

Onderwerp:

Besluit op principeverzoek

Uw brief, ontvangen op:

24 oktober 2018

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

VT/CvdB/23795-2018

Bijlage(n):

Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp

Gemert : 20 december 2018

Verzonden:

Geachte heer Donkers,

Op 24 oktober 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. Het verzoek is voor het herbestemmen van de locatie Kapelweg 40 in Handel alsmede de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimtewoning op de locatie Kapelweg 40 Handel. In deze brief leest u ons besluit.

Collegebesluit

Op 18 december 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om:

1. in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van de Kapelweg 40 in Handel naar de bestemming Wonen vanwege bedrijfsbeëindiging, met behoud van de aanwezige stallingsruimte met toepassing van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, mits het perceel goed landschappelijk wordt ingepast;
2. in principe geen medewerking te verlenen aan het toevoegen aan een Ruimte voor Ruimte woning aan de Eikenwalweg in Handel;
3. Het principebesluit voor maximaal 1 jaar van toepassing verklaren.

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

Wijzigingsprocedure

Voordat wij de wijzigingsprocedure in gang kunnen zetten, dient u nog de volgende gegevens te overleggen:

- ruimtelijke onderbouwing
- onderzoeksrapporten zoals: verkennend bodemonderzoek, quickscan flora en fauna enz.
- beplantings- en inrichtingsplan

Deze onderdelen zullen getoetst worden aan de regelgeving. Wanneer wij akkoord zijn met de aangeleverde stukken kunnen wij het plan verder in procedure brengen. 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 .

Randvoorwaarden

- Het plan tot herbestemming en het behoud van de stalling en daarmee het positief bestemmen van meer dan de maximaal toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken dient te voldoen aan de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Het perceel dient goed landschappelijk te worden ingepast;

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 ontwerpwijzigingsplan 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.

Leges bestemmingsplanwijziging

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening bedragen de leges € 1167,25.

Wij willen u vragen de aanvrager op de hoogte te brengen van bovengenoemd collegebesluit.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw Carry van den Biggelaar. 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,



A.J.L.G. van Oudheusden



ing. M.S. van Veen

Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog

Inleiding

De provincie Brabant heeft met de Verordening Ruimte 2014 een nieuw toetsingselement toegevoegd aan een omgevingsvergunning. Deze regels zijn ook overgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (juli 2017). Wanneer er sprake is van een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen voor de uitoefening van een veehouderij wordt de initiatiefnemer verplicht een zorgvuldige dialoog te voeren. Het is verder aan de gemeente hoe deze zorgvuldige dialoog wordt ingevuld. Middels deze spelregels wil de gemeente Gemert-Bakel een invulling geven aan de zorgvuldige dialoog.

De gemeente Gemert-Bakel is van mening dat een zorgvuldige dialoog niet alleen van belang kan zijn voor initiatieven die betrekking hebben op een veehouderij, maar ook een meerwaarde hebben als andere plannen worden gerealiseerd.

Het doel van een dialoog is om in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken.

Voordelen van het aangaan van een dialoog alvorens de plannen worden ingediend bij de gemeente zijn:

- Het kan helpen bij het herstellen of verbeteren van de relatie met de burens;
- Direct contact leidt mogelijk tot betere plannen maar in ieder geval tot meer begrip voor elkaars standpunten;
- De buurt is op de hoogte van de planontwikkelingen. Door het plan met de burens te bespreken is van te voren een inschatting te maken of er bezwaren worden ingediend.

Initiatief en impact op omgeving

Niet elk initiatief heeft een zelfde ruimtelijke impact voor de omgeving. De gemeente is van mening dat daarvoor verschillende aanpakken noodzakelijk zijn.

Initiatieven zijn in te delen in de volgende categorieën:

Categorie 1: *Initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving.*

Voor deze categorie vindt de gemeente het niet noodzakelijk om een dialoog op enige wijze vast te leggen. Natuurlijk stimuleert de gemeente in gesprek te gaan met de burens, echter voor deze plannen legt de gemeente daar geen verplichting voor op.

Voorbeelden: omgevingsvergunningen die voldoen aan het bestemmingsplan (uitgezonderd agrarische bedrijven), kleine bijgebouwen, in pandige wijzigingen (bij veehouderijen zonder dat het dierenaantal toeneemt).

Categorie 2: *Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving*

Voor deze categorie vindt de gemeente Gemert-Bakel het voldoende dat de omwonenden een formulier invullen waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn gebracht van de geplande ontwikkelingen.

Bestemmingsplanwijzigingen / -herzieningen behandelt door de afdeling Vergunningen en Toezicht. Het betreft afzonderlijke kleinere projecten (voorbeelden: realiseren woning, bouwblokwijziging, VAB-locatie, plattelandswoning etc.).

Categorie 3: *Initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving*

Voor deze categorie vindt de gemeente het noodzakelijk dat er een dialoog gevoerd wordt. Uitgangspunt is dat in een gezamenlijk gesprek het initiatief door de initiatiefnemer wordt toegelicht en de buurt de kans heeft om op het plan te reageren.

