

## **Betreft: Ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolstweg 4'**

Beste,

Vandaag heb ik het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Veghel, herziening Bolstweg 4' doorgenomen. Hoewel het plan goed is opgesteld en duidelijk te lezen is heb ik enkele opmerkingen over de omgevingsdialoog, de landschappelijke inpassing en de watertoets. Ik zou graag zien dat deze opmerkingen worden meegewogen in het te nemen besluit.

### **Omgevingsdialoog**

Het is goed om te zien dat de initiatiefnemer een omgevingsdialoog heeft uitgevoerd om na te gaan hoe omwonende tegen het plan aankijken. Het valt mij echter op dat er enkel bewoners zijn benaderd die aan de Bolstweg wonen en die volgens mij weinig zullen merken van het plan. Bewoners op de Bolstweg hebben weinig zicht op de te slopen stal (met uitzondering van de Bolstweg 3) en de te bouwen RvR (ruimte voor ruimte) woning. Het zijn voornamelijk de wijken aan de Heiakkerstraat (Ringoven/Veldoven) die zicht hebben op de oude stal en de nieuw te bouwen RvR woning. Ik heb dan ook het vermoeden dat de bewoners uit de desbetreffende wijken niet op de hoogte zijn van de aankomende wijziging. Het is mij onduidelijk welke eisen de gemeente gesteld heeft aan het omgevingsdialoog en het is mij daarom ook onduidelijk of dit te verwijten is aan de initiatiefnemer. Het lijkt mij dat het beter zou zijn geweest als de bewoners die zicht hebben op de stal en de nieuw te bouwen woning mee zouden zijn genomen in de omgevingsdialoog. Of het achteraf nog noodzakelijk is om de desbetreffende bewoners op de hoogte te stellen laat ik aan de gemeente ter beoordeling.

### **Landschappelijke inpassing**

Ik vind het een vreemde keuze om op de plek van de huidige oude stal een woning te bouwen.

- Er staat dat de woning ondergeschikt is aan de huidige woning op de Bolstweg 4. Ik kan mij niet voorstellen dat een moderne woning met een oppervlakte van 150m<sup>2</sup> ondergeschikt oogt aan de huidige woning op de Bolstweg 4 (80m<sup>2</sup>) en de woning aan de Bolstweg 3. Zeker als je kijkt naar de referentieafbeeldingen van de woning, lijkt het geen kleine en/of onopvallende woning te worden.
- De Bolstweg heeft een vrij open structuur met hier en daar een woning, het is een straat in het buitengebied en het lijkt mij dat je deze ruimtelijke structuur wilt behouden. Het lijkt mij dan ook onwenselijk om hier de woningdichtheid te verhogen. Is het niet verstandiger om de woning juist te bouwen aan de Heiakkerstraat, dan sluit de woning aan op de huidige bebouwing (en bebouwingsdichtheid) van de ringoven en de veldoven en de volgende fase van het plan Steenoven. Ook kijkt men dan vanuit de Heiakkerstraat niet op de tuin en achterkant van een woning uit. Ik begrijp dat er dan kavelruil nodig zou zijn om een geschikt kavel te creëren, maar dit lijkt mij wel het meest geschikte moment om dit te bewerkstelligen en het resulteert in een wenselijkere situatie dan de huidige beoogde situatie.

Wat betreft het landschappelijk inpassingsplan heb ik de volgende opmerkingen.

- Ik waardeer het zeer dat de initiatiefnemer de bestaande houtsingel in stand houdt. Dit pad wordt voor veel bewoners in Mariaheide gebruikt.

- Als de woning gesitueerd blijft zoals nu weergegeven in het plan zou het landschappelijk beter passen dat de gehele kavel aan het oog van de Heiakkerstraat wordt onttrokken. Ik zie dat men van plan is om een natuurvriendelijke over aan te leggen en een singel aan te planten. Mijn voorstel zou zijn om de singel over de gehele breedte van de kavel toe te passen, de aanplant van een houtsingel rondom het nieuw te bouwen bijgebouw is dan niet nodig. Dit zorgt ervoor dat de bewoners van het te bouwen RvR woning privacy hebben en dat je vanuit de Heiakkerstraat niet uitkijkt op de achterkant van een woning met tuin, maar op natuurlijk groen. Mariaheide heeft in de omgeving weinig bos en op veel plekken kijk je op weilanden met mais uit, elk beetje extra groen is dan ook mooi meegenomen.
- Het is mij daarnaast onduidelijk hoe bindend het landschappelijk inpassingsplan is, in welk tijdsbestek het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd wordt en hoe wordt geborgd dat de landschappelijke inpassing behouden blijft. Uit het landschappelijk inpassingsplan wordt bijvoorbeeld onvoldoende duidelijk hoe hoog de bomen in de singel zijn.

### **Watertoets**

Ik vind het een gemiste kans dat afkoppelen niet verplicht is. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er wordt 'gestreeft' om hemelwater dat nu nog via de vuilwaterriolering wordt afgevoerd gescheiden af te voeren en te infiltreren in het lokale watersysteem. Op het moment dat de nieuwe RvR woning wordt gebouwd en dat de tuin wordt aangelegd is dat het moment om ook de huidige woning af te koppelen. Mijn voorstel zou dan ook zijn om het wordt streven weg te laten en een verplichting op te nemen om hemelwater af te koppelen. Zeker met het oog op de huidige klimatologische omstandigheden en dat water vasthouden en hergebruiken boven aan de lijst staat gevolgd door langzaam laten infiltreren van hemelwater. Dit staat dus haaks op het afvoeren van hemelwater via het vuilwaterriool.

Met vriendelijke groet,