

ONTVANGEN 19 JULI 2019

Aelmans Adviesgroep
T.a.v. de heer M.P.H. Pouls
Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

Ons kenmerk WABO-2018-526
Uw kenmerk
BSN nummer
Behandeld door Dorien Gubbels

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 18 juli 2019
Verzenddatum

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

18 JULI 2019

Geachte heer Pouls,

Op 10 december 2018 ontvingen wij van u het principeverzoek voor de uitbreiding van het bouwvlak van Fruitbedrijf Gielens aan Kappert 13a-b in Neer. Uw aanvraag is inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij zijn in principe bereid om mee te werken aan het plan omdat wij inschatten dat het plan past binnen de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Aan dit advies zijn wel nog enkele voorwaarden verbonden. In deze brief leest u wat u moet doen om een wijzigingsplan in te dienen.

Geen garantie

Het feit dat wij principemedewerking verlenen aan de uitvoering van uw plan, is geen garantie dat wij daadwerkelijk overgaan tot wijziging van het bestemmingsplan. Door het indienen van zienswijzen of door het indienen van de formele aanvraag kunnen er omstandigheden ontstaan, waardoor wij niet meewerken aan de wijziging van het bestemmingsplan.

Geldigheidsduur principemedewerking

Wet- en regelgeving wijzigt regelmatig. Ook omstandigheden, die van invloed zijn geweest op onze overweging om in principe medewerking te verlenen, veranderen. Dit betekent dat wij een einddatum verbinden aan deze principemedewerking. Deze principemedewerking geldt voor de duur van één jaar na de verzenddatum.

Is er binnen één jaar na de verzenddatum van deze brief geen concept wijzigingsplan of bestemmingsplan ingediend voor de planologische verankering van dit initiatief dan vervalt deze principemedewerking. Wanneer vervolgens – door of vanwege het handelen van initiatiefnemer, of het nalaten daarvan, tijdens de procedure – de voortgang stagneert (dat wil zeggen gedurende een periode van 2 maanden stilligt) en er (nog) geen overeenkomst met initiatiefnemer is aangegaan, vervalt na het verstrijken van die termijn eveneens de principemedewerking. Dit betekent overigens niet dat het plan definitief niet mogelijk is, maar dat een nieuwe afweging van het verzoek plaatsvindt.

Ruimtelijke ordening

Voor de vergroting van het bouwvlak kan een procedure worden gevolgd op grond van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.5) van het Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016.

Om de bouw van de loods en huisvestingsruimte mogelijk te maken moet na de inwerkingtreding van het wijzigingsplan nog een omgevingsvergunning worden verleend. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten dient een binnenplanse afwijkingsprocedure te worden doorlopen op grond van artikel 52.6.1 van het bestemmingsplan.

Het wijzigingsplan dient een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat het plan aan de wijzigingsbevoegdheid voldoet.

Milieu

Het conceptplan laat zien dat er extra aandacht moet zijn voor de verkeersbewegingen op en rond het bedrijf en voor de akoestische gevolgen van de bedrijfsontwikkeling (verkeersbewegingen, ventilatiesystemen, etc.). De ontwikkeling van een nieuwe ontsluitingsweg op de rand van de perceelgrens wordt voor nu als minder passend ervaren. In dat kader zal een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Een bodemonderzoek dient ook deel uit te maken van het plan.

Archeologie

Archeologie. Vanwege de dubbelbestemming Waarde Archeologie-5 is een archeologisch onderzoek nodig als de bodem wordt verstoord vanaf een oppervlakte vanaf 1000 m2 en een diepte van 40 cm.

Nota Kwaliteit

Bij een plan binnen de bestemming Agrarisch met waarden dient naast de landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Over dit plan moet de Kwaliteitscommissie advies uitbrengen.

Flora en fauna

Er moet een quickscan flora en fauna, inclusief veldbezoek door een deskundige, deel uitmaken van het plan. Mocht de quickscan daartoe aanleiding geven, dan dient uitgebreider onderzoek plaats te vinden.

Mocht uit de uitwerking van het plan blijken dat er nog andere onderzoeken nodig zijn, dan dienen deze eveneens te worden uitgevoerd.

Omgevingsdialoog

Bij ruimtelijke plannen waarvoor van het bestemmingsplan wordt afgeweken moet de omgeving worden betrokken bij het plan door middel van de zogenaamde omgevingsdialoog. De verslaglegging van de dialoog moet de volgende inhoud hebben:

Een beschrijving van de wijze waarop het plan is gepresenteerd naar de omgeving: wat heeft de initiatiefnemer verteld/laten zien, op welke wijze is dat gedaan, heeft men iedereen individueel bezocht of is er bijvoorbeeld een bijeenkomst voor de hele buurt geweest? Wanneer zijn omwonenden geïnformeerd, wat zijn de reacties?

De geraadpleegde omwonenden moeten verklaren dat zij zijn geïnformeerd (handtekening).

Pas als uit de uitwerking van uw plan blijkt dat er geen belemmeringen zijn, zal aan het college het advies worden voorgelegd om de wijzigingsprocedure op te starten.

Kostenverhaal

Exploitatiebijdrage

Omdat er sprake is van het uitbreiden van het bouwvlak met meer dan 1000 m2 is de Grondexploitatiewet van toepassing en zullen plankosten in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

Kosten aanpassing openbare ruimte

Mochten er aanpassingen nodig zijn in de openbare ruimte zoals verlegging van de riolering, aanbrengen of aanpassen van openbare verlichting of het aanpassen van de weg, dan worden deze kosten aan u doorberekend.

Naar aanleiding van het definitieve plan zal worden berekend hoe hoog de exploitatiebijdrage voor dit plan zal zijn.

Planschade

Daarnaast bestaat bij deze ontwikkeling de kans op planschade. Planschade wil zeggen dat een belanghebbende schade lijdt of kan lijden als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Wanneer deze schade redelijkerwijs niet ten laste van deze belanghebbende behoort te blijven, wordt deze belanghebbende in de schade tegemoet gekomen. Dit kan door middel van een verzoek aan de gemeente, waarbij – na onafhankelijke beoordeling – planschade aan de orde kan zijn. Wanneer dit zo is, wordt deze door de gemeente vergoed. Omdat deze planschade is ontstaan naar aanleiding van een individuele ontwikkeling, namelijk de door u gewenste, zal de gemeente deze kosten op de initiatiefnemer verhalen.

Anterieure overeenkomst

De bovenstaande afspraken omtrent kostenverhaal worden vastgelegd in een zogenaamde "anterieure overeenkomst". Dit is een standaardovereenkomst waarin afspraken worden vastgelegd die tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn gemaakt. Het betreft hier afspraken over de aard, omvang en omschrijving van de ontwikkeling, de wijze en moment van realisatie, de hoogte van de exploitatiebijdrage en het moment van betaling daarvan, het planschadeverhaal en eventuele afspraken omtrent de toepassing van het LKM / BOM+.

De anterieure overeenkomst voor uw ontwikkeling zullen wij voor u opstellen en aan u toezenden.

Legeskosten

U betaalt € 240,00 legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Wij zien het uitgewerkte wijzigingsplan met belangstelling tegemoet.

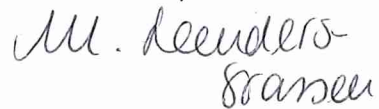
Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Dorien Gubbels via telefoonnummer (0475) 85 90 00. Houdt u het nummer WABO-2018-526 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Leudal,
Namens dezen,



Mr. M.H.M.G. Leenders-Stassen
Teamleider Ontwikkeling