Locatiescan Ruimte-voor-Ruimtekavel(s) gemeente Oisterwijk

Datum	:	3 oktober 2019
Ons kenmerk	:	2018.0498
Ter attentie van	:	Initiatiefnemer
Behandeld door	:	Behandelaars

Onderwerp **:** ***Locatiescan Ruimte-voor-Ruimtekavel(s) gemeente Oisterwijk***

Geachte Initiatiefnemer,

U bent woonachtig in Moergestel in de gemeente Oisterwijk. U heeft de wens om één of twee nieuwe woningen te realiseren. Dit wilt u doen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling van de provincie Noord-Brabant. Zelf heeft u twee gebieden aangewezen waar u de kavel(s) zou willen aankopen en ontwikkelen. Eén van de gebieden is gelegen in Moergestel en één van de gebieden is gelegen in Oisterwijk. U heeft ons gevraagd om een locatiescan uit te voeren waardoor naar voren komt of binnen de door u aangewezen gebieden mogelijkheden zijn om de Ruimte-voor-Ruimtekavels te ontwikkelen.

In deze locatiescan is gekeken naar de voorwaarden waaraan een locatie moet voldoen om een Ruimte-voor-Ruimtewoning te kunnen/mogen realiseren. Hierin is zowel het provinciaal als gemeentelijke beleid van belang. Daarnaast is het van belang dat het gaat om een planologisch aanvaardbare locatie. Zo spelen een aantal aspecten een belangrijke rol bij het bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en daarmee een planologisch aanvaardbare locatie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aspecten geur, geluid en veiligheid.

Reland
Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV
KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV
KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

Voorwaarden Ruimte-voor-Ruimteregeling provincie Noord-Brabant

Ten eerste dient te worden gekeken naar de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De Ruimte-voor-Ruimteregeling maakt het mogelijk om in bepaalde delen van het buitengebied nieuwe woningen te realiseren. Om een Ruimte-voor-Ruimtewoning te kunnen/mogen bouwen dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Indien er niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan is het dan ook niet mogelijk om een nieuwe woning te bouwen. Er kan worden voorzien in de bouw van één woning indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst;

Door de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimtetitel is elders in de provincie Noord-Brabant een veehouderij beëindigd en geheel gesloopt. Dit wordt gezien als een aanzienlijke milieu- en kwaliteitswinst. Hieraan kan voldaan worden middels de aankoop van Ruimte-voor-Ruimtetitel(s).

b. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

In een aantal gevallen wordt bij de bestemmingsplanprocedure een landschappelijke inpassing verlangd. Indien dit inderdaad een voorwaarde is voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtekavel kan deze door een landschapsarchitect worden opgesteld. Er kan dan ook worden voldaan aan deze voorwaarde.

c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

In dit geval is uw voornemen om één of twee kavels te ontwikkelen. Er wordt pas van een stedelijke ontwikkeling gepraat als het gaat om het ontwikkelen van 12 of meer woningen. U kunt dus ook aan deze voorwaarde voldoen.

d. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het is van belang dat de locatie voor de beoogde Ruimte-voor-Ruimtewoning is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De gemeente heeft een beleidsstuk opgesteld waarin verschillende bebouwingsconcentraties zijn opgenomen. Hieronder is gekeken welke delen in de door u aangewezen zoekgebieden binnen een bebouwingsconcentratie zijn gelegen.

Bebouwingsconcentraties (gemeentelijk beleid)

Een voorwaarde voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtekavel is dat de locatie gelegen dient te zijn binnen een bebouwingsconcentratie. Hiervoor is het beleid van de gemeente Oisterwijk geraadpleegd. Binnen de gemeente zijn vijf bebouwingsconcentraties aangewezen: Hoog Heukelom, Molenbaan, 't Stokske, Draaiboompje en Vinkenberg. In de omgeving van de door u aangewezen zoekgebieden in Moergestel (roze) en Oisterwijk (paars) zijn drie bebouwingsconcentraties gelegen (figuur 1). Eén van de bebouwingsconcentraties, namelijk 't Stokske, overlapt het zoekgebied in Moergestel. De bebouwingsconcentraties Draaiboompje en Hoog Heukelom liggen nabij de twee zoekgebieden maar overlappen deze gebieden niet.

