

Stedenbouwkundige visie Ollandseweg 113a/115a Sint Oedenrode

Inleiding

Bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan "Sint Oedenrode Noord" is een amendement ingediend voor het beëindigen van de bedrijvenbestemming op bovengenoemde percelen, ten gunste van de bouw van twee nieuwe woningen. Hierop is door de families Van den Oever en Van den Meulengraaf een stedenbouwkundig voorstel ingediend. In de uitwerking van dit amendement heeft de gemeente de eis gesteld, dat "in de rooilijn" moet worden gebouwd en "tweedelijns bebouwing" niet bespreekbaar zou zijn. De perceelsgrenzen zijn hier zodanig, dat alleen realisatie van twee woningen nodig is, als er grondruil plaatsvindt. Een van de eigenaren is hiertoe niet bereid. De realisering van dit amendement is daarmee vrijwel onuitvoerbaar, wat grote nadelige gevolgen heeft voor de familie van den Oever. In het onderstaande wordt beargumenteerd, dat "tweedelijns bebouwing" hier zeker passend kan zijn.



De locatie in zijn omgeving met linksonder de Dommel

Analyse van de locatie

Beide percelen zijn binnen de bebouwde kom gelegen aan de zuidzijde van de Ollandseweg, precies waar deze Sint Oedenrode binnenloopt. Hier begint het historische lint, met afwisselende bebouwing, veelal van agrarische origine. Meteen oostelijk van de percelen ligt een nieuwere uitbreiding van de kern. Zuidelijk van de locatie vinden we het oude kerkepad Rijsingen. Het open gebied tussen de Ollandseweg en Rijsingen loopt over in het beekdal van de Dommel. In het Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken heeft dit open gebied de benaming "waardevol agrarisch landschap". Bebouwing van het achter-

liggende gebied tot aan Rijsingen moet daarom vooralsnog niet erg waarschijnlijk worden geacht.

De beide percelen bevinden zich in de oksel van de nieuwe wijk zuidelijk van de Ollandseweg en de uitleg aan de noordzijde, die wat verder doorloopt in westelijke richting. De aanwezige bebouwing met loodsen is daarom niet verstorend voor de openheid; wel is de verschijningsvorm utilitair en de mogelijke functie minder passend. Het idee om de loodsen te vervangen door woningen is daarom voor de hand liggend. Het uitzicht in zuidelijk richting is bijzonder mooi.



Ollandseweg 115/115a



Uitzicht op Rijsingen

Dorpse stedenbouw en tweedelijns bebouwing

De gemeente heeft gesteld dat alleen de bouw van twee vrijstaande woningen aan het lint acceptabel is. Op zich een begrijpelijk uitgangspunt, omdat de linten historisch zijn gegroeid met bebouwing aan de straat. Ook is het vaak de vrees voor precedentwerking, dat afwijzend wordt gestaan tegenover zo'n ontwikkeling. De gemeente schrijft: "Een tweedelijns bebouwing is hier niet gewenst omdat er verder geen enkele relatie is, of te verwachten is, waaraan deze bebouwing stedenbouwkundig gelinkt zou kunnen worden. De panden zouden dus geïsoleerd komen te liggen."

Daarmee doelt zij op het onbebouwd blijven van de achterliggende open ruimte.

