

Berk&Kerkhof
T.a.v. de heer, mevrouw Coppelmans
Eindhoveneweg 30b
5680 AH BEST

Uw kenmerk:

Uw brief van:

Ons kenmerk:

37.001

Behandeld door:

Thieu van Asperen

Telefoonnummer:

(0413) 38 64 82

Bezoekadres:

Stadhuisplein 1

Bijlage(n)

4

Onderwerp:

Verzoek tot het verplaatsen van een bouwvlak op het adres Voorbolst ongenummerd (nabij 3) te Erp.

Veghel,

Verzonden: 18 november 2013

Geachte heer, mevrouw Coppelmans,

Besluit

Namens de heer H.P.M. Verbruggen heeft u een schriftelijk verzoek ingediend voor het verplaatsen van een bouwvlak op het adres Voorbolst ongenummerd (nabij 3) te Erp. Naar aanleiding van uw verzoek heeft het college op 5 november 2013 besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Aan de principemedewerking zijn enkele voorwaarden verbonden, deze worden in Bijlage 1 nader toegelicht. Tevens vindt u daar een overzicht van de te doorlopen stappen.

Onderbouwing

Ter plaatse van de planlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kom Erp'. In dit bestemmingsplan rust er op uw perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend in het bouwvlak mogen worden gebouwd. Uw verzoek is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Procedure

Met een planologische afwijking (herziening van het bestemmingsplan) kan alleen medewerking worden verleend als o.a. de splitsing voor omliggende bedrijven geen belemmering oplevert. Uit een eerste globale toets blijkt dat het verzoek kan voldoen aan deze voorwaarden.

Leges

De leges voorzien in de ambtelijke apparaatskosten en de kosten voor publicatie van het bestemmingsplan in de Stadskrant en Staatscourant. Ingevolge de Legesverordening bedragen de kosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot bestemmingsplanherziening/bestemmingsplanwijziging € 5.000,- incl. BTW (prijspeil 2013).

Deze kosten zullen u in rekening gebracht worden zodra u een concept-bestemmingsplan indient ter beoordeling.

Geldigheidsduur principebesluit

Indien wij binnen 1 jaar na dagtekening van deze brief geen concept-bestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing van u hebben ontvangen dan zal uw initiatief opnieuw beoordeeld worden op basis van het op dat moment geldende beleid.

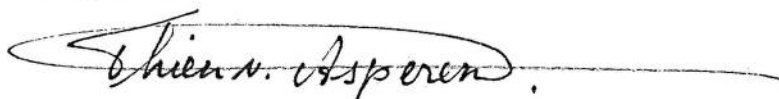
Tot slot

Wij hopen u met deze brief een goed beeld te hebben gegeven van de stappen die genomen zijn en de stappen die nog gezet moeten worden om uiteindelijk de boerderijsplitsing mogelijk te maken. Verder willen wij u nog vragen om bij verder correspondentie ons kenmerk te vermelden. Dit is linksboven deze brief terug te vinden onder 'ons kenmerk'.

Mocht ik u verder nog ergens mee van dienst kunnen zijn of heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen neem dan gerust even contact op.

Met vriendelijke groeten,

College van burgemeester en wethouders,
Namens het college,
Afdeling Ruimte

A handwritten signature in black ink, reading "Thieu van Asperen", followed by a horizontal line.

Thieu van Asperen
Medewerker Team Ruimtelijke Ordening en Realisering

Bijlage 1: Randvoorwaarden principemedewerking

A Inrichten

Ruimtelijk-stedenbouwkundig

De splitsing mag geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven.

Ontsluiting en parkeren

Voor de realisatie van een woning dient te worden voldaan aan de parkeernorm voor desbetreffende gebruiksfunctie. De parkeernormen voor Veghel zijn vastgelegd in het Eindrapport Parkeernormen (Gemeente Uden - Gemeente Veghel). In dit eindrapport is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden voor iedere functie. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar locatie (3 gebieden) en gebruiksfunctie van het gebouw of gebouwen. In het door u in te dienen ontwerpplan dient hieraan aandacht besteed te worden.

