted]
2.
3.
4.

Maak ik hierbij hun zienswijze kenbaar omtrent het ontwerpbestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A’. Dit ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Mooi Rooi Krant van 23 augustus 2023 en in het Gemeenteblad op overheid.nl van 23 augustus 2023. In deze publicatie is aangegeven dat dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt vanaf 24 augustus 2023 tot 5 oktober 2023 en dat gedurende deze periode zienswijzen bij uw raad kunnen worden ingediend. Van deze gelegenheid maken zij hierbij gebruik en behouden zij het recht voor om deze zienswijze eventueel nog aan te vullen.

Hun zienswijze richt zich met name tegen de situering van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en tegen de in de bouwregels maximaal toegestane maatvoering van de woningen. Deze situering en maatvoering voldoen niet aan het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Heikant wijziging 2012 en de beoogde bouw van twee vrijstaande woningen past daardoor niet in de open bebouwingsstructuur van het deelgebied Kleine Heisteeg. Het op deze wijze afwijken van de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is door het college van burgemeester en wethouders in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende onderbouwd en daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het ingediende ontwerp bestemmingsplan 3-3A voldoet niet aan het door uw raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Heikant wijziging 2012, hierna te noemen BKP. In het ontwerpbestemmingsplan wordt in plaats van de ter plaatse geldende goothoogte van 3,5 een goothoogte van 4,5 meter toegestaan. Beide bouwvlakken zijn op de verbeelding op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gesitueerd. In de bouwregels is aangegeven dat de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter bedraagt. Ten behoeve van het openhouden van en het voorkomen van een verdichting van de bebouwingsstructuur zijn de omliggende woningen op een afstand van 7 meter of meer tot de erfgrens gelegen. Dit is als zodanig ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De bouwregels en de situering van het bouwblok wijken af ten opzichte van de bouwregels en situering van de woningen van de buurtgenoten. Het kan toch niet zijn dat hier met twee maten wordt gemeten enkel met het doel om ter plaatse twee vrijstaande woningen te kunnen realiseren. Iedereen is gelijk en iedereen zal zich aan dezelfde regels moeten houden. Deze regels zijn juist opgenomen om de door de raad beoogde openheid van de bebouwingsstructuur te handhaven.

In het beeldkwaliteitsplan behoren de woningen aan de Kleine Heisteeg tot het stedenbouwkundig deelgebied “oude veldwegen” (zie paragraaf 6.2. van het BKP). Gezien de historische betekenis van deze oude veldwegen dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de hier van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie. Dit dient onder meer tot uitdrukking te komen door het bouwen van lagere huizen (1 bouwlaag, goothoogte max. 3,5 meter) met forse kappen met een steile dakhelling (45-55°). Zie BIJLAGEN A1, A2 en A3.

In het ontwerpbestemmingsplan is echter een maximale goothoogte van 4,5 meter en dakhelling van 15-65° toegestaan. Hierdoor kunnen twee hogere hoofdgebouwen worden gebouwd. Het slopen van de bestaande boerderij en het daarvoor in de plaats toestaan van twee vrijstaande woningen op een andere plaats binnen het perceel tot een mogelijke afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens leidt in combinatie met een afwijkende maatvoering tot een ongewenste verdichting van de aanwezige open bebouwingsstructuur en vormt een aantasting van het straatbeeld ter plaatse.

Laten het heel duidelijk zijn dat zij niet tegen nieuwbouw op deze locatie zijn. Wanneer de 2-onder-1 kap boerderij wordt gesloopt en elders op het perceel wordt vervangen door een nieuw te bouwen 2-onder-1 kapwoning, waarbij een afstand van minimaal 5 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen in acht wordt genomen en waarvoor conform het geldende bestemmingsplan een maximale goothoogte van 3,5 meter geldt, wordt tegemoet gekomen aan het door uw raad vastgestelde BKP.. Bij het ontwerp zou ook rekening gehouden kunnen met de vorm en stijl van de huidige boerderij. Deze suggestie hebben zij reeds kenbaar gemaakt tijdens de omgevingsdialoog. Hiermee heeft de initiatiefnemers echter niets gedaan.

In paragraaf 6.3. pagina 73 van de toelichting van het geldende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van het deelgebied Sluitappel, waartoe De Kleine Heisteeg behoort, beschreven (zie ook BIJLAGE B):

"Het deelgebied 'De Sluitappel' bestaat uit het lint de Sluitappel, de Kleine Heisteeg en het Groene Woud. Het gebied is een historisch lint met een groene uitstraling. De laatste jaren zijn er nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd in een groene setting. Hierdoor is het groene karakter en de landschappelijke uitstraling van het gebied behouden." De in BIJLAGE C opgenomen fotoreportage geeft daarvan een goed beeld.

