



NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Ontwerpbestemmingsplan

Sint-Oedenrode Oost,
herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a

College B&W 23 januari 2024
Gemeenteraad 29 februari 2024

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	3
3. Zienswijzen	3
4. De ontvankelijkheid.....	3
5. Leeswijzer	3
6. Reactie op de zienswijze	4
7. Ambtelijke wijzigingen.....	6
8. Conclusie en advies	6

1. Inleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar het perceel Kleine Heisteeg 3 – 3a te Sint-Oedenrode. Op het perceel is een twee-onder-één-kap woonboerderij gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de sloop van de bestaande woonboerderij en het hiervoor in de plaats oprichten van twee vrijstaande woningen. Het aanwezige bouwvlak met de bouwaanduiding 'twee-aaneen' wordt vervangen door twee afzonderlijke bouwvlakken met bouwaanduidingen 'vrijstaand' waardoor twee bouwkvavels ontstaan van circa 1000 vierkante meter.

De bestemming van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie S, nummer 1285 wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 augustus 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad Meierijstad. In de periode van 24 augustus 2023 tot 5 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan “Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a” één schriftelijke zienswijze ingediend, afkomstig van:

- Avalar Advies te Veghel, namens vier reclamanten, woonachtig aan Sluitappel, Driekant en Kleine Heisteeg, bij brief van 4 oktober 2023

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de eventueel voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.

6. Reactie op de zienswijze

1. Inhoud zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat het plan op een aantal punten niet aansluit bij het vastgestelde beeldkwaliteitsplan Heikant wijziging 2012 en dat het afwijken van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan onvoldoende onderbouwd is. De beoogde bouw van twee vrijstaande woningen past niet in de open bebouwingsstructuur.

De zienswijze van reclamanten richt zich met name tegen de situering van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en tegen de maximale toegestane maatvoering van de woningen uit de bouwregels. Volgens het beeldkwaliteitsplan Heikant wijziging 2012 dient de architectuur zo veel mogelijk aan te sluiten op de van oudsher reeds aanwezige bouwtraditie, wat zich uit in lagere huizen met een goothoogte van maximaal 3,5 meter met forse kappen met een steile dakhelling, tussen 45 en 55 graden. Daarnaast kunnen reclamanten zich niet vinden in de minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

Al het bovenstaande zou leiden tot een ongewenste verdichting van de aanwezige open bebouwstructuur.

Reclamanten willen ook nogmaals opmerken dat zij tijdens de omgevingsdialoog al hebben aangegeven dat zij het niet eens zijn met de opzet van het plan, omdat zij het niet passend vinden in de stedenbouwkundige opzet van dit deel van de wijk en daarmee niet passend in het straatbeeld.

2. Beantwoording

Allereerst dient te worden benadrukt dat het beeldkwaliteitsplan dient te worden opgevat als inspiratiebron en dat het beeldkwaliteitsplan verder dient 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. Bij een strijdigheid tussen onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan, hebben de stedenbouwkundige bepalingen uit het bestemmingsplan voorrang.

Concreet in dit geval betekent dit dat voor de omliggende bestaande woningen, waaronder die van reclamanten, de maximale goothoogte uit het vigerende bestemmingsplan, 'Sint-Oedenrode Oost' geldend is. Dit geldt eveneens voor de dakhelling.

Voor de twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen geldt hetzelfde beeldkwaliteitsplan als voor de omliggende woningen. Met de voorliggende herziening is geenszins de intentie om hier een andere beeldkwaliteit en/of andere welstandseisen te hanteren dan voor de rest van de omgeving. De nieuwe woningen zullen dus qua uiterlijke verschijningsvorm aansluiten bij de woningen van reclamanten.

Wij veronderstellen dat dit de zienswijze tegemoet komt daardoor het plan hier aansluit op de bestaande kaders en dat het plan aansluit bij de stedenbouwkundige opzet van dit deel van de wijk en daarmee dus passend is binnen het straatbeeld.

Voor wat betreft de bouwregels sluit het ontwerpbestemmingsplan aan op de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost'. Na de herziening bestaat het perceel uit twee bouwvlakken met beide een bouwaanduiding 'vrijstaand' en een maatvoering met een maximum goothoogte van 4,5 meter. Reclamanten stellen dat hiermee afgeweken wordt van de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan en dat deze maatvoering niet past bij de omgeving. De maximale goothoogte van diverse omliggende woningen aan de Rode Akkers en Kleine Heisteeg en Driekant, bedraagt, net als beoogd bij voorliggend plan, 4,5 meter.

De nieuw te bouwen woningen worden midden in de straat gesitueerd tussen alle bestaande woningen met reeds een goothoogte van maximaal 4,5 meter

De raad van de gemeente Meierijstad stelt zich hiermee op het standpunt dat een maximale goothoogte van 4,5 meter aansluit op de maatvoering van omliggende percelen.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan, artikel 19.2.2. 'Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw', onder c, geldt bij een woningtype met de bouwaanduiding 'vrijstaand' een minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter aan beiden zijden. In het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a' is deze planregel, met dezelfde maatvoering, overgenomen in artikel 3.2.2.

Dat de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bij andere woningen feitelijk meer bedraagt dan 3 meter, maakt niet dat de maatvoering van 3 meter onjuist is. Voor alle woningen binnen het plangebied met de bouwaanduiding 'vrijstaand' geldt een minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Overigens zijn de bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen (lees: woningen) moeten worden gerealiseerd, op minimaal 4 tot 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. De woningen kunnen derhalve niet dicht bij de perceelsgrens worden gerealiseerd.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan, artikel 19.2.2. 'Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw', onder e, dient een dakconstructie te bestaan uit een kap met een minimale dakhelling van 15 graden en een maximale dakhelling van 65 graden. In het bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a' is deze planregel overgenomen in artikel 3.2.2.

Wij delen derhalve niet het standpunt van reclamanten dat de bouwregels voor de nieuw te bouwen woningen niet aansluit op de huidige stedenbouwkundige opzet met bijbehorende maatvoeringen. In tegenstelling, dit bestemmingsplan sluit qua maatvoering en beeldkwaliteit geheel aan op de regels voor de omliggende kavels. Uit de zienswijze blijkt ons inziens niet waarom in voorliggend bestemmingsplan het aansluiten op de maatvoering van de omliggende woningen, niet voldoende onderbouwd is dan wel niet zorgvuldig.

Met betrekking tot de dialoog tussen buurt en initiatiefnemers merken wij het volgende op. De omgevingsdialoog is bedoeld om initiatiefnemers in gesprek te laten gaan met belanghebbenden over de plannen. Daarbij kunnen belanghebbenden hun visie op de plannen geven dan wel suggesties doen ter verbetering van de plannen en met elkaar hierover tijdig in gesprek gaan. Geenszins is de dialoog bedoeld om onverkort de suggesties van belanghebbenden te moeten vertalen in de plannen. Dat wellicht suggesties niet zijn verwerkt in de plannen, wil niet zonder meer zeggen dat er geen goede dialoog heeft plaatsgevonden of dat een belanghebbende niet gehoord is.

Door initiatiefnemers zijn de omwonenden van Kleine Heisteeg 3-3a uitgenodigd voor een bijeenkomst op 20 december 2021. Gelet op de ten tijden van de dialoog aangescherpte Corona-maatregelen vond de bijeenkomst digitaal plaats. Tijdens de bijeenkomst is door de adviseur van initiatiefnemers een korte presentatie verzorgd over de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op de locatie Kleine Heisteeg 3-3a te Sint-Oedenrode. Vervolgens is de kans geboden aan omwonenden om vragen te stellen en om hun op- en aanmerkingen op het plan te maken. Door één van de initiatiefnemers en de adviseur zijn deze vragen van omwonenden zo goed als mogelijk beantwoord. Vervolgens is door de adviseur een verslag gemaakt van de gevoerde omgevingsdialoog. Dit verslag is eerst aan omwonenden toegezonden met de mogelijkheid om eventuele op- en aanmerkingen op het verslag bij te voegen. Het verslag inclusief de door omwonenden op het verslag gemaakte op- en aanmerkingen is vervolgens in zijn volledigheid aan de gemeente Meierijstad overhandigd.

Door iedereen gelijktijdig uit te nodigen wordt aan omwonenden de kans geboden elkaars argumenten aan te horen en wordt daarnaast gelegenheid geboden om met elkaar in discussie te gaan over de voorgenomen ontwikkeling.

De opmerkingen van de omwonenden zijn aangehoord en zijn verwerkt in het verslag. De suggestie van enkele omwonenden om een tweekapper te realiseren i.p.v. twee vrijstaande woningen is door initiatiefnemers serieus overwogen. Uiteindelijk is door initiatiefnemers echter besloten vast te houden aan het oorspronkelijke plan. Het is aan initiatiefnemers om te bepalen hoe zij hun eigendom wensen te ontwikkelen. Het perceel is eigendom van de familie, te weten 2 zussen, 2 broers en hun partners. In onderling overleg is geconcludeerd dat de voorkeur uitgaat naar 2 vrijstaande woningen, daar dit in de toekomst de meeste vrijheid biedt voor de familie om hier zelf te gaan bouwen dan wel de grond te verkopen.

De woningen worden gerealiseerd aan de Kleine Heisteeg. De afgelopen jaren is in de directe omgeving van het plangebied het plan Rode Akkers (fase 1 en fase 2) gerealiseerd. Dit plan heeft voorzien in de realisatie van een negental grote vrijstaande woningen aan de wegen Kleine Heisteeg, Driekant en Rode Akkers, waaronder de woningen van omwonenden. Als gevolg van deze ontwikkeling past de huidige boerderij aan Kleine Heisteeg 3-3a zowel qua uitstraling als typologie (twee-onder-één-kap) niet meer in de ter plaatse nieuwe bebouwde omgeving. Gelet op de negen vrijstaande woningen waarmee het perceel wordt omringd, alsmede het feit dat het bebouwingslint c.q. de 'halve maan' aan Kleine Heisteeg/Rode Akkers enkel bestaat uit vrijstaande woningen, sluit de realisatie van 2 woningen het beste aan bij de huidige bebouwde omgeving.

Tot slot wil het niet overnemen van suggesties van belanghebbenden niet zeggen dat het plan niet kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Met bovengenoemde motivatie dat geacht wordt dat de nieuwbouwplannen zullen aansluiten op de stedenbouwkundige opzet van de omgeving, én de overige motivatie van de ruimtelijk relevante aspecten, concluderen wij dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen.

8. Conclusie en advies

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Sint-Oedenrode Oost, herziening Kleine Heisteeg 3 – 3a'.