

Onderwerp:

RvR verzoek

Uw brief, ontvangen op:

23 november 2010

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:

RO/O/AL/334415

Bijlage(n): --

DLV Makelaardij BV  
Dhr. Petit  
Postbus 511  
5400 AM UDEN

Gemert : 18 mei 2011

Verzonden:

Geachte meneer Petit,

U heeft op 23 november 2010 een principeaanvraag ingediend. De principeaanvraag heeft betrekking op de locatie Sparrenweg 19 in Gemert en bevat het plan voor het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen. Het college van burgemeester en wethouders is onder voorwaarden en in principe bereid om aan uw aanvraag mee te werken. In deze brief informeren wij u over het bestemmingsplan, het toetsen van uw aanvraag en de voorwaarden.

### 1. Bestemmingsplan

De percelen hebben op grond van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' de bestemmingen 'Agrarisch' Op grond van artikel 4 van de regels geldt dat op of in de als zodanig bestemmende gronden niet mag worden gebouwd. Aan uw plan kan alleen worden meegewerkt, indien het bestemmingsplan wordt herzien.

### 2. Toetsing

De principeaanvraag is door het college getoetst aan de voorwaarden die de gemeente altijd aan bestemmingsplanherzieningen stelt:

1. Het plan mag niet in strijd zijn met rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid.
2. De belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn.
3. Een goed woonmilieu moet worden gegarandeerd.
4. De parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein en moet voldoen aan de parkeernorm (bouwverordening).
5. Aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
6. Eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt.
7. Het plan moet passen in de huisvestingsplanning.

Uw plan is in principe met geen van de bovengenoemde punten in strijd, mits wordt voldaan aan de milieuvoorwaarde met betrekking tot de afstanden van bedrijven in de omgeving. Op een aantal punten is nader onderzoek nodig, voordat een definitief besluit kan worden genomen.

Postadres  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Gemeentehuis  
Ridderplein 1  
5421 CV Gemert

Telefoon  
(0492) 378 500  
Fax  
(0492) 366 325

E-mailadres  
gemeente@gemert-  
bakel.nl

Internet  
www.gemert-bakel.nl

Bankrekening  
28.50.02.708  
Postbankrekening  
10.69.661



Wilt u digitaal zaken doen met de gemeente?  
Kijk op [www.gemert-bakel.nl](http://www.gemert-bakel.nl) en klik op Digitaal Loket.

### 3. Voorwaarden

Aan medewerking aan het voorliggende plan verbindt het college de navolgende voorwaarden:

1. Er dient met de gemeente een exploitatieovereenkomst afgesloten te worden, waarin afspraken worden vastgelegd. tevens doet een planschadeovereenkomst te worden afgesloten.
2. U dient te laten uitvoeren en opstellen:
  - a. een waterplan;
  - b. een flora en fauna onderzoek;
  - c. een erfinrichtingsplan;
  - d. een bodemonderzoek conform de NEN 5740-norm

Door middel van de genoemde onderzoeken dient bovendien te worden aangetoond dat in de woningen een goed leefklimaat kan worden gegarandeerd.

3. Het ontwerp van de woningen en de situering dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en bij de situering dient rekening gehouden te worden met het uniek landschapselement op de locatie (vb zie tekening in bijlage). Het plan zal tevens worden getoetst door de welstandscommissie;
4. U dient een concept bestemmingsplan toelichting en verbeelding te laten opstellen.

### 4. Vervolgstappen

Wij verzoeken u om de benodigde onderzoeken te laten uitvoeren. Naast deze gegevens ontvangen wij graag in eerste instantie een schetsplan van u. Het schetsplan zal door ons aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Hiernaast vragen wij u om een concept bestemmingsplan (toelichting met verbeelding) te laten opstellen. Ook zal een overeenkomst worden opgesteld. Na ontvangst van deze gegevens kan de procedure tot herziening van het bestemmingsplan worden gestart.

### 5. Algemeen

Deze principemedewerking:

1. geldt voor één jaar. De termijn loopt vanaf de dag nadat deze brief aan u is verzonden. Mocht u binnen deze termijn geen formele aanvraag indienen, dan komt de principemedewerking te vervallen. Een hernieuwd verzoek zal worden beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende voorschriften en het dan geldende beleid;
2. is alleen een indicatie hoe het college ten aanzien van een formele aanvraag met dezelfde inhoud als de principeaanvraag zou kunnen beslissen. De gemeenteraad zal een besluit moeten nemen over de herziening van het bestemmingsplan. De brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het ingenomen principestandpunt staan dan ook geen mogelijkheden van bezwaar of beroep open.

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn (bouw)plan in een vroeg stadium te bespreken met de directe burens en ons te melden of u dit heeft gedaan.

Alle kosten die u in het kader van het gehele traject maakt, zijn voor uw rekening.

### 5. Ruimte voor ruimterecht

De bewijsstukken voor de RvR titel ontvangen wij graag voordat het bestemmingsplan in ontwerp in procedure gaat. Voor de gegevens verwijzen wij u naar de voorwaarde zoals door de provincie gesteld wordt in de RvR-regeling.

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Dan kunt u met mij contact opnemen. Ik ben bereikbaar op het telefoonnummer (0492) 378 751 of stuur een e-mail naar [annemiek.linnemans@gemertbakel.nl](mailto:annemiek.linnemans@gemertbakel.nl).

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,



mevrouw ing. A.J.F.A. Linnemans  
medewerker Omgevingsvergunning

cc. Dhr./mevr. De Louw, Sparrenweg 19, 5421 ZT Gemert