

Aan: Crijns Rentmeesters
t.a.v. mevrouw M van den Heuvel
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN SOMEREN



Uw brief:
CR/MH/083

Behandeld door:
Inger Kuijpers

Doorkiesnr.:
(0495) 431197

Budel,
5 maart 2013

Ons kenmerk: 2532957

Betreft: raadsbesluit formeel verzoek Bosch 62 / Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel

Geachte mevrouw Van den Heuvel,

Op 14 december 2012 heeft u een formeel verzoek ingediend namens de heer Vermeulen. U vraagt hierin een besluit tot het opstarten van de procedure van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (incl. de Herziening Buitengebied) ten behoeve van voor de sanering van het agrarisch bedrijf aan Bosch 62 te Budel in het kader van ruimte-voor-ruimte, in samenhang met de oprichting van één ruimte-voor-ruimte woning aan Bosch 62 te Budel en één ruimte-voor-ruimte woning aan Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel en de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Onderdeel van het verzoek betreft (op basis van bijgeleverde concept-bestemmingsplanregels) het toestaan van agrarische nevenactiviteiten op het perceel Bosch 62, met een bijbehorende oppervlakte van 280 m² aan bebouwing. In deze brief informeren wij u over het raadsbesluit.

Raadsbesluit

Op 5 maart 2013 heeft de raad besloten onder voorwaarden in te stemmen met uw verzoek betreffende de sanering van het agrarisch bedrijf aan Bosch 62 te Budel, het realiseren van één ruimte-voor-ruimte woning aan Bosch 62 en één ruimte-voor-ruimte woning aan de Boschdijkdwarsstraat ong. en de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar burgerwoning. De raad heeft besloten om niet in te stemmen met het toestaan van agrarische nevenactiviteiten op het perceel Bosch 62, met een bijbehorende oppervlakte van 280 m² aan bebouwing.

Toets aan 'Visie bebouwingsconcentraties'

Ten grondslag aan het besluit ligt de toets van uw verzoek voor wat betreft de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling in combinatie met sanering van het bedrijf, aan de op 26 juni 2012 vastgestelde 'Visie Bebouwingsconcentraties'.

Uit deze toets volgen algemene en specifieke voorwaarden. Met deze voorwaarden moet u bij de ontwikkeling van uw initiatief en het opstellen van het bestemmingsplan rekening houden. Aan de uitwerking van uw initiatief stellen wij de volgende voorwaarden:

Algemeen

- De bestaande agrarisch bedrijfsbebouwing op het perceel Bosch 62 wordt gesloopt en de bedrijfsactiviteiten beëindigd (sanering geurcontour).
- In verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied dient voor het bouwen bij de provincie een ontheffing te worden aangevraagd en gelden voorwaarden onder andere ten aanzien van het lozen van afstromend water van gebouwen en verhardingen en het gebruik van bouwmaterialen.
- Verder onderzoek wordt verricht naar de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de leefbaarheid.
- Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3500 kg fosfaatrechten. Bewijs dat hieromtrent afspraken zijn gemaakt moet worden aangeleverd. Indien alsnog ruimte-voor-ruimte titels worden aangekocht dan dient het bewijs van de aankoop onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.
- In verband met een goede landschappelijke en architectonische inpassing worden eisen gesteld. Navolgende eisen worden, afhankelijk van de mogelijkheden hiertoe, opgenomen in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het inpassingplan en de exploitatieovereenkomst:
 - de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel sluit aan bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;
 - aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing.
 - de oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m²;
 - de voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
 - de kavel heeft een minimale breedte van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
 - in het op te stellen inpassing- en beeldkwaliteitplan wordt aandacht besteed aan de situering van de woning en de ontsluiting van het perceel op de openbare weg.
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel moet worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst.
- Bestaande laanstructuren (groen) moeten behouden blijven.
- Er dient een beeldkwaliteitplan opgesteld te worden, welke aan de welstandsnota gekoppeld wordt, waardoor bij vaststelling van bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan gezamenlijk, welstand van toepassing verklaard wordt.

Bosch 62

- De bestaande de bedrijfswoning en bijbehorende gronden dient in de planvorming te worden betrokken, waarbij de bestemming moet worden aangepast.
- De zichtrelatie op de op de analysekaart aangegeven bolle akker/open veld dient te worden hersteld. Hiermee dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing rekening te worden gehouden.
- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.

Boschdijkdwarsstraat ong.

- De zichtrelatie op de op de analysekaart aangegeven bolle akker/open veld dient te worden behouden. Hiermee dient met de situering van de ruimte-voor-ruimte woning en erfbebouwing rekening te worden gehouden.
- Bij de ontwikkeling van de woning dient rekening gehouden te worden met de op de analysekaart aangegeven rooilijn. Dit betekent dat een eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning vóór deze rooilijn moet worden gesitueerd.
- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.
- De eventueel te realiseren ruimte-voor-ruimte woning moet worden opgericht in een verschijningsvorm welke aansluit bij bebouwing in de directe omgeving.

Bovenstaande voorwaarden sluiten niet uit dat daarnaast aan alle relevante wet- en regelgeving moet worden voldaan. De haalbaarheidstoets als onderdeel van het bestemmingsplan is hierbij een belangrijk aspect. Wanneer het initiatief doorgang krijgt en wordt vastgelegd in een bestemmingsplan, dient ook hierin inzichtelijk te worden gemaakt dat de aangekochte titel voldoet aan de Visie Bebouwingsconcentraties. Hiertoe kan vorengaande toets worden benut.

