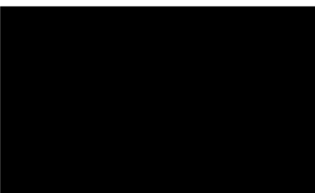


Onderwerp: Verslag omgevingsdialoog Kleine Heisteeg 3-3A te Sint-Oedenrode.

Inleiding

In het kader van de omgevingsdialoog, onderdeel uitmakend van de herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Kleine Heisteeg 3-3A te Sint-Oedenrode, zijn door initiatiefnemers de omwonenden van deze locatie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 20 december 2021. Gelet op de ten tijden van de dialoog aangescherpte Corona-maatregelen vond de bijeenkomst digitaal plaats.

In bijlage 1 bij voorliggend verslag zijn de voor de omgevingsdialoog uitgenodigde omwonenden op een overzichtskaart weergegeven. Voor de omgevingsdialoog zijn de eigenaren van de volgende 5 omliggende percelen uitgenodigd:



Van bovenstaande percelen heeft uiteindelijk enkel de eigenaar van  niet deelgenomen aan de online bijeenkomst.

Onderstaand wordt een kort verslag gegeven van het verloop van de bijeenkomst en de besproken onderwerpen. Daarnaast is tevens een kopie van de aan omwonenden verstuurde uitnodiging als bijlage 2 toegevoegd aan voorliggend verslag.

Verslag online bijeenkomst

Datum: 20 december 2021
Tijdstip: 19.00u. – 20.30u.
Locatie: Online via Microsoft Teams

Tijdens de bijeenkomst is door  als adviseur van initiatiefnemers een korte presentatie verzorgd over de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op de locatie Kleine Heisteeg 3 te Sint-Oedenrode. Door  is een toelichting gegeven over de aanleiding voor de omgevingsdialoog, de huidige situatie op het perceel Kleine Heisteeg 3-3A, de voorgenomen ontwikkeling en de opzet van het nieuwe bestemmingsplan. Initiatiefnemers zijn voornemens de huidige twee-onder-één-kap woonboerderij op het perceel af te breken en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen op te richten.

[REDACTED]

Aangegeven wordt dat door initiatiefnemers voor de voorgenomen ontwikkeling een principeverzoek is ingediend bij de gemeente Meierijstad. Het college van B&W heeft besloten haar principemedewerking te verlenen aan het plan, onder de volgende voorwaarden:

- a. In de aanduiding 'Tuin' mag geen bouwvlak gesitueerd worden.
- b. De woningen haaks op de weg worden georiënteerd (korte zijde aan de doorgaande weg en nokrichting oost-west).
- c. De woningen een maximale goothoogte van 4,5 meter hebben.
- d. De dakconstructie van een hoofdgebouw bestaat uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en een maximale dakhelling van 65°.
- e. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen 3 meter bedraagt.
- f. De regels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' worden nageleefd voor het overige.

Door initiatiefnemers wordt aangegeven dat zij bij de ontwikkeling bovenstaande voorwaarden in acht zullen houden. Middels de herziening van het bestemmingsplan wordt het huidige bouwvlak ten behoeve van één twee-aaneen woning vervangen door twee afzonderlijke bouwvlakken ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Benadrukt wordt dat het aantal woningen als gevolg van het plan gelijk blijft.

Zowel na afloop als gedurende de presentatie is aan omwonenden de kans geboden om vragen te stellen. Door omwonenden zijn verschillende vragen gesteld dan wel opmerkingen geplaatst. Deze worden hieronder puntsgewijs, eventueel inclusief antwoord, toegelicht.

- De eigenaren van de percelen [REDACTED] benadrukken het positief te vinden dat er een gesprek plaatsvindt, echter geven aan zich niet te kunnen vinden in de opzet van het plan.
- De eigenaren van de percelen [REDACTED] geven aan dat zij van mening zijn dat twee vrijstaande woningen niet passend zijn in de stedenbouwkundige opzet van dit gedeelte van de wijk en daarmee niet passend zijn binnen het straatbeeld. Door de eigenaren van [REDACTED] wordt aangegeven dat zij de voorkeur geven aan de herbouw van woonboerderij met de langzijde aan Kleine Heisteeg. De woonboerderij wordt hiermee als het ware 'een kwartslag gedraaid'.

In reactie hierop geven initiatiefnemer en [REDACTED] aan dat zij niet kunnen beoordelen wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel of niet passend is in de omgeving. De [REDACTED] hebben bij de beoordeling van het principeverzoek hierover een standpunt ingenomen en zijn van mening dat 2 vrijstaande woningen, onder de gestelde voorwaarden, op deze locatie stedenbouwkundig inpasbaar zijn.