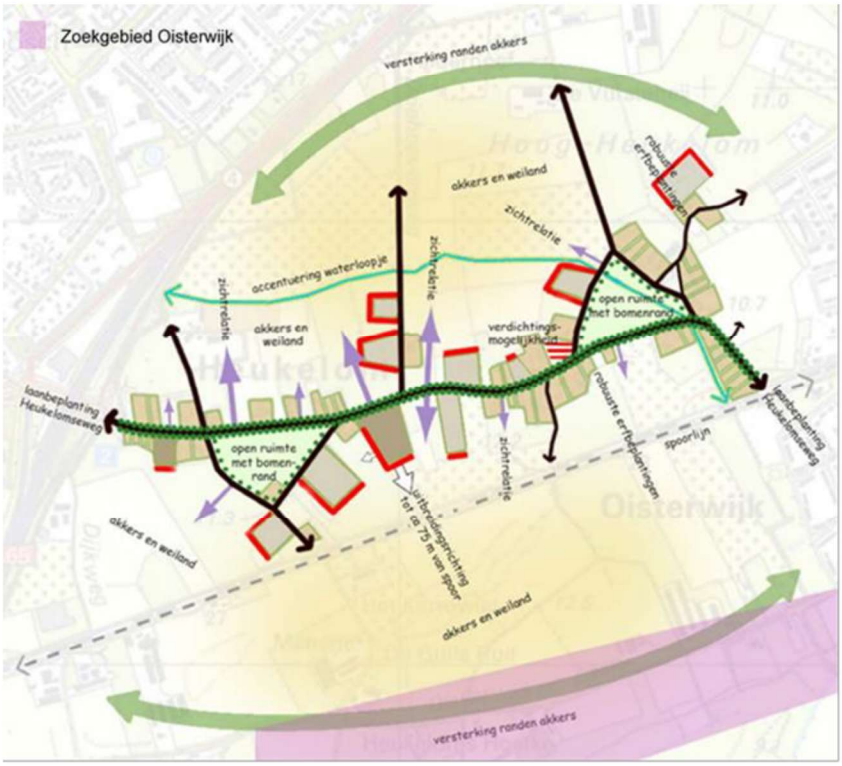


Figuur 1 Bebouwingsconcentraties t.o.v. zoekgebieden

Zoekgebied Oisterwijk

Het zoekgebied in Oisterwijk is ten zuidwesten van de kern Oisterwijk gelegen. Ten westen van Oisterwijk is nabij de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom gelegen. Het door u aangewezen zoekgebied is ten zuiden van deze bebouwingsconcentratie gelegen (figuur 2). Door de gemeente zijn er in het gebied ten noorden van de spoorlijn mogelijkheden tot verdichting en het realiseren van nieuwe woningen. Echter is uw zoekgebied ten zuiden van de spoorlijn en daarmee buiten de bebouwingsconcentratie gelegen. De gemeente wenst dit gebied juist open te houden.

Omdat er geen bebouwingsconcentratie binnen dit zoekgebied is gelegen kan er niet worden voldaan aan deze voorwaarde van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De kans dat de gemeente en provincie medewerking verlenen voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimtekavel is daarom niet erg groot.



Figuur 2 Zoekgebied Oisterwijk t.o.v. bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom

Zoekgebied Moergestel

Het zoekgebied is ten noorden en ten noordoosten van de kern Moergestel gelegen. Een deel van het zoekgebied (roze) ten noordwesten van Moergestel is binnen de bebouwingsconcentratie 't Stokske gelegen. Binnen deze bebouwingsconcentratie is door de gemeente aangegeven op welke locaties ze de mogelijkheid zien voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimtekavels. Dit is mogelijk op zowel bestaande als nieuwe erven. In uw geval dienen we te kijken naar nieuwe erven. In figuur 2 is aangegeven welke nieuwe erven geschikt zijn voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimtewoningen. Dit is in de figuur aangegeven als 'zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte).

Zoals te zien in de figuur is een deel van het door u aangewezen zoekgebied gelegen binnen het 'zoekgebied nieuwe erven'.



