

Vastgesteld 1 februari 2007

Open plekkenbeleid gemeente Laarbeek



Aarle-Rixtel Beek en Donk Lieshout Mariahout

1 - INLEIDING

Regelmatig bereiken de gemeente verzoeken om een open plek in de kern te mogen bebouwen met één of meerdere woningen. De verzoeken zijn afkomstig van particulieren, corporaties of projectontwikkelaars en ze nopen de gemeente tot een afweging om het bestemmingsplan al of niet te herzien. Naast deze individuele beoordeling is ook een prioriteitstelling noodzakelijk ten opzichte van andere plannen. Daar komt nog bij dat potentiële inbreidingslocaties zich gedragen als 'slapende reuzen'. Van het ene op het andere moment kunnen zich in de kern - bijvoorbeeld ten gevolge van een onvoorziene bedrijfsverplaatsing of een gewijzigde eigendomssituatie - kansrijke locaties aandienen. Dit maakt de afweging en prioriteitstelling tot een complexe en delicate kwestie.

Ondanks het feit dat de afweging en prioriteitstelling achter de schermen zorgvuldig tot stand komen, wordt bij de aanvragers soms de indruk van willekeur gewekt, eenvoudigweg omdat de exercitie niet transparant is. Tot op heden ontbrak een manifest, planologisch beleidskader om de verzoeken te beoordelen en de prioriteiten te stellen. In de onderhavige notitie worden de bouwstenen voor dit beleidskader aangereikt.



Plan Prinsenhof (oud) - Lieshout



Plan Prinsenhof (nieuw) - Lieshout

Landelijk, provinciaal en regionaal beleidskader

Onderdeel van het landelijk en provinciaal beleid is de ruimte in dorpen en steden zo optimaal mogelijk te benutten en de omvang ervan zo compact mogelijk te houden. Dit met het oog op het open houden van en het tegen gaan van verstening in het buitengebied. Dit behoedt het landelijk gebied voor verdere aantasting van de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden. Dit beleid ondersteunt tevens het beleid van de gemeente tot behoud van het landelijke karakter van Laarbeek.

In de Nota Ruimte wordt een lans gebroken voor het optimaal benutten van het bestaand bebouwd gebied door verdichting. Deze discussie is door het Rijk geïnitieerd om de 'sluipmoord' op het landschap door de verstedelijkingsopgave bespreekbaar te maken, daarmee een pleidooi houdende voor zuinigheid in de stedenbouw.

Het vigerende streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans' heeft als leidend principe onder meer gekozen voor 'zuinig ruimtegebruik'. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet een sterk accent komen

te liggen op inbreiding en herstructurering. Met de klemtoon op zuinig ruimtegebruik wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Dit betekent nadrukkelijk niet dat uitbreiding daarmee bij voorbaat is uitgesloten totdat de beschikbare inbreidingslocaties zijn ingevuld. Daarmee zou namelijk voorbij worden gegaan aan de kwalitatieve volkshuisvestingsopgave. Maar de gemeenten hebben in elk geval een inspanningsverplichting waar het gaat om het binnen-dorps opvullen van het bebouwd gebied. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, is het zaak de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk te benutten. De provincie realiseert zich overigens dat zorgvuldig omgaan met de ruimte betekent, dat de mate waarin en de wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, aan moet sluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse.

In het Regionaal Structuurplan (RSP) voor de regio Eindhoven (tevens Provinciaal uitwerkingsplan voor Zuidoost-Brabant) is bepaald dat per subregio minimaal vijftig procent van de nieuw te bouwen woningen binnen bestaand bebouwd gebied moet worden gerealiseerd. Hierbij dient het volgende in ogenschouw te worden genomen. In de gemeente Laarbeek zijn in het verleden reeds in aanzienlijke mate binnen-dorpse woningen gebouwd, zodat het aantal potentiële inbreidingslocaties langzaam 'opdroogt'. Met name in Beek en Donk getuigen de diverse 'hofjes' van dit inbreidingsoffensief (Wethouder Notenplein, Michaelplein, Leonardusplein, Kloostertuin). De gemeente Laarbeek pleit er in de regio dan ook voor dat de '50%-norm' geen doel op zich mag zijn, maar moet worden gespiegeld aan de lokale ruimtelijke context. Bovendien profileert Laarbeek zich graag als een groene, landelijke gemeente.



