



uw brief: 13 december 2017
uw kenmerk:
ons kenmerk: 18u.00638
zaaknummer: Z170002502
behandeld door: C. van Hintum
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n):
onderwerp: Principeverzoek Frans Hoef Bladel
verzonden: 9 februari 2018

Van Steensel Consultants B.V.
Leemskuilen 24
5531 NL Bladel

Geachte heer Van Steensel

In onze vergadering van 6 februari 2018 hebben wij een standpunt ingenomen op het door u namens de fam. Mariën ingediende verzoek om aan de Franse Hoef 2B, 3 woningen te mogen bouwen. Medewerking aan de bouw van de gevraagde woningen kan alleen wanneer hiervoor wordt afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Wij hebben in beginsel besloten om aan uw verzoek mee te werken. Wel zijn hieraan voorwaarden verbonden en dienen nog nadere onderzoeken te worden verricht, waarvan de goede afloop niet gegarandeerd kan worden. Hieronder treft u onze gemotiveerde standpuntbepaling aan.

1.1. Uit ruimtelijk oogpunt kan met de gevraagde ontwikkeling worden ingestemd.

De Franse Hoef grenst aan de noordzijde aan het buitengebied. Tussen brandweerkazerne en de aansluiting op de Hulselseweg staan nu aan de zuidzijde 4 woningen. Het perceel van verzoekers heeft een breedte van ruim 48 meter. De bestaande woning wordt gesloopt. Het verzoek voorziet erin om op het perceel een seniorenwoning te realiseren en twee aaneen gebouwde woningen voor de kinderen. Bij het verzoek is verkavelingsopzet en straatwandschets gevoegd. Hieruit blijkt dat er weliswaar sprake is van enige verdichting, doch uit stedenbouwkundig oogpunt passen de toe te voegen woningen binnen de korrelgrootte van de bebouwde omgeving. De gewenste openheid van deze straatwand blijft in voldoende mate gewaarborgd. Ook dat qua architectuur is goed ingespeeld op de bestaande omgeving. Het planologisch overleg heeft met de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling ingestemd.

1.2. Verzoek voldoet op hoofdlijnen aan de volkshuisvestelijke randvoorwaarden.

De beoogde woning voor de ouders gaat voldoen aan de eisen van Woonkeur plus. In de blok van twee gaan de twee kinderen wonen. Op deze wijze kan in de toekomst ook mantelzorg worden gegarandeerd. De half vrijstaande woningen zullen gaan voldoen aan Woonkeur basis. De te realiseren woningen voor de kinderen kunnen worden gekwalificeerd als starterswoning, waarbij een maximale stichtingskostengrens van € 200.000,00 als uitgangspunt wordt gehanteerd. Daarnaast zal de eis worden opgenomen om de woningen energieneutraal te maken. In kwantitatieve zin is de toevoeging van twee woningen in te passen.

1.2. Principe uitspraak heeft een werkingsduur van ten hoogste 1,5 jaar.

Om te voorkomen dat principe uitspraken een onbepaalde werkingsduur hebben achten we het gewenst om hieraan een maximale termijn te verbinden. Hiervoor is een termijn van 1,5 jaar toegekend. Indien binnen deze termijn geen verzoek aanhangig is gemaakt vervalt de beginsel uitspraak.

1.3. Nadere onderzoeken zullen moeten aantonen dat er geen belemmeringen bestaan om het plan te verwezenlijken.

Voor dit project zal een herziening van een bestemmingsplan worden vervaardigd. Deze wordt door verzoeker zelf verzorgd. Om aan te tonen dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en milieutechnisch aanvaardbaar, zullen een aantal noodzakelijke vooronderzoeken moeten plaatsvinden.

We noemen met name, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek, wateras-
pecten en de PAS.

1.4. Wettelijk kostenverhaal, planschadeafwenteling.

* De wettelijke kosten zullen door middel van het sluiten van anterieure overeenkomst op de ontwikkel-
partij worden verhaald. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. In deze overeen-
komst zal verder worden opgenomen dat mogelijke toekomstige planschades voor rekening komen van
verzoekers.

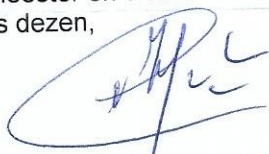
1.5. Communicatie met direct belanghebbende, voordat plan in procedure wordt gebracht.

* Als gemeente vinden het belangrijk dat voorafgaand aan de procedures verzoeker zelf met de direct
belanghebbende overleg pleegt betreffende de nieuwe plannen. In dit overleg kunnen mogelijke ziens-
wijzen worden voorkomen. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevraagd verslag te doen
omtrent het verloop van dit vooroverleg met direct belanghebbenden.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij wensen u veel succes met de voorberei-
dingen en realisatie van dit project. Voor nadere informatie kunt u terecht bij de in de aanhef vermelde
behandelend ambtenaar. Omtrent de goede afloop van de te volgen procedures kunnen wij u geen
garanties geven.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,



C.E.J.M. van Hintum, afdeling Ontwikkeling.