



Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

Behandeld door: Robbert Hol
Telefoonnummer: (0412) 458888
Bijlage(n): Diversen
Onderwerp: Brief principeverzoek

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Registratienummer: **1537541 / 1588290**
Digitaal verzonden: 6 juli 2021

Beste directie,

Op 26 januari 2021 heeft u een principeverzoek ingediend voor het oprichten van een woning op het perceel nabij Dintherseweg 2 ong. te Nistelrode. Wij hebben gekeken of uw bouwplan haalbaar is. In deze brief informeer ik u hierover.

Beoordeling

Uw verzoek is in strijd met het bestemmingsplan maar is op basis van onze eerste beoordeling voorstelbaar. Wel stellen wij een aantal randvoorwaarden voor de te realiseren ruimte voor ruimte-woning op het perceel nabij Dintherseweg 2 te Nistelrode.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

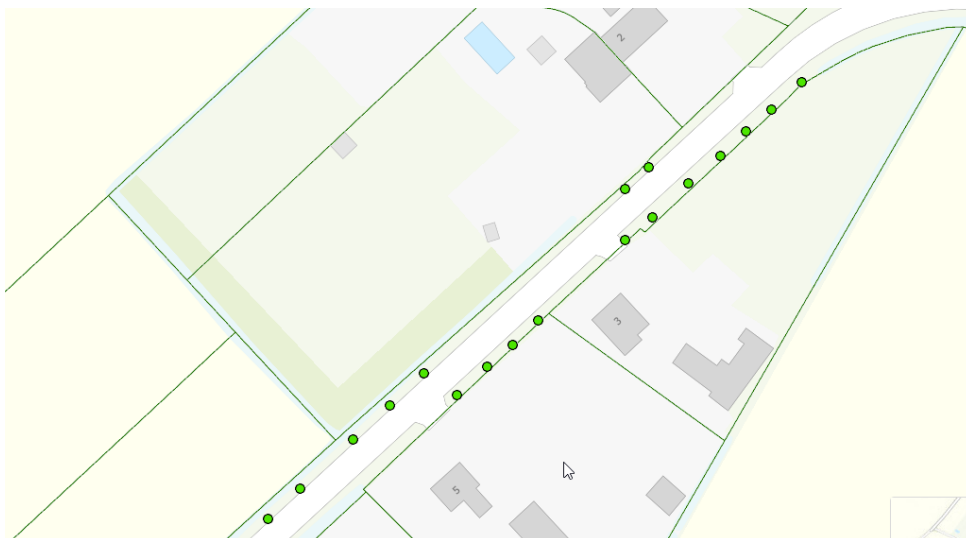
Wij vinden het belangrijk dat de nieuwe ruimte voor ruimte-woning past binnen het straatbeeld en de omgeving. Houdt u daarom rekening met de volgende voorwaarden:

- er mag maximaal één ruimte voor ruimte woning opgericht;
- de woning dient landschappelijk ingepast te worden;
- er kan gekozen worden voor moderne, dan wel traditionele bouwstijl, maar er dient wel aangesloten te worden op het ritme van de overige woningen en de nieuwe woning moet qua volume en uitstraling passen in zijn omgeving. Dat betekent:
 - maximaal één laag met een verplichte kap;
 - maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4m en 9m;
 - afstand van woning tot de voorste perceelgrens minimaal 10m maximaal 15m, *zie figuur 1: plaatsbepaling van de nieuwe woning*;
 - afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 5 meter;
 - afstand van de nieuwe woning tot de bestaande woning is maximaal 25 meter;
- één inrit tot de kavel, daarbij dient zo veel mogelijk van de houtwal gespaard te blijven. Het mag niet ten koste gaan van bestaande laanbomen;
- er dient te worden voorzien in twee parkeerplekken op eigen terrein;
- bijgebouwen minimaal 2m achter de (lijn van de) voorgevel toegestaan;
- maximaal 100m² bijgebouwen;
- laanstructuur moet intact blijven, zie figuur 2: plaatsen waar de laanbomen staan;

