



HDD Advies
Voorstraat 8
4033 AD LIENDEN

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: Z.034970/D.116618
behandeld door: R. Velstra/ I. Ouwehand
bijlage(n):
onderwerp: Ravenswaaijsesteeg 20 Ravenswaaij

Maurik, 31 maart 2022

verzonden: - 5 APR. 2022

Geachte heer/mevrouw,

Op 23 juni 2021 ontvingen wij uw vraag over medewerking aan uw initiatief. Het betreft de bouw van twee vrijstaande woningen (VAB regeling) en omzetten van bedrijfswoning naar reguliere woning op het perceel Ravenswaaijse Steeg 20 te Ravenswaaij. In deze brief informeren we u over ons besluit en het vervolg.

Voorlopig standpunt

Wij zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan uw initiatief. Wat dit inhoudt leest u in deze brief.

VAB beleid – wenselijke ruimtelijke ontwikkeling

In het verzoek wordt gevraagd om twee vrijstaande woningen te realiseren. Hiervoor wordt een beroep gedaan op het VAB-beleid. In het VAB beleid is dit mogelijk indien tussen de 2500-5000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het bedrijf op de locatie wordt beëindigd. Op basis van de ingemeten tekening komen wij uit op circa 2.470 m² aan te slopen bebouwing. Hierdoor is een tekort van 30 m² en wordt formeel net niet voldaan aan het VAB beleid. Aangezien het ruimtelijk wenselijk is om in dit specifieke geval de ontwikkeling mogelijk te maken en het plan financieel niet haalbaar is met één woning, hebben wij in overleg met initiatiefnemer naar maatwerk gezocht in de vorm van een landschappelijke tegenprestatie. Deze landschappelijke tegenprestatie dient als nadere onderbouwing om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken. Hierbij merken wij op dat een dergelijke oplossing bij eventueel bezwaar en beroep mogelijk niet houdbaar is.

Spuitzone

Het plan is getoetst aan wet- en regelgeving voor spuitzones en voldoet. De twee vrijstaande woningen worden namelijk op 50 m1 afstand van de nabijgelegen productieboomgaard gesitueerd. Voor de bestaande bedrijfswoning geldt de regel van 50 m1 in het kader van de spuitzones niet. Dit betreft namelijk al een bestaande situatie. Dit geldt alleen voor de tegen over gelegen boomgaard (geen eigendom). Voor de boomgaard op eigen terrein moet hier wel aan worden voldaan.

Landschappelijke tegenprestatie

Er wordt bij dergelijke initiatieven standaard gevraagd om een landschappelijk inpassing. Bij uw plan wordt door de landschappelijke tegenprestatie een meerwaarde behaald. U plant langs de gezamenlijke uitrit historische streekeigen hoogstamfruitbomen (aantallen en locatie zijn reeds vastgelegd). Daarnaast is ook opgenomen om een klompenpad aan te leggen. Dit past in het landschapsontwikkelingsplan vanuit het LOP (landschapsontwikkelingsplan), deze locatie gelegen in het deelgebied: 'De oude dorpsolders van Rijswijk en Zoelen: weidebouw en cultuurhistorisch wandelen op de kades'. Conform bijgevoegd concept landschapsplan. Bovenstaande geldt als voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het plan.

Geen huisvesting van arbeidsmigranten

Zoals in ons bestuurlijk overleg van 10 maart jl. is afgesproken, mogen deze woningen niet benut worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ook dit is een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan het plan.

Herziening bestemmingsplan

Om uw initiatief te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van de stukken voor het wijzigen van het bestemmingsplan. De gemeente Buren heeft een handboek bestemmingsplannen. U kunt de meest actuele versie opvragen bij een medewerker ruimtelijke ordening van de gemeente.

In verband met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2023 moet een concept-bestemmingsplan uiterlijk 30 juni 2022 bij de gemeente Buren binnen zijn. U dient het plan zo compleet mogelijk (inclusief de benodigde onderzoeken) aan te leveren. Mocht dit niet het geval zijn en we geen ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2023 ter inzage kunnen leggen zien wij ons genoodzaakt dit plan verder buiten behandeling te laten. In dat geval zal een concept omgevingsplan door u moeten worden voorbereid.

Vanwege de nog te doorlopen procedure kunnen wij op dit moment nog geen zekerheid geven over de realisatiekansen. De kans op succes bij dergelijke procedures is afhankelijk van meerdere factoren.

Overeenkomst

In een overeenkomst leggen wij afspraken met u vast over ruimtelijke randvoorwaarden, planschade, de realisatie en het verrekenen van kosten inclusief de leges. Ook bij een negatief resultaat, bijvoorbeeld als het plan niet wordt vastgesteld of in beroep wordt vernietigd zijn bepaalde kosten en leges voor uw rekening. Wij nemen het bestemmingsplan pas in behandeling als de overeenkomst is ondertekend en de legeskosten zijn betaald.

Aan deze brief is een concept overeenkomst als bijlage toegevoegd. Wij horen graag of u hierop aanvullingen en/ of opmerkingen heeft. Wanneer wij een overeenstemming hebben bereikt over de overeenkomst sturen wij de definitieve versie voor ondertekening per post toe.

Voor meer informatie over de legeskosten verwijzen wij u graag door naar de legesverordening op onze website: <https://www.buren.nl/onderwerp/legesverordening-en-tarieven/>.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Kamphuis via e-mail: tkamphuis@buren.nl of tel. 140344.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Buren,

R. Berends

10.
Domeinmanager Ruimte
Gemeente Buren

Bijlage 1: Principe verzoek – situatietekening incl. landschappelijke inpassing

