



De heer A.P. Wolff
Lindenlaan 11
5384 BD HEESCH

Behandeld door: Vinod Sewnundun

Telefoonnummer: 14 0412

Bijlage(n): 1

Onderwerp: Antwoordbrief splitsen van de woning aan
de Lindenlaan 11 in Heesch

Uw brief van: 22 augustus 2016

Uw kenmerk:

Registratienummer: 849391 / 854053

Datum: 19 september 2016

Beste heer Wolff,

VERZONDEN 21 SEP 2016

Op 26 augustus 2016 ontvingen wij uw principeverzoek waarin u vraagt om een principe-uitspraak voor het splitsen van de woning aan de Lindenlaan 11 in Heesch. Graag reageer ik hierop.

Principe-uitspraak

We zijn in principe bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan uw verzoek. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een woning te splitsen. Hier zijn wel een aantal voorwaarden aan verbonden. Deze dient u in een wijzigingsplan verder uit te werken. Ik voeg bij deze brief een bijlage toe waar de voorwaarden in genoemd zijn.

Monumentencommissie

Een van de voorwaarden om medewerking te kunnen verlenen is dat er geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden.

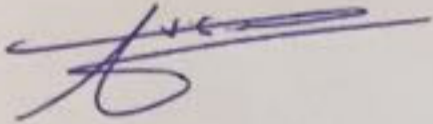
Omdat er sprake is van een monument, betrekken wij het Monumentenhuis Brabant bij de beoordeling. Zij beoordelen het bouwplan en geven ons hierin advies. Ik adviseer u, voordat u start met de voorbereidingen van het opstellen van het wijzigingsplan, contact met de heer Hans Gunther op te nemen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen dan in een vroegtijdig stadium door u worden meegenomen. Hij is te bereiken op nummer 14 0412 en is elke donderdag aanwezig op het gemeentehuis.

Tot slot

Deze brief is op zichzelf geen beslissing waartegen bezwaar en/of beroep aangetekend kan worden.

Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met mij via ons centrale telefoonnummer 14 0412.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Vinod Sewnundun
medewerker team Vergunningen en Grondzaken

Bijlage

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van maximaal twee extra woningen, met dien verstande dat:

- a. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- c. er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- d. het toevoegen van een nieuwe woning in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- e. het parkeren in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen;
- f. er een planschadeverhaalsovereenkomst is gesloten;
- g. er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- h. geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden;
- i. de woning een inhoud heeft van minimaal 350 m³, waarbij in geval van woningsplitsing, beide woningen een inhoud hebben van minimaal 350 m³;
- j. de nieuwe woning is gelegen aan de openbare weg;
- k. een nieuwe woning niet is toegestaan in een hoeksituatie;
- l. aansluiting wordt gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij een wijzigingsplan dient een zgn. 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden gevoegd. Dit is een rapport waarin het project, en de effecten ervan, uitgebreid worden beschreven. Bij een ruimtelijke onderbouwing zitten ook haalbaarheidsonderzoeken waaruit blijkt dat er geen (milieu)planologische bezwaren zijn tegen het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige partij (adviesbureau).

Planschade

Bij realisatie van het initiatief bestaat de kans dat door een nieuw bestemmingsplan planschade ontstaat. De gemeente Bernheze wil deze mogelijke schade ten aanzien van particuliere ontwikkelingen niet dragen. Dit risico zal derhalve op voorhand door initiatiefnemers afgedekt moeten worden. In dit kader vragen wij om een planschaderisicoanalyse aan te leveren die ons inzicht geeft in de omvang van het risico. Vervolgens wordt op basis van de analyse een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Onderdeel daarvan is dat u garant staat voor de eventuele schade. De planschaderisicoanalyse dient te worden opgesteld door een door de gemeente vooraf goed te keuren deskundige en onafhankelijke adviseur. Deze adviseur kan bij de gemeente de hiervoor benodigde informatie ontvangen (voor zover deze beschikbaar is). De planschaderisicoanalyse dient te worden gemaakt op basis van geveltaxaties en dient daarnaast de volgende informatie te bevatten:

- een omschrijving van de onroerende zaken waarbij kans bestaat op planschade;
- een planologische vergelijking;
- een analyse van de schadefactoren;
- conclusie of er sprake is van planschade;
- komt de schade voor vergoeding in aanmerking/was de schade voorzienbaar (is er sprake van actieve dan wel passieve risicoaanvaarding);
- omvang van de planschade.

De kosten voor het (laten) opstellen van de planschaderisicoanalyse komen voor uw rekening.