

Bezoekadres
Deken Frankenstraat 3
Oirschot

Postbus 11
Oirschot

Contact
tel. 0499 58 33 33
whatsapp 06 23 20
info@oirschot.nl

www.oirschot.nl

facebook.com/oirschot
twitter @gem_oirschot

IBAN
BTW NL001172724B03
KvK 17285344

R&S Advies B.V.

B

Ons kenmerk : MSTO01 / 24.I002641
Uw kenmerk/brief : 217.2024.10.SDW144
Bijlagen :
Onderwerp : Principebesluit Spoordonkseweg 144a / 145
Contactpersoon :
Datum : 16 december 2024

VERZONDEN 17 DEC. 2024

Geachte

Op 25 oktober 2024 hebben wij uw principeverzoek over de herontwikkeling van de Spoordonkseweg 144a / 145 in Oirschot ontvangen. Hierbij reageren wij op uw verzoek.

Principebesluit

Wij hebben besloten om:

1. In principe medewerking verlenen aan de in het principeverzoek omschreven herbestemming van de locatie Spoordonkseweg 144a / 145 in Oirschot, bestaande uit:
 - Bestaand eierenpakstation behouden 745 m²
 - Uitbreiding voorzieningen pakstation 350 m²
 - Uitbreiding opslag-verwerkingsruimte 'Heibloem-concept' 350 m²
 - Nieuwe bedrijfswoning, langgevelboerderij 300 m²
 - met inpandige landwinkel / streekproducten 75 m²
 - Gebouw "De nieuwe Heibloem" (workshops / overnachting) 600 m²
 - Bestaande bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning.

Onder de voorwaarden dat:

- initiatiefnemer een omgevingsdialoog voert;
- Er voor het afsplitsen van de voormalige bedrijfswoning een ruimtelijke kwaliteitsverbetering geleverd wordt ter waarde van € 125.000,- ;
- landschappelijke inpassing uitgewerkt wordt in een landschapsplan;
- Initiatiefnemer een goed onderbouwde aanvraag indient om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken;

- Initiatiefnemer aantoont dat ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning aan de voor een burgerwoning geldende geluidsnormen kan worden voldaan;
- Initiatiefnemer via een bedrijfsplan aantoont dat er markt is voor het concept en dat de verzochte ruimte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- Initiatiefnemer de voor de herontwikkeling te voeren procedure (Bopa / wijziging Omgevingsplan) vooraf met de gemeente afstemt.
- Initiatiefnemer de leges betaalt die voor de procedure volgens de dan geldende legesverordening van toepassing zijn;
- Dit principebesluit is één jaar geldig.

Toelichting principebesluit

De herontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied;

Of de verzochte ontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting van het gebied wegen we af aan de hand van het Landschapskwaliteitsplan (LKP). De locatie ligt in het deelgebied "Oude cultuurgronden". In het LKP staat het volgende over het betreffende deelgebied:

In het kleinschalige cultuurlandschap rondom de oude kernen en bebouwingslinten is landschapsversterking belangrijk. Zichtbare historische lijnen worden versterkt en verdwenen elementen teruggebracht (zie voor een uitgebreide beschrijving van landschapselementen paragraaf 1.3). Het verkleinen en verfijnen van het landschap vergroot de recreatieve waarde én verbetert de biodiversiteit. Verder zien we ruimte voor kleinschalige woningbouw gekoppeld aan de transformatie of sloop van overtollige agrarische bebouwing (Ruimte voor Ruimte en erftransformaties).

In de huidige situatie is sprake van een grootschalige veehouderij. Door de herontwikkeling neemt de oppervlakte bebouwing fors af. Daarnaast wordt er groen toegevoegd. Dit sluit goed aan bij de in het LKP omschreven ontwikkelrichting van het betreffende deelgebied.

Het bedrijfsconcept "De nieuwe Heilbloem" sluit goed bij diverse beleidsdoelen voor het landelijk gebied, maar dient verder uitgewerkt te worden;

De initiatiefnemer wil een nieuw bedrijf opzetten naast het eieren-pakstation. Daarvoor willen ze $600 \text{ m}^2 + 350 \text{ m}^2 + 75 \text{ m}^2 = 1.025 \text{ m}^2$ aan nieuwe bebouwing oprichten. Ook na het bouwen van de nieuwe bebouwing is nog sprake van een forse afname van bebouwing van ca. 6.100 tot ca. 2.120 m^2 . Daarmee valt in principe te motiveren dat er ruimte geboden wordt aan nieuwbouw. Om toekomstige leegstand of strijdig gebruik te voorkomen, is het van belang dat goed onderbouwd wordt dat de betreffende bebouwing nodig is voor de nieuwe bedrijfsvoering en dat er markt is voor het concept. Dit dient via een bedrijfsplan aangetoond te worden.

Door de bestaande bedrijfswoning (halve boerderij) af te splitsen via de RvR-regeling ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren;

Het toestaan van een tweede bedrijfswoning is op basis van het provinciale beleid niet toegestaan. Door via de RvR-regeling van de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning te maken kan de gewenste extra woning wel worden toegestaan.

Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter waarde van €125.000,- (voorheen RvR-bouwtitel). De sanering van de veehouderij mag niet meegeteld worden als kwaliteitsverbetering omdat daar subsidie voor wordt ontvangen.

Om gebruik te maken van de RvR-regeling moet sprake zijn van een bebouwingsconcentratie. De betreffende locatie ligt niet in een eerder aangewezen bebouwingsconcentratie. De locatie maakt wel onderdeel uit van een cluster van met name agrarische bebouwing aan de Spoordonkseweg. Daarmee kan onderbouw worden dat het past binnen de provinciale definitie van een bebouwingsconcentratie.

Kosten

Wij brengen voor het behandelen van dit principeverzoek geen kosten in rekening. De kosten zijn gedekt vanuit een subsidie die wij hebben ontvangen voor het begeleiden van deelnemers aan de LBV+. De kosten voor de BOPA of omgevingsplanwijziging voor de herontwikkeling brengen wij wel in rekening op basis van de dan geldende legesverordening.

Tot slot

Wij realiseren ons dat u voor het (laten) opstellen en indienen van een aanvraag kosten moet maken. Toch kunnen wij niet garanderen dat het planologische besluit voor de ontwikkeling uiteindelijk ook daadwerkelijk inwerking treedt. Wij zijn afhankelijk van de uitkomsten van de uitwerking van de plannen, de benodigde onderzoeken, de inhoud van eventuele zienswijzen en beroepschriften die ingediend kunnen worden tijdens de juridische procedure.

Deze brief betreft een reactie op uw principebezoek. Het betreft geen formeel besluit, er staat dus geen bezwaar en beroep tegen open. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Vragen

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact met mij opnemen. Ik ben bereikbaar via telefoonnummer (0499) 58 33 33. U kunt ook een mail sturen naar info@oirschot.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


Merijn

team Fysieke Leefomgeving en Economie

