

Geling Advies
J.M.G. Wentink
Postbus 12
5845 ZG St.ANTHONIS

Onderwerp:
Principeverzoek
Breemhorstsedijk 65, De
Mortel

Uw brief, ontvangen op:
26 maart 2014

Uw kenmerk:
2225BS04

Ons kenmerk:
VT/CvdB/866925

Bijlage(n): 1

Gemert : 3 juli 2014

Verzonden: 7 JULI 2014

Geachte heer Wentink,

Op 26 maart 2014 heeft u, namens mevrouw W.J.C.M. Verberne van het 'Zwarte Water', een principeverzoek aan het college van burgemeester en wethouders gedaan. Het betreft het verzoek om op de locatie het bestemmingsvlak te vergroten ten behoeve van de bestaande paardenboxen en een reeds gerealiseerde inrit. Inzake dit verzoek delen wij u het volgende mede.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 1 juli 2014 besloten:

1. In principe mee te werken aan het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwblok, mits het plan voldoet aan de Verordening Ruimte en de gestelde gemeentelijke randvoorwaarden;
2. Een exploitatie- en planschadeovereenkomst aan te gaan met de exploitant indien er een bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.8 Wro wordt gevoerd ten behoeve van het verzoek;
3. Het principebesluit voor maximaal 1 jaar van toepassing te verklaren.

Overwegingen

1.1. *Er zijn geen directe ruimtelijke bezwaren tegen de uitbreiding van het bouwblok;* Ambtelijk is het plan beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen het plan. Er zijn wel randvoorwaarden gesteld.

In de bijlage zijn de interne adviezen uitgewerkt. Het plan dient, na uitwerking, hier aan te voldoen.

1.2. *Het plan past binnen het provinciaal beleid (Verordening Ruimte).*

Op grond van de Verordening Ruimte is het mogelijk om een bouwblok met de bestemming Bedrijf te vergroten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden;

- a. De beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang;
- b. Onderbouwd is dat het bedrijf niet gevestigd kan worden op een bedrijventerrein
- c. Onderbouwd is dat de benodigde uitbreiding noodzakelijk is vanuit ruimtelijk-economische belangen op lange termijn
- d. Kwaliteitsverbetering = aangetoond dient te worden dat er sprake zal zijn van kwaliteitsverbetering op het perceel.

Aan de gestelde voorwaarden kan, na nadere onderbouwing, worden voldaan. Er hoeft derhalve geen strijd te zijn met het provinciaal beleid.

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

2.1. Conform de procedure zal een exploitatie- en planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten

In de exploitatieovereenkomst worden o.a. de kosten en voorwaarden opgesomd t.b.v. het plan. Door een planschade overeenkomst af te sluiten wordt voorafgaand vastgelegd dat eventuele planschadevergoedingen worden verhaald op de initiatiefnemer.

1.1. Er wordt voorkomen dat het principebesluit tot een onbepaalde tijd kan blijven gelden.

Door het principebesluit slechts voor één jaar te laten gelden, wordt voorkomen dat er pas over een aantal jaren ineens kan worden teruggekomen op dit besluit. Wellicht is dan het gemeentelijk en/of provinciaal beleid dan wel zodanig gewijzigd dat er dan wellicht een ander besluit door het college van B&W gewenst is. Door het besluit derhalve maximaal 1 jaar geldig te verklaren, heeft het college na dat jaar weer de mogelijkheid om het verzoek opnieuw te toetsen aan het dan geldende beleid en regelgeving.

Vervolg

Naar aanleiding van het besluit van het college van B&W kan het bestemmingsplan voorbereid worden. Dit houdt in dat er een concept bestemmingsplan dient te worden voorbereid. In de bijlage zijn de ambtelijke adviezen toegevoegd, hetgeen betrokken kan worden bij het opstellen van een concept bestemmingsplan. Tevens is er een overzicht bijgevoegd waaruit blijkt waar het conceptbestemmingsplan uit dient te bestaan. Als laatste is er een planning bijgevoegd welke aangeeft wanneer de gemeente een en ander gepland heeft en wanneer iets van u wordt verwacht.

Op basis van beslispoint 3 dient het conceptbestemmingsplan wel uiterlijk 1 juli 2015 te zijn ingediend. Wordt er later een conceptbestemmingsplan ingediend dan wordt dit beschouwd als een nieuw principeverzoek waarover het college van B&W een nieuw principebesluit zal nemen.

