



Crijns Rentmeesters
T.a.v. mevrouw M. van den Heuvel
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

Bezoekadres:
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Tel. (0499) 58 33 33
Fax (0499) 57 42 35
E-mail info@oirschot.nl

Internet www.oirschot.nl

Ons kenmerk : LGN
Uw kenmerk/brief : -
Bijlagen : 2
Onderwerp : Principe- verzoek ruimte- voor- ruimte- woning Hoogeindseweg nabij 3b
in Oostelbeers
Contactpersoon : Lex Giesen
Datum : 6 september 2011

VERZONDEN 8 SEP 2011

Geachte mevrouw Van den Heuvel,

Wij hebben op 15 juli 2011 een principe- verzoek ontvangen, namens uw cliënt de heer Deenen, voor een ruimte- voor- ruimte woning op een locatie gelegen nabij Hoogeindseweg 3b in Oostelbeers.

Op 30 augustus 2011 heeft het college besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan 1 ruimte- voor- ruimte- woning op de locatie nabij Hoogeindseweg nabij 3b in Oostelbeers middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.
2. De voorwaarden hier aan verbinden:
 - Ruimte- voor- ruimte- titel aantonen;
 - Aan weerszijden van de woning 10 meter vrijlaten.

In ruil voor een sanering van een varkenshouderij aan de Nieuwe Erven 2 zijn twee ruimte- voor- ruimte- woningen gerealiseerd aan de Hoogeindseweg naast 3 in Oostelbeers middels een partiële herziening 2006-02 in het Bestemmingsplan Buitengebied. Tussen het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak aangepast conform het ingediende bouwplan. Hoogeindseweg 3b betreft een bouwvak van 3000 m². Hoogeindseweg 3c is meer

dan 5000m². Het verzoek betreft dit laatste perceel. Uiteindelijk is het plan gewijzigd vastgesteld op 26 juni 2007 waarbij uitgegaan is van maximaal 1000 m³ per woning (goedgekeurd door provincie op 11 oktober 2007). Het perceel heeft de bestemming "wonen" die de bouw van 1 woning mogelijk maakt binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak (op het naastgelegen perceel) is reeds een woning aanwezig. Er kan geen nieuwe woning worden gerealiseerd binnen het bestaande bestemmingsplan. Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Een nieuwe burgerwoning in het buitengebied kan alleen worden gerealiseerd door gebruik te maken van de regeling ruimte- voor- ruimte.

Motivatíe medewerking

De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie in de uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling". De locatie is namelijk gelegen in bebouwingsconcentratie "De Manenschijn/ Driehoek- Oostelbeers". Dit is een bebouwingconcentratie 2 met de typering bebouwingszone F. Dit type bebouwingsconcentratie is vooral landelijk gelegen. De landelijke ligging en relatieve openheid van de structuur zijn de belangrijkste afwegingen om een bebouwingsconcentratie als type F aan te merken. Het gaat verder om een locatie in een bebouwingsconcentratie in het verwevingsgebied gelegen in een agrarisch gebied.

Er is sprake van een locatie in een lint dat direct uitweegt op een bestaande weg. Het lint mag niet dichtslippen, doorzichten dienen te blijven behouden. Omdat het al een bouwvlak betreft kunnen doorzichten al belemmerd worden door het oprichten van bijgebouwen en/ of erfafscheidingen. Een vrije kavel heeft volgens de nota een frontbreedte van minimaal 50 meter. In dit geval gaat het om ongeveer 45 meter. Het is niet zinnig om hier heel rigide aan vast te houden. Wel is het zo dat omwille van de stedenbouwkundige kwaliteit bij een nieuwe ruimte- voor- ruimte- woning aan weerszijden een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd te houden om een doorzicht naar het achterliggende open gebied te garanderen. Er kan in ieder geval voor gezorgd worden dat er geen gesloten straatwand ontstaat die niet passend is in het buitengebied. Verder moet het gaan om individuele bouw, een integraal ontwerp en een landschappelijke inpassing. Aansluiting moet worden gezocht bij bestaande rooilijnen. Tenslotte moet de planologische haalbaarheid aantoonbaar zijn en de ontwikkeling passen binnen de beleidsregel ruimte- voor- ruimte. Zie de bijlage voor een uitvoerige toetsing aan de kaders.