Hoek Kapelstraat en Brouwersstraat - Beek en Donk

Juridisch kader

De gemeente is in beginsel vrij om de volgorde en inhoud van het planologisch beleid te bepalen. Uiteraard moet wel rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheid, bijvoorbeeld de Nota Ruimte en het streekplan 'Brabant in Balans' (verstedelijkingsbeleid, zuinig ruimtegebruik e.d.). Toch heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid bij het al of niet verlenen van medewerking aan een bestemmingsplanherziening. Deze vrijheid komt ook bij de toetsing door de rechter tot uitdrukking. Vele particuliere verzoeken bereiken de diverse gemeenten maar deze leiden zelden tot het resultaat dat de rechter de gemeente opdraagt een herziening ter hand te nemen. Alleen ingeval de gemeente in redelijkheid niet tot een afwijzing kan komen, zal de rechter ingrijpen. Hij toetst derhalve marginaal. Maar de vraag is of het nog zover kan komen omdat uit de jurisprudentie duidelijk is geworden dat geen bezwaar / beroep kan worden ingesteld tegen de weigering om een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen. Deze besluiten staan op de zogenaamde negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht. Mogelijk dat bij de implementatie van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, een afgewezen herzieningsverzoek alsnog voor beroep vatbaar wordt gesteld. Maar dan wel onder gelijktijdige intrekking van de in de huidige wet geboden vrijstellingsmogelijkheden.

Relatie met andere beleidsvelden

In de ruimtelijke afwegingen zal uiteraard ook aandacht moeten worden besteed aan:

Milieuaspecten: de vraag of op een bepaald perceel nog kan worden gebouwd is onder meer afhankelijk van het milieubeleid: bodemgesteldheid / -verontreiniging, stankcirkels, geluidscontouren etc. Deze aspecten moeten vooraf goed in kaart worden gebracht;

Financiële aspecten: bezien moet worden of het creëren van de bouwmogelijkheid ook leidt tot de noodzaak om de gronden bouwrijp te maken. In dat geval moet de aanvrager duidelijk worden gemaakt dat hij hierin een bijdrage dient te leveren, hetzij via een exploitatieovereenkomst hetzij via baatbelasting. Daarnaast kan via de legesverordening nog een bijdrage worden gevraagd voor de planherziening sec (stedenbouwkundige werkzaamheden, bestemmingsplanherziening). Bij de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet zullen de mogelijkheden voor kostenverhaal door de gemeente worden uitgebreid.

Volkshuisvestelijke aspecten: het honoreren van particuliere verzoeken tot woningbouw heeft gevolgen voor het woningbouwprogramma. Dit zou er namelijk toe kunnen leiden dat de gemeentelijke uitbreidingsplannen moeten worden getemporeerd. Dit heeft financiële consequenties voor de gemeente.

Voor- en nadelen van inbreiding

Alvorens over te gaan tot het aanduiden van een afwegingskader, is het wenselijk om de voor- en nadelen van inbreiding - ten opzichte van uitbreiding van de kern - te schetsen. Hierbij wordt geen uitputtende opsomming gepretendeerd.

Voordelen van inbreiding

- Inbreiding behoedt het buitengebied voor verdere aantasting van de landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden (zuinig ruimtegebruik);
- Bij inbreiding in de kom kan gebruik worden gemaakt van de bestaande voorzieningen en infrastructuur zoals wegen en riolering;
- Nieuwbouw in de kern biedt de mogelijkheden tot dorpsvernieuwing en herstructurering. Contrasterende of prikkelende architectuur kan het bestaande woonmilieu een positieve impuls geven ('archipunctuur');
- Op grond van het 'Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen' (Wet Geluidhinder) is ontheffing van de voorkeursgrenswaarde (50 dB(A)) eenvoudiger te verkrijgen indien sprake is van een afschermende functie van de ontheffingswoningen dan wel het opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Aan beide criteria wordt binnen de bestaande bebouwde omgeving uiteraard sneller voldaan dan in een uitleggegebied;
- Door de korte afstanden tot de dagelijkse voorzieningen - althans ten opzichte van de uitbreidingslocaties - zijn inbreidingslocaties doorgaans in trek bij ouderen. De komende jaren neemt het aandeel van de 65-plussers op de totale bevolkingsopbouw in Laarbeek exponentieel toe (13,5% in 2005, 19,9% in 2020 en 25,6% in 2030; prognose provincie Noord-Brabant). Ergo, er is sprake van een vergrijzing die de komende jaren serieuze inspanningen vereist in de huisvesting van ouderen. Inbreidingslocaties in de nabijheid van de voorzieningen zijn hiervoor uitermate geschikt.

