



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

Sint-Oedenrode, 28 februari 2024.

Betreft: **Reactie op Amendement GBM – Kleine Heisteeg 3-3a.**

Geachte raadsleden,

In reactie op de door Gemeentebelang Meierijstad (GBM) in haar notitie 'Amendement Vaststelling Bestemmingsplan Kleine Heisteeg 3-3a' op pagina 2/2 voorgestelde 'wijziging 1' en 'wijziging 2', willen wij graag het volgende opmerken:

Wijziging 1

Voor alle percelen die aan de wegen Kleine Heisteeg en Rode Akkers gelegen zijn, vigeert het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost'. In dit bestemmingsplan geldt o.b.v. artikel 19.2.2. 'Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw', onder c, bij een woningtype met de bouwaanduiding 'vrijstaand' een minimale afstand van een hoofdgebouw (lees: woning) tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter aan beiden zijden. In het nu aan de raad ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3a' is deze planregel, met dezelfde maatvoering, integraal overgenomen in artikel 3.2.2. Hiermee zijn de planregels van het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3a' op dit punt in overeenstemming met het reeds vigerende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost'.

Zoals bovenstaand aangegeven geldt in de huidige situatie voor alle woningen aan Kleine Heisteeg en Rode Akkers met de bouwaanduiding 'vrijstaand' o.b.v. het vigerende bestemmingsplan dus een minimale afstand van een hoofdgebouw tot beide zijdelingse perceelsgrenzen van 3 meter. Bij de kavels aan Kleine Heisteeg en Rode Akkers is echter sprake van zeer forse percelen met oppervlaktes van 1.300 tot 1.400 m². De op deze riante percelen aanwezige bouwvlakken, waarbinnen hoofdgebouwen (lees: woningen) opgericht mogen worden, hebben een oppervlakte van ca. 150 m². Een bouwvlak van 150 m² op een kavel van 1.300 m² leidt er automatisch toe dat de woningen op ruimere afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen komen te staan dan de o.b.v. de bestemmingsplanregels



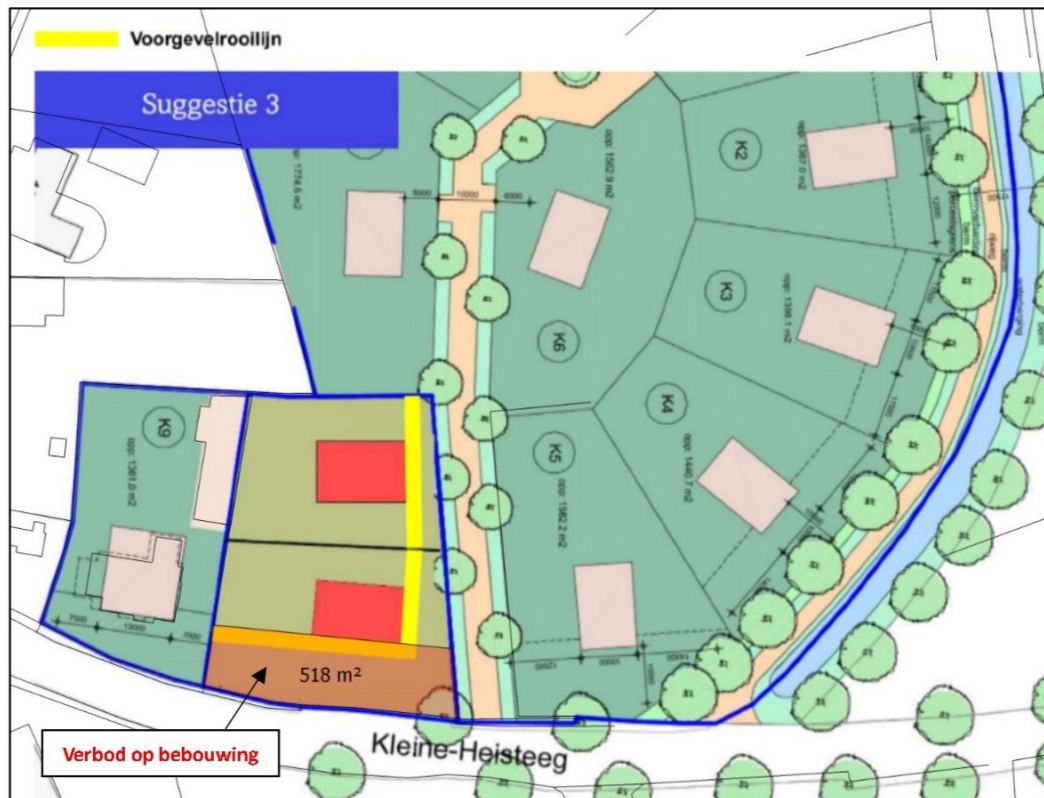
verplichte minimale afstand van 3 meter. In praktijk bedraagt de afstand voor sommige woningen 5 meter [redacted] en voor andere woningen 7 meter [redacted]. Voor de beoogde woningen aan Kleine Heisteeg 3-3a geldt dat op de verbeelding de twee bouwvlakken op minimaal 4 meter en maximaal 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen zijn gesitueerd. Ook deze woningen kunnen derhalve niet op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gerealiseerd, maar dienen op een ruimere afstand van ten minste 4 meter dan wel 5 meter te worden gebouwd.