Rechtsmiddelen

Een principeverzoek wordt gezien als een verzoek om nadere informatie. Het is dan ook niet mogelijk om bezwaar te maken tegen dit principebesluit.

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 loco-secretaris,

de burgemeester,



A.A. van de Voort



Drs. J. van Zomeren

BIJLAGE 1

ADVIEZEN INZAKE PRINCIPEVERZOEK BREEMHORSTSEDIJK 65, DE MORTEL

1. Beeldkwaliteit

Ruimtelijk geen beperkingen, wel vragen

Op basis van de 'situatieschets' zijn er ruimtelijk geen directe bezwaren, mits voldaan wordt aan de volgende randvoorwaarden:

1. Het plan verwerkt de uitkomst van de 'rood-met-groen-koppeling' zoals verwoord en bedoeld in de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap';
2. In de inrichting van het bestemmingsvlak wordt rekening gehouden met het 'Beeldkwaliteitplan buitengebied';
3. Het wordt inzichtelijk wat er planologisch op langere termijn mogelijk is. Betekent het vergroten van het bestemmingsvlak automatisch meer bouwrechten (kortom hoeveel procent kan volgebouwd worden)? Op basis van actuele luchtfoto's is de indruk dat er ook buiten het aangevraagde bestemmingsvlak activiteiten zijn. Klopt dat?

Ruimtelijke relatie paardengerelateerde bedrijvigheid

Het is ruimtelijk van belang een economische afweging te maken t.a.v. paardengerelateerde bedrijvigheid in het gebied. De indruk is dat deze groeit. Het is ruimtelijk relevant te weten waar huidige en toekomstige 'paardenbedrijven' staan.

Conclusie

De uitbreiding van het bestemmingsvlak is op basis van het principeverzoek akkoord, mits planologisch/landschappelijk (en economisch) goed onderbouwd.

2. Groen/beplanting

Kwaliteitsverbetering ('Rood – voor – groen')

Wordt er met het toewijzen van de 4,5 ha bouwblok rekening gehouden met 20% groene erfinrichting binnen het "bouwblok"? Of wordt 4,5 ha in gebruik genomen en komt de groene erfinrichting er omheen? Een evenemententerrein wordt niet als groene erfinrichting gerekend.

Voorgesteld wordt om een kleine berekening op te stellen om de waardevermeerdering te berekenen. 20% van deze waardervermeerdering dient ingezet te worden in kwaliteitsverbetering op de locatie in de zin van groenontwikkeling.

Erfbeplanting

Verder geldt het 'Beeldkwaliteitplan buitengebied'.

Verwacht wordt groene erfinrichting in de vorm van opgaande beplanting.

Waterhuishoudkundig plan

Ook is het noodzakelijk om te bekijken hoe de boxen en erfverharding afwateren. Dit moet op eigen terrein worden opgevangen of kan via een grondpassage mogelijk in de Peelse Loop terecht komen. Het is zinvol om het waterhuishoudkundig plan te betrekken in het erfbeplantingsplan.

3. Milieu

Er zijn geen belemmeringen. Er wordt niet te dicht naar andere bestemmingen gebouwd.

4. Evenementen

Het terrein is door de eigenaar zelf bestempeld als evenemententerrein. Het huidige college is er niet voor om bij het Zwarte Water andere evenementen toe te staan dan Hippische evenementen (concourse e.d.). Geadviseerd wordt om van het terrein geen officieel evenemententerrein te maken.

5. Economie

Vanuit economie en bedrijven account wordt in principe wel positief tegenover dit initiatief gestaan. Paardenbedrijven, sport en recreatie wordt gezien als een nieuwe trekker in het buitengebied. Een en ander kan bovendien als aanjager voor de nieuwe economie, recreatie en toerisme stimuleren.

BIJLAGE 2

Opzet bestemmingsplan

Bestemmingsplan naam

Een bestemmingsplan omvat:

- een verbeelding
- planregels, (hier dient uitgegaan te worden van de standaardregels van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010". Waar nodig voor de ontwikkeling kunnen de regels aangepast worden. De aanvrager dient hiervoor een aanzet te doen.)
- een toelichting, conform de onderstaande opzet en voor zover opgenomen de standaardteksten

Toelichting (toelichting en overzicht standaardteksten, wat niet van toepassing is wordt in het betreffende plan niet opgenomen)

1. Inleiding

Schetsen wat de aanleiding is voor het plan en wat het nu geldende bestemmingsplan is

2. Rijks- en provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het relevante rijks- en provinciaal beleid. Denk aan de Verordening Ruimte, etc.

3. Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt in gegaan op het relevante gemeentelijke beleid. Denk daarbij aan het Beeldkwaliteitsplan, de structuurvisie, zorgbeleid etc. Tevens wordt in deze paragraaf opgenomen wanneer college B&W de principemedewerking heeft toegezegd. Indien aan die medewerking voorwaarden zijn opgenomen, worden deze ook in deze paragraaf opgenomen.

Bestuurlijk standpunt college B&W (*standaardtekst*)

In zijn vergadering van [jaar en datum] heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten medewerking te verlenen aan het project om *nogmaals korte omschrijving project* onder de voorwaarden dat: *overzicht van de gestelde voorwaarden*.

4. Gebiedsoriëntatie

In de gebiedsoriëntatie wordt aan de hand van een aantal punten een beschrijving gegeven van het gebied, waarin het project zich bevindt. Denk daarbij aan: Bedrijvigheid, Cultuurhistorie, Infrastructuur, Landbouw en veeteelt, Milieu (water, geluid, energie, bodem, veiligheid), Natuur en landschap, Stedenbouwkundig, Volkshuisvesting, Water

- De volgende onderwerpen dienen in het ontwerp in de toelichting opgenomen te worden:
 - Flora en Fauna
 - Water
 - Beplanting/landschappelijke inpassing
 - Archeologie
 - Bodem
 - Externe veiligheid
 - Milieu (zie hiervoor het ambtelijk advies)
 - Parkeren

5. Planoriëntatie

In de planoriëntatie wordt het project beschreven aan de hand van dezelfde punten die ook bij de gebiedsoriëntatie aan de orde zijn geweest. Telkens wordt ook aangegeven of het project mogelijk conflicterend is op dit punt.

6. Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid (*standaardtekst*)

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager.

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Maatschappelijke haalbaarheid (*standaardtekst*)

Het project is voorbesproken met de omwonenden en belanghebbenden. Tevens heeft van het project een schetsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben mede-overheden, omwonenden en belanghebbenden kunnen reageren. Uit de reacties is gebleken dat het plan op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen.

7. Procedure

Hierin opnemen met wie vooroverleg is gevoerd en een overzicht van de te volgen procedure.

8. Afweging & conclusie

In de afweging worden de gebiedsoriëntatie en de planoriëntatie naast elkaar gelegd en wordt een afweging gemaakt hoe de gebiedsoriëntatie en de planoriëntatie zich ten opzichte van elkaar verhouden.

In de conclusie staat gemotiveerd waarom de gemeenteraad van mening is dat voor de betreffende casus het bestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden.

Bijlagen

Hier worden de betreffende bijlagen opgenomen (onderzoeken, overzichten, etc).

BIJLAGE 3**Planning herziening oktober 2014**

- | | | |
|----|--|-----------------------------|
| a. | Aanleveren concept voorontwerpbestemmingsplan: | Uiterlijk 7 juli 2014 |
| b. | Ambtelijke beoordeling plan | Uiterlijk 14 juli 2014 |
| c. | Aanpassing plan tot voorontwerp | Uiterlijk 28 juli 2014 |
| d. | Vooroverleg | Vanaf 28 juli 2014 |
| e. | Reactie vooroverleg | Uiterlijk 8 september 2014 |
| f. | Aanpassen plan tot ontwerp | Uiterlijk 22 september 2014 |
| g. | Bespreken plan wethouder | Uiterlijk 22 september 2014 |
| h. | Behandeling college B&W | Uiterlijk 30 september 2014 |
| i. | Ter inzage ontwerpbestemmingsplan | 6 oktober 2014 |

Planning herziening april 2015

- | | | |
|----|--|----------------------------|
| a. | Aanleveren concept voorontwerpbestemmingsplan: | Uiterlijk 17 november 2014 |
| b. | Ambtelijke beoordeling plan | Uiterlijk 15 december 2013 |
| c. | Aanpassing plan tot voorontwerp | Uiterlijk 2 januari 2015 |
| d. | Vooroverleg | Vanaf 19 januari 2015 |
| e. | Reactie vooroverleg | Uiterlijk 9 maart 2015 |
| f. | Aanpassen plan tot ontwerp | Uiterlijk 23 maart 2015 |
| g. | Bespreken plan wethouder | Uiterlijk 23 maart 2015 |
| h. | Behandeling college B&W | Uiterlijk 31 maart 2015 |
| i. | Ter inzage ontwerpbestemmingsplan | 6 april 2015 |