Nadelen van inbreiding

- Invulling van open plekken binnen de kernen gaat ten koste van het decoratieve en functionele groen. Verregaande ontgroening heeft een nadelig effect op de leefbaarheid en het woonklimaat in een buurt of wijk;
- Potentiële inbreidingslocaties binnen de oudere woonwijken zijn vaak geïsoleerd gelegen waardoor hoge ontsluitingskosten gemaakt moeten worden;
- Inbreiding kan inbreken op de ontwikkeling van grotere woonlocaties waardoor de gemeentelijke rentelasten ten gevolge van grondverwerving toenemen;
- In de kern is de kans op het aantreffen van bodemverontreiniging groter dan in de kernrand. Berucht in dezen zijn de voormalige gasfabrieken en stortplaatsen;
- De gemeente Laarbeek wordt geconfronteerd met een wassende stroom aan planschadeclaims. Met name inbreidingslocaties blijken claimgevoelig doordat in de directe omgeving kettingreacties ontstaan;
- Inbreiding leidt tot verdichting en kan daarmee het bestaande karakter van de omgeving beïnvloeden.



Plan De zeven Zusters, Heuvelplein - Beek en Donk

Begripsomschrijving

De inkomende verzoeken tot gemeentelijke medewerking aan woningbouwontwikkeling in de kern laten zich onderscheiden naar schaalniveau. In het ene geval wordt een uitgewerkt plan voorgelegd - doorgaans door een woningbouwcorporatie of een ontwikkelaar - ten behoeve van de invulling van een omvangrijke open plek met wooneenheden. Op het andere moment vraagt een burger om in de achtertuin van zijn woning een extra woning te mogen bouwen. Het afwegingskader voor beide verzoeken is onvergelijkbaar. Om het ene schaalniveau van het andere te kunnen onderscheiden is gekozen voor de volgende, overigens arbitraire begripsomschrijving:

Inbreiding: het bebouwen van open plekken in de kern - in tegenstelling tot het uitbreiden van de kern - met een minimale oppervlakte van 750 m², ten behoeve van het bouwen van minimaal drie wooneenheden. Locaties aan de kernrand welke aan drie zijden worden begrensd door de bestaande bebouwing, worden aangemerkt als inbreidingslocatie, niet als uitbreidingslocatie.

Opvulling: het bebouwen van open plekken in de kern met een - voor de nieuwe kavel beschikbare - minimale en maximale oppervlakte van 300 m² respectievelijk 750 m², ten behoeve van het bouwen van één of twee wooneenheden.



2 - AFWEGINGSKADER VOOR INBREIDING

Elk verzoek moet in beginsel op zijn eigen merites worden beoordeeld. Dit betekent dat geen panklare oplossingen kunnen worden aangereikt, maar wél kan worden



Dagbestedingscentrum ORO / Howeko - Beek en Donk

geprobeerd een planologisch beleidskader te scheppen. Om tot een evenwichtige en rechtvaardige beoordeling te komen, is hierna een aantal criteria omschreven:

