

Datum: 21 juni 2021

Aan; Buurtbewoners

Onderwerp:

Omgevingsdialog

Erik Bressers

De Bollen 2 te Oirschot

Geachte buurtbewoner,

In het kader van gemeentelijk beleid is een dialoog met de omgeving een aandachtspunt, gekoppeld aan een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Voor de continuïteit van ons plangebied is draagvlak in de omgeving belangrijk. Ook de gemeente vindt het steeds belangrijker hoe de omgeving tegen nieuwe ontwikkelingen aankijkt.

Graag willen wij u in kennis stellen van onze voorgenomen plannen. Met deze [informatiebrief](#) lichten wij onze plannen toe. Als bijlage 1 treft u deze toelichting aan.

We zijn benieuwd naar uw reacties. Daarom stellen wij u in de gelegenheid vragen om op- of aanmerkingen kenbaar te maken bij onze adviseur, Ingrid Spapens van R & S advies BV via bij voorkeur ingrid@rensadvies.com.

Verzoek

In verband met de beperkingen als gevolg van de Corona maatregelen, is gekozen voor een informatiebrief in plaats van een informatieavond. Wij verzoeken u om het als bijlage 2 toegevoegde reactieformulier ingevuld en ondertekend aan ons te retourneren. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat u met het ondertekenen van het reactieformulier geen enkele toezegging doet. U geeft enkel kennis te hebben genomen van het voorgenomen plan.

Vragen?

Indien u een verdere inhoudelijk toelichting wenst over de ontwikkeling, dan kunt u contact opnemen met Erik Bressers. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 06-10170495 of via emailadres erikbressers@me.com. Voor procesmatige vragen verzoeken wij u contact op te nemen met Ingrid Spapens van R & S advies. Hij is telefonisch bereikbaar via 06-51039378 of via emailadres ingrid@rensadvies.com.

Wij ontvangen uw reacties graag uiterlijk *maandag 27 juni 2021*.

Met vriendelijke groet,

Erik Bressers
De Bollen 2
Oirschot

Bijlage 1 INFORMATIEBRIEF OMGEVINGSDIALOOG

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

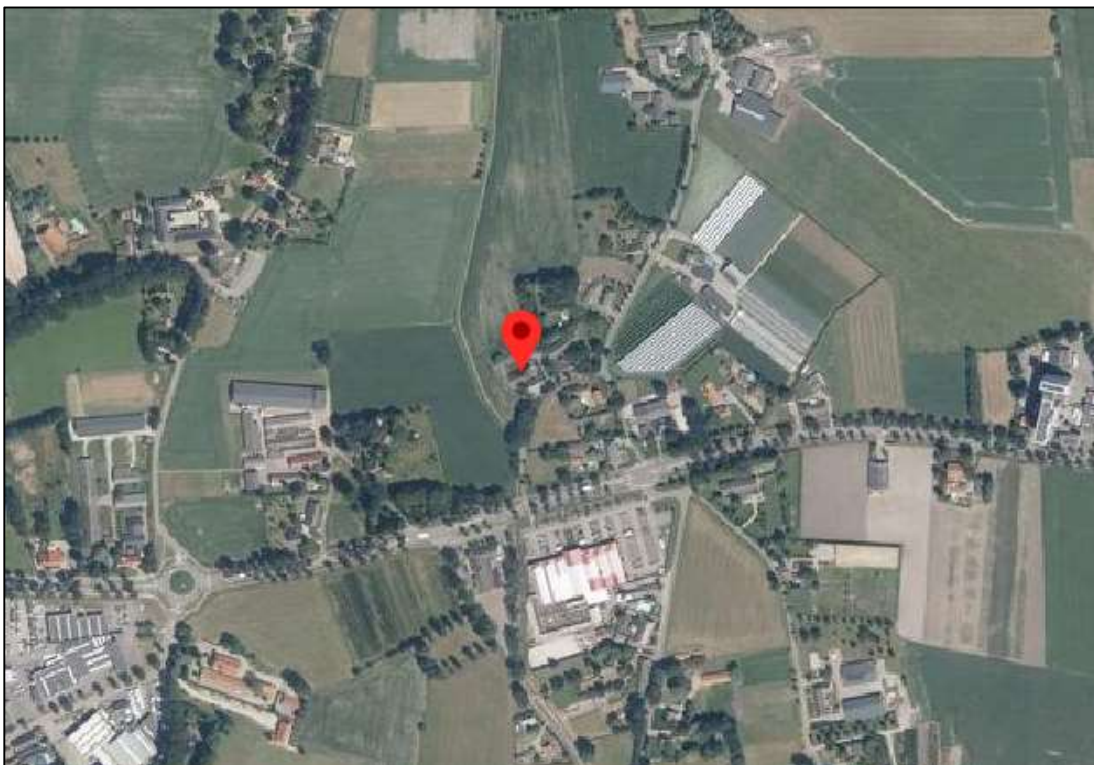
Initiatiefnemer(s), woonachtig aan De Bollen 2, te Oirschot, doen een verzoek om de huidige bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar 'Wonen'. Hierdoor wordt het medegebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning (incl. bijbehorende bijgebouwen) mogelijk gemaakt. De locatie is sinds 1995 in het bezit van de initiatiefnemers, toen der tijd werd de planlocatie gebruikt ten dienste van een melkveehouderij. Aangezien er in de huidige situatie geen agrarisch gerelateerde activiteiten worden uitgevoerd, is het bewonen van de (agrarische) bedrijfswoning in strijd met het bestemmingsplan. Doordat het huidige gebruik niet aansluit bij de agrarische bestemming, is de wijziging van de bestemming naar 'Wonen' wenselijk en een logische invulling.

