

Datum :
Zaaknummer : 227180
Projectnummer :
Uw kenmerk : 20160426/701389/14/LP
Uw brief van : 26 april 2016
Bijlage :
Onderwerp : Verzoek bestemmingswijziging perceel Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide.

Arvalis Adviseurs
t.a.v. de heer ing. L. Peeters
Postbus 5043
5800 GA VENRAY

Geachte heer Peeters,

In uw bovenaangehaalde brief verzoekt u namens de familie H. de Waal, Vensestraat 49 te 6599 AN Ven-Zelderheide om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor het gebruik van hun perceel ten behoeve van de uitoefening c.q. realisering van een timmerwerkplaats, caravanstalling en een opslagplaats voor machines, werktuigen en producten van een grondverzet- en bestratingsbedrijf.

Bijgaand zenden wij u een afschrift van onze aan de familie De Waal gezonden brief waarin wij onder voorwaarden onze principe-medewerking aan het verzoek toezeggen.

Deze brief is behandeld door Fred van Driel die tijdens kantooruren te bereiken is via telefoonnummer 0485-494141 of via e-mail adres f.vandriel@gennep.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Gennep,
namens dezen,
Coördinator Ruimte,



Mevr. drs. A.M.G. Franssen



Afschrift t.b.v. Arvalis
Adviseurs, dhr. L. Peeters

GENNEP

Datum : 12 OKT 2016
Zaaknummer : 227180
Projectnummer :
Uw kenmerk :
Uw brief van : 26 april 2016
Bijlage :
Onderwerp : Verzoek bestemmingswijziging perceel Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide.

De heer H. de Waal
Vensestraat 49
6599 AN VEN-ZELDERHEIDE

Geachte heer De Waal

Bij brief van 26 april 2016 heeft Arvalis Adviseurs te Oirlo (de heer ing. L. Peeters) namens u verzocht om medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging voor het gebruik van uw perceel aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide ten behoeve van de uitoefening c.q. realisering van een timmerwerkplaats, een caravanstalling en een opslagplaats voor machines, werktuigen en producten van een grondverzet- en bestratingsbedrijf. In feite betreft het hier de legalisering van het huidige gebruik van het perceel.

Uw perceel heeft ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide" de bestemming 'Agrarisch'. Het huidige gebruik van het perceel c.q. de gewenste ontwikkeling daarvan is hiermee in strijd. Daarom is een nieuw bestemmingsplan (zogenaamd postzegelbestemmingsplan) nodig.

Uw verzoek is op 15 september 2016 in de gemeentelijke Regiekamer behandeld. Het Regiekameradvies ontvangt u als bijlage bij deze brief.

Graag laten wij u weten dat wij in principe en onder enkele voorwaarden bereid zijn medewerking te verlenen aan uw verzoek.

Voorwaarden medewerking

Het bestemmingsplan c.q. de ruimtelijke onderbouwing moet niet worden afgestemd op een generieke bedrijfsbestemming maar op een specifieke bedrijfsbestemming ter regeling van de gewenste functies, te weten een timmerwerkplaats, caravanstalling en een opslagplaats voor machines, werktuigen en producten ten behoeve van de grondverzet- en bestratingsbedrijf, alsmede één bedrijfswoning.

Het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak moet zorgvuldig worden gekozen. Aanpassing van het bouwvlak door het voorterrein (aan de voor- en zijkant van de bedrijfswoning) en ook het achterterrein, dat u voor opslag wil gebruiken buiten het bouwvlak te laten, zodat hier de openheid van het landschap behouden kan blijven.

Uw verzoek valt onder de "Structuurvisie Buitengebied gemeente Gennep – Borging Kwaliteitsmenu". Uw verzoek immers betreft een functiewijziging van vrijkomende agrarische bebouwing met gedeeltelijk vervangende nieuwbouw.

Gemeente Gennep

Ellen Hoffmannplein 1, Postbus 9003, 6590 HD Gennep

Tel. 0485-494141 E-mail: gemeente@gennep.nl

Website: www.gennep.nl

Uw perceel dient landschappelijk te worden ingepast. Hiervoor dient u een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Op basis hiervan zal beoordeeld worden of uw inpassingsplan voldoet aan de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Gennep – Borging Kwaliteitsmenu'. Wij streven er naar om in deze met u naar een maatwerkoplossing te zoeken. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit zal hierbij centraal staan.

Vervolgproces

Wij stellen u in de gelegenheid op uw kosten een concept-bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, op te laten stellen. De procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan dient door de gemeente te geschieden. Het bestemmingsplan dient het gedeelte van uw perceel te omvatten zoals dat opgenomen is in het geldende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide". Dit is ongeveer tot en met de bestaande silo op uw achterterrein. Rekening houdend met de resultaten van een milieuonderzoek zullen er wellicht eisen moeten worden gesteld aan de uitoefening van een timmerwerkplaats en aan de opslagplaats voor machines, werktuigen en producten ten behoeve van een grondverzet- en bestratingsbedrijf.

Daarnaast delen wij u nog het volgende mede.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat zij, die menen door een planologische procedure schade te lijden, die schade kunnen claimen van de gemeente. Mocht dit het geval zijn in het kader van uw bestemmingsplan dan zal deze eventueel door de gemeente te honoreren schade op u verhaald worden. Daarom verzoeken wij u op uw kosten op voorhand een planschaderisico-analyse inclusief een planschadetaxatie te laten uitvoeren. Mocht uit die taxatie een gerede kans op planschade blijken, dan wordt voor het getaxeerde bedrag een bankgarantie van u verlangd.

Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, wordt met u een zogenaamde planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierin wordt ook de af te geven bankgarantie, indien dit van toepassing blijkt, alsmede de landschappelijke inpassing geregeld.

Kosten bestemmingsplanprocedure

De legeskosten van een bestemmingsplanprocedure bedragen op grond van de tarieventabel leges 2016 € 10.152,--. De leges voor de behandeling van uw verzoek in de gemeentelijke Regiekamer bedragen € 2.030,40. Hiervoor ontvangt u binnenkort een separate nota. Dit bedrag wordt in een later stadium in mindering gebracht op het legesbedrag voor de bestemmingsplanprocedure.

Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat onze principe-medewerking niet inhoudt dat het een en ander ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw verzoek toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook de door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

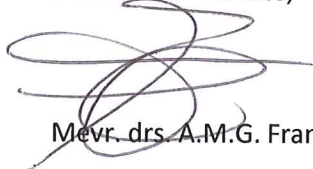
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien de door u te leveren bescheiden met belangstelling tegemoet.

Afschrift van deze brief hebben wij met gelijke post gezonden aan Arvalis Adviseurs (de heer ing. L. Peeters).

Deze brief is behandeld door Fred van Driel die tijdens kantooruren te bereiken is via telefoonnummer 0485-494141 of via e-mail adres f.vandriel@gennep.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
namens dezen,
Coördinator Ruimte,



Mevr. drs. A.M.G. Franssen