1. Het nieuwe perceel heeft een beschikbare oppervlakte van minimaal 750 m² of het voorziet in de bouw van minimaal 3 wooneenheden. Indien goede stedenbouwkundige argumenten daar aanleiding toe geven, kan van deze maat worden afgeweken.
2. De locatie wordt getoetst aan algemene stedenbouwkundige uitgangspunten zoals weving en hechting in / aan het bestaande weefsel, inpassing in de bestaande verkeers- en groenstructuur en ontsluiting. De beschikbaarheid van een toetsbaar stedenbouwkundig schetsplan is in dezen een belangrijk pré. Alsdan kan bijvoorbeeld worden getoetst aan stijl- en massaverhoudingen en duurzame stedenbouwkundige uitgangspunten. De aanwezigheid van een schetsplan maakt niet alleen toetsing mogelijk, maar bespoedigt bovendien het planvormingstraject.
3. Met de inbreiding is mogelijk een zwaarwegend cultuurhistorisch of milieutechnisch belang gediend, bijvoorbeeld een rechtstreekse, financiële koppeling tussen de bouwmogelijkheid en de instandhouding van een met leegstand of afbraak bedreigd monument. Ook een directe koppeling met de verplaatsing van een milieuhinderlijk bedrijf uit de kom of de (urgente) sanering van bodemverontreiniging is een mogelijkheid. Hoe hoger de schaal waarop het project uitstraling heeft, hoe belangrijker een project zal worden beoordeeld.
4. De inbreiding gaat - in het geval de gronden niet in eigendom zijn van de gemeente - bij voorkeur gepaard met aanzienlijke investeringen door de aanvrager. Dit wil zeggen dat de investering van de aanvrager (doorgaans de aanneemsom) zo groot mogelijk dient te zijn. Een aanvraag met veel financiële betrokkenheid van de aanvrager heeft een pré.

5. De aanvrager is bereid om de contextuele stijl en materialisering in overleg met de gemeente te bepalen. Indien een beeldkwaliteitplan beschikbaar is, conformeert de aanvrager zich aan deze notitie.
6. Vanuit milieuoogpunt mogen er geen belemmeringen bestaan die niet weggenomen kunnen worden (overschrijding akoestische voorkeursgrenswaarde, bodemverontreiniging en aanwezigheid stankcirkel).
7. De geprojecteerde wooneenheden passen binnen de volkshuisvestingsopgave zoals neergelegd in de Woonvisie van de gemeente Laarbeek.
8. De nieuw te bouwen wooneenheden moeten direct en haaks - zonder noemenswaardige complicaties - ontsloten kunnen worden op de bestaande wegenstructuur en de aanwezige kabels en leidingen.
9. De aanvrager is bereid om alle kosten welke samenhangen met de aanpassing van het bestemmingsplan voor zijn rekening te nemen (bestemmingsplanherziening, milieutechnisch bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, watertoets, archeologisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek enz.).
10. De aanvrager neemt - indien de gemeente dit onderzoek essentieel acht - in het kader van de Flora- en faunawet de kosten van een flora- en fauna-inventarisatie voor zijn rekening. Mocht naar aanleiding van de inventarisatie een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden, dan is de aanvrager (financieel) verantwoordelijk voor de te nemen compenserende of mitigerende maatregelen.
11. De aanvrager is bereid op basis van een vooraf - in opdracht en voor rekening van de aanvrager - verrichte risico-analyse, de planschadeclaims ex artikel 49 WRO voor zijn rekening te nemen middels een door aanvrager en de gemeente gesloten planschadevergoedingsovereenkomst. Het nieuwe artikel 49a, lid 1 WRO biedt gemeenten de wettelijke basis om planschade af te wentelen op de verzoeker/ontwikkelaar. Het op basis van de risico-analyse geschatte bedrag (inclusief advieskosten) zal op de aanvrager worden afgewenteld. Dit totaalbedrag wordt óf bij een notaris in depot gegeven óf hiervoor wordt een bankgarantie afgegeven. Het niet ondertekenen van een dergelijke overeenkomst geeft de gemeente de mogelijkheid om op basis van economische onuitvoerbaarheid geen medewerking te verlenen aan de vrijstellingsprocedure. Deze overeenkomst dient te zijn gesloten voordat een aanvang wordt genomen met de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan.



ORO-complex Schoolstraat - Beek en Donk

12. De aanvrager verklaart zich bereid de nieuwe kavels of wooneenheden op basis van de gemeentelijke lotingsregels gedurende een periode van 3 maanden aan te bieden aan inwoners van Laarbeek, dan wel personen met een maatschappelijke of economische binding met de gemeente Laarbeek. Op deze bepaling is een hardheidsclausule van toepassing: het college van burgemeester en wethouders kan van deze bepaling ontheffing verlenen indien een wooneenheid of kavel is bestemd voor eigen gebruik dan wel voor familieleden in de eerste lijn.

