



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 2 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:

- Kleine Heisteeg 1
- Kleine Heisteeg 5
- Sluitappel 21
- Sluitappel 23
- Driekant 1

Van bovenstaande percelen heeft uiteindelijk enkel de eigenaar van Driekant 1 niet deelgenomen aan de online bijeenkomst.

Onderstaand wordt een kort verslag gegeven van het verloop van de bijeenkomst en de besproken onderwerpen. Dit verslag is gedeeld met alle aanwezige omwonenden. Hierbij is omwonenden de mogelijkheid geboden om hun opmerkingen c.q. aanvullingen op dit verslag kenbaar te maken. De opmerkingen c.q. aanvullingen van de omwonenden zijn opgenomen in bijlage 1 bij voorliggend verslag.

Verslag online bijeenkomst

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

Tijdens de bijeenkomst is door de heer D. Kastelijn (Kastelijn Ruimtelijk Advies) 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 de heer Kastelijn 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.



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 Kleine Heisteeg 1 en Kleine Heisteeg 5 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 Kleine Heisteeg 1 en Kleine Heisteeg 5 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 Kleine Heisteeg 1 en Kleine Heisteeg 5 wordt aangegeven dat zij de voorkeur geven aan de herbouw van woonboerderij met de langszijde aan Kleine Heisteeg. De woonboerderij wordt hiermee als het ware 'een kwartslag gedraaid'.

In reactie hierop geven initiatiefnemer en de heer Kastelijn aan dat zij niet kunnen beoordelen wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wel of niet passend is in de omgeving. De stedenbouwkundige(n) van de gemeente Meierijstad 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 de eigenaresse van Kleine Heisteeg 5 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 de eigenaresse van Kleine Heisteeg 1 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 de heer Kastelijn 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 eigenaren van Kleine Heisteeg 1 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 de eigenaar van Sluitappel 21 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.

De heer Kastelijn bevestigt dit en geeft aan dat hij het niet aannemelijk acht dat 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.

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: NL58458517B01
KVK Brabant: 54912237



- De eigenaresse van Kleine Heisteeg 5 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 de heer Kastelijn 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 de heer Kastelijn, 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.

drs. D.F.H. Kastelijn
Kastelijn Ruimtelijk Advies



BIJLAGE 1: Formulier kennisname verslag omgevingsdialog

Door omwonenden zijn de volgende opmerkingen c.q. aanvullingen op bijgevoegd verslag van de omgevingsdialog geplaatst:

Het plan zoals nu gepresenteerd is exact hetzelfde als eerder is voorgesteld. We betreuren het dat er niets is gedaan met de feedback.

Wat u aangeeft in uw verslag van de erfgrans met betrekking tot de 7 meter is niet correct. Wij hebben grond gekocht van fam. [REDACTED] en wij hebben tekeningen en correspondentie dat wij aan de 7 meter erfgrans moesten voldoen. Dat is fam. [REDACTED] ook bekend, want we hebben uiteindelijk een groter perceel gekocht dat in eerste instantie was afgesproken. Diverse partijen kunnen dit bevestigen.

En als je kijkt in het straatbeeld, past deze 7 meter ook beter in het straatbeeld ook als je naar omliggende woningen kijkt staan deze allemaal meer als 3 meter van de erfgrans. Dat in tussentijd het bestemmingsplan is aangepast kan een feit zijn, maar dat wil niet zeggen dat dit past binnen het straatbeeld. Ons lijkt het redelijk om daarin een tussenweg te zoeken die voor beide partijen acceptabel zijn.

Wij hebben als direct burens duidelijk aangegeven dat we vinden dat 2 losse vrijstaande woningen niet in het straatbeeld passen. Door de splitsing van 2 aparte vrijstaande woningen ontstaat er een onevenwichtig straatbeeld. Door 2 aparte woningen ontstaat er een disbalans in het straatbeeld, omdat de woningen in de directe omgeving veel ruimer op het perceel zijn geplaatst.

Eén nieuwbouw woning (2-onder-1 kap) op deze locatie is voorstelbaar. Daarbij staat de woning ruimer van de erfgrans. En staat de inhoud/grote van de woning beter in verhouding tot omliggende woningen.

