



Aan: de heer R. Duisters
Taxandrialaan 61
6021 XW BUDEL

Uw brief:
2511463

Behandeld door:
Marijke Briggeman

Doorkiesnr.:
(0495) 431271

Budel,
26 september 2012

Ons kenmerk: 2516622

Betreft: Besluit op formeel verzoek Maarheezeweg ong. te Budel

Geachte heer Duisters,

Op 29 juni 2012 heeft u een formeel verzoek ingediend. U vraagt hierin een besluit tot het opstarten van de procedure van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (incl. de Herziening Buitengebied) om een ruimte-voor-ruimte woning ter plaatse van het perceel Maarheezeweg ong. te Budel, planologisch mogelijk te maken. In deze brief informeren wij u over het raadsbesluit.

Raadsbesluit

Op 25 september 2012 heeft de raad besloten in te stemmen met uw verzoek. Uw verzoek heeft betrekking op het perceel Maarheezeweg ong. kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie H nr. 823 te Budel.

Toets aan 'Visie bebouwingsconcentraties'

Ten grondslag aan het besluit ligt de toets van uw verzoek aan de op 26 juni 2012 vastgestelde 'Visie Bebouwingsconcentraties'. Deze toets is opgenomen in het raadsvoorstel, welke u onlangs schriftelijk heeft ontvangen.

Uit deze toets volgen algemene en specifieke voorwaarden. Met deze voorwaarden moet u bij de ontwikkeling van uw initiatief rekening houden. Aangezien het door u ingediende verzoek nog niet in detail treedt over de situering van de woning en de uitstraling hiervan, is het bij een gedeelte van de toetsing enkel mogelijk geweest om hieromtrent extra voorwaarden te stellen.

Aan de uitwerking van uw initiatief stellen wij de volgende voorwaarden:

- In het kader van archeologie geldt een onderzoeksverplichting voor nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 100 m².
- 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.

- In verband met een goede landschappelijke en architectonische inpassing stellen wij eisen. Navolgende eisen opnemen en doorvoeren in het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het inpassingplan en de exploitatieovereenkomst:
 - de groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel aan laten sluiten bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;
 - aansluiten op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing.
 - 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;
 - in het op te stellen inpassing- en beeldkwaliteitplan aandacht besteden aan de situering van de woning. Hierbij is het voorstelbaar dat de woning niet evenwijdig aan, maar haaks op de weg wordt gesitueerd, om op deze wijze meer doorzicht te behouden.
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan laten sluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, aanhouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel opnemen in de exploitatieovereenkomst.
- Bewijs van de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-titel dient onderdeel te zijn van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid is een kopie van het ondertekende raadsbesluit als bijlage bij deze brief gevoegd, waarmee de raad overeenkomstig het raadsvoorstel in principe instemt met uw verzoek.

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. We adviseren u om hier een adviseur voor in de hand te nemen. Alvorens van start te gaan met het opstellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan treden wij graag met u en uw adviseur in overleg. In dit overleg maken wij een planning, stellen wij kaders en geven wij de benodigde informatie.

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

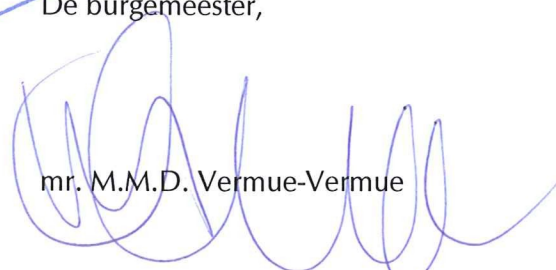
Bij het vervolgen van het traject is Marijke Briggeman uw aanspreekpunt. Bereikbaar via 0495 431 271 en per email m.briggeman@cranendonck.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris,

De burgemeester,



8
mr. drs. ing. M. van Vliet



mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage: raadsbesluit d.d. 25 september 2012

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 11 september 2012 *reg. nr. 2012 - 065.2*

Gelet op artikel : 3.9 Wet ruimtelijke ordening

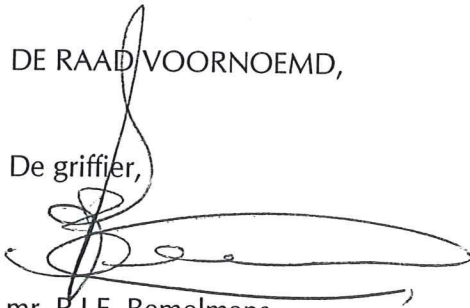
BESLUIT

Medewerking verlenen aan de opstart van de procedure voor de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" met het voornemen om onder de gestelde voorwaarden een ruimte-voor-ruimte woning ter plaatse van Maarheezeweg ong. te Budel, kadastraal bekend gemeente BDL02 sectie H nr.823, planologisch mogelijk te maken.

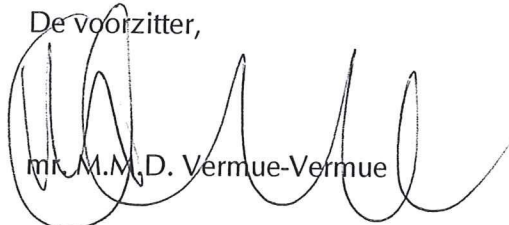
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 25 september 2012.

DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,


mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,


mr. M.M.D. Vermue-Vermue