De 'wijziging 1' zoals voorgesteld in het door GBM ingebrachte amendement, namelijk het wijzigen van de planregels t.b.v. het voor de percelen Kleine Heisteeg 3-3a vastleggen van een minimale afstand van 7 meter van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden, wijkt hiermee af van de planregels die gelden voor alle overige percelen aan Kleine Heisteeg en Rode Akkers. Voor alle overige percelen geldt een minimale afstand van 3 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de twee woningen aan Kleine Heisteeg 3-3a zou volgens het voorstel van GBM een minimale afstand van 7 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen moeten gaan gelden. Hiermee is juist géén sprake van het feit dat 'de gemeente haar inwoners gelijk hoort te behandelen', zoals door GBM aangehaald als één van de overwegingen die ten grondslag ligt aan haar amendement. Het specifiek voor deze twee percelen vastleggen van een veel ruimere afstand van 7 meter in plaats van 3 meter van het hoofdgebouw (lees: woning) tot de zijdelingse perceelsgrenzen achten wij onjuist en voelt voor ons als onrechtvaardig.

Wijziging 2

Allereerst willen wij opmerken dat onduidelijk is of insprekers de alternatieve situering van de twee bouwvlakken zoals vermeld in 'wijziging 2', ook hebben afgestemd met de andere omwonenden van het perceel, zoals de eigenaren van de percelen [redacted] en [redacted]. Voorheen trokken insprekers (eigenaren perceel [redacted]) en de eigenaren van het perceel [redacted] gezamenlijk op bij het indienen van hun zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan. De eigenaren van [redacted] zijn nu echter niet betrokken bij het inspreken bij de commissie Ruimte, Economie en Bedrijfsvoering. Wij kunnen ons zeer goed voorstellen dat deze alternatieve situering op bezwaren stuit van de eigenaren van het perceel [redacted] dan wel het perceel [redacted]. Middels de alternatieve situering worden beide woningen namelijk met hun voorgevel georiënteerd op het perceel [redacted] en komt één van de twee woningen aanzienlijk korter op het perceel [redacted] te staan. Wij vrezen er dan ook voor dat het nu nog doorvoeren van deze wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot een hoger beroep bij de Raad van State van deze omwonenden. In die zin komt de alternatieve situering op ons over als een wijziging die met name voor insprekers wenselijk is.

Middels 'wijziging 2' wordt een alternatieve situering van de twee beoogde bouwvlakken voorgesteld, georiënteerd op de straat Driekant. Hierbij wordt voor het hoekperceel tevens een dubbele voorgevellijn c.q. oriëntatie voorgesteld, als gevolg waarvan een verbod komt te gelden voor het oprichten van bebouwing op een groot gedeelte van dit hoekperceel. Wij achten deze alternatieve situering niet wenselijk. Middels deze situering worden twee percelen gecreëerd die relatief ondiep zijn. Dit komt de opzet van het plan volgens ons niet ten goede. Om op het hoekperceel een toekomstig bijgebouw bij de woning niet voor de voorgevellijn van de woning aan [REDACTED] te laten komen, wordt door GBM voorgesteld om voor dit hele gedeelte van het perceel een verbod op bebouwing op te nemen. Dit leidt er toe dat een fors gedeelte van dit kavel, namelijk ruim 500 m² van de in totaal ca. 1.100 m², niet bebouwd kan worden. In onderstaande figuur 1 is dit gebied van 518 m² nader weergegeven. Het feit dat een dermate groot gedeelte van het perceel niet benut kan worden voor het oprichten van bebouwing, leidt er toe dat het bijgebouw bij deze woning tussen beide woningen in zal worden gesitueerd. De 2 vrijstaande woningen en hun bijgebouwen komen hiermee alleen nog maar dichter op elkaar te staan. De voorgestelde alternatieve situering leidt hiermee juist tot een grotere verdichting van het plangebied.



Figuur 1: Niet te bebouwen gedeelte hoekperceel bij alternatieve situering.

Kastelijn Ruimtelijk Advies
Bieslook 21
5491 KE Sint-Oedenrode

T: 06 22 78 60 32

E: kastelijn@ruimtelijk-advies.nl
www.ruimtelijk-advies.nl

IBAN: NL36RABO0139593853

BTW-id: NL001194003B94

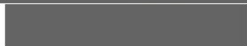
KVK Brabant: 54912237



Resumerend willen wij u dan ook verzoeken tegen het door Gemeentebelang Meierijstad ingediende amendement te stemmen en het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3a' ongewijzigd vast te stellen.

Hoogachtend,

Namens initiatiefnemers



Kastelijn Ruimtelijk Advies