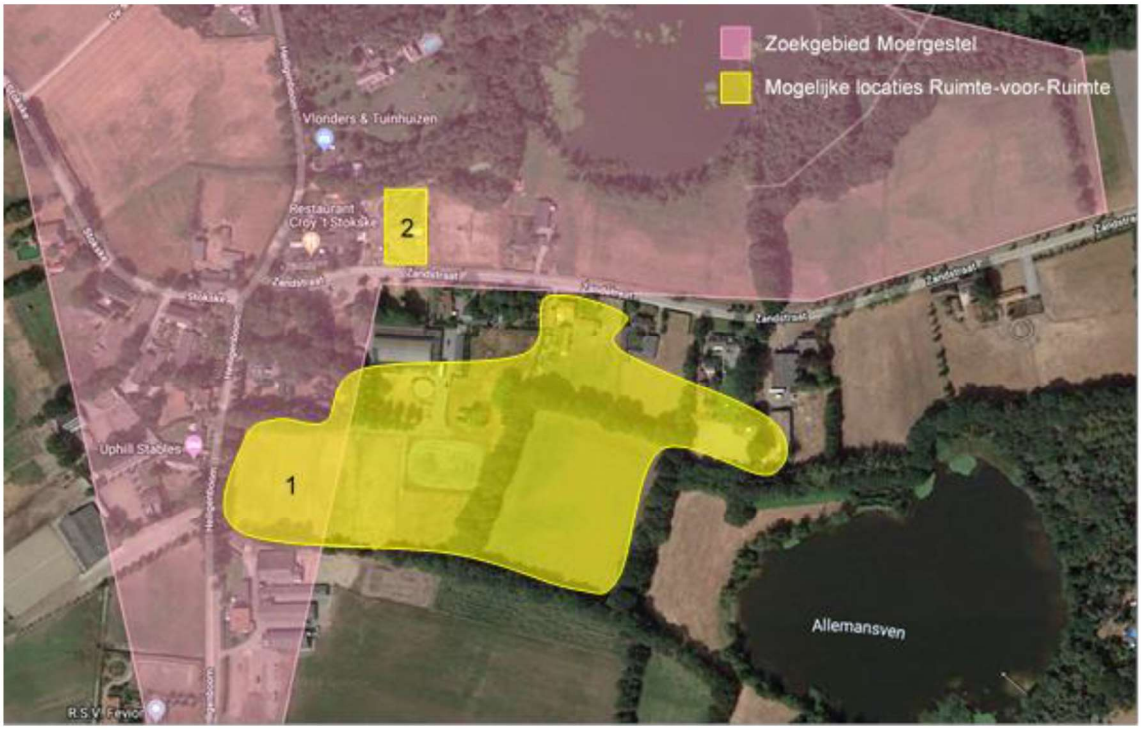
Figuur 3 Bebouwingsconcentratie 't Stokske

Er zijn twee delen van het zoekgebied gelegen binnen de bebouwingsconcentratie, welke we voor het gemak locatie 1 en locatie 2 hebben genoemd (figuur 4). Hieronder hebben we per locatie gekeken welk beleid van toepassing is.

Locatie 1
Op locatie 1 aan de zuidoost zijde van de kruising Zandstraat – Heiligenboom is er ruimte voor drie nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen. De vlek op de kaart is relatief groot, omdat de ruimte die er voor in aanmerking komt ook groot is. Dit betekent echter niet dat al die ruimte volgebouwd mag worden. Dit betreft dus maatwerk.

Locatie 2
Op locatie 2 is ten oosten van restaurant 't Stokske (ten noorden van de Zandstraat) ruimte voor één Ruimte-voor-Ruimtewoning.

In totaal ziet de gemeente de mogelijkheid voor het realiseren van maximaal vier Ruimte-voor-Ruimtewoningen op nieuwe erven binnen de bebouwingsconcentratie. Dit om te voorkomen dat er van de bebouwingsconcentratie een klein dorp wordt gemaakt.



Figuur 4 Bebouwingsconcentratie t.o.v. zoekgebied Moergestel

Met betrekking tot het provinciaal beleid is getoetst aan de Verordening ruimte (figuur 5) en de Structuurvisie (figuur 6) van Noord-Brabant.

Locatie 1

Verordening ruimte

Conform de Verordening ruimte is de locatie gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Onder voorwaarden is het realiseren van een woning mogelijk. Hierbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien er voornamelijk woonbestemmingen in de omgeving zijn gelegen en weinig (agrarische) bedrijvigheid is te vinden, zal dit naar verwachting geen belemmeringen opleveren. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden dat tussen de beoogde woning(en) en het bedrijf ten zuiden van locatie 1 voldoende ruimte zit. Hoe verder de woning van het bedrijf wordt opgericht, hoe groter de kans dat de gemeente medewerking verleent gezien de woning het bedrijf niet mag belemmeren in eventuele uitbreidingsmogelijkheden. Er is in principe ruimte voor twee woningen, maar gezien de korte afstand tot het bedrijf is het afhankelijk van de gemeente of zij medewerking verlenen aan één of twee woningen.

