J. van der Lelij
Hoefven 4
5508 RH Veldhoven
T: 0641225702
E: jeroenvdlelij@hotmail.com

College van B&W Gemeente Oirschot
Deken Frankenstraat 3
5688 AK Oirschot

Veldhoven, 7 maart 2011

Geachte heer/ mevrouw,

Betreft: Principeverzoek voor oprichting van 2 Ruimte voor Ruimte-woningen

Aan de Papenvoorden 14 te Oirschot staat een perceel met bijbehorende bebouwing te koop. Het perceel bestaat uit 2 kadastrale objecten, te weten K927 (WONEN TERREIN) en K457 (TERREIN). Object K927 heeft de volgende bebouwing (zie bijlage schets huidige situatie):

- Woning met verdieping en zadeldak (begane grond 115m2, totaal 570m3),
- 4 mestkalveren stallen (780m2),
- Open loods (60m2),
- Paardenstallen (12m2).

De wens is om alle huidige bebouwing (woning, mestkalveren stallen, open loods en paardenstallen) te slopen. Daarnaast het oprichten van 2 Ruimte voor Ruimte-woningen door middel van aankoop van 2 bouwtitels bij ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
Zo ontstaan er 3 bouwkavels voor de bouw van 3 woningen die qua uitstraling, bebouwingstype en architectonische vormgeving zullen aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Hierbij wordt gedacht aan boerderij-achtige woningen op ruime percelen (zie bijlage schets nieuwe situatie).

Mijns inziens levert dit initiatief tot een kwaliteitsverbetering van het straatbeeld en de omgeving.

Omdat het niet mogelijk is de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren binnen het huidige bestemmingsplan, dien ik hierbij dit principeverzoek in. Er is reeds contact geweest met Dhr. Stoffels van Ruimtelijke Ordening van de gemeente Oirschot.

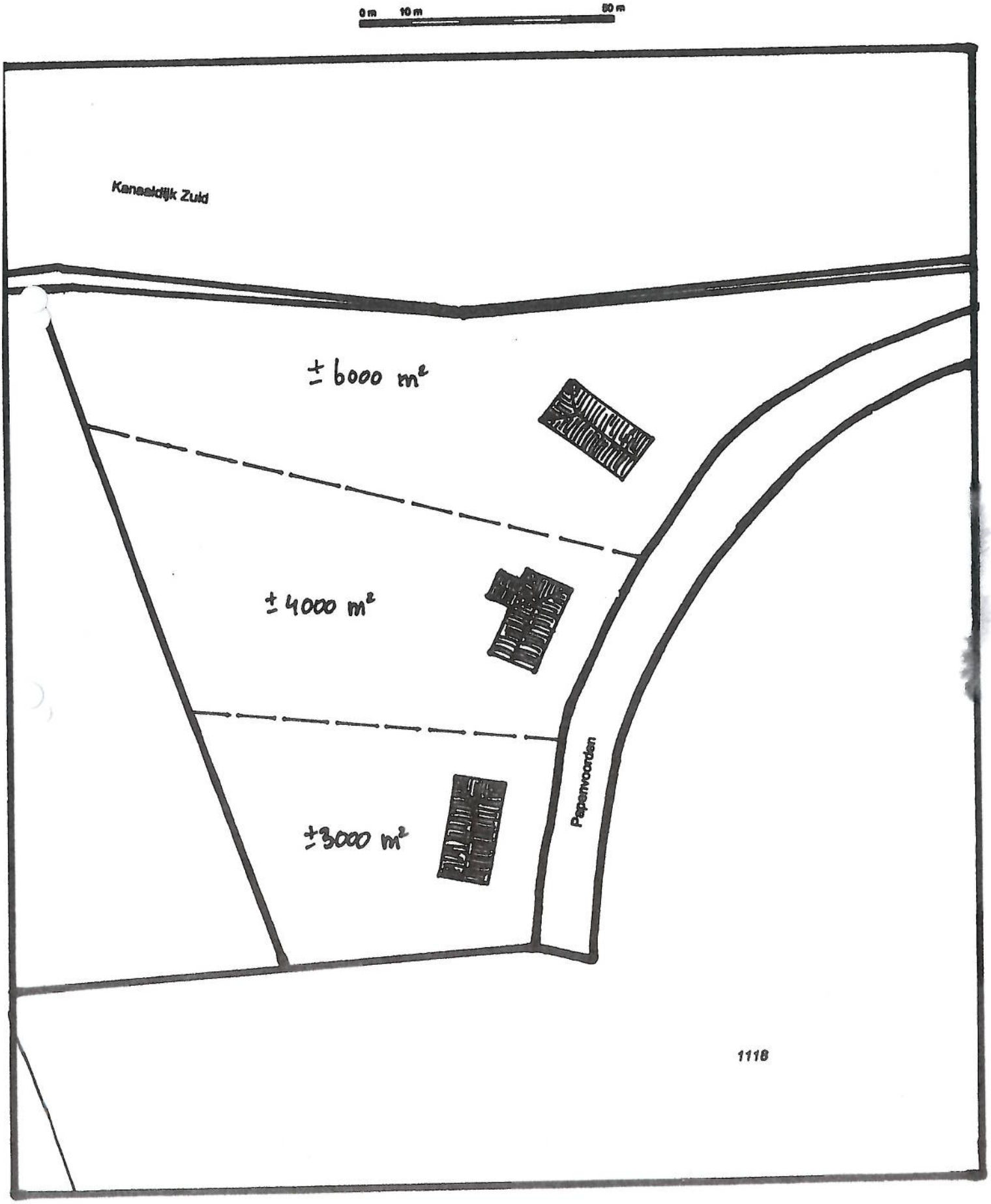
Graag ontvang ik uw reactie aangaande dit principeverzoek,

