



VERZONDEN 23 OKT. 2018

Gemeente Nuenen



Jan van Schijneveldlaan 2
Postbus 10.000, 5670 GA Nuenen
T (040) 2631 631

www.nuenen.nl

Behandeld door	:		Uw brief van	:	-
Doorkiesnummer	:		Uw kenmerk	:	-
E-mailadres	:		Ons kenmerk	:	2018.21203
Onderwerp	:	Positief eindadvies principeverzoek	Bijlage(n)	:	-
Datum	:	22 oktober 2018			

Geachte  ,

Op 2 augustus 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het oprichten van een woonhuis met carport en bijgebouw. Het principeverzoek gaat over Wettenseind ongenummerd, kadastraal bekend onder referentie D 4210. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer N-PV-2018-1051. In deze brief informeren wij u over de voortgang van de behandeling van uw principeverzoek.

Beoordeling principeverzoek

Wij hebben uw principeverzoek beoordeeld op een aantal punten. Hieronder vatten we de resultaten van deze beoordeling samen:

Bestemmingsplan:

Uw principeverzoek is getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied" waar het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met waarden" (artikel 4) heeft. Uw verzoek past niet binnen de bouw- en gebruiksregels.

Afwijken bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden om uw verzoek mogelijk te maken.

Vervolgens is onderzocht of met toepassing van de mogelijkheden genoemd in artikel 2.7 Bor toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend. Uw verzoek voldoet niet aan de categorieën van gevallen zoals opgesomd in artikel 4 van Bijlage II Bor. Om die reden kan medewerking alleen worden verleend door het wijzigen van het bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied

Wij hebben uw principeverzoek alvast getoetst aan het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" waar het perceel de bestemmingen "Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel" (artikel 4) en "Waarde - Archeologie 3b hoge verwachting met esdek" (artikel 46) krijgt. Uw verzoek past ook niet binnen de toekomstige bouw- en gebruiksregels.



Afweging afwijken bestemmingsplan

De voorgestelde locatie is geschikt voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning vanwege de ligging in het bebouwingscluster Opwettenseweg/ Wettenseind. In de directe omgeving staan enkele woningen en bedrijfspanden. Er is dus geen sprake van een incidentele woning in het buitengebied. De locatie grenst ook aan de toekomstige wijk Nuenen-West.

Om overmatige verharding in het buitengebied te voorkomen moet hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem.

Het perceel maakt deel uit van de provinciale 'Groenblauwe mantel'. Hier mag met toepassing van de RvR een woning worden toegevoegd conform artikel 6.7 wonen in de 'Groenblauwe mantel'.

Uw verzoek is op 2 oktober 2018 voorgelegd aan het college. Zij heeft besloten in principe akkoord te gaan met de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning op het perceel de Wettenseind tussen huisnummer 2 en 2A, mits:

- het plan nader wordt gemotiveerd d.m.v. een goede ruimtelijke onderbouwing;
- er een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst wordt afgesloten;
- de bepalingen van de Ruimte voor Ruimte in acht worden genomen;
- het agrarische bedrijf aan Wettenseind 1 formeel wordt beëindigd en de milieuvergunning wordt ingetrokken.

Conclusie

In principe willen wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan om een Ruimte voor Ruimte woning toe te staan. Dit met een procedure volgens artikel 2.12 lid 1 onder a, onderdeel 3 Wabo (goede ruimtelijke onderbouwing).

Vervolg

In een later stadium volgt een beoordeling op andere beleidsvelden en details.

Om er zeker van te zijn dat ons besluit op uw principeverzoek als uitgangspunt kan dienen voor een vervolg op het plan, verzoeken wij u om binnen 6 maanden een schriftelijk verzoek tot het wijzigen van een bestemmingsplan in te dienen. Hierbij moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend. Daarbij moet o.a. worden ingegaan op eventuele belemmeringen voor (uitbreiding van) bedrijfsvoering op omliggende percelen, geluid, water, archeologie en bodemkwaliteit.

Zodra wij van u een schriftelijk verzoek tot bestemmingsplanwijziging hebben ontvangen, zullen we de gesprekken over een anterieure- en planschadeverhaalsovereenkomst opstarten. Uitgangspunten voor deze overeenkomsten zijn dat het bestemmingsplan door u wordt opgesteld en dat alle gemeentelijke kosten door u worden vergoed. In deze fase zal het bestuur een besluit nemen over het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat u eigenaar moet zijn van het perceel, alvorens een anterieure overeenkomst wordt aangegaan.

Vooroverleg

Indien u een bouwplan/ schetsplan voor de Ruimte voor Ruimte-woning ter beoordeling voor wilt leggen dan kunt u een vooroverleg indienen via de website www.omgevingsloket.nl.



Een vooroverleg houdt in dat wij toetsen of een bouwplan voldoet aan planologische regels en aan redelijke eisen van welstand. U hoeft dan nog geen constructieve gegevens en Bouwbesluitgegevens in te dienen.

Procedure

Op basis van het principeverzoek zal sprake zijn van een uitgebreide procedure met een wettelijke doorlooptijd van minimaal 6 maanden. Meestal duurt het 1 tot 1,5 jaar voordat de procedure is doorlopen.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen leiden tot een ander eindoordeel dan dit. Het advies op het principeverzoek is geen garantie dat de bestemming daadwerkelijk kan worden gewijzigd.

Bezwaarmogelijkheid

Tegen het besluit op een principeverzoek staat geen mogelijkheid voor bezwaar en beroep open.

Leges

Het tarief voor het in behandeling nemen van een principeverzoek bedraagt ■■■■■. De leges worden geheven door de heffingsambtenaar. De factuur treft u bij deze brief aan. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

Nadere informatie

Als u nog vragen heeft kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer ■■■■■ of via mailadres: ■■■■■. Ik ben aanwezig op maandag, dinsdag en donderdag.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Nuenen c.a.,
het hoofd van de afdeling Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

■■■■■

Casemanager Wabo