De beschrijving gaat als volgt verder:
De meeste oorspronkelijke boerderijen hebben nu een volledige woonfunctie. Het verschil tussen het voormalige woon- en werkgedeelte is over het algemeen goed bewaard gebleven doordat de gevelopeningen in originele afmetingen behouden zijn. De boerderijen hebben meestal één bouwlaag met een forse kap voorzien van wolfseinden. Naast de historische boerderijen zijn er naoorlogse woningen in het plangebied gelegen die in vorm en stijl zijn afgeleid van oorspronkelijk agrarische bebouwing.

Het verdichten van twee nieuwe vrijstaande woningen, met een hogere goothoogte dan thans planologisch is toegestaan en een beduidend kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dan thans planologisch is toegestaan op het perceel Kleine Heisteeg 3- 3A ter vervanging van de huidige boerderij binnen hetzelfde perceel past niet in de hier beschreven ruimtelijke hoofdstructuur.

Het reeds onherroepelijke bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost, herziening Sluitappel 17-17a is een goed voorbeeld zoals zij het graag als buurtgenoten zouden zien. Hierbij staan de bouwblokken van de vrijstaande woningen ruim op de kavel en meer dan 3 meter van de erf grens. Ook wordt hier een 4-onder-1 kap woning opgenomen. De goothoogte van deze woningen is 3,5 meter. Zie BIJLAGE D.

Tenslotte willen zij nogmaals opmerken dat zij tijdens de door initiatiefnemer georganiseerde omgevingsdialoog al hebben aangeven het niet eens te zijn met de opzet van het plan, omdat zij het niet passend vinden in de stedenbouwkundige opzet van dit deel van de wijk en daarmee niet passend in het straatbeeld. Hierop gaf de initiatiefnemer en de adviseur van de initiatiefnemer aan dat zij dit niet kunnen beoordelen en dat naar aanleiding van hun principeverzoek het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden principe medewerking hebben verleend. Deze voorwaarden hebben onder meer betrekking op de maximale goothoogte van 4,5 meter, de minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens en een dakhelling tussen 15- 65 graden.

Hoewel de minimale afstand van 3 meter ook al in het geldende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is opgenomen, moet vanwege de situering van de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken van de overige woningen aan de Kleine Heisteeg een veel grotere afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens in acht worden genomen. In het geval van Kleine Heisteeg 1 bijvoorbeeld minimaal 7 meter, maar ook bij de andere woningen bedraagt de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen veel meer dan 3 meter. De bouwvlakken zijn aan de voorzijde ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen allemaal in het midden gesitueerd. Deze stedenbouwkundige opzet wordt

nu doorbroken door twee bouwvlakken te situeren op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens en dat is in hun ogen stedenbouwkundig niet acceptabel.

Conclusie:

Zij hebben als buren aangegeven dat ze open staan voor nieuwbouw/vernieuwing, maar kunnen zich niet vinden in het huidige plan. De vorm van de huidige 2-onder-1 kap boerderij past in het BKP en zij vinden op deze locatie een nieuw te bouwen 2-onder-1 kap woning elders binnen het nieuwe perceel met minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceel voorstelbaar. Je behoudt hiermee meer openheid, en ook het type woning met 1 bouwlaag en met een goothoogte van 3,5 meter past in het BKP en past daarbij ook beter in het straatbeeld. Zij als buurtgenoten hechten veel waarde aan hun buurt waarbij historische boerderijen gecombineerd worden met nieuwbouw woningen en waarbij de woning ruim op een kavel staat met veel groen rondom. Het groene karakter en ruime opzet zie je in deze straten terug waardoor het een geheel vormt.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben zij bezwaar tegen het Ontwerpbestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3A. en vinden zjj dat het college van burgemeester en wethouders geen rekening heeft gehouden met het BKP, met de belangen van de buurtbewoners, die allemaal wel aan de uitgangspunten van het BKP hebben moeten voldoen en bij het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad niet heeft geluisterd naar de opmerkingen/bezwaren die zij tijdens de omgevingsdialoog naar voren hebben gebracht.

Namens hen verzoek ik u dan ook om hun zienswijze te betrekken in uw beoordeling ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel gewijzigd vast te stellen conform het door hen geschetste alternatief.

Zij gaan ervan uit dat u hen van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[redacted]

MACHTIGING

Ondergetekenden

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Sint-Oedenrode, 3 oktober 2023

Datum getekend: 03-10-2023