Categorie 3 is van toepassing indien de gemeente het plan als project behandelt of indien er sprake is van een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf (rechtstreeks werkende regels Verordening Ruimte).

Werkwijze

Vooraf geeft de zaakbeheerder of projectleider van de gemeente aan de initiatiefnemer door in welke categorie het plan valt en wat er voor de dialoog moet gebeuren. Het is niet mogelijk om in dit document voor elk specifiek geval vooraf aan te geven in welke categorie het plan valt. Met voorbeelden is een aanzet gegeven. De zaakbeheerder van de gemeente zal de dialoog beoordelen.

Categorie 1: Initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving.

Voor deze categorie is geen werkwijze noodzakelijk. Er worden immers geen extra gegevens opgevraagd.

Categorie 2: Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving.

- De initiatiefnemer laat de betrokken partijen een standaard dialoogformulier invullen (zie bijlage 1);
- voor het buitengebied geldt dat de initiatiefnemer minimaal de omwonenden / belanghebbenden binnen een straal van 500 meter benaderd. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de initiatiefnemer. Daarnaast dient er nagedacht te worden of er aanleiding is deze straal te vergroten;
- in het binnengebied is het uitgangspunt dat direct aanwonenden / belanghebbenden een formulier ontvangen. Ook hierbij de opmerking wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloedt de straal te vergroten;
- het formulier wordt ingediend gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan of indien er geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is bij een aanvraag omgevingsvergunning;
- Communicatie door de initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente gestimuleerd.

Categorie 3: Initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving

- De initiatiefnemer nodigt de buurt, relevante belangenorganisaties en leefbaarheidsnetwerken zoals een dorpsraad uit, om met hen in gesprek te gaan over zijn wensen, plannen en mogelijke zorgen. Ook stelt de initiatiefnemer vooraf de gemeente op de hoogte van de datum van de dialoog.
- voor het buitengebied geldt dat de initiatiefnemer minimaal de omwonenden / belanghebbenden binnen een straal van 500 meter uitnodigt. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de initiatiefnemer. Daarnaast dient er nagedacht te worden of er aanleiding is deze straal te vergroten;
- in het binnengebied is het uitgangspunt dat direct aanwonenden / belanghebbenden worden uitgenodigd. Ook hier de opmerking dat wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloedt de straal te vergroten;
- het is aan de initiatiefnemer om de dialoog gezamenlijk met de adviseur in goede banen te leiden. De gemeente is hierin geen partij, tenzij het een gemeentelijk project betreft;
- er wordt door de initiatiefnemer een verslag gemaakt van de bijeenkomst. In dit verslag staat in ieder geval het volgende:
 - waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden;
 - de uitnodiging van de dialoog aan de genodigden;

- wie er uitgenodigd zijn om naar de dialoog te gaan;
- wie er aanwezig waren en bij welk object de aanwezige behoort;
- wie zich eventueel heeft afgemeld;
- Een reactie op de gestelde vragen.
- alle aanwezigen en degene die zich afgemeld hadden, krijgen de mogelijkheid ook het formulier in te vullen (bijlage 1);
- het formulier wordt met het verslag van de dialoog ingediend gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan of indien er geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Voor agrarische ontwikkelingen waarbij het dierenaantal toeneemt is vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant een verplichting om een dialoog te voeren. Indien de initiatiefnemer de communicatielijn uit deze beleidsnotitie niet volgt, wordt niet voldaan aan de eisen van de Verordening en kan het plan geen goedkeuring krijgen.

Voor de overige ontwikkelingen is geen wettelijke verplichting opgelegd. De voorgeschreven werkwijze is geen juridische verplichting maar een wens van de gemeente zodat bij de besluitvorming inzichtelijk is hoe de communicatie is verlopen. De zaakbeheerder of projectleider van de gemeenten zal de initiatiefnemer vooraf inlichten over de vastgestelde werkwijze. Indien de initiatiefnemer ervoor kiest deze communicatielijn niet te volgen, zal dit bij de besluitvorming aan het college en de raad kenbaar gemaakt worden.

Bijlage 1: Dialoog formulier

Formulier zorgvuldige dialoog

De gemeente heeft dit formulier opgesteld om inzicht te krijgen of de buurt op de hoogte is van de ontwikkeling van een initiatiefnemer. Wij verzoeken alle partijen die het formulier toegestuurd krijgen van de initiatiefnemer het formulier te ondertekenen en te retourneren naar de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zorgt ervoor dat het formulier wordt ingeleverd bij de gemeente.

In te vullen door initiatiefnemer

Naam

initiatiefnemer:.....

...

Locatie

ontwikkeling:.....

Toelichting

initiatief:.....

.....

.....

.....

.....

formulier afgegeven op datum:

In te vullen door de belanghebbende:

Naam:.....

.....

Adres:.....

.....

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Heeft u bezwaren tegen het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Let op: Indien u hier kenbaar maakt dat u bezwaar heeft, is dit geen juridische grondslag voor een officieel bezwaar. De inzagetermijn van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning is het officiële moment om een zienswijze of bezwaarschrift naar de gemeente te sturen.

ja / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

--

--

Datum:

Naam en handtekening:

--