Beoordeling agrarische nevenactiviteit

De raad heeft besloten om niet in te stemmen met het toestaan van agrarische nevenactiviteiten op het perceel Bosch 62, met een bijbehorende oppervlakte van 280 m² aan bebouwing. De sloop van bedrijfsbebouwing ter plaatse wordt reeds ingezet om de ruimte-voor-ruimte titels te verkrijgen. Dit kan niet dubbel ingezet worden. Voor wat betreft het uitoefenen van activiteiten bestaan er daarnaast voldoende mogelijkheden binnen aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid. Tevens blijft hobbymatig gebruik binnen de toegestane bebouwing ook nog altijd mogelijk.

Kopie raadsbesluit

Voor de volledigheid is een kopie van het ondertekende raadsbesluit als bijlage bij deze brief gevoegd.

Definitieve uitspraak bij vaststelling partiële herziening

Overeenkomstig de wettelijke procedure spreekt de gemeenteraad zich pas definitief uit over uw initiatief bij de vaststelling van de door u op te stellen partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de gemeenteraad blijft altijd de mogelijkheid bestaan deze door u opgestelde partiële herziening niet of gewijzigd vast te stellen. In deze partiële herziening moet immers de haalbaarheid van uw initiatief nog worden aangetoond, en hebben omwonenden ten aanzien van uw initiatief de mogelijkheid hun zienswijzen te geven.

Vervolg

U mag nu starten met het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan en het uitvoeren van de bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken. Hiertoe heeft u al een concept voorontwerp bestemmingsplan ingediend. Hierin zijn echter nog geen haalbaarheidsonderzoeken verwerkt en er dient nog aandacht besteed te worden aan de gestelde voorwaarden voortkomende uit het raadsbesluit. Hierbij dient opgemerkt te worden, dat het aangeleverde concept niet beoordeeld is, maar uitsluitend benut als informatiebron om het formele verzoek voldoende te kunnen formuleren. Wij zien een aangepast concept, inclusief haalbaarheidsonderzoeken graag tegemoet. Graag ontvangen wij ook zo spoedig mogelijk het ruimte-voor-ruimte dossier, welke wij dan door de provincie kunnen laten beoordelen. Zo hebben wij in een vroeg stadium inzicht in de haalbaarheid op dat vlak.

Met u zal eveneens een anterieure overeenkomst worden afgesloten. In deze overeenkomst worden onder meer de afspraken vastgelegd omtrent de betaling van eventuele planschadeclaims alsmede overige bij de planvorming betrokken kosten (zie navolgende met betrekking tot leges en kosten).

Leges/ kosten

Behalve de legeskosten voor de ambtelijke begeleiding van uw verzoek en de op te stellen anterieure overeenkomst, bent u ook gebonden aan kosten voor de beoordeling van haalbaarheidsonderzoeken.

Bovendien zijn er, naast genoemde kosten die samenhangen met de planologisch procedure, ook kosten verbonden aan het traject ter realisatie van uw initiatief. Het betreffen legeskosten voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten, eventueel kosten voor een aansluiting op de riolering e.d. Een volledig overzicht van de kosten is afhankelijk van het initiatief, de haalbaarheid en de situatie ter plaatse en op voorhand derhalve niet exact in beeld te brengen.

Levensloopbestendig wonen

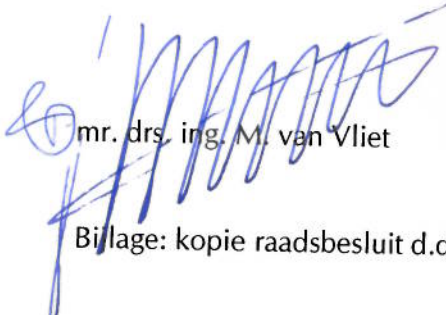
Denkt u bij het ontwerp van uw woning ook aan de toekomst? Met levensloopbestendige ontwerpen verlengt u uw woongenot, vergroot u de courantheid van het onroerend goed en bent u ook voorbereid op eventuele volgende fases in het leven. Wilt u meer informatie over levensloopbestendig wonen, neem dan contact op met Will Bruinsma via 0495 431 162 of via w.bruinsma@cranendonck.nl.

Uw aanspreekpunt tijdens de procedure

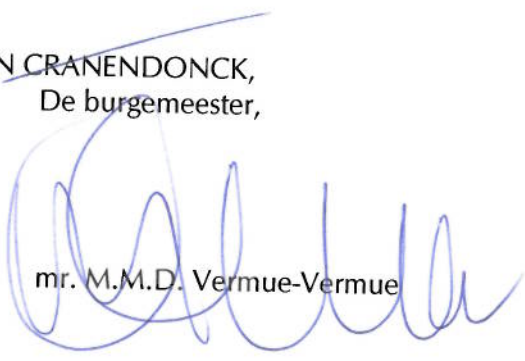
Bij het vervolgen van het traject is Marijke Briggeman uw aanspreekpunt. Bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag via 0495 431 271 en per email m.briggeman@cranendonck.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris,

De burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet



mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage: kopie raadsbesluit d.d. 5 maart 2013