Hoogachtend,

J. van der Lelij

Bijlage: - schets huidige situatie
- schets nieuwe situatie

Bijlage "schets nieuwe situatie" behorende bij principeverzoek Papenvoorden 14 te Oirschot



Gemeente Oirschot

De heer J. van der Lelij
Hoefven 4
5508 RH Veldhoven

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	: 1
Onderwerp	: Principe verzoek 2 ruimte- voor- ruimte- woningen naast Papenvoorden 14
Contactpersoon	: Lex Giesen
Datum	: 30 augustus 2011

VERZONDEN 30 AUG 2011

Geachte heer Van der Lelij,

Op 8 maart 2011 hebben wij een principe- verzoek van u ontvangen om medewerking te verlenen aan 2 ruimte- voor- ruimte- woningen naast Papenvoorden 14 in Oirschot.

Op 23 augustus 2011 heeft het college besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen aan de Papenvoorden 14 en ruimte te bieden voor twee ruimte- voor- ruimte- woningen (mits aankoop bouwtitels) naast de bestaande woning middels een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010.

Het perceel bestaat uit twee kadastrale percelen, waarvan één perceel bebouwd is. De bebouwing bestaat uit een woning, open loods, mestkalverenstallen en paardenstallen. Deze bebouwing ligt binnen een bouwvlak met een woonbestemming. De milieuvergunning is op 26 april 2000 ingetrokken. Er zijn geen fosfaatrechten meer. De huidige bebouwing wordt gesloopt. De woning wordt opnieuw opgericht. Daarnaast dienen twee bouwtitels gekocht te worden voor ruimte- voor- ruimte- woningen bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De ruimte- voor- ruimte- woningen worden deels gerealiseerd op het tweede kadastrale perceel. Zo ontstaan er drie bouwkavels voor de bouw van drie woningen.

BNG 28.50.76.108
BTW-nr.:
NL0011.72.724.B.03
KvK nr. 17285344

Motivatie medewerking

Het slopen van de huidige bebouwing (woning, open loods, mestkalverenstallen en paardenstallen) levert ruimtelijk winst op. In totaal wordt er 852 m² agrarische bebouwing gesloopt. De woning wordt gesloopt en op een andere plek gesitueerd. De twee ruimte- voor-ruimte- woningen komen naast de nieuw te bouwen woning te liggen. Hierbij moet rekening gehouden worden met een afstand van 10 meter tussen de woningen en 15 meter tot de opgaande lintbeplanting aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal. Zodoende wordt voldoende doorzicht gewaarborgd.

De locatie ligt binnen een bebouwingsconcentratie. De locatie heeft niet de verschijningsvorm van een lint, maar is wel als zodanig aangewezen in de uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). Aan de noord-oostzijde van de Papenvoorden 14 liggen meerdere burgerwoningen, een agrarisch bedrijf en enkele niet-agrarische bedrijven. Er is sprake van ontsluiting naar een hoofdweg. Het initiatief voldoet aan de eis van individuele bouw. De drie woningen moeten in een rooilijn liggen. In het principeverzoek is de planologische haalbaarheid nog niet aangetoond. In het kader van het postzegelbestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken moet verder aangetoond worden dat er sprake is van een acceptabele ruimtelijke ontwikkeling.

