

Aan: de heer HPJ Tielen
Sleedoorn 17
5666 AT GELDROP

Uw brief:
4 maart 2013

Behandeld door:
Eric van Dijk

Doorkiesnr.:
(0495) 431274

Budel,
25 juni 2013

Ons kenmerk: 2544590

Betreft: Raadsbesluit formeel verzoek Broekkant ong. (tussen 45 en 49) te Budel

Geachte heer Tielen,

Op 7 maart 2013 ontvingen wij uw verzoek om een besluit tot het opstarten van een procedure om te komen tot een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de locatie aan de Broekkant ong. te Budel.
In deze brief informeren wij u over het raadsbesluit.

Raadsbesluit

Op 25 juni 2013 heeft de raad besloten onder voorwaarden in te stemmen met uw verzoek.

Toets aan 'Visie Bebouwingsconcentraties'

Ten grondslag aan het besluit ligt de toets van uw verzoek voor wat betreft de Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling 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:

- Er moet sprake zijn van een door de provincie goedgekeurde Ruimte-voor-Ruimte titel. Indien een titel wordt aangekocht, dan dient het bewijs hiervan onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan;
- In verband met een goede landschappelijke en architectonische inpassing worden de navolgende eisen gesteld: welke juridisch geborgd dienen te worden in het daartoe geëigende instrument:
 - De groene inrichting van de Ruimte-voor-Ruimte kavel moet aansluiten bij het omliggende landschap;
 - De Ruimte-voor-Ruimte woning moet aansluiten op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte en bouwvolume (met een maximale inhoud van 900 m³, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van het omliggende gebied;
 - De nokhoogte mag maximaal 8 meter bedragen en de goothoogte is gemaximeerd op 5 meter.

- De oppervlakte van de Ruimte-voor-Ruimte kavel moet minimaal 1.000 m² bedragen;
- De voorgevelrooilijn van de Ruimte-voor-Ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, danwel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de (ontsluitings)weg;
- De Ruimte-voor-Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens moet worden aangehouden;
- Voor de regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moet worden aangesloten bij de bestemming 'Wonen' van het, ten tijde van vaststelling, vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied';
- Bij de ontwikkeling van de woning dient rekening gehouden te worden met de op de analysekaart aangegeven achtergevelrooilijn;
- Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd;
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden;
- In aanvulling op het uit te voeren archeologisch onderzoek ten behoeve van de partiële herziening van het bestemmingsplan dient overwogen te worden of een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' nog vereist is.

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 worden vastgelegd in een bestemmingsplan, dient hierin ook inzichtelijk te worden gemaakt dat de Ruimte-voor-Ruimte titel voldoet aan de 'Visie Bebouwingsconcentraties'. Hiertoe kan vorengaande toets worden benut.

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

Definitieve uitspraak bij vaststelling partiële herziening bestemmingsplan

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 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 stappen

U dient nu een partiële herziening van het bestemmingsplan te laten opstellen. Dit zogenaamde postzegelbestemmingsplan dient aan te tonen dat uw initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij adviseren u om een extern bureau in te schakelen. Dit te meer, omdat bij een bestemmingsplan ook (digitale) verbeelding en planregels moeten worden aangeleverd. Tevens zullen mogelijk nadere onderzoeken moeten worden uitgevoerd. De kosten die gepaard gaan met het laten opstellen van de toelichting, verbeelding en planregels en het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken komen voor uw rekening.

De plantoelichting, inclusief de aanvullende onderzoeken, verbeelding en planregels kunt u te zijner tijd bij ons indienen. De plantoelichting en de onderzoeken zullen door ons worden beoordeeld. Indien alle informatie juist is, kan de procedure worden opgestart.

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

Bovendien zijn er, naast genoemde kosten die samenhangen met de planologische procedure, ook kosten verbonden aan het traject ter realisatie van uw initiatief. Het betreffen legeskosten voor het verlenen van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, aanleggen uitrit, kappen, eventuele kosten voor 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.

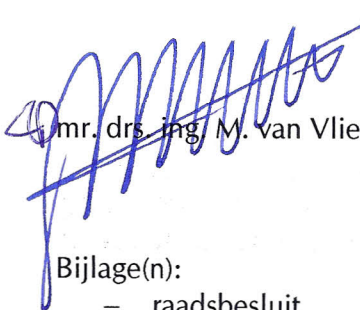
Levensloopbestendig wonen

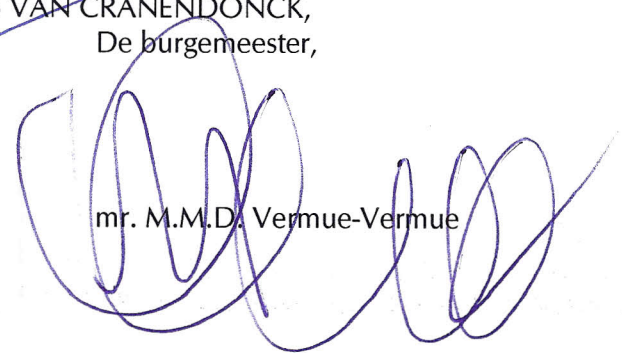
Denkt u bij het ontwerp van uw woning ook aan de toekomst? Met levensloopbestendige ontwerpen verlengt u uw woongenot, vergroot u de courantheid van het onroerend goed en bent u ook voorbereid op eventuele volgende fases in uw leven. Wilt u meer informatie over levensloopbestendig wonen, dan kunt u contact opnemen met Will Bruinsma via 0495-431162 of via w.bruinsma@cranendonck.nl.

Informatie

Heeft u naar aanleiding van deze brief of gedurende het vervolg traject vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer Eric van Dijk op telefoonnummer 0495-431274 en per email e.vandijk@cranendonck.nl.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. ing. M. van Vliet

mr. M.M.D. Vermue-Vermue

Bijlage(n):

– raadsbesluit