Door de aankoop van een titel bij een particulier wordt de ontstening en milieuwinst, elders gerealiseerd in Brabant, achteraf bekostigd. Aan de voorwaarden genoemd in de Beleidsregel ruimte- voor- ruimte- 2006 wordt voldaan. Er is sprake van een locatie in een verwevingsgebied



en het betreft waarschijnlijk een niet- duurzame locatie. Verder moet sprake zijn van beëindiging van een intensieve veehouderij en voldoende milieuwinst en ontstening. De benodigde bouwtitel zou bij een particulier verworven zijn. Dit moet nader aangetoond worden door initiatiefnemer en gecontroleerd worden door de gemeente. Eventuele kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Gelet op de aspecten die in het postzegelbestemmingsplan en de onderzoeken aan de orde komen lijken er op voorhand geen planologische belemmeringen te zijn. Het principeverzoek is voorzien van een quickscan. Het gaat om de aspecten bodem, akoestiek, lucht, externe veiligheid, bedrijvigheid, flora en fauna, water, monumenten en archeologie en verkeer en parkeren.

Postzegelbestemmingsplan

Er dient een postzegelbestemmingsplan opgesteld te worden. Bijgaand treft u de Informatiebrochure ruimtelijke onderbouwingen aan. Deze gaat in op alle aspecten die met een ruimtelijke onderbouwing te maken hebben. Deze gelden eveneens voor een postzegelbestemmingsplan, alleen de wettelijke basis is anders. Verder moet een postzegelbestemmingsplan een verbeelding bevatten met planregels. Wij adviseren u een adviseur in de hand te nemen om een postzegelbestemmingsplan op te stellen.

Onderzoeken

Voor de volgende onderdelen zullen onderzoeken uitgevoerd moeten worden conform bijgevoegde informatiebrochure:

- Inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek;
- Akoestisch geluidsonderzoek voor wegverkeerslawaaï;
- Landschappelijke inpassing middels beplantingsplan;
- Planschaderisico-analyse;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Wet geurhinder en veehouderij;
- Watertoets.

Voor de volgende onderdelen volstaat een kwalitatieve-beschrijving in het postzegelbestemmingsplan:

- Een stedenbouwkundige onderbouwing;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;

- Natuur en ecologie;
- Kabels en leidingen;
- Verkeer en parkeren;
- En andere aspecten genoemd in de informatiebrochure.

Kosten

Het betreft een particulier initiatief. Eventuele kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. De benodigde bouwtitel zou bij een particulier verworven zijn. Dit moet nader aangetoond worden door initiatiefnemer en gecontroleerd worden door de gemeente. Eventuele kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van initiatiefnemer. Naast kosten voor het opstellen van een postzegelbestemmingsplan en het uitvoeren van onderzoeken zullen er leges voor het bouwen en de ruimtelijke procedure in rekening worden gebracht. Hiervoor verwijzen wij naar de "Legesverordening 2011". Kosten die de gemeente Oirschot maakt ten behoeve van deze ontwikkeling worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Als er geen overeenstemming kan worden bereikt zal er een exploitatieplan worden opgesteld. Daarnaast zal er een planschadeverhaalovereenkomst worden aangegaan. Deze overeenkomsten worden gesloten in verband met het garanderen van de economische uitvoerbaarheid.

Proceduredtijd

Zodra het postzegelbestemmingsplan en onderzoeken zijn aangepast en definitief worden aangeleverd, dient uitgegaan te worden van ongeveer 6 maanden proceduredtijd. Er zal in ieder geval wettelijk vooroverleg plaatsvinden. Het college bepaalt óf en op welke wijze inspraak plaatsvindt. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. Daarna zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de heer L. Giesen, bereikbaar van maandag t/m donderdag op telefoonnummer 0499-583333 en e-mailadres l.giesen@oirshot.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Theo van de Ven
Projectleider