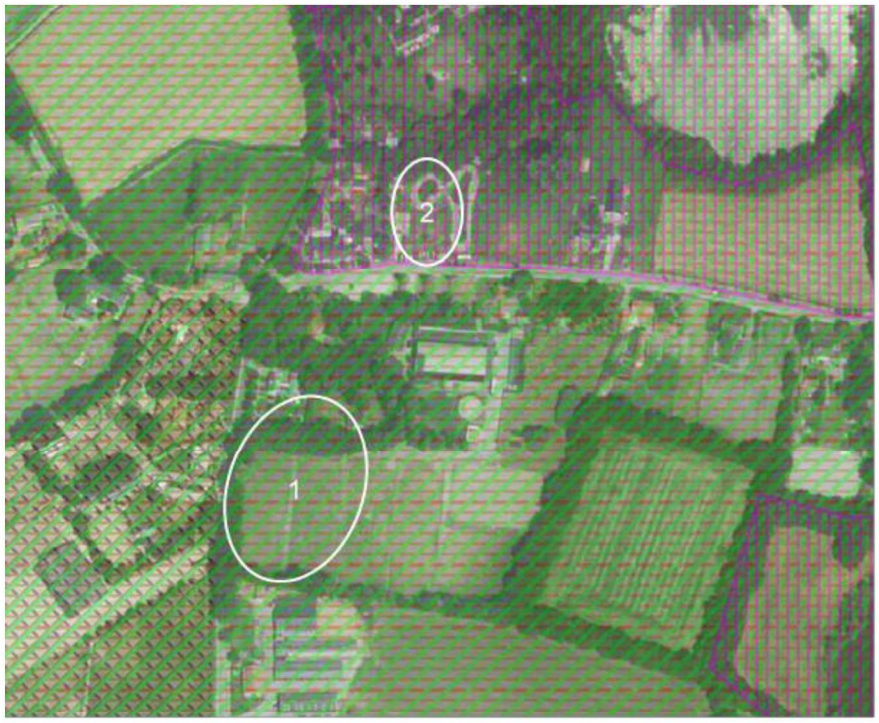
Daarnaast is de locatie gelegen binnen het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant. Dit is van belang bij het oprichten van woningen. Zo moet er rekening worden gehouden dat ingrepen geen negatief effect mogen hebben op de waterhuishouding binnen het gebied en worden er bijvoorbeeld regels gesteld ten

aanzien van de aanleg van verharde oppervlakten. Indien wordt voldaan aan de voorwaarden en regels zijn er geen belemmeringen met betrekking tot dit provinciaal beleid.

Structuurvisie
Deze locatie is gelegen binnen de groenblauwe mantel, nabij het zoekgebied naar verstedelijking. Onder voorwaarden is het realiseren van een woning mogelijk. Hierbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien er voornamelijk woonbestemmingen in de omgeving zijn gelegen en weinig (agrarische) bedrijvigheid is te vinden, zal dit naar verwachting geen belemmeringen opleveren.

Locatie 2
Verordening ruimte
Voor deze locatie geldt grotendeels hetzelfde als voor locatie 1, echter is hier geen agrarisch bedrijf op zeer korte afstand gelegen. Daarnaast dient voor deze locatie tevens rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Echter gezien er op de percelen rondom deze locatie al is gebouwd, zal dit geen belemmering vormen voor de realisatie van een woning op dit perceel.

Structuurvisie
Deze locatie is gelegen binnen het kerngebied groenblauw. Dit gebied richt zich voornamelijk op het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijk kwaliteiten. Er is geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen, maar een toename van één woning betreft een kleinschalige ontwikkeling.



Figuur 5 Uitsnede kaart Verordening ruimte Noord-Brabant



Figuur 6 Uitsnede kaart Structuurvisie Noord-Brabant

Conclusie
Er kunnen per zoekgebied een aantal conclusies worden getrokken:

- Zoekgebied Oisterwijk:
  Dit gebied is niet binnen een bebouwingsconcentratie gelegen. Daarnaast wordt in het beleid aangegeven dat de gemeente in dit gebied een open karakter wenst te behouden. De kans dat de gemeente medewerking verleent voor het realiseren van woningen binnen dit zoekgebied achten wij dan ook niet erg groot. Het advies is hierbij om te kijken naar percelen die meer kans bieden voor het oprichten van woningen.
- Zoekgebied Moergestel:
  Een deel van dit zoekgebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Stokske. We zien dan ook mogelijkheden voor het realiseren van Ruimte-voor-Ruimtewoningen.
    - Locatie 1: Op deze locatie zien we mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met voldoende afstand tot het bedrijf ten zuiden van de locatie. Afhankelijk van het standpunt van de gemeente, is er ruimte voor één of twee woningen.
    - Locatie 2: Ook op deze locatie zien we de mogelijkheid voor het realiseren van één Ruimte-voor-Ruimtewoning.