

Zeeland, 6 mei 2020  
Verzonden: - 7 MEI 2020  
Ons kenmerk: VZ-2019-0147  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Woningbouw Oventje



Aan: Van Gestel Advies

Postelstraat 16  
5091AW OIRSCHOT

Geachte heer

Op 6 november 2019 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van 10 woningen op gronden aan het Voor-Oventje.

### **Principebesluit**

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen. Hieronder geven wij aan hoe wij tot dit besluit zijn gekomen. En wat de volgende stappen zijn in het proces.

### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse geldt het bestemming "Kom Zeeland en kom 't Oventje". In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als wonen zonder bouwvlak. Het bestemmingsplan staat alleen woningen toe binnen het bouwvlak. En alleen vrijstaande woningen. Nu ter plaatse geen bouwvlakken aanwezig zijn en in het vooroverleg sprake is van rijwoningen en tweekappers is uw vooroverleg in strijd met het bestemmingsplan.

Concreet is uw vooroverleg in strijd met artikel 23, 1<sup>ste</sup> lid en 2<sup>e</sup> lid van het geldende bestemmingsplan.

### **Gemeentelijke afwegingen**

Wij hebben gekeken naar de mogelijkheden om medewerking te verlenen aan uw plan. Onderstaand hebben wij per beleidsveld aangegeven wat onze afwegingen zijn en eventuele voorwaarden.

### *Planologie en stedenbouw*

Buurtschap 't Oventje is een klein buurtschap wat eigenlijk alleen bestaat uit lintbebouwing. De nu gewenste inbreiding vindt plaats achter dit lint. Dit zal de bestaande lintbebouwing gedeeltelijk verstoren. Om de effecten hiervan zo klein mogelijk te maken is het noodzakelijk

Bijlagen: 1

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: Alexander Dunlop

Als u deze brief leest, maar niet de geadresseerde bent, hebt u geen recht kennis te nemen van deze brief of deze te verstrekken aan derden. Stuur deze brief a.u.b. retour o.v.v. 'foutief bezorgd/geadresseerd'.

Gemeente Landerd, bezoekadres: Kerkstraat 39, 5411 EA Zeeland. Postadres: Postbus 35, 5410 AA Zeeland.  
tel. 0486-458111 e-mail: [info@landerd.nl](mailto:info@landerd.nl) internet: [www.landerd.nl](http://www.landerd.nl) IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 0285 0606 19

dat de bebouwing op deze locatie zich meer vormt als een erf met enkele gebouwen eromheen dan een nieuwe wijk. De gekozen opzet met eigenlijk twee hoofdmassa's is daarvoor een goede aanzet. In de definitieve uitvoering zal moeten worden gekeken of het mogelijk is om de uitstraling te realiseren van één hoofdmassa met maximaal 1 a 2 bijgebouwen. Ook moet de landelijke karakteristiek van het buurtschap en het buitengebied terugkomen in de maximale goot- en nokhoogten en indeling van het terrein. Denk hierbij aan gebouwen van 1 laag met kap. Voldoende groene ruimte op en rond het perceel. Met parkeerplaatsen die zo veel mogelijk zijn gelegen op plekken waar zij niet te zien zijn vanaf de openbare weg. De nu ingediende tekeningen dienen daar wel op te worden verfijnd.

#### *Landschappelijke inpassing*

Het Oventje is een buurtschap wat voornamelijk bestaat uit karakteristieke lintbebouwing met daarachter agrarische of natuurgronden. De door u gewenste uitbreiding breekt in op dit lint. Er zal in voldoende mate rekening moeten worden gehouden met de landschappelijke uitstraling van uw plan en de verbinding die het plan legt met deze karakteristieke lintbebouwing en het landschap daarachter. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is daarom een voorwaarde om medewerking te verlenen.

#### *Woonvisie*

Op basis van de woonvisie stellen wij eisen aan nieuwe ontwikkelingen qua woningbouw. In de woonvisie stellen wij kwalitatieve woningen boven een kwantitatieve afweging. Het plan behelst de realisatie van seniorenwoningen en goedkopere woningen. Gezien de opbouw van de woningvoorraad in het Oventje zien wij dat dit een kwalitatief goede toevoeging kan zijn. Wij zullen wel in de anterieure overeenkomst en in het bestemmingsplan het programma van seniorenwoningen en betaalbare woningen vastleggen.

#### *Ondergrondse infrastructuur*

Ter plaatse zijn nog geen nutsvoorzieningen en riolering aanwezig. Onderdeel van het plan moet zijn dat deze zaken worden aangelegd conform de gemeentelijke kwaliteitseisen. In een anterieure overeenkomst worden er afspraken gemaakt over de aanleg en kosten hiervan. Het bestaande rioleringsstelsel van buurtschap 't Oventje is qua capaciteit niet toereikend om meer hemelwater af te voeren. Daarnaast gelden er ook vanuit het waterschap specifieke eisen voor wat betreft berging op eigen terrein van hemelwater. Deze maatregelen dienen te worden uitgewerkt en er dient een watervergunning te worden aangevraagd. Advies is om in een vroeg stadium met het waterschap in gesprek te gaan om de (on)mogelijkheden te bespreken.

#### *Bovengrondse infrastructuur*

Gebleken is dat er nog niet voldoende parkeerplaatsen aangegeven. Het plan zal moeten voldoen aan het parapluplan wonen en parkeren.