De eigenaresse van Kleine Heisteeg 5 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. Dit is niet correct ze geeft aan dat ze zich niet kan vinden in 2 vrijstaande woningen en ook de voorkeur heeft voor een 2-onder-1 kap.

Het kavel aan de kleine heisteeg 3 is aangemerkt als oude veldwegen. Gezien de historische betekenis van de oude veldwegen dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de hier van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie.

Tevens is de maximale goothoogte bij onze woning 3,30 meter en in bestemmingsplan sint-oedenrode oost 3,5 meter ipv 4,5 meter. 4,5 meter past ook niet binnen het straatbeeld en de verhouding van de woningen in de straat.

Ondertekend voor gezien:

[REDACTED] ————— [REDACTED]

De heer/mevrouw :

[REDACTED]

Adres:

Kleine Heisteeg 1

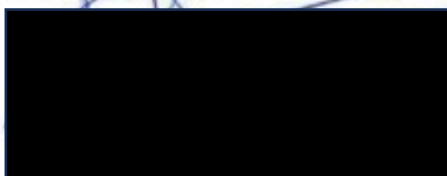


BIJLAGE 1: Formulier kennisname verslag omgevingsdialoog

Door omwonenden zijn de volgende opmerkingen c.q. aanvullingen op bijgevoegd verslag van de omgevingsdialoog geplaatst:

Ik heb gehoord dat de gemeente in principe akkoord is met het verzoek, en dat de opzet zoals voorgesteld ons "eisen" zijn van de gemeente. Mijn vraag is hoe het verzoek eruit zag. Zijn er 2 vrijstaande woningen aan gevraagd of is dat in het midden gelaten? Alle omwonenden, waaronder ikzelf, zijn van mening dat de locatie en omgeving 2 vrijstaande woningen niet verdragen. Die opzet doet afbreuk aan het karakter en de openheid van de omgeving. Dat uitgangspunt is nadrukkelijk opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Wij zien een langgevelwoning (2-kapper) veel meer tegemoet komen aan deze uitgangspunten en gaan ervan uit dat er dit meeneemt in de plannen.

Ondertekend voor gezien:



De heer/mevrouw :



Adres:

Sluitappel 21



BIJLAGE 1: Formulier kennisname verslag omgevingsdialoog

Door omwonenden zijn de volgende opmerkingen c.q. aanvullingen op bijgevoegd verslag van de omgevingsdialoog geplaatst:

Wat ons opvalt in het verslag is dat er niets beschreven staat waar wij als buurt de meeste zorgen over hebben. De uitstraling van de straat/buurt. Initiatiefnemer en Dirk geeft in het verslag aan hoe de nieuw te bouwen woningen eruit kunnen komen te zien of hoe ze op de kavel zouden kunnen staan, maar dat is niet onze zorg. Onze zorg gaat uit in het traject daarvoor, zoals ook meermaals aangegeven in de dialoog die is uitgevoerd door [REDACTED] en waarop dit dialoog een vervolg op heeft gekregen. Ook in dit laatste dialoog wordt weer niet onze zorgen omschreven. Dat is zeer vreemd! Waar wij als buurt constant hebben aangegeven dat de kavel te klein/ te smal voor 2 vrijstaande woningen is. De woningen die zijn gebouwd in het laatste plan, Roode akkers, maar ook de authentieke uitstraling in de buurt, Groene woud, Sluitappel en Kleine heisteeg, waar de woningen op ruime percelen en veel ruimte tussen de burens kan op de locatie Kleine Heisteeg 3/3a niet gerealiseerd worden. Ook het type woning wat dan daaruit zou voortvloeien is niet het type woning wat in deze mooie buurt gezien wordt. De bestaande buurt, Sluitappel, GroeneWoud en Kleine Heisteeg is gekenmerkt door oude boerderijen die in stand zijn gebleven – gehouden, de woningen die de landelijke uitstraling moesten behouden en de ruime percelen met veel ruimte tussen de burens. Het is een afbreuk voor de gehele buurt en een waarde daling van de woningen naast deze kavel wanneer er 2 vrijstaande (nou ja vrijstaand kun je ze bijna niet noemen in deze buurt) woningen hier tussen gepropt zouden worden. Het plan wat is geschreven voor de indeling van agrarische boerderij-grond waar nu Roode akkers is verzeen is gemaakt door BRO. In dit plan wordt duidelijk omschreven wat de bedoeling is met deze locatie. Het gehele plan moest voldoen aan de uitstraling van het bestaande Groenewoud, Sluitappel en Kleine heisteeg. Dit plan is goedgekeurd en daaraan dient iedereen zich dan te houden. De bouwvlakken zijn op elke kavel weergegeven en deze liggen allemaal, ook die van Kleine Heisteeg 3-3a, te midden op de kavels en hiervan mocht niet afgeweken worden! Wij van Kleine heisteeg 5 zouden graag zien dat de bestaande boerderij behouden blijft dan wel een kwartslag draait en dus ook te midden op de kavel komt te staan, met 1 of 2 woongedeeltes erin. Dit is wat past in het straatbeeld en in de buurt. Het proppen van 2 woningen op deze locatie is een afbreuk van de gehele buurt!

