



HDD Advies
Voorstraat 8
4033 AD LIENDEN

uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: Z.056422/D.186168
behandeld door: B. Westerveld
bijlage(n):
onderwerp: Brief principebesluit Tielsestraat 63 Maurik

Maurik, 30 mei 2024

verzonden: 31 MEI 2024

Geachte heer/mevrouw,

Op 26 september ontvingen wij uw vraag over medewerking aan uw initiatief. Het betreft het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, voor het perceel Tielsestraat 63 te Maurik (kadastraal bekend gemeente Maurik, sectie L, nummer 3018).

Voorlopig besluit

We zijn in principe bereid medewerking te verlenen aan uw initiatief voor het herbestemmen van 'Agrarisch – niet grondgebonden' naar 'Wonen'. Wat dit inhoudt leest u in deze brief.

Argumenten

Het plan past binnen de Omgevingsvisie van Buren

Vanuit de Omgevingsvisie wordt gesteld dat bedrijven in het buitengebied van gemeente Buren steeds meer onwenselijk zijn. Dit omdat in sommige gevallen bedrijven niet bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Uw initiatief zal meer verbetering geven aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan voldoet aan het VAB-beleid middels 1 woning

Bij het initiatief worden er 1450 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, hiermee voldoet het initiatief aan het vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) beleid.

Voorwaarden

Er zal er landschapsplan opgesteld moeten worden

In het principeverzoek is er een minimale landschappelijke inpassing aangeleverd. Ter zijnde tijd zal dit plan aangevuld moeten worden door een landschapsarchitect waarbij struwelen aan zijdes, solitaire bomen en een rij hoogstamfruit toegevoegd wordt.

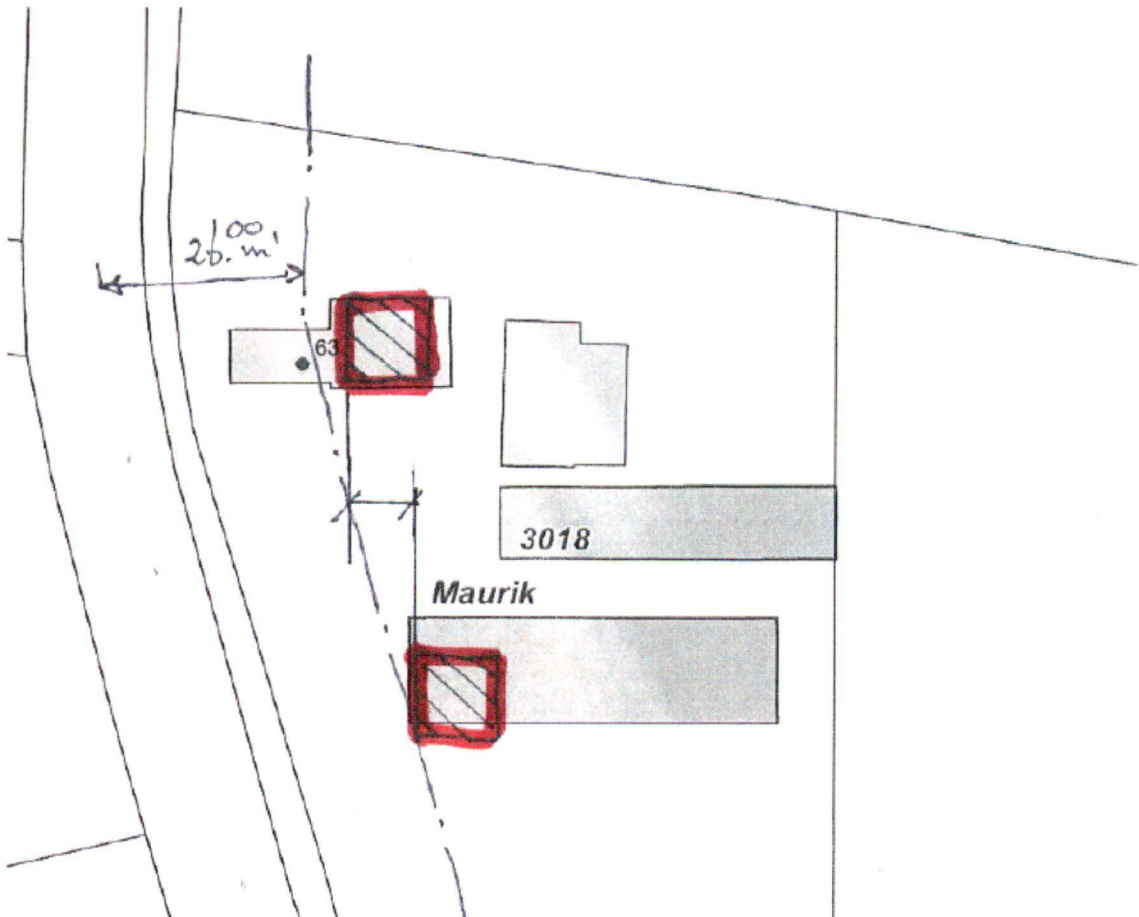
Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat

In de omgeving van de plan locatie zijn een aantal bedrijven gevestigd (een bouwbedrijf aan Tielsestraat 65 en een transportbedrijf aan Tielsestraat 54). Ook omdat het hier gaat om een voormalig agrarisch bedrijf, zullen er milieuonderzoeken uitgevoerd moeten worden om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In ieder geval dient er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en industrielawaai uitgevoerd te worden



Het stedenbouwkundig ontwerp moet beoordeeld worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit

Er is vanuit de adviseur stedenbouw een alternatieve situering van de woningen voorgesteld waarbij beter rekening gehouden wordt met de afstand tot de straat en uitstraling van het nieuwe perceel. Onderstaand is dit voorstel weergegeven. Wij willen u verzoeken dit over te nemen. Het uiteindelijke ontwerp zal worden voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.



Voorgestelde nieuwe situering, woningen in de rode vakjes

Wijzigen van het Omgevingsplan

Om uw initiatief te kunnen realiseren is een wijziging van het Omgevingsplan nodig.

U bent zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van de stukken voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Onderdeel van de stukken is de (landschappelijke) uitwerking van het perceel en een omgevingsdialoog alvorens we in procedure gaan.

Vanwege de nog te doorlopen procedure kunnen wij op dit moment nog geen zekerheid geven over de realiseringkansen. De kans op succes bij dergelijke procedures is afhankelijk van meerdere factoren.

Overeenkomst

In een overeenkomst leggen wij afspraken met u vast over de ruimtelijke randvoorwaarden, planschade, de realisatie en het verrekenen van kosten inclusief leges. Ook bij een negatief resultaat. Bijvoorbeeld als het plan niet wordt vastgesteld of in beroep wordt vernietigd zijn

bepaalde kosten en leges voor uw rekening. Wij nemen het plan pas in behandeling als de overeenkomst is ondertekend en de legeskosten zijn betaald.

Wij gaan ondertussen aan de slag met het opstellen van een overeenkomst. Zodra deze gereed is, zullen wij deze per mail sturen. Wij horen graag of u hierop aanvullingen en/of opmerkingen heeft. Wanneer wij een overeenstemming hebben bereikt over de overeenkomst sturen wij de definitieve versie voor ondertekening per post toe.

Voor meer informatie over de legeskosten verwijzen wij u graag door naar de legesverordening op onze website: <https://www.buren.nl/onderwerp/legesverordening-en-tarieven/>.

Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met B. Westerveld via email: gemeente@buren.nl

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Buren,



E. Stijnen
Domeinmanager Ruimte
Gemeente Buren