Gemeentehuis: De Misse 6
Postbus 19, 5384 ZG Heesch
Telefoon (0412) 45 88 88
Bij voorkeur digitaal:
www.bernheze.org
gemeente@bernheze.org



Figuur 1: plaatsbepaling van de nieuwe woning



Figuur 2: plaatsen waar laanbomen staan (de groene puntjes)

Groen

Kwaliteitsverbetering landschap

Als de bestemming wijzigt naar wonen is kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Dit inzichtelijk maken met een inpassingsplan dat minimaal het volgende bevat:

- Is opgesteld door een groen- of landschapsontwerper
- Tekening met duidelijke aanduiding bestaand groen / nieuw groen
- Sortiment van nieuw aan te planten groen. Dit mag op de tekening of in een aparte plantlijst.
- Maatvoering van landschapselementen (lengte-breedte)

Het plan moet te toetsen zijn op 'landschapswaarde'. Daarom moet duidelijk worden dat het gaat om landschappelijke elementen, bestaande uit inheemse soorten, die door hun situering en omvang werkelijk zorgen voor inpassing en verzachting van de ontwikkeling. In de toelichting moet worden uitgelegd hoe bepaalde keuzes zijn gemaakt, bijvoorbeeld op basis van de (cultuur)historische context, abiotische omstandigheden of landschappelijke opbouw.

Daarnaast moet het plan te toetsen zijn door de controleur buiten. Hij moet kunnen oordelen op concrete zaken zoals sortiment en dergelijke.

Monumentale bomen

De bomen direct voor het plangebied hebben de status 'Monumentaal'. Deze bomen zijn beschermd door middel van een kapverbod in de APV. Het bomenbeleidsplan en Handboek bomen zijn van toepassing. En daarmee ook de bomenposter 'Werken rond bomen'. Initiatiefnemer dient zich te houden aan de opgenomen voorwaarden en verplichtingen uit deze documenten. Dit is van toepassing op alle ontwikkelingen (dus inclusief aanleg/aanpassing inrit).

Wet natuurbescherming

Bij o.a. het verwijderen van houtopstanden, sloopwerkzaamheden en verbouwingen (aanpassingen van gevels en daken) is de Wet Natuurbescherming van toepassing. Ongeacht de locatie van het initiatief. Uitgangspunt: initiatiefnemer moet aannemelijk maken dat zijn plan doorgang kan vinden.

Uitwerking van het plan

Het onderhavige initiatief kan enkel met een (postzegel)bestemmingsplan procedure worden toegestaan. Een bestemmingsplanprocedure bestaat uit drie onderdelen namelijk een verbeelding (plankaart met legenda), planregels en een toelichting. Het bestemmingsplan toont de uitvoerbaarheid van uw plan aan op diverse aspecten (stedenbouwkundig, planologisch, beleidsmatig, milieutechnisch, economisch). Een adviesbureau kan dit voor u opstellen.

Milieu

Uw plan mag de belangen van derden niet onevenredig schaden. Daarnaast moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd. De toelichting op het bestemmingsplan gaat onder andere in op de gevolgen van uw plan voor de omgeving.

Planschade

Met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan er planschade ontstaan. Bijvoorbeeld omdat door vermindering van uitzicht een onroerende zaak van een derde minder waard wordt. Levert u met het nieuwe bestemmingsplan een analyse aan die ons inzicht geeft in de mogelijke planschade. Een onafhankelijk adviseur, vooraf goedgekeurd door de gemeente, kan deze planschaderisicoanalyse voor u opstellen. Op basis hiervan sluiten wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u, waarmee u garant staat voor de eventuele schade.

Openbare ruimte

Neemt u tijdig contact op met de gemeente, team Beheer, als er voor de realisatie van uw verzoek aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld het aanleggen van een inrit of het bouwen/gebruiken van gronden dat invloed heeft op gemeentelijke bomen.

Procedure

Nadat u een nieuw bestemmingsplan heeft aangeleverd toetst de gemeente of dit correct en volledig is. Als dit het geval is wordt de bestemmingsplanprocedure gestart. In deze procedure kunnen derden reageren op uw plannen. Het is verstandig om direct omwonenden in een vroeg stadium te informeren.

Kosten

Principeverzoek

Aan deze eerste beoordeling zijn kosten verbonden. Deze zijn €940,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een rekening.

Verdere procedure

Als u verder gaat met uw plan, dan moet u rekening houden met de volgende kosten:

- kosten voor een ruimtelijke onderbouwing (inclusief haalbaarheidsonderzoeken)
- kosten voor de omgevingsvergunning (afhankelijk van de bouwkosten)
- kosten van de aanpassingen in het openbaar gebied.
- kosten voor de ruimtelijke procedure. Nieuw bestemmingsplanprocedure is € 9.500,- (legesverordening 2021) .

Kosten aanpassingen in openbaar gebied

Als de aanpassingskosten in het openbaar gebied beperkt zijn (bijvoorbeeld een eenvoudige rioolaansluiting) brengen we de kosten voor de ruimtelijke procedure en de aanlegkosten door middel van leges bij u in rekening. Bij uitgebreidere werkzaamheden in het openbaar gebied sluiten we een anterieure overeenkomst met u. Deze overeenkomst wordt gelijktijdig met het ruimtelijke besluit vastgesteld door ons college van B&W.

Tot slot

Wij hebben uw verzoek beoordeeld op basis van de huidige regelgeving. Regels kunnen veranderen. Dit betekent dat wij, na uitwerking van uw plan, aanvullende voorwaarden kunnen stellen wanneer nieuwe regelgeving dit noodzakelijk maakt. Ook kan het zijn dat uw plan niet meer door kan gaan. De kans hierop is groter naar mate u langer wacht met het indienen van het uitgewerkte plan.

Niet mee eens / vragen?

Deze brief is geen formeel besluit. U kunt dus geen bezwaar maken. Voor een nadere toelichting op deze brief of vragen kunt u contact met mij opnemen via telefoonnummer (0412) 458888 of via gemeente@bernheze.org.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and straight lines, appearing to be the name 'Robbert Hol'.

Robbert Hol
medewerker Klantcontactcentrum - Vergunningen en Grondzaken

Bijlage 1 Positieve reactie op uw principeverzoek

Uw principeverzoek

In het begeleidend schrijven heeft u een positieve reactie op uw principeverzoek ontvangen. Onderhavige informatiebrief is bedoeld om u te informeren over de voorwaarden welke van toepassing zijn op deze positieve reactie. Graag verzoeken wij u vriendelijk, deze informatiebrief goed door te lezen.

Geldigheidsduur reactie op uw principeverzoek

Aangezien de positieve schriftelijke reactie op uw principeverzoek wordt gebaseerd op de op dat moment geldende regelgeving en/of op dat moment geldend beleid, kan een reactie op uw principeverzoek na verloop van tijd weer wijzigen.

Op grond van het vorenstaande is de geldigheidsduur van een positieve reactie op uw principeverzoek door de gemeente Bernheze vastgesteld op maximaal zes maanden na verzenddatum van de brief.

Aanvraag

U dient uw aanvraag om een omgevingsvergunning dan wel uw verzoek tot herziening/wijziging van een bestemmingsplan binnen zes maanden na verzending van de schriftelijke reactie op uw principeverzoek in te dienen. Binnen deze termijn is vereist dat u een formele en complete aanvraag (of verzoek) bij ons heeft ingediend.

Voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure geldt dat er binnen een half jaar een concept van het bestemmingsplan bij de gemeente moet zijn ingediend.

Bij het indienen van een formele aanvraag (of verzoek) bent u leges verschuldigd. De leges van het principeverzoek worden bij een positieve uitspraak in mindering gebracht op de leges van de vervolprocedure.