Volgens de verordening ruimte ligt de locatie in een bebouwingsconcentratie in een agrarisch gebied. De locatie ligt in een verwevingsgebied en het betreft waarschijnlijk een niet-duurzame locatie. De intensieve veehouderij is beëindigd, de milieuvergunning is ingetrokken en er zijn geen fosfaatrechten meer. Er is milieuwinst behaald. De ruimtelijke kwaliteit wordt door dit initiatief verbeterd door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen.

De huidige woning wordt niet aangemerkt als ruimte- voor- ruimte- woning en mag maximaal 750 m3 zijn. Voor de bijgebouwen geldt een oppervlakte van 120 m2 plus 10% van de te slopen oppervlakte mag als extra oppervlakte worden teruggebouwd. De twee ruimte- voor-ruimte- woningen mogen beiden een inhoudsmaat hebben van maximaal 1.000 m3 en per woning mogen maximaal 240 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Bij de situering van de bebouwing op de percelen moet rekening gehouden worden met een bebouwingsvrije zone van 10 meter tot de perceelsgrenzen.

Het initiatief voldoet niet aan een frontbreedte van minimaal 50 meter per kavel. Om de stedenbouwkundige kwaliteit toch te waarborgen moet de bebouwing op de drie nieuwe kavels aan weerszijden één zone van 10 meter uit de perceelsgrens gesitueerd worden. Daarbij moet

rekening gehouden worden met een afstand van 15 meter vanaf de meest noordelijke kavel tot de zuidzijde van het Wilhelminakanaal, dit in verband met de opgaande lintbeplanting. Op deze manier ontstaan nieuwe doorzichten naar het achterliggende open gebied omdat de stallen voorheen het uitzicht belemmerden.

Dit initiatief kan de indruk wekken dat er ook bouwmogelijkheden voor woningen zijn aan de overzijde van Papenvoorden 14. Hierbij moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst. Meerdere woningen dragen mogelijk niet bij aan ruimtelijke winst In dit geval is er sprake van sloop van agrarische bedrijfsbebouwing. Dat is aan de overzijde ook een voorwaarde.

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:

- Een stedenbouwkundige onderbouwing. Randvoorwaarden die hierbij gelden zijn:
    - Aan weerszijden van de woningen 10 meter vrijhouden van bebouwing en begroeiing;
    - Tussen de meest noordelijke kavel en de zuidzijde van het Wilhelminakanaal 15 meter vrijhouden van bebouwing en begroeiing;
    - Maximale inhoudsmaat voor de huidige woning van 750m3 en 120 m2 bijgebouwen plus 10% van de te slopen oppervlakte mag als extra oppervlakte worden teruggebouwd.
    - De twee ruimte- voor- ruimte- woningen mogen beiden een inhoudsmaat hebben van maximaal 1.000 m3 en per woning mogen maximaal 240 m2 aan bijgebouwen gerealiseerd worden.

Indien overeenstemming is bereikt zal het plan uiteindelijk door de welstandscommissie beoordeeld worden.

- Inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek;

- Akoestisch geluidsonderzoek voor wegverkeerslawaai;
- Landschappelijke inpassing middels beplantingsplan;
- Planschaderisico-analyse;
- Bedrijven en milieuzonering. De bestaande en nieuwe te ontwikkelen bedrijvigheid aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal dient hierbij eveneens te worden betrokken. Deze lijken op voorhand geen belemmering te vormen voor onderhavige ontwikkeling;
- Externe veiligheid. De bestaande en nieuwe te ontwikkelen bedrijvigheid aan de noordzijde van het Wilhelminakanaal dient hierbij eveneens te worden betrokken. Deze lijken op voorhand geen belemmering te vormen voor onderhavige ontwikkeling;
- Watertoets.

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

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

Kosten

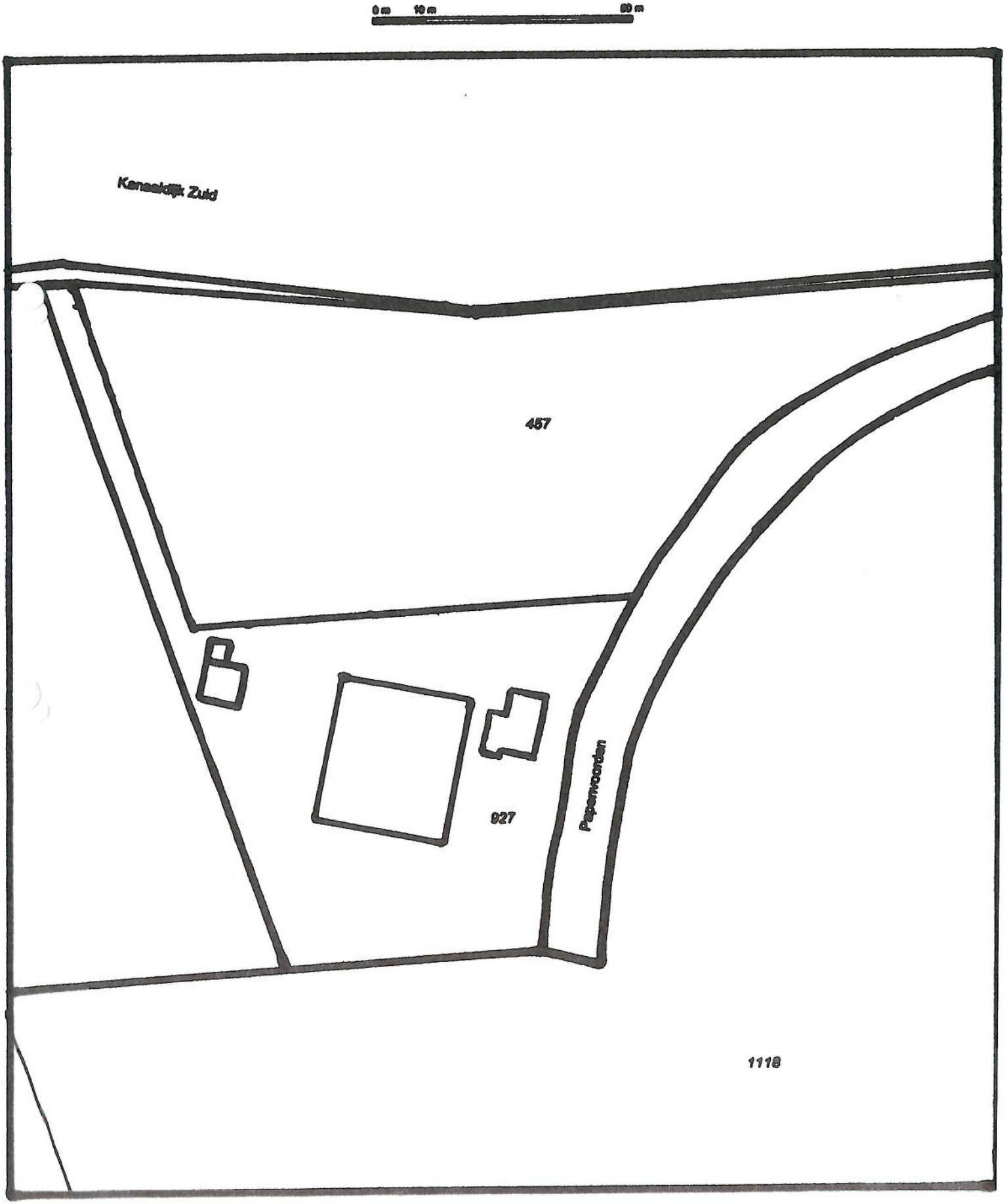
Het betreft een particulier initiatief. Eventuele kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Er zullen 2 ruimte- voor- ruimte- titels aangekocht moeten worden bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte- voor- ruimte. Gelet op de looptijd van het programma Plattelandsvernieuwing tot 1 januari 2014, dient uiterlijk vóór 1 januari 2013 aankoop van een titel te geschieden. De titel dient dan betaald te zijn. Hierbij behoort een eenmalige verlenging van een jaar (tot 1 januari 2014) tot de mogelijkheden. Hiertoe dient een schriftelijk verzoek ingediend te worden vóór 1 december 2012. 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.

Proceduretijd

Zodra het postzegelbestemmingsplan en onderzoeken zijn aangepast en definitief worden aangeleverd, dient uitgegaan te worden van ongeveer 6 maanden proceduretijd. 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@oirschot.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Caroline Smets
Projectleider Wonen, werken en leefbaarheid

Bijlage "schets huidige situatie" behorende bij principeverzoek Papenvoorden 14 te Oirschot