

**BIJLAGE 1 REACTIE GEMEENTE BERNHEZE OP PRINCIPE-
VERZOEK (BRIEF VAN 12 OKTOBER 2016)**



ForFarmers Nederland BV
T.a.v. de heer E. van Kessel
Sluisstraat 24
7491 GA DELDEN

Behandeld door: Rowena van den Bogaard
Telefoonnummer: 14 0412
Bijlage(n): één
Onderwerp: Kantje 37 te Nistelrode, vormverandering
bouwvlak

Uw brief van: 12 februari 2016
Uw kenmerk:
Registratienummer: **808280** / 861400
Datum: 20 oktober 2016

Beste heer Van Kessel,

VERZONDEN 21 OKT 2016

Op 4 maart 2016 hebben wij uw principeverzoek ontvangen met betrekking tot een vormverandering van het bouwvlak op het perceel, kadastraal bekend Nistelrode, sectie I, nummer 290, plaatselijk bekend Kantje 37 te Nistelrode. In deze brief informeren wij u hierover.

Wij staan positief ten opzichte van de vormverandering van het bouwvlak.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw verzoek getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze". Het perceel heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Binnen deze bestemming is er een mogelijkheid opgenomen om middels een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak van vorm te veranderen onder een aantal voorwaarden.

Milieu

De vormverandering is nodig om de gewenste uitbreiding van de stallen mogelijk te maken. Uit de beoordeling volgt dat er voldoende is aangetoond (rapport Beoordeling achtergrondbelasting geur van 5 september 2016) dat het verzoek voldoet aan de vereisten uit de Verordening Ruimte 2014. Er bevinden zich overschrijdingen van de normen voor de achtergrondbelasting in de omgeving, maar de bijdrage van 't Kantje 37 hierop is niet relevant.

Conclusie

Wij staan positief ten opzichte van de vormverandering van het bouwvlak op het perceel Kantje 37 te Nistelrode. Hiervoor moet een wijzigingsplan ingediend worden.

Leges voor het verzoek

Aan deze eerste beoordeling zitten kosten verbonden. Deze zijn € 291,25. Hiervoor ontvangt u binnenkort een rekening.



Tot slot

Deze brief is op zichzelf geen beslissing waartegen bezwaar en/of beroep aangetekend kan worden. Deze kunt u krijgen door het indienen van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. U dient er rekening mee te houden dat bij indiening van een dergelijke aanvraag kosten worden berekend.

Heeft u vragen over deze brief? Uw contactpersoon is mevrouw R. van den Bogaard, telefonisch bereikbaar via 14 0412 en/of via gemeente@bernheze.org.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Rowena van den Bogaard
Medewerker team Vergunningen en Grondzaken

Coll: 869

 **i.a.a.**
Vocht-Hopman V.O.F., Kantje 37, 5388 XC Nistelrode

Bijlage

In deze bijlage treft u verdere informatie aan over de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de vervolgprocedure.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor het toestaan van een vormverandering van het bouwvlak bij een agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:

1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
3. de regels in 3.2.2 in acht genomen worden;
4. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
5. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
6. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - natuurontwikkelingsgebied', zonder de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone', de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van natuur;
7. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - ecologische verbindingszone' wijziging uitsluitend is toegestaan, indien het functioneren van de verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
8. op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'behoud/ herstel watersysteem' de wijziging uitsluitend is toegestaan, indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen.

Procedure wijzigingsplan

Wanneer u een wijzigingsplan indient bij de gemeente zal deze eerst beoordeeld worden. Na de beoordeling van het wijzigingsplan wordt deze voorgelegd bij het College van B&W. Bij positief besluit, wordt het plan 6 weken ter inzage gelegd, waarbij belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Bij geen zienswijze, wordt het wijzigingsplan ter vaststelling opnieuw voorgelegd. Daarna wordt het wijzigingsplan opnieuw ter inzage gelegd voor 6 weken, als er geen bezwaren binnen komen is het wijzigingsplan onherroepelijk.

Digitaal besluit

Het wijzigingsplan moet door ons vanaf de ontwerpfase op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd. Hiervoor dient een digitaal besluit te worden aangeleverd. Dit besluit moet worden opgesteld volgens de RO-Standaarden 2014 (idn: NL.IMRO.1721.BP<plannaam>-ow/vg01). Adviseurs die de ruimtelijke onderbouwing opstellen kunnen