Wat wij hierin aangeven is dat er met geen woord gesproken wordt door Dhr. Kastelijn over het belangrijkste van de gehele avond, de uitstraling van de buurt! Daardoor weten wij ook niet of Dhr. Kastelijn dan wel initiatief nemer ons serieus neemt, hoe de buurtgenoten over deze locatie denken. Erg jammer dat het alleen een geldbejaag is en dat daar de gemeente voor open staat.

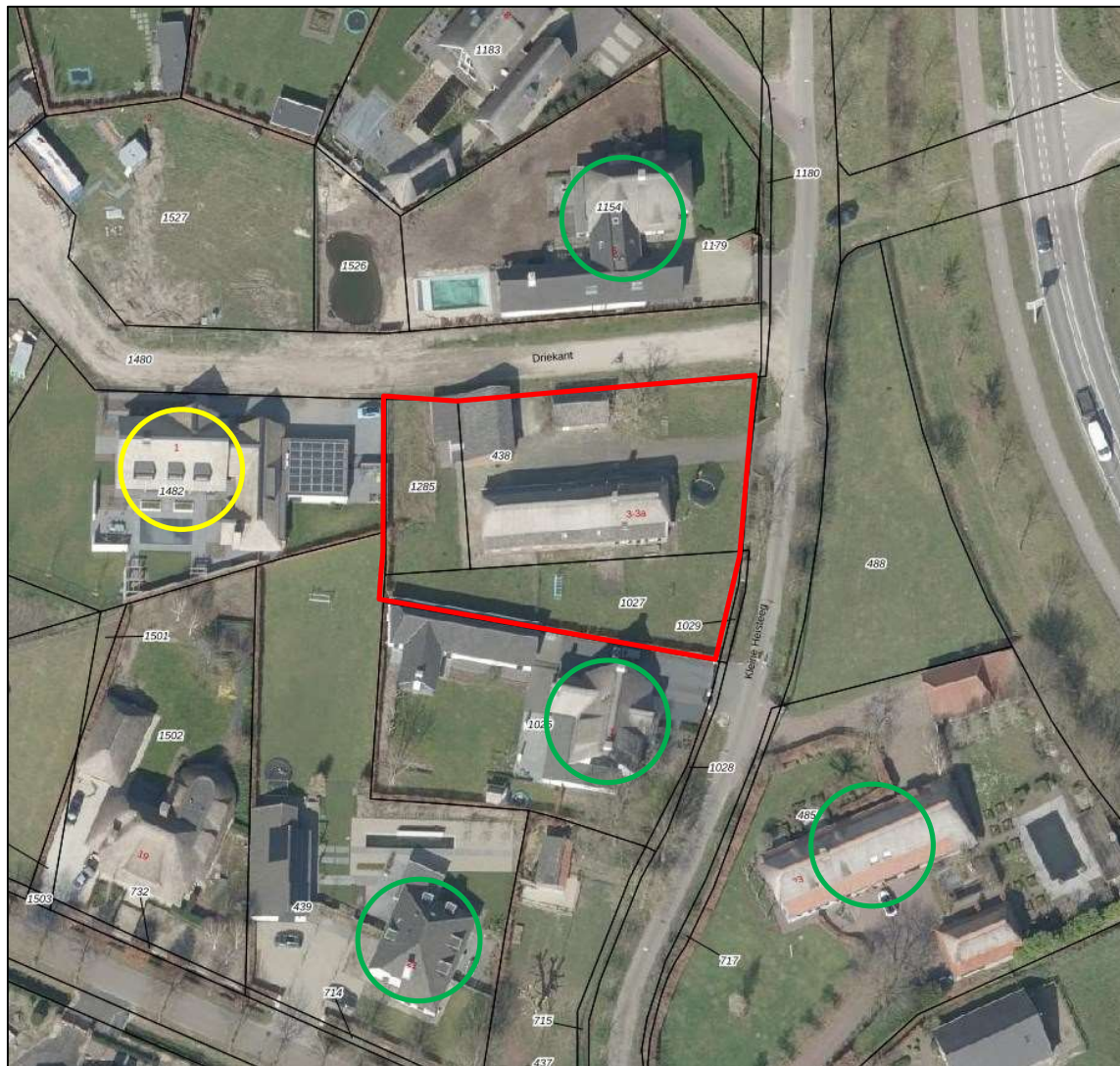
Conclusie: Wat maakt het uit wat de buurt zegt wanneer alles op papier anders wordt geformuleerd dan dat er gesproken is met elkaar. Iedereen en elke stedenbouwkundige kan zien dat 2 vrijstaande woningen op deze locatie niet passend is. Wij als bureaus van Kleine Heisteeg 5 zijn coulant naar initiatief nemer om mee te willen werken naar een passende oplossing voor een ieder, maar het moet wel passend zijn. Als dan de tekst totaal verdraaid wordt en er alleen gekeken wordt naar de meeste opbrengsten (woorden van [REDACTED], wij willen gewoon 2 kavels dat levert het meest op) moet de gemeente zich diep schamen om hieraan medewerking te verlenen. Er is een buurt dialoog geweest met [REDACTED], wat is er met dat dialoog gedaan? Is daar niet het gewenste resultaat behaald? Nogmaals zijn wij de laatste die een ontwikkeling tegen willen houden maar willen ook graag gehoord worden.

Jammer dat er op deze manier samengewerkt moet worden.

De heer/mevrouw : [REDACTED]

Adres: Kleine Heisteeg 5

BIJLAGE 2: Overzicht genodigden omgevingsdialoog



Omgevingsdialoog

Legenda

-  Planlocatie Kleine Heisteeg 3-3A Sint-Oedenrode
-  Uitgenodigd en aanwezig
-  Uitgenodigd en niet aanwezig



BIJLAGE 3: Uitnodiging omgevingsdialoog



Sint-Oedenrode, 3 december 2021.

Betreft: Uitnodiging omgevingsdialoog Kleine Heisteeg 3-3A Sint-Oedenrode.

Beste omwonende(n),

Graag willen wij u hierbij uitnodigen voor een omgevingsdialoog in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging op de locatie Kleine Heisteeg 3-3A te Sint-Oedenrode. Zoals bij (de meeste van) jullie bekend is familie Van den Hurk, eigenaar van het perceel, voornemens de huidige twee-onder-één-kap boerderij op het perceel af te breken en hiervoor in de plaats twee vrijstaande woningen op te richten.

Daar wij de aangescherpte Corona-maatregelen in acht dienen te houden, zal de bijeenkomst digitaal plaatsvinden. Dit digitale overleg vindt plaats op **20 december 2021 om 19.00u**. Voor deze bijeenkomst dient u zich aan te melden door een mail te sturen naar kastelijn@ruimtelijk-advies.nl. Na aanmelding ontvangt u vervolgens 24 uur voor aanvang van de bijeenkomst een link waarmee u deel kunt nemen aan de online-vergadering.

Tijdens de bijeenkomst zal een toelichting gegeven worden op de plannen en is er uiteraard de mogelijkheid om vragen te stellen. Wij zullen daarnaast ook de gemeente Meierijstad uitnodigen om de bijeenkomst bij te wonen.

Wij hopen op uw belangstelling!

Namens de familie Van den Hurk.

drs. D.F.H. Kastelijn
Kastelijn Ruimtelijk Advies