Zoals gezegd in de inleiding kunnen zich op elk moment nieuwe inbreidingslocaties aandienen welke een hogere prioriteit zouden behoren te krijgen. Tegelijkertijd dient te worden geconstateerd dat aanvragers op enig moment ook de zekerheid van een gemeentelijke toezegging dienen te hebben. Het voorbereiden van een bouwplan kost nu eenmaal veel tijd en energie, met name door de sterk toegenomen regulering en juridisering.

Rekening houdende met het vorenstaande kiezen we voor een jaarlijkse aanpassing van het woningbouwprogramma waarbij aan de potentiële inbreidingslocaties ontwikkelingsprioriteit I, II of III wordt toegekend (zie schema op de volgende pagina). Aan het bepalen van een ontwikkelingsprioriteit dient vanzelfsprekend meer belang te worden gehecht indien het aantal verzoeken tot medewerking het provinciale richtgetal (voorheen contingent) overschrijdt. In een situatie waarbij het bouwtempo juist moet worden gestimuleerd, is het bepalen van ontwikkelingsprioriteiten eerder contra-productief.

Ontwikkelingsprioriteit I:

Definitieve toezegging; start woningbouw binnen 2 jaar tenzij sprake is van overmacht. Hierbij wordt de verdeling over de kernen - naar rato van het aantal inwoners - en het absorptievermogen van de woningmarkt in het vizier gehouden.

Ontwikkelingsprioriteit II:

Woningbouw is voorzien binnen twee tot vijf jaar; doorschuiven is afhankelijk van de score van de overige plannen.

Ontwikkelingsprioriteit III:

Reservelijst; doorschuiven is afhankelijk van de score van de overige plannen.

3 - AFWEGINGSKADER VOOR OPVULLING

Verzoeken welke betrekking hebben op het creëren van een bouwmogelijkheid 'in de achtertuin', stuiten bij de gemeente op een gezonde dosis voorbehoud. Voor een extra bouwmogelijkheid worden woningen soms met de schoenlepel in het bestaande weefsel gevoegd. Vaak ontbreekt het algemeen belang en de ruimtelijke noodzaak. Tegenover dit - enigszins gechar-geerde - beeld staat de noodzaak om in het kader van zuinig ruimte-gebruik het bestaande bebouwings-weefsel af te grazen ten behoeve van potentiële bouwmogelijkheden. Dit vraagt om een genuanceerde houding.



Voorbeeld van geslaagde opvulling aan de Lekerstraat - Beek en Donk

Onderstaand is een aantal criteria geformuleerd op basis waarvan de verzoeken tot opvulling worden beoordeeld:

1. Het nieuwe perceel heeft een beschikbare oppervlakte van minimaal 300 m² en maximaal 750 m² per woning. Ook het bestaande perceel blijft een oppervlakte behouden van minimaal 300 m². Indien goede stedenbouwkundige argumenten daar aanleiding toe geven, kan van deze maten worden afgeweken.
2. Het perceel dient te zijn gesitueerd binnen de oude linten of de centrum-achter-gebieden zoals aangeduid in de vastgestelde StructuurvisiePlus van de gemeen-te Laarbeek. Percelen die alleen het lint verlengen komen niet in aanmerking voor toewijzing. Ook locaties in de planmatige uitbreidingen komen niet voor honorering in aanmerking, tenzij het onderliggende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar.
3. Het buitengebied valt buiten het bereik van het open plekkenbeleid. Verzoeken met betrekking tot het buitengebied worden niet in de beoordeling betrokken. Onder buitengebied wordt het gebied verstaan dat valt buiten de bestaande contouren van het bebouwde weefsel. Dit is derhalve niet gelijk aan de bebouw-de komgrens zoals deze is aangewezen conform de Wegenverkeerswet.
4. Een locatie in de groene hoofdstructuur (beekoevers) komt niet in aanmerking voor bebouwing.
5. Opvulling van gaten in een doorlopend straatbeeld heeft de voorkeur. Hierdoor kan een gevelrij worden gesloten. Verzoeken welke betrekking hebben op het bouwen in de achtertuin van een hoekperceel worden behandeld conform deze criteria met dien verstande dat het gestelde bij punt 2: 'percelen die alleen het lint verlengen komen niet in aanmerking voor toewijzing' voor deze specifieke

gevallen niet van toepassing is. Deze verzoeken worden tevens getoetst aan de notitie 'Opvulling door splitsing hoekpercelen - een ruimtelijk afwegingskader (zie ook hierna).