- Door [REDACTED] wordt aangegeven dat de percelen aan Kleine Heisteeg, Rode Akkers en Driekant allen ruimer zijn opgezet, met oppervlaktes van gemiddeld zo'n 1.400 m², dan de nu 2 voorgenomen bouwkvavels in het plan.

In reactie hierop geeft initiatiefnemer aan dat beide kavels ruim 1.000 m² groot zullen zijn. Hij geeft aan van mening te zijn dat dit nog steeds erg ruime kavels betreffen.

- Door [REDACTED] wordt aangegeven dat de aan te houden afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner is dan bij de overige woningen in de omgeving. Ze geeft aan dat zij zelf bij de bouw van hun woning een afstand van 7 meter tot de zijdelingse perceelsgrens hebben moeten aanhouden. Ze zou het eerlijk vinden als initiatiefnemers deze afstand van 7 meter ook aan zouden moeten houden.

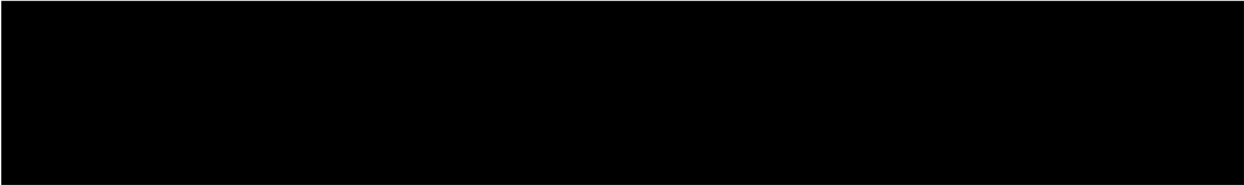
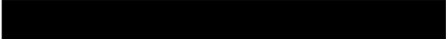
Door [REDACTED] wordt aangegeven dat de minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens een voorwaarde is die door de gemeente Meierijstad aan haar principebesluit is opgenomen. Zowel in de regels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost' als van het bestemmingsplan 'Rode Akkers - fase 2, Sint-Oedenrode' is deze minimale afstand van 3 meter opgenomen. Door initiatiefnemers wordt, op verzoek van de gemeente Meierijstad, aangesloten bij deze algemeen geldende bouwregels uit beide bestemmingsplannen.

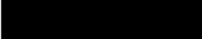
N.B. Op het perceel Kleine Heisteeg 1 is het bouwvlak op circa 7 meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Gezien het feit dat het hoofdgebouw binnen dit bouwvlak dient te worden opgericht kan de indruk ontstaan dat hier een minimale afstand van 7 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens geldt. Dit is echter niet het geval. Ook voor dit perceel geldt een minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. De situering van het bouwvlak op het perceel vormt hier echter de beperkende factor voor het op 3 meter afstand kunnen bouwen van de zijdelingse perceelsgrens.

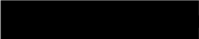
- De [REDACTED] geven aan dat de voor de woningen verplichte dakhelling van minimaal 15° en maximaal 65° in combinatie met een goothoogte van 4,5 meter kan leiden tot een erg hoog en steil dak bij de 2 te bouwen woningen.

Hierop wordt door [REDACTED] opgemerkt dat de goothoogte van 4,5 meter een maximale hoogte bedraagt en daarmee niet verplicht is. Het is zeer goed mogelijk dat de woningen met een lagere goothoogte worden opgericht. Dit is afhankelijk van het ontwerp van een architect en is ook het geval bij het merendeel van de recent gerealiseerde woningen in de omgeving. Hij geeft daarnaast aan dat voor zijn perceel overigens een maximale goothoogte van 3,5 meter geldt.

[REDACTED] bevestigt dit en geeft aan dat hij het niet aannemelijk acht bij de woningen een dakhelling van 65° zal worden toegepast. Uiteindelijk is het aan de kopers van de bouw kavels om naar eigen smaak en inzicht een woning te ontwerpen binnen de geldende regels van het bestemmingsplan en hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning bouwen in te dienen bij de gemeente. Voor de woningen geldt dat het ontwerp zal moeten worden voorgelegd en goedgekeurd door de Welstandscommissie. Hiermee kan worden aangenomen dat excessen in het ontwerp worden voorkomen.

- 
-  geeft tot slot nogmaals aan dat zij geen problemen heeft met het feit dat er 2 woningen worden gerealiseerd, echter dat zij zich niet kan vinden in de gekozen opzet van het plan.

In reactie hierop geeft  aan dat op het perceel planologisch reeds 2 woningen zijn toegestaan en dat dit aantal dan ook niet (bij de gemeente) ter discussie staat.

Ter afsluiting bedankt , mede namens initiatiefnemers, alle aanwezigen hartelijk voor hun deelname aan deze online bijeenkomst en voor het kenbaar maken van hun standpunten.

Aldus opgemaakt d.d. 21 december 2021.