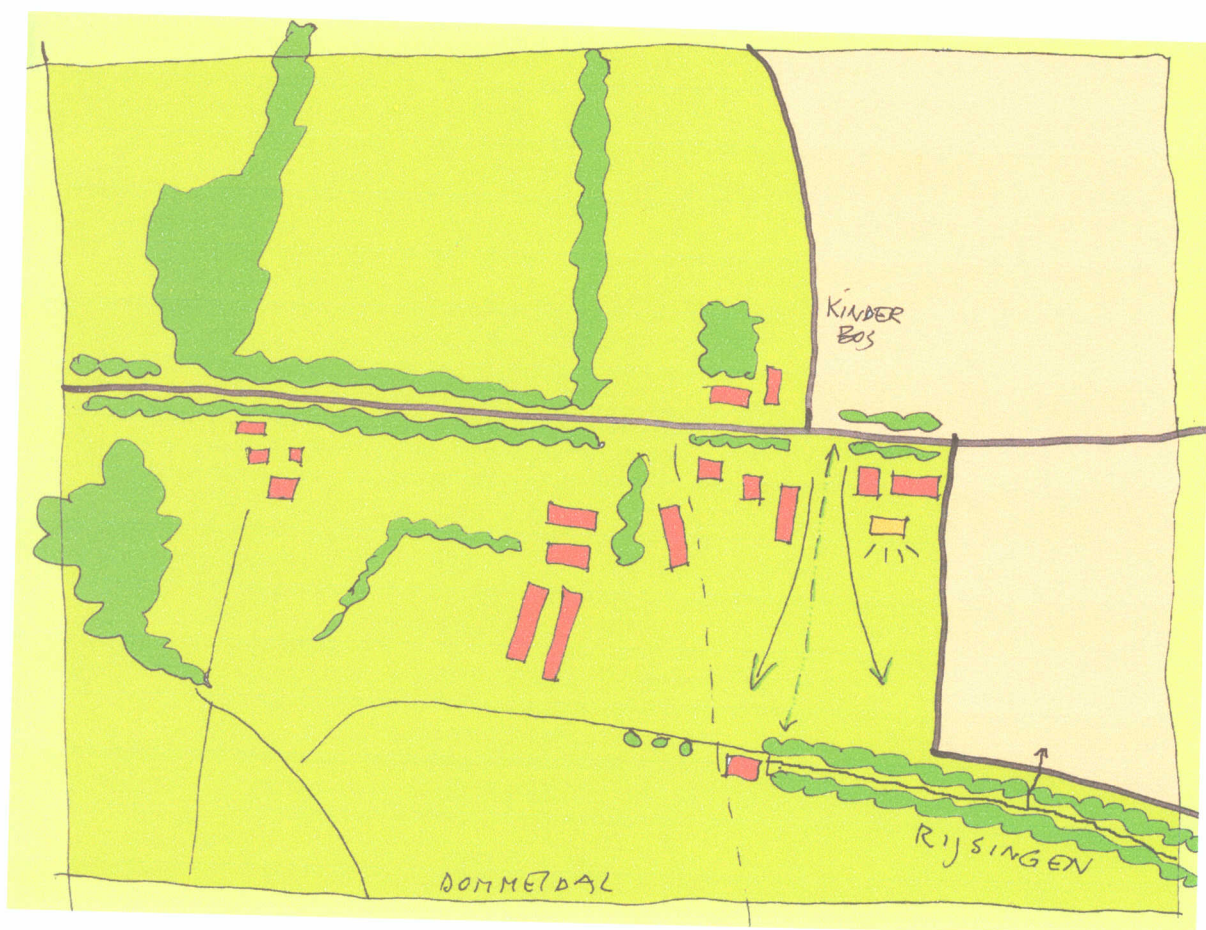
Echter, juist aan de linten zijn veel uitzonderingen op het bouwen in de rooilijn. De dorpse stedenbouw dankt zijn charme grotendeels aan de toevallige en pragmatische wijze waarop door de jaren heen toevoegingen zijn gepleegd. Het zijn in hoge mate de afwijkingen en de uitzonderingen, die de linten zo interessant en afwisselend maken. Zo staan de woningen zelden op gelijke afstand van de weg, en zijn er vaak dubbele woningen in oude boerderijen en achterhuizen. In de directe omgeving is dit ook te ervaren, zoals 115 en 115a, (waarvan 115 als tweedelijns bebouwing zou kunnen worden opgevat). Het bouwen in de tweede lijn is lang als onwenselijk beschouwd, omdat de linten zouden "opdikken" door een grote hoeveelheid aanvragen en er een ongewenste wildgroei zou ontstaan. Inmiddels is dit geheel anders komen te liggen door het veel restrictievere bouwbeleid, en kan deze vorm gedoseerd worden toegepast in bijzondere situaties.