1.2 Beschrijving activiteit

Het voornemen betreft een bestemmingswijziging naar Wonen, zodat het gebruik van de feitelijke situatie gelegaliseerd wordt. In dit geval kan dat door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

1.3 Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het buitengebied van Oirschot en ligt op ca. 2 km van de kern van Oirschot. De directe omgeving kenmerkt zich als een gemengd gebied, waarbij land- en tuinbouwbedrijven, burgerwoningen, horeca en industrie elkaar afwisselen. Het perceel waar de geplande activiteit zal plaatsvinden is kadastraal bekend als: gemeente Oirschot, Sectie N nummer 699 en 700. Zie onderstaand figuur voor de ligging van de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied

In onderstaand figuur is de globale ligging met de omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit valt op te maken dat de locatie in een uitgestrekt gebied ligt. Geheel vrij gelegen van het karakteristieke centrum van Oirschot en het centrum van Best met alle voorzieningen op fietsafstand.



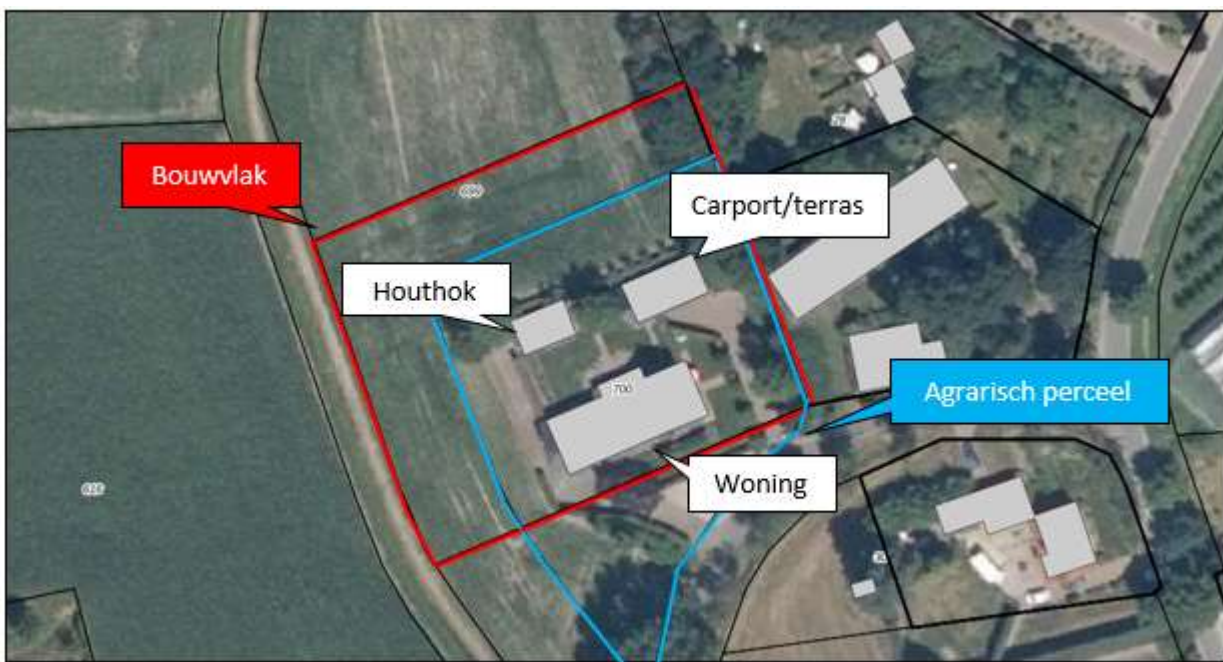
Figuur 2: Globale liggen projectlocatie

2.1 Huidige planologische situatie

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Het heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'.

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch perceel van 2.943 m² en een bouwvlak van 3.770 m² (figuur 3). Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning aanwezig, zijnde De Bollen 2. Daarnaast bevinden zich op het bouwvlak nog enkele bijgebouwen, de bijgebouwen maken onderdeel van het hoofdgebouw. In onderstaande oppervlaktes wordt enkel het stedenbouwkundig oppervlak meegenomen, de bijbehorende ondergrond/erfverharding wordt niet meegerekend.

