

Pluimveebedrijf Bouwe
Teuweseler 10
5469 PG ERP

Uw kenmerk:
-

Uw e-mail van:
-

<i>Ons kenmerk:</i>	<i>Behandeld door:</i>	<i>Telefoonnummer:</i>	<i>Bezoekadres:</i>	<i>Bijlage(n)</i>
80.842	M. van Asperen	14 0413	Stadhuisplein 1	6

Onderwerp:
Principeverzoek Teuwseler 10

Veghel,
Verzonden: 16 maart 2016

Geachte heer Bouwe,

Namens u is een verzoek ingediend voor de vormverandering van het bestemmingsvlak op het adres Teuwseler 10 te Erp. Dit ten behoeve van het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning ter vervanging van de bestaande. Uw verzoek past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en is daarom voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Principebesluit en randvoorwaarde(n)

Op dinsdag 15 maart 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Belangrijke voorwaarden die aan de principemedewerking worden gekoppeld zijn:

1. De aanvrager dient d.m.v. een aanvraag omgevingsvergunning aannemelijk te maken dat de voormalige bedrijfswoning niet meer wordt gebruikt ten behoeve van woondoel-einden;
2. Er dienen aantoonbare ruimtelijk-economische belangen aanwezig te zijn voor de lange termijn die noodzaken tot verandering van het bouwvlak; (AAB-advies)
3. Er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden; (AAB-advies)
4. De nieuw op te richten woning dient evenwijdig aan de Teuwseler te worden georiënteerd;
5. Er dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden in de vorm van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die is afgestemd op de omgevingskenmerken.

De overige randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage I.

Vervolgprocedure

Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken dient u een ruimtelijke procedure te volgen, te weten het Ontwikkelplan Buitengebied.

Ontwikkelplan Buitengebied

Het Ontwikkelplan Buitengebied is een bestemmingsplan waarin meerdere initiatieven in één plan worden gegoten. De gemeente stelt het ontwikkelplan zelf op. Per jaar zijn er twee instapmogelijkheden om mee te liften met het Ontwikkelplan. De uiterste inleverdatum van de ruimtelijke onderbouwing, inclusief onderzoeken is uiterlijk 16 mei 2016. Indien dit niet realiseerbaar is, kunt u meedoen met de volgende ronde (start oktober/november 2016).

Om uw ontwikkeling mee te kunnen nemen in het Ontwikkelplan Buitengebied dient u een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage II) voor uw ontwikkeling aan te leveren met daarin alle relevante onderzoeken (landschappelijke inpassing, akoestiek, luchtkwaliteit, geurhinder, bodem, water, archeologie, ruimte-voor-ruimte dossier etc.). Hiervoor kunt u een specialistisch adviesbureau inschakelen (zie bijlage III). Zij kunnen een inschatting maken van de uit te voeren onderzoeken.

Legeskosten/exploitatiebijdrage

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen, herzien, wijzigen of uitwerken van een bestemmingsplan bent u op grond van de legesverordening van de gemeente Veghel en de bijbehorende tarieventabel legeskosten of een exploitatiebijdrage verschuldigd (zie bijlage IV). Deze kosten worden in rekening gebracht zodra u een plan heeft ingediend.

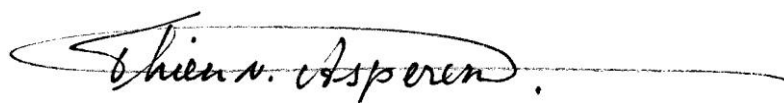
Geldigheidsduur principebesluit

Aan de principemedewerking is een geldigheidsduur verbonden van 1 jaar. Dit betekent dat indien wij binnen 1 jaar na dagtekening van deze brief geen concept-plan van u hebben ontvangen, de principemedewerking komt te vervallen en uw verzoek gearchiveerd wordt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Wij stellen het erg op prijs als u bij correspondentie ons kenmerk (80.842) wilt vermelden.

Met vriendelijke groet,

College van burgemeester en wethouders en de burgemeester, ieder voor zover bevoegd,
Namens dezen,
Ruimte



Thieu van Asperen
Medewerker Ruimtelijke Ordening en Realisering

BIJLAGE I

Randvoorwaarden principemedewerking

Ruimtelijke onderbouwing

Om uw ontwikkeling mee te kunnen nemen in het Ontwikkelplan Buitengebied dient u een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage II) voor uw ontwikkeling aan te leveren met daarin alle relevante onderzoeken (landschappelijke inpassing, akoestiek, luchtkwaliteit, geurhinder, bodem, water, archeologie, ruimte-voor-ruimte dossier etc.). Hiervoor kunt u een specialistisch adviesbureau inschakelen (zie bijlage III). Zij kunnen een inschatting maken van de uit te voeren onderzoeken. Ten aanzien van het aspect 'bodem' dient u bijgevoegde bijlage in te vullen en getekend retour te sturen.

Stedenbouwkundig

Het verplaatsen van de woning is voorstelbaar. Gezien de stedenbouwkundige context (woningen evenwijdig aan de weg) is het m.b.t. de stedenbouwkundige inpassing wenselijk om de nieuwe woning ook evenwijdig aan de weg te positioneren.

Erfinrichting en beplanting

Er dient in het plan aandacht besteed te worden aan de ruimtelijk-landschappelijke inpassing. Deze dient vastgelegd te worden in een uitvoerbaar erfinrichtings- en beplantingsplan, waarin op hoofdlijnen aangegeven wordt waar welke bebouwing komt te staan, op welke wijze het plan landschappelijk wordt ingepast (waarbij de 'Richtlijnen landschappelijke erfbeplanting Landelijk Gebied' en het 'Landschapsbeleidsplan' uitgangspunt zijn) en welke beplanting geplant worden. Het gaat hierbij om de inpassing van het bestemmingsvlak (de randen en entree), de relatie met het omliggende landschap en de relatie met de weg waaraan het plan gelegen is. Niet gevraagd wordt om een gedetailleerd aanlegplan voor een tuin. Het erfinrichting- en beplantingsplan wordt beoordeeld en na verwerking van eventuele op- of aanmerkingen definitief bij de gemeente ingediend. Naleving van het erfinrichtings- en beplantingsplan wordt gekoppeld aan een samenwerkingsovereenkomst (zie verder onder kopje 'samenwerkingsovereenkomst').

Planschade

Een planschaderisicoanalyse wordt in uw geval vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Samenwerkingsovereenkomst

Om uw plan juridisch-planologisch te verankeren dient voor uw rekening en risico een wijziging van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken) te worden opgesteld. Afspraken over de wijziging worden in een samenwerkingsovereenkomst met u vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) en een eventuele financiële tegenprestatie vastgelegd. De overeenkomst zal in de loop van de procedure aan u worden voorgelegd met het verzoek deze te ondertekenen.