In veel gevallen wordt tegenwoordig op stedenbouwkundige gronden juist gevraagd om op ongelijke afstand van de weg te bouwen om de sfeer van het dorpse lint te versterken

en om afwisseling te krijgen. Ook het incidenteel toestaan van woningen in de tweede lijn kan hieraan bijdragen. Door te experimenteren met oude verkavelingsvarianten kunnen kwalitatief uitstekende oplossingen ontstaan. Tweedelijns bebouwing kan een heel aantrekkelijk woonmilieu opleveren; de grotere afstand tot de weg vermindert de overlast van wegverkeerslawaai en het bevordert tegelijk de openheid naar het landschap vanaf de weg.

Het "stedenbouwkundig gelinkt" zijn is hier alleszins aan de orde; er is sprake van een vrij compacte cluster kernrandbebouwing. De nieuwe woning komt nagenoeg tegenover nr. 115 te staan.

Het is niet de bedoeling dat er méérdere woningen in een tweede lijn gaan ontstaan. Dit is een incident en daarom zal dit het lint interessanter maken in plaats van verzwakken. Ook een "geïsoleerde ligging" is in dit kader moeilijk als bezwaar aan te voeren. Het past mooi in de bebouwingsstructuur van de kernrand.



Schematische weergave van de visie

Door het bouwen in een aangepaste boerderij-architectuur (eisen aan beeldkwaliteit) ontstaat vanaf Rijsingen eveneens een fraaier beeld naar de Ollandseweg. Er zijn veel plaatsen denkbaar waar, vanuit de landschappelijke openheid geredeneerd, tweedelijns bebouwing niet wenselijk is. Maar op deze locatie is dit juist de mooiste oplossing. Er valt niet in te zien welk belang hier zou worden geschaad.

Zicht op het landschap

Door nieuwe ontwikkelingen zal het betrekkelijk open lint hier verder worden verdicht: er komen 2 Ruimte voor Ruimte-woningen bij 117. Door ook bij 113/115 twee woningen naast elkaar te bouwen, zoals door de gemeente voorgesteld, zal er weinig ruimte tussen de woningen overblijven en het zicht op het open gebied beperkt zijn. Met de plaatsing van de 2^e woning in de tweede lijn als op de schetsen aangegeven, blijft uitzicht op het open landschap gegarandeerd.

Een optie is bovendien om de toegangsweg in de toekomst door te trekken als (wandel/fiets) verbinding tussen Rijsingen en Kinderbos.

Advies

Voor de gemeente is het verdwijnen van de bedrijvenbestemming op deze plaats van groot belang. Het toekennen van een reële woningbouwmogelijkheid is voor de betrokkenen eveneens van groot belang. Daarom dient te worden ingestoken op het verbeteren van de bestaande situatie, waar zowel gemeentelijke als particuliere belangen gebaat zijn met een inventieve oplossing. Het gewicht van de gemeentelijke argumenten weegt ons inziens in het geheel niet op tegen de belangen van de familie Van den Oever en die van de gemeente zelf. Beleid moet niet worden gevoerd op angst voor precedentes, maar op basis van de beste oplossing voor de plek.

Vanwege

- het opheffen van de aanwezige bedrijfsbestemming en -bebouwing,
- het kunnen realiseren van 2 nieuwe woningen,
- het behouden van doorkijken naar het open landschap,
- het aanwezig zijn van stedenbouwkundige bijzonderheden in het lint,
- een mooiere beëindiging van het open landschap,
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verhoging van het dorps karakter,
- het belang van gemeente en particulier,
- het ontbreken van steekhoudende bezwaren,



De huidige kernrand-configuratie

wordt nadrukkelijk geadviseerd om in te stemmen met één woning in de tweede lijn zoals aangegeven op bijgaande illustraties.



Impressie

Eindhoven, 18 januari 2010
Jaap Margry,
SAB Eindhoven