De ontsluiting (uitweg) van een pand of perceel aan de openbare weg wordt getoetst aan de 'Beleidsnotitie Inritten' indien de openbare weg een weg betreft in beheer bij de gemeente. In de beleidsnotitie staan de voorwaarden omschreven waaraan een uitweg vanuit redenen van inrichting en verkeersveiligheid moet voldoen. Het gaat hierbij ondermeer om de maatvoering, de toegankelijkheid en het zicht vanuit de uitweg en op de uitweg. In het plan dient hieraan aandacht besteed te worden.

B Planologische verankering en onderbouwing

Herziening van het bestemmingsplan

Zoals aangegeven is uw verzoek strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal dit bestemmingsplan dus voor onderhavig perceel moeten worden herzien.

Voor het opstellen van de bestemmingsplanherziening kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage 2 aangegeven specialistische bureaus of met een ander bureau naar keuze. Het bureau kan desgewenst contact met ons opnemen over de eisen die de gemeente Veghel stelt aan een bestemmingsplan (o.a. systematiek planregels, opbouw verbeelding (plankaart) en toelichting, vastgelegd in het zogenaamde 'Handboek Bestemmingsplannen' waarmee de meeste bureaus bekend zijn). Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de uitbestedingvoorwaarden van de gemeente Veghel, zie hiervoor bijlage 3. Voor het aanleveren van de door de gemeente ter beschikking te stellen bestanden, de titel van het bestemmingsplan en het IMRO-IDN nummer kunt u contact opnemen met uw contactpersoon.

Verantwoording van de voorgestane ontwikkeling

In de bestemmingsplantoelichting dient een verantwoording van de voorgestane ontwikkeling te worden gegeven. Deze verantwoording bestaat uit ondermeer een ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging, een beleidstoets, een toets aan de gebiedswaarden (archeologie, flora en fauna) en een milieuhygiënische toets (met aandacht voor geluid, externe veiligheid, bodem en bedrijfshinder). Wij hanteren hierbij het uitgangspunt dat de initiatiefnemer van een bouwplan of principe-

verzoek zorgt behoort te dragen voor deze onderzoeken voor zover het zijn bouwplan of principeverzoek betreft. In ieder geval dient aan de volgende aspecten aandacht besteed te worden.

Programmatische aspecten

- Stedenbouw ;
- Verkeer en parkeren.

Beleidsstoets

- Afwijking geldend bestemmingsplan;
- Beleidsinkadering.

Milieu en gebiedswaarden

- Flora en fauna ;
- Water;
- Bodem;
- Archeologie;
- Geluid;
- Bedrijfshinder (geur, geluid, gevaar);
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid.

Uitvoerbaarheid

- Financieel-economische uitvoerbaarheid;
- Maatschappelijke uitvoerbaarheid (w.o. vooroverleg).

De verantwoording dient alle planologisch relevante aspecten te bevatten die bij het plan betrokken zijn. Dat geldt ook voor de milieuhygiënische aspecten en de gebiedswaarden. Het kan zijn dat hiervoor afzonderlijk, specialistisch onderzoek verricht moet worden waarvan de conclusie in de bestemmingsplantoelichting vermeld wordt. De afweging om te bepalen in welke mate zaken onderzocht worden, ligt in beginsel bij het door u in te schakelen deskundig bureau. De gemeente heeft een toetsende rol en zal achteraf beoordelen of de geleverde onderbouwing voldoende is om het initiatief wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, te verantwoorden. Het kan zijn dat wij nader onderzoek verlangen of op- of aanmerkingen op het geleverde onderzoek hebben. De resultaten van de onderzoeken dienen in de bestemmingsplantoelichting vermeld te worden en de onderzoeken zelf maken deel uit van de toelichting als bijlage.

Het conceptbestemmingsplan en de verschillende onderzoeken worden ambtelijk getoetst en eventuele aanpassingen/aanvullingen worden aan u doorgegeven. Wanneer deze aanpassingen/aanvullingen in voldoende mate verwerkt zijn in het definitieve (voor)ontwerpbestemmingsplan zal de gemeente Veghel zorgdragen voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Een overzicht van de procedurestappen is eveneens als bijlage toegevoegd.

C Financiële uitvoerbaarheid

Planschade

Gezien de aard van de planologische maatregel achten wij de kans op planschade gering en achten wij een planschaderisicoanalyse voor onderhavig plan vooralsnog niet noodzakelijk.

Echter vanwege de wettelijke mogelijkheid voor belanghebbenden om als gevolg van de planologische maatregel een verzoek tot tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 van de Wro bij ons in te dienen, dient voorafgaand aan de planologische procedure een planschadeovereenkomst gesloten te worden met de gemeente. Dit om, voor de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het besluit te garanderen. De overeenkomst zal in de loop van de procedure aan u worden voorgelegd met het verzoek deze te ondertekenen.

Samenwerkingsovereenkomst

Om uw plan juridisch-planologisch te verankeren dient voor uw rekening en risico een herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken) te worden opgesteld. Afspraken over de planherziening 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.

D Uitvoering

Bouwplan en omgevingsvergunning

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een omgevingsvergunning worden afgegeven voor hetgeen mogelijk gemaakt is middels de bestemmingsplanherziening. Hiertoe dient u te zijner tijd een aanvraag in te dienen bij de afdeling Klantzaken van de gemeente Veghel. Plannen die betrekking hebben op de activiteit 'bouwen' worden getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan, aan de gemeentelijke welstandsnota, het bouwbesluit en de bouwverordening.

Naast bouwen kunnen in deze vergunningsaanvraag ook andere zaken worden meegenomen zoals de aanleg van een inrit, het kappen van bomen of een milieuvergunning. Voor meer informatie over de omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met de afdeling Klantzaken-Bouwen.

Bijlage 2: Lijst met specialistische bureaus (selectie)

Herziening bestemmingsplan en erfinrichtingsplan (in alfabetische volgorde)

1. BRO, Postbus 4, 5280 AA Boxtel
2. Compositie 5 stedenbouw BV, Boschstraat 35-37, 4811 GB Breda
3. Croonen Adviseurs, Postbus 435, 5240 AK Rosmalen
4. Crijns Rentmeesters BV, Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren
5. MILON bv, Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel
6. SAB Eindhoven, Stratumsewijk 27, 5611 NB Eindhoven
7. Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht, Vonderweg 14, Postbus 338, 5600 AH Eindhoven

Watertoets (in alfabetische volgorde)

- 1 Aeres Milieu, Postbus 1015, 6040 KA Roermond
- 2 BRO, Postbus 4, 5280 AA Boxtel
- 3 Tauw, Postbus 1680, 5602 BR Eindhoven
- 4 Van Kleef Ingenieursbureau, Postbus 2070, 5260 CB Vught

Flora en fauna onderzoek (in alfabetische volgorde)

- 1 Aeres Milieu, Postbus 1015, 6040 KA Roermond
- 2 BRO, Postbus 4, 5280 AA Boxtel
- 3 Tauw, Postbus 1680, 5602 BR Eindhoven

Archeologisch onderzoek (in alfabetische volgorde)

- 1 Baac, Postbus 2015, 7420 AA Deventer
- 2 Raap, Postbus 1347, 1000 BH Amsterdam

Bijlage 3: Leveringsvoorwaarden digitale ruimtelijke plannen Veghel

Deze leveringsvoorwaarden zijn *volledig* van toepassing wanneer de gemeente Veghel opdrachtgever is aan de (technisch) opsteller van het plan. Indien de opdrachtgever een ander is dan de gemeente Veghel, zijn enkele onderdelen niet van toepassing. Dit is dan bij het betreffende onderdeel aangegeven.

Deze leveringsvoorwaarden zijn onderdeel van het Handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Veghel en dat is een kader waarbinnen zowel intern als extern gewerkt moet worden om eenduidige digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen te kunnen maken. Het is geen vrijblijvend advies, maar een bindende afspraak die wordt vastgelegd in de offerteaanvragen en opdrachtverstrekkingen aan externe adviesbureaus en andere betrokken partijen.

1. Leveringsvoorwaarden

Bij het leveren van ruimtelijke plannen door externe bureaus aan de gemeente Veghel gelden de volgende voorwaarden:

- a. Algemene inkoopvoorwaarden:
Op de levering van ruimtelijke plannen en de diensten die daarmee samenhangen zijn **de Algemene Inkoopvoorwaarden van gemeente Veghel, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 21 december 2006 onder nummer 114/2006, van toepassing. Deze zijn te vinden op www.veghel.nl en zijn op te vragen via ClusterRO@veghel.nl.**
- b. RO Standaarden:
De actuele RO Standaarden 2012 zoals opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, worden conform onderstaande tabel toegepast:
- c. Handboek ruimtelijke plannen:
Geleverde ruimtelijke plannen moeten voldoen aan het actuele Handboek ruimtelijke plannen Veghel. Het handboek bevat onder meer gemeentelijke afspraken over het toepassen van de RO-standaarden 2012 en modelregels die leidend zijn bij het opzetten van een ruimtelijk plan. Het handboek is te vinden op www.veghel.nl en is op te vragen via ClusterRO@veghel.nl.
- d. Geometrische objecten:
Geometrische objecten zoals ondergronden, digitale kaarten en tekeningen worden geleverd in het Rijksdriehoeksstelsel in millimeters.
- e. Versies en bestandstypen:
Bestanden worden geleverd conform de vereiste bestandstypen en bijbehorende versies als bedoeld in de bijgevoegde tabel.
- f. Validatie:
Bij de levering van een GML bestand wordt een validatierapport zonder foutmeldingen van de actuele Validator van Geonovum meegeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de RO-standaarden 2012. Daarbij wordt niet de GML gevalideerd, maar een zipfile

van de planbestanden. De planbestanden dienen tevens zonder fouten op het landelijk RO-portaal via www.ruimtelijkeplannen.nl voor een ieder raadpleegbaar te kunnen worden gemaakt.

g. Acceptatie levering:

Na levering door de opdrachtnemer van een ruimtelijk plan beoordeelt de gemeente Veghel binnen 10 werkdagen of de levering technisch gezien wordt geaccepteerd. De gemeente Veghel reageert alleen indien de technische levering niet wordt geaccepteerd.

h. Certificering:

De software waarmee de ruimtelijke plannen van de levering zijn gemaakt dient te zijn gecertificeerd te volgens het actuele Protocol conformiteitstoetsen RO-applicaties van Geonovum.

i. Bronbestanden:

Tenzij anders overeengekomen, dienen bronbestanden van de gebruikte applicaties te worden geleverd aan opdrachtgever. Opdrachtgever kan deze in eigen applicaties gebruiken om wijzigingen door te voeren in een eventueel volgende fase.

2. Beschikbaar te stellen door gemeente

De gemeente Veghel stelt bij het opstellen van een ruimtelijk plan de volgende gegevens en stukken beschikbaar:

- a. Startdocument, met daarin:
 - naam van het plangebied
 - aanleiding voor het nieuwe ruimtelijke plan
 - het gevraagde ruimtelijk plantype
 - begrenzing van het plangebied (beschrijving)
 - karakter van het plan (beheer/ontwikkeling)
 - inventarisatie onderzoeken naar omgevingsaspecten (minimale check van de vereiste onderzoeken)
 - overzicht van vigerend gemeentelijk beleid binnen het plangebied
 - overzicht van vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied
 - overzicht van vigerende ontheffingen, wijzigingsplannen, uitwerkingen, e.d. binnen het plangebied
 - rolverdeling tussen gemeente en extern bureau bij gebiedsverkenning
- b. Identificatie van het plangebied: NL.IMRO.{CBS-code}.{plannummer}-{versienummer}. (versienummer volgens bijlage 3 van de Werkinstructie Valide Plannen en Publiceren van VROM, versie 1.0 d.d. 20 mei 2009)
- c. Begrenzings van het plangebied
- d. Handboek ruimtelijke plannen. Te vinden op www.veghe.nl dan wel op te vragen via ClusterRO@veghe.nl.
- e. Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) in DGN of DWG formaat of TOP10NL in SHP
- f. Kadastrale kaart in DGN of DWG formaat
- g. Luchtfoto's in ECW of Geotiff formaat (afhankelijk van jaartal)
- h. Voorblad voor analoge boekwerken
- i. Huisstijl in MS-Word-sjablonen en stylesheets (css) ten behoeve van de aanlevering in HTML
- j. Dezta Plan 3 uitwisselpakket als .dpp
- k. Voor zover niet beschikbaar via websites van de diverse (overheids)instanties: relevante beleidsstukken in analoge vorm of PDF formaat
- l. Gunningscriteria in PDF formaat

3. Te leveren door opsteller van het plan

Door de (technisch) opsteller van een plan worden vanaf de voorontwerpfase de volgende gegevens en stukken aan de gemeente Veghel geleverd:

- a. Brondocumenten, waarvan:
 - basistekening voor GML in bestandstype DGN
 - planteksten, bijlagen en onderzoeken in het bestandstype waarin deze zijn opgesteld
- b. IMRO-bestand in bestandstype GML
- c. Validatierapport in bestandstype PDF of HTML
- d. Gebruik van relatieve padverwijzingen
- e. Objectgerichte plantekst van toelichting en regels in bestandstype DPP (als het plan wordt gemaakt in Dezta Plan 3) of XML (als het plan wordt gemaakt in Dezta Plan 2 of conform het Informatie Model Ruimtelijke Ordening voor)
- f. Plantekst (webeditie) in HTML
- g. Bijlagen bij de plantekst in bestandstype PDF of HTML, waarvan
 - 1 origineel exemplaar voor afdrukken met afdrukkwaliteit van minimaal 300 dpi
 - 1 exemplaar voor mail/internet <10 Mb met minimale schermresolutie van 800x600 dpi
- h. Illustraties in bestandstype PNG of PDF
- i. Voor de naamgeving van de planteksten en bijbehorende bijlagen dienen de naamconventies te worden gehanteerd zoals opgenomen in hoofdstuk 2.1, tabel 1, 2 en 3 van de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008)
- j. Teruglevering van de door de gemeente Veghel geleverde ondergronden en luchtfoto's die gebruikt zijn bij het vaststellen van het ruimtelijk plan in het geleverde bestandsformaat
- k. Analoge versie en verbeelding (in kleur) van het plan op papier, waarvan:
 - planteksten op A4-formaat
 - analoge verbeelding(en) op passend A-formaat
 - minimaal twee niet ingebonden exemplaren per levering plan, dan wel een ander aantal in afstemming met de gemeentelijke projectleider c.q. contactpersoon
- l. Analoge versie en verbeelding van het plan in bestandstype PDF, waarvan:
 - 1 exemplaar met hoge afdrukkwaliteit (minimaal 300 dpi)

- 1 exemplaar voor mail/internet, <10 Mb met minimale schermresolutie van 800x600 dpi
- m. Digitale bestanden worden op een actueel medium (CD-ROM, DVD-ROM, USB-opslagmedium) geleverd of via een FTP-server beschikbaar gesteld. Het opslagmedium dient te zijn voorzien van een label en een hoes met de volgende gegevens:
- gemeentenaam
 - naam van het plan
 - identificatie- en versienummer
 - status van het plan
 - datum
 - naam van het bureau
- n. Koppelingen tussen plankaart en regels, moeten daar waar een verplichte koppeling moet worden opgenomen, verwijzen naar het juiste artikel uit de bijbehorende regels
- o. Het ter beschikking gestelde plangebied (plancontourenkaart) dient als exacte locatie van het plangebied. Dit gebied zal na aanlevering exact dezelfde omtrek en hoeveelheid punten bevatten als het origineel.

Bijlage 4: Planning en procedurestappen

Wanneer u ons een concept-bestemmingsplan inclusief benodigde onderzoeken heeft overgelegd, zullen wij deze na ambtelijke beoordeling en vooroverleg met het Waterschap voorleggen aan het college van Burgemeester en Wethouders. De voorbereidingsperiode zal ongeveer 3 maanden in beslag nemen en is afhankelijk van de snelheid waarmee externe adviesbureaus hun rapportages kunnen aanleveren. B&W geeft het bestemmingsplan – na een eventuele aanpassingsronde – vrij om ter inzage te leggen. Deze periode van ter inzagelegging duurt 6 weken en gedurende deze periode kunnen zienswijzen tegen het plan ingebracht worden. De gemeenteraad moet een standpunt innemen ten aanzien van deze zienswijzen en stelt vervolgens het bestemmingsplan binnen 12 weken na de ter inzagelegging al dan niet gewijzigd vast. Na de vaststelling wordt het plan na 6 weken onherroepelijk wanneer er geen beroep wordt aangetekend bij de Raad van State. Wanneer dit wel het geval is, duurt het nog circa 1 tot 1,5 jaar tot het plan onherroepelijk zal worden. Een onherroepelijk plan is nodig om omgevingsvergunning te kunnen afgeven.