Technische vragen raadsvergadering 29 februari 2024

Vaststelling bestemmingsplan ‘Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3-3a		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
GBM	De gemeenteraad heeft het geldende beleid, ofwel het beeldkwaliteitsplan moeten accorderen, wat nu dus van toepassing is op het gebeid Heikant. In dit beeldkwaliteitsplan, Heikant 2012, is te lezen dat nieuwbouw moet refereren aan huizen die passen bij oude veldwegen. Nu staat er een oude boerderij die past bij deze oude veldwegen en die plaats moet maken voor woningen die volgens dat beeldkwaliteitsplan niet passen bij oude veldwegen. 1. Wat is de reden dat de geldende welstandseisen conform het beeldkwaliteitsplan niet gehandhaafd worden?	Het beeldkwaliteitsplan Heikant 2012 dient te worden opgevat als inspiratiebron en dient verder als toetsingskader voor de Welstandscommissie voor de redelijke eisen van welstand. Het beeldkwaliteitsplan heeft dan voornamelijk betrekking op de uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing en de openbare inrichting. De situering en afmetingen van de bebouwing worden geregeld in het bestemmingsplan en zijn daarom beoordeeld door een stedenbouwkundige adviseur van de gemeente Meierijstad. In 2021 is er een principeverzoek ingediend voor de bouw van 2 vrijstaande woningen en is het plan door een stedenbouwkundige adviseur van de gemeente beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid. Hierop het college op 27 juli 2021 (zie bijlage 1) een besluit genomen om het ingediende principeverzoek. Dit is het advies van de stedenbouwkundige adviseur: *De percelen zijn groot genoeg om 2 vrijstaande woningen op te richten en passen vanuit ruimtelijk oogpunt in de naaste omgeving waar ook vrijstaande woningen aanwezig zijn. De afstand tot de zijdelingse*

		perceelgrenzen is minimaal 3 meter waardoor het vrijstaande karakter gewaarborgd blijft. De bouwkavels zijn qua grootte en afmeting in overeenstemming met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een vrije bouwkavel. Vanuit stedenbouwkundige oogpunt is de ontwikkeling daarmee aanvaardbaar.
	Een citaat uit het beeldkwaliteitsplan Heikant 2012: *"Gezien de historische betekenis van de oude veldwegen dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie. Dit dient onder meer tot uitdrukking te komen door het bouwen van lage huizen (1 bouwlaag, goothoogte van max 3,5 meter) met forse kappen en met een steile dakhelling (45-55 graden)"* 2. Gaat de initiatiefnemer het beeldkwaliteitsplan plan laten wijzigen? Dit dient namelijk door de raad goedgekeurd te worden. Zo niet, waarom maakt het college uitzonderingen op het geldend beleid wanneer dit beleid niet voor niets zo is vastgelegd? En hoe legt het college uit aan andere initiatiefnemers dat zij zich wel moeten houden aan de geldende beleidsregels waar dat hier niet het geval is?	Zie antwoord onder vraag 1
	Teruglezend in het bestemmingsplan, de wijziging van de nieuwbouwwoningen aan de Sluitappel op d.d. 25-05-2023, wat door hetzelfde adviesbureau opgesteld is als deze bestemmingsplanwijziging, wordt wel gerefereerd naar het geldende door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan. 3. Waarom heeft deze initiatiefnemer zich wel aan de geldende regels gehouden en waarom wijkt deze initiatiefnemer af van de geldende beleidsregels. Krijgen deze initiatiefnemers wel een gelijke behandeling?	Zie antwoord onder vraag 1
	4. De zienswijze geeft aan dat er niet wordt voldaan aan de geldende regels en deze zienswijze sluit aan bij de vragen die GBM hier over stelt. Waarom is het niet mogelijk om de twee woningen te bouwen die wel voldoen aan de beleidsregels en passend zijn qua straatbeeld en dus beeldkwaliteit van deze wijk? Die beeldkwaliteitsregels zijn toch niet voor	Zie antwoord onder vraag 1

	niets met elkaar vastgesteld om de beeldkwaliteit van een wijk te waarborgen?	
	5. Wat is het oordeel van de welstandscommissie over dit plan? Kunnen de verslagen over dit perceel uit de welstandscommissie toegevoegd worden aan de antwoorden? Zo ja, graag bijvoegen.	Het plan zal qua ontwerp te zijner tijd verder worden uitgewerkt als bekend is wie de woningen gaat bouwen. Het plan is daarom nog niet voorgelegd aan de welstandscommissie, dit zal gebeuren als er ook een aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan.
Hart	In de beantwoording op zienswijzen schrijft het college dat 'huidige boerderij […] zowel qua uitstraling als typologie niet meer de in de ter plaatse nieuw bebouwde omgeving' past. Aangezien die boerderij er stond voor die 'negental grote vrijstaande woningen' werden gerealiseerd: 1. Wat is de reden dat er destijds toestemming werd gegeven voor die blijkbaar detonerende bouw?	In het bestemmingplan Sint-Oedenrode Oost dat in 2014 is vastgesteld staat het volgende: *De linten Sluitappel, Groene Woud en Kleine Heisteeg zijn in de loop der jaren meer en meer verdicht. Voor de locaties Kleine Heisteeg 3A en Groene Woud 1 is door het gemeentebestuur principemedewerking toegezegd voor de bouw van 6,espectievelijk 1 woning(en). Ontwikkeling van deze woningbouwlocaties is in juridisch-planologische zin met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.* In bijlage 2 staat een stedenbouwkundige invulling van de Heisteeg zoals in het bestemmingplan Sint-Oedenrode Oost in 2014 is vastgesteld.