

Onderwerp:
Besluit op principeverzoek

Uw brief, ontvangen op:
11 oktober 2019

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
VT

Bijlage(n): -1-

Gemert : **27 november 2019**
Verzonden:

Geachte heer

Op 11 oktober 2019 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Het verzoek is voor het veranderen van de vorm van het bestemmingsvlak aan Paradijs 33 in Elsendorp, ten behoeve van het realiseren van een stal en het slopen van een stal en een mestsilo. In deze brief leest u ons besluit.

Collegebesluit

Op 26 november 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om:

1. In principe in te stemmen met de wijziging van het bestemmingsvlak, mits voldaan wordt aan de in deze brief gestelde voorwaarden;
2. Na aanlevering van de benodigde planstukken en de uitvoering van nader gestelde voorwaarden door de initiatiefnemer, een wijzigingsprocedure voor het plan op te starten;
3. Een planschadeverhaalovereenkomst en een exploitatieovereenkomst af te sluiten;
4. Onderliggend principebesluit gedurende één jaar van toepassing te verklaren.

Voorwaarden

Bij de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

1. Groen:
Landschappelijke inpassing: Voldoen aan de basisinspanning van 20% volgens de regels van het geldende beeldkwaliteitsplan buitengebied.
2. Beeldkwaliteit:
Zie het geldende beeldkwaliteitsplan buitengebied.
3. Verkeer en parkeren:
Voor parkeren moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en geen overlast in de omgeving veroorzaakt.
4. Water:
Er dient een watertoets te worden uitgevoerd, overeenkomstig beleid en regelgeving van waterschap en gemeente.
5. Milieuaspecten:
Nog te onderzoeken: Volksgezondheid, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit (o.a. stikstof), externe veiligheid en geur, waarbij ons college niet wenst af te wijken van het gemeentelijk geurbeleid.
6. Flora en fauna:
Er zal een quickscan Flora en fauna moeten worden uitgevoerd, wanneer er groen wordt verwijderd.
7. Bodem:
Op de te slopen schuur zijn asbestverdachte golfplaten aanwezig zonder dakgoot. Derhalve is de onderliggende bodem verdacht op de aanwezigheid van asbest. In het kader van de wijziging van het bestemmingsvlak dient in de

Postadres
Postbus 10.000
5420 DA Gemert

Gemeentehuis
Ridderplein 1
5421 CV Gemert

Telefoon
(0492) 378 500

E-mailadres
gemeente@gemert-
bakel.nl

Internet
www.gemert-bakel.nl

Twitter
@gemGemertBakel

Bankrekening
NL83 BNGH
0285 0027 08

BIC
BNGH NL2G

Kvk-nummer
50371746

BTW-nummer
8055.16.712B.03

bodemparagraaf van het bestemmingsplan aangegeven te worden dat het volgende onderzoek uitgevoerd wordt:

- Verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN5707 (inclusief SEM-analyse) rondom te slopen schuur.

Indien verontreinigingen worden aangetroffen dienen deze gesaneerd te worden. Het onderzoek hoeft niet uitgevoerd te zijn voor het wijzigen van het bestemmingsplan, maar zal wel na sloop aangeleverd moeten worden. Deze voorwaarde zal ook opgenomen worden in de sloopvergunning. Er moet voorkomen worden dat bij een eventuele verontreiniging deze verspreid wordt over de akker.

Het advies (geen verplichting) is daarnaast om een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uit te voeren, ter plaatse van de te slopen mestsilo en de nieuw te bouwen stal.

8. Archeologie:

Archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk, aangezien de gewenste staluitbreiding een groter oppervlak behelst dan 500 m² en de verstoringsdiepte onder de 40 cm zal liggen. Met dit archeologisch vooronderzoek kan inzicht worden verkregen in de risico's met betrekking tot archeologie in relatie tot het plan. Op basis van het onderzoeksrapport neemt de gemeente een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning en of daaraan nadere voorwaarden worden verbonden (zoals het verrichten van verder onderzoek, aanpassing van het plan, of een eventuele opgraving).

Gemeentelijk geurbeleid

Volgens het principeverzoek is er een toename van de geuremissie (voorgrondbelasting), geurberekeningen ontbreken nog. Er is in de huidige situatie sprake van een overbelaste situatie geur achtergrondbelasting in dit gebied. Het principeverzoek betreft een bestemmingswijziging, waardoor ook toetsing aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot de achtergrondbelasting¹ plaats dient te vinden. In de beleidsregel zijn toetswaarden opgenomen die gelden bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen. Wij wensen niet van deze toetswaarden van het gemeentelijk geurbeleid af te wijken.

Wijzigingsplanprocedure

Voordat wij deze procedure in gang kunnen zetten, dient u de volgende gegevens te overleggen:

- Concept wijzigingsplan (ruimtelijke onderbouwing met plankaart)
- Onderzoeksrapporten. Zie ook de voorwaarden die hierboven zijn genoemd.
- Beplantings- en inrichtingsplan

Deze onderdelen zullen getoetst worden aan de regelgeving. Verzocht wordt om geen persoonsgegevens op te nemen in de aan te leveren documenten, omdat het uiteindelijk de bedoeling is dat deze documenten worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voeren van een zorgvuldige dialoog

De gemeente Gemert-Bakel heeft spelregels vastgesteld voor het voeren van een zorgvuldige dialoog. De spelregels zijn toegevoegd in bijlage 1.

Wij verzoeken u bij het indienen van het ontwerpbestemmingsplan ook de zorgvuldige dialoog toe te voegen.

Overeenkomsten

Voordat het plan meegenomen wordt in de halfjaarlijkse herzieningen dienen de planschade- en exploitatieovereenkomsten te worden ondertekend.

¹ Beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013

Exploitatie en meerwaarde bijdrage

Voor uw plan is een exploitatie- of legesbijdrage verschuldigd. Ook zullen in het kader van de VAB proeftuin Elsendorp afspraken worden gemaakt over een meerwaarde bijdrage. De afspraken over de hoogte van deze bedragen en de betaling worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

Wanneer u uw plan wenst door te zetten, dan zal door ons een berekening van de bijdrage worden opgesteld op basis van het door u uitgewerkte plan.

Geldigheid principebesluit

Het principebesluit heeft in beginsel een maximale geldigheidsduur van één jaar. Het kan zijn dat er zich gedurende de maximale geldigheidsduur van het principebesluit belemmering(en) van publiekrechtelijke aard voordoen, waardoor de besluitvorming door het bevoegde orgaan niet of niet ongewijzigd kan plaatsvinden. Voorbeelden van dergelijke belemmeringen zijn ingediende rechtsmiddelen door derden, uitspraken van de rechtelijke macht, gewijzigd beleid alsmede wet- en regelgeving etc. De gemeente is dan ook niet aansprakelijk voor de eventueel voortvloeiende schade voor het niet doorgaan dan wel gewijzigd doorgaan van het planvoornemen uit het principeverzoek.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met de heer Mail naar
gemeente@gemert-bakel.nl onder vermelding van ons kenmerk van deze brief of bel
naar ons algemene nummer (0492) 378 500.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