Daarnaast is de huidige verharde toegangsweg vanaf het Voor-Oventje naar het plangebied te smal om te dienen als toegangsweg tot deze locatie. Om al het verkeer wat deze ontwikkeling met zich meebrengt toch op een goede en veilige manier te ontsluiten zal het eerste gedeelte van het Voor-Oventje worden verbreedt tot een wegbreedte van 5 meter. Op deze manier kan men elkaar op een veilige manier passeren.

Het betreft hier echter een karakteristiek lokaal weggetje waarvan de aanpassing eigenlijk ongewenst is. Wij kunnen alleen medewerking verlenen als in het uiteindelijke plan moet de bestaande karakteristiek van deze weg zo min mogelijk wordt aangetast.

Al enige jaren zijn wij als gemeente in overleg met de aanwonende van het onverharde gedeelte van het Voor-Oventje. Deze mensen ervaren veel stof overlast van dit gedeelte van de weg. De laatste jaren hebben we verschillende zaken veranderd (eenrichting en andere halfverharding) om deze overlast te verminderen.

De ontwikkeling aan het eerste (verharde) gedeelte van het Voor-Oventje zal een aantrekkende werking hebben en een toename van verkeer te weeg brengen wat weer meer overlast met zich meebrengt. Dit zal zorgen voor extra overlast op een al overbelaste situatie. Medewerking is mogelijk als deze onverharde weg wordt afgesloten voor doorgaand verkeer, met uitzondering van langzaam en landbouwverkeer (dmv een landbouwsluit). De exacte locatie van deze aanpassing moet nog bepaald worden. En de kosten van deze aanpassing moeten worden meegenomen in de anterieure overeenkomst.

#### *Anterieure overeenkomst*

Op uw plan is de GREX wetgeving van toepassing en zal, conform onze nota grondbeleid, een anterieure overeenkomst worden voorgelegd. In deze overeenkomst maken wij afspraken over de kosten die wij maken ten behoeve van uw plan maar ook over eventuele planschadeclaims. Zonder deze overeenkomst is financiële zekerheid van het plan niet vastgelegd en zal geen medewerking worden verleend.

#### *Omgevingsdialoog*

Ons college hecht grote waarde aan plannen die gedragen worden door de inwoners van Landerd. Vooral bij grote afwijkingen en plannen die veel impact kunnen hebben voor omwonenden is draagvlak van groot belang. Gezien de maat van uw plannen is het noodzakelijk dat er een goede omgevingsdialoog wordt gevoerd en dat dit terugkomt in de planvorming. In een bestemmingsplan dient zichtbaar te zijn op welke manier deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de resultaten hiervan zijn. Heeft het bijvoorbeeld geleid tot aanpassingen van het plan? Het is niet noodzakelijk dat iedereen akkoord gaat met ontwikkelingen maar dat mensen kunnen reageren op ontwikkelingen en dat deze reacties ook gebruikt worden om, waar mogelijk, een plan te optimaliseren.

#### **Provinciale afwegingen**

In de provinciale verordeningen is dit gebied niet opgenomen als stedelijk gebied. Voor het realiseren van woningen op deze locatie is daarom een aanpassing van de begrenzing stedelijk gebied noodzakelijk.

In het kader van het wettelijk vooroverleg zullen wij een concept bestemmingsplan bespreken met de provincie. Wanneer de provincie akkoord gaat met uw plan zal in de bestemmingsplanprocedure ook formeel de vraag om herbegrenzing moeten worden meegenomen.

#### **Conclusie en volgende stappen**

Gezien vorenstaande zien wij, onder voorwaarden, mogelijkheden om medewerking te verlenen. Voordat wij een bestemmingsplan inhoudelijk kunnen toetsen dient er duidelijkheid te zijn over de planbegeleidingskosten en overige kosten die aan het project moeten worden toegerekend. In overleg met u zal een anterieure overeenkomst worden opgesteld met daarin de kosten. Op het moment dat deze overeenkomst is getekend kan een concept bestemmingsplan worden ingediend.

Wij wijzen u er wel op dat er veranderingen in de wetgeving aankomen. Dit door de komst van de omgevingswet. Deze wet is uitgesteld en op dit moment is nog niet bekend wanneer deze in werking treedt. Als u een bestemmingsplan onder de omgevingswet in procedure brengt zal dit een omgevingsplan of omgevingsplan activiteit zijn. Hiervoor zullen andere eisen en procedures van toepassing zijn. Op dit moment hebben wij helaas nog onvoldoende zicht op de gevolgen die dit voor u heeft.

### Houdbaarheid

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat een nieuw bestemmingsplan inderdaad wordt vastgesteld door onze gemeenteraad.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan dient u dit bestemmingsplan in te dienen binnen een termijn van 1 jaar na verzending van dit besluit.

### Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

### Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 403,20 in rekening. De factuur met de leges zal u op een later moment worden toegezonden. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.


### Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u bellen met Alexander Dunlop van de afdeling Ruimte op telefoonnummer 0486-458213. Ook kunt u een e-mail sturen naar [alexander.dunlop@landerd.nl](mailto:alexander.dunlop@landerd.nl).

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Landerd,  
de secretaris,

de burgemeester,

LS  
  
C.C. Boode

  
M.C. Bakermans

*Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.*