6. De nieuw te bouwen wooneenheid moet direct en haaks - zonder noemenswaardige complicaties - ontsloten kunnen worden op de bestaande wegenstructuur en de aanwezige kabels en leidingen. De bebouwbare kavel dient dan ook direct te grenzen aan de openbare weg.
7. Er vindt een stedenbouwkundige beoordeling plaats. Het is daarbij van belang dat in een landschappelijk of cultuurhistorisch waardevolle omgeving extra zorgvuldig met deze afweging wordt omgegaan. In deze beoordeling wordt ook de gewenste frontbreedte van de nieuw te vormen kavel betrokken alsmede de rooilijn, ritmiek en goot- en nokhoogte van de belendende woningen. Architectuur, materialisering, nokrichting en kapvorm is ter beoordeling van de welstandscommissie.
8. Vanuit milieuoogpunt mogen er geen belemmeringen bestaan die niet weggenomen kunnen worden (overschrijding akoestische voorkeursgrenswaarde, bodemverontreiniging en aanwezigheid stankcirkel).
9. De aanvrager is bereid om alle kosten welke samenhangen met de aanpassing van het bestemmingsplan voor zijn rekening te nemen (bestemmingsplanherziening en indien van toepassing: milieutechnisch bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, watertoets, luchtkwaliteitsonderzoek, Flora- en Faunatoets).
10. De aanvrager is bereid op basis van een vooraf - in opdracht en voor rekening van de aanvrager - verrichte risico-analyse, de planschadeclaims ex artikel 49 WRO voor zijn rekening te nemen middels een door aanvrager en de gemeente gesloten planschadevergoedingsovereenkomst. Het nieuwe artikel 49a, lid 1 WRO biedt gemeenten de wettelijke basis om planschade af te wentelen op de verzoeker/ontwikkelaar. Het op basis van de risico-analyse geschatte bedrag (inclusief advieskosten) zal op de aanvrager worden afgewenteld. Dit totaalbedrag wordt óf bij een notaris in depot gegeven óf hiervoor wordt een bankgarantie afgegeven. Het niet ondertekenen van een dergelijke overeenkomst geeft de gemeente de mogelijkheid om op basis van economische onuitvoerbaarheid geen medewerking te verlenen aan de vrijstellingsprocedure. Deze overeenkomst dient te zijn gesloten voordat een aanvang wordt genomen met de herziening van het bestemmingsplan.
11. De aanvrager verklaart zich bereid de nieuwe kavel(s) of wooneenheid(heden) welke niet voor eigen gebruik wordt benut - dan wel de bestaande wooneenheid -



Gronden Smulders, gezien vanaf de Molenstraat - Aarle-Rixtel

die voor de verkoop dan wel verhuur wordt aangeboden te verkopen / verhuren aan een inwoner van Laarbeek, dan wel een persoon met economische binding met de gemeente Laarbeek. Op deze bepaling is een hardheidsclausule van toepassing: (1) het college van burgemeester en wethouders kan van deze bepaling ontheffing verlenen indien een wooneenheid of kavel is bestemd voor eigen gebruik dan wel voor familieleden in de eerste lijn óf (2) indien de kavel of wooneenheid - bestaand en nieuw - zonder resultaat gedurende een periode van 3 maanden is aangeboden aan de in deze bepaling genoemde doelgroep, onder vooraf door het college van burgemeester en wethouders te bepalen condities.