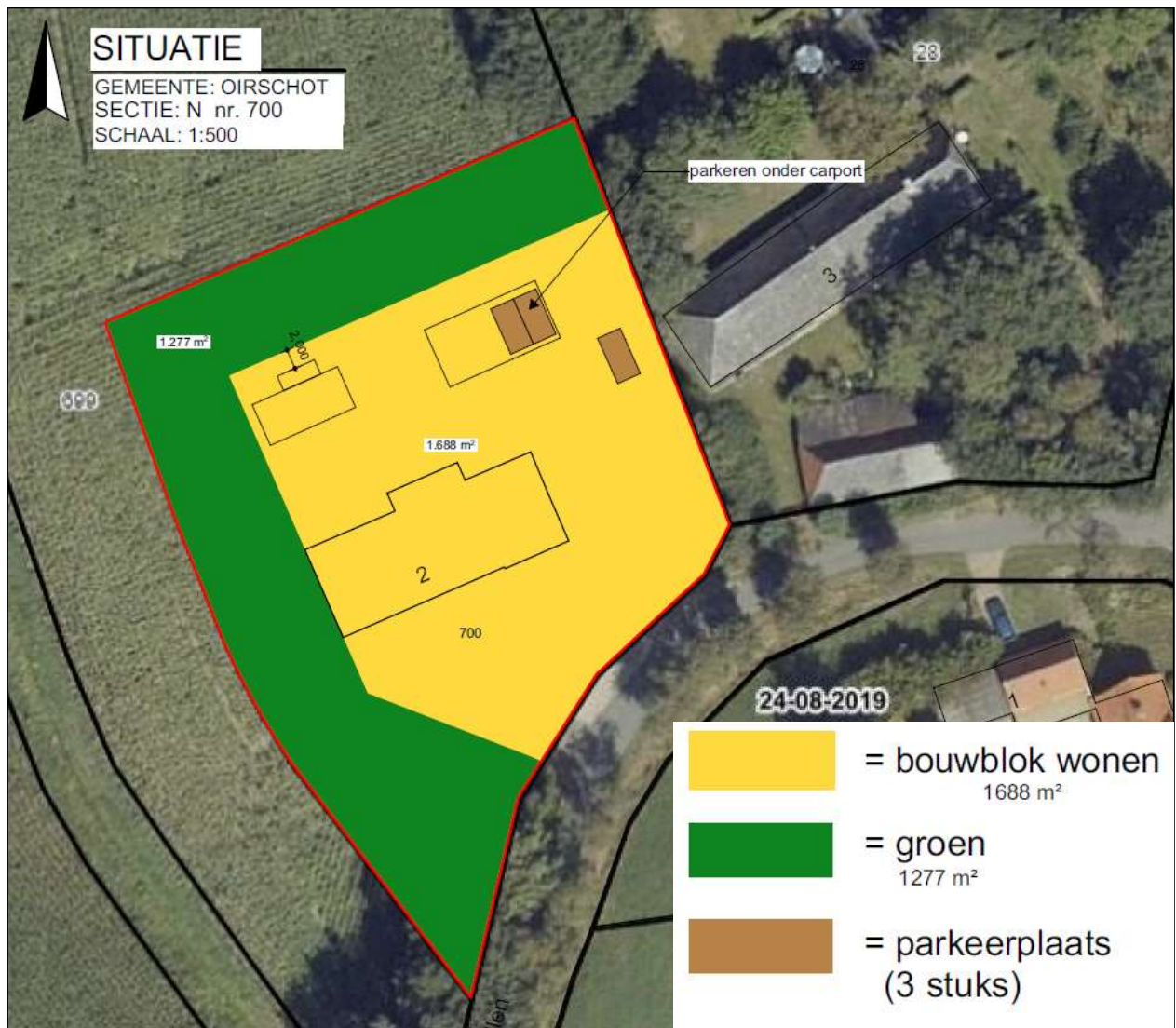
1. Woning:	216,1 m ²
2. Carport:	68 m ²
3. Houthok:	50,9 m ²
- Totaal	335 m² (exclusief erfverharding)



Figuur 3: Huidige planologische situatie

2.2 Huidige planologische situatie

Door het beëindigen van de agrarische activiteiten, is ten aanzien van de te herbestemmen situatie, de huidige situatie in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het herbestemmen van het bouwvlak naar Wonen is hierdoor een logische invulling. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zal worden aangesloten bij de artikelen 3.7.1 en 3.7.12 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Aan de feitelijke aanwezige bebouwde situatie verandert niets met de herziening van het bestemmingsplan. Het bouwvlak daarentegen wordt echter wel verkleind naar 1.688 m². De overige oppervlakte (1.277 m²) wordt bestemd als 'Groen' (figuur 4), waardoor de groene structuren geborgd worden. Door het verkleinen van het bestemmingsvlak en het toekennen van de bestemming Groen, is enerzijds het zuinig ruimtegebruik en wordt anderzijds het behoud van het reeds aanwezige landschap gewaarborgd.



Figuur 4: De oude bouwvlak

Bijlage 2

Reactieformulier

1. Reactie formulier:

Naam:

Adres:

Handtekening:.....

Uw e-mail adres.....

Heeft kennis genomen van de beoogde veranderingen aan De Bollen 2, te Oirschot.

REACTIE – VRAGEN – OPMERKING(EN)

Graag zien wij dit formulier retour. U mag het afgeven in de brievenbus van De Bollen 2, te Oirschot of mailen naar ingrid@rensadvies.com .