

Ruimtelijke onderbouwing Amendement vaststelling bestemmingsplan Kleine Heisteeg 3 – 3a

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het amendement, waaronder milieu, archeologie, cultuurgeschiedenis, activiteiten, ecologie, water, veiligheid, bodemgesteldheid, lucht en geluid wordt verwezen naar de Toelichting bij het aan de gemeenteraad voorgelegde bestemmingsplan “Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a”.

Vanwege de inhoud van het amendement wordt daar het volgende aan toegevoegd.

In het amendement komt de erfgrens op een afstand van minimaal 7 meter van het hoofdgebouw te liggen. Ruimtelijk gezien wordt zo verdichting voorkomen en een meer open bebouwingsstructuur gehandhaafd.

In het geldende bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost is voor het deelgebied Sluitappel - Noord dit ook zo ingetekend op de “Afbeelding: stedenbouwkundige invulling Kleine Heisteeg”. We merken hierbij op dat voor dit gebied op deze wijze een andere begrenzing tussen hoofdgebouw en erfgrens is bedoeld dan de 3 meter die is genoemd in de regels. Bij de eerder in dit gebied gerealiseerde woningen is minimaal 7 meter aangehouden.

Dit is ook feitelijk het geval bij de eerder gebouwde nabijgelegen woningen, grenzend aan het plangebied aan de straten Kleine Heisteeg, Driekant en Rooie Akkers. Daar is bij de aanvraag van de bouwvergunningen eerder de voorwaarde gesteld dat het hoofdgebouw op minimaal 7 meter van de erfgrens moet zijn gelegen. Dit conform de Toelichting van het huidige destijds door de gemeenteraad vastgestelde Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost.

Ten aanzien van de situering van de woningen aan de Driekant, is ook de situering van bebouwing op de percelen van belang voor het voorkomen van verdichting en handhaven van openheid. Stedenbouwkundig is de voorwaarde voorstelbaar dat de woning/kavel een zogenaamde tweezijdige oriëntatie krijgt. Dit betekent dat de woning die aan de Kleine Heisteeg grenst twee voorgevelrooilijnen krijgt (zie de gele lijn in de kaartbijlage). Dit houdt concreet in dat er tussen de gele lijn en de straat geen bebouwing mag worden opgericht, geen bijgebouwen, geen berging en alleen een erfafscheiding van maximaal 1 meter hoog.

ⁱ Bestemmingsplan Sint-Oedenrode Oost, Toelichting, bladzijde 16 van Hoofdstuk 2 Integrale visie, zoals gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.