De gemeente bepaalt op basis van het vorenstaande kader aan welke verzoeken medewerking wordt verleend. In tegenstelling tot de vorige versie van het open plekkenbeleid wordt het aantal op jaarbasis toe te kennen verzoeken voor opvulling, niet meer gemaximeerd. De reden is dat de ervaring leert dat het aantal verzoeken

voor opvulling dermate laag is dat hiertoe - afgezet tegen het beschikbare woningbouwcontingent - geen aanleiding meer bestaat.



Rembrandtplein (nieuw) - Beek en Donk

Voor deze individuele verzoeken dient de gemeente overigens eveneens het bestemmingsplan te herzien, inspraak-, bezwaar- en beroepsmogelijkheden te bieden en (mogelijk) planschadeverzoeken te begeleiden.

4 - HOEKPERCELEN

Hoekpercelen (een perceel dat wordt begrensd door twee woonstraten) bieden bijna per definitie de fysieke ruimte om in de achtertuin een extra wooneenheid te bouwen welke haaks en direct kan worden ontsloten op de aanliggende straat. Juist in deze situaties dienen de belangen van de omwonenden (bezonning, privacy) in belangrijke mate te worden meegewogen zonder bebouwing bij voorbaat onmogelijk te maken. Aangezien het volkshuisvestelijke belang bij opvulling klein is, mag aan de belangen van de omwonenden evenwel een meer dan gebruikelijk gewicht worden toegekend.

Verzoeken tot het bouwen van een wooneenheid in de achtertuin van een hoekperceel worden getoetst aan de notitie 'Opvulling door splitsing hoekpercelen - een ruimtelijk afwegingskader' (23 april 2004). In algemene zin zou kunnen worden gesteld dat de nieuwe bebouwing dient te passen binnen de stedenbouwkundige context die ter plaatse aanwezig is, zonder de belangen van de omwonenden onevenredig te schaden. Om deze eindsituatie te kunnen bereiken zijn randvoorwaarden opgesteld aan de hand van de volgende aspecten:

- afstand tot de belendende woningen
- afstand tot de achterliggende perceelsgrens
- bestaande bebouwingsritme
- verkavelingstructuur
- rooilijn
- architectuur.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de voornoemde nota welke wordt geacht integraal deel uit te maken van het onderhavige beleidskader.



De Zes Gehuchten - Aarle-Rixtel

5 - SLOT

Medewerking geschiedt te allen tijde onder voorwaarden waarna het vervolgtraject in gang wordt gezet (risico-analyse, schetsplan enz.). Indien voor de vrijstellings-procedure een voorbereidingsbesluit noodzakelijk is, wordt dit aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd. Mocht twee jaar na het besluit tot medewerking geen goedkeuringswaardig bouwplan zijn ingediend, dan kunnen - zonder schriftelijke mededeling - geen rechten meer worden ontleend aan de principe-medewerking. De achterliggende gedachte is dat de gemeente in de gelegenheid dient te zijn om het woningaanbod op basis van het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma te blijven sturen. Dit is onmogelijk bij de stille aanwezigheid van onverzilverde 'spookplannen'. Bovendien is gemeentelijke principe-medewerking bedoeld om een impuls te geven aan het bouwtempo.

Onder een goedkeuringswaardig opvullingsplan wordt verstaan een architectonisch schetsplan dat welstandshalve positief is beoordeeld.

Onder een goedkeuringswaardig inbreidingsplan wordt verstaan een (voorlopig) stedenbouwkundig verkavelingsplan met bijbehorende architectonische schetsplannen (gevelaanzichten).

Het doel van deze nota is de afweging en prioriteitstelling omtrent inbreiding en opvulling naar derden toe transparanter te presenteren. De conclusie is dat dit slechts tot bepaalde hoogte mogelijk is. Het blijkt onmogelijk om de toetsingscriteria voor afweging en prioriteitstelling als een spoorboekje aan te bieden. De criteria - met name de stedenbouwkundige - zijn te kwalitatief van aard om een navolgbare, sterkte- / zwakteanalyse mogelijk te maken, laat staan dat aan de criteria individuele wegingsfactoren kunnen worden gekoppeld.

Evaluatie en eventuele herziening van de Nota Open plekkenbeleid geschiedt elke 2 jaar.



Locatie Klokstraat (oud) - Aarle-Rixtel



Locatie Klokstraat (nieuw) - Aarle-Rixtel