

Zeeland, 19 februari 2019
Verzonden: 20 februari 2019
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2018-0121
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Voor-Oventje (naast 26b) in Zeeland



Aan: P.A.C. Raaijmakers
Voor-Oventje 26 b
5411 NT ZEELAND

Geachte heer Raaijmakers,

Op 22 augustus 2018 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van een schuur/bijgebouw door een woning aan het adres Voor-Oventje (naast 26b) in Zeeland.

Gelet op de door u ingediende stukken gaat het verzoek om vooroverleg om de volgende activiteiten:

- Bouw
- handelen in strijd met regels ro

Principebesluit

Wij hebben besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw plannen. Hieronder geven wij onze overwegingen aan.

Bestemmingsplan

De gronden waarop uw plannen betrekking hebben, liggen in het bestemmingsplan "kom Zeeland, kom 't Oventje".

Op die gronden rust de bestemming 'wonen vrijstaand en tuin'.

In de bestemmingsplanregels is bepaald dat de gronden 'wonen vrijstaand' zijn bestemd voor wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken. Tevens is bepaald dat de hoofdgebouwen (waaronder woningen) alleen in het bouwvlak mogen worden opgericht. Het perceel heeft echter geen bouwvlak. Dit betekent dat het in strijd is met het bestemmingsplan om op het perceel een woning op te richten. Het bestemmingsplan biedt voor deze strijdigheid geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Desondanks zijn wij in principe bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Opstellen bestemmingsplan

Omdat het hier een bestemmingswijziging betreft (er moet een bouwvlak gecreëerd worden) is het opstellen van een bestemmingsplan nodig. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten voor eventuele daarmee gepaard gaande onderzoeken en adviezen komen voor uw rekening. Daarnaast bent u leges verschuldigd voor het voeren van een bestemmingsplanprocedure.

Bijlagen: Factuur + schetsplan d.d. 22 januari 2019
In afschrift aan: FIN; MvB
Beh. ambtenaar: S. van de Ven

Voorwaarden

De principemedewerking wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Schetsplan stedenbouwkundige dient als basis:

Dit principebesluit is gebaseerd op het schetsplan van de stedenbouwkundige van 22 januari 2019. Dit schetsplan is met u besproken en is bij deze brief gevoegd. Dit schetsplan is het uitgangspunt voor het plan. Hiermee wordt het historische karakter van de locatie gewaarborgd en behouden.

Goede ruimtelijke ordening:

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan zal moeten blijken dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening is een voorwaarde voor medewerking aan het plan.

Welstand:

Het plan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand.. Er heeft nog geen welstandsbeoordeling plaatsgevonden. Dat zal te zijner tijd nog plaatsvinden. Zoals hiervoor vermeld dient de stedenbouwkundige schets van 22 januari 2019 als uitgangspunt.

Ontsluiting perceel aan het Voor-Oventje:

Vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid moet het perceel aan Voor-Oventje in plaats van aan de Boekelsedijk ontsloten worden. Kosten voor het realiseren van een inrit/uitrit komen voor uw rekening.

Parkeerplaatsen:

De benodigde parkeerplaatsen moeten geheel op eigen terrein worden gerealiseerd.

Behoud van de aanwezige bomen:

De aanwezige bomen benadrukken het historische karakter en hebben een aanduiding op de kaart 'beschermde houtopstand die deel uitmaakt van de bomenverordening'. De bomen moet dan ook behouden blijven.

Planschadeovereenkomst:

Een nieuw bestemmingsplan kan schade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat deze mogelijke schade ten laste van de initiatiefnemer van een bouwproject dient te komen, dient u een planschadeovereenkomst te ondertekenen. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een planschadeovereenkomst.

Houdbaarheidsdatum principebesluit

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt voor de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan dienen verzoeken wij u binnen één jaar een bestemmingsplan met bijbehorende stukken in te dienen. Daarmee zal de ruimtelijke procedure worden gestart.

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat daadwerkelijk een bestemmingsplan wordt vastgesteld en de betrokken omgevingsvergunning wordt verleend.

Geen bezwaar of beroep

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

Legeskosten vooroverleg

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 397,65 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met mevrouw S. van de Ven. U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458111 of via e-mailadres sandra.vandeven@landerd.nl.

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Ruimte,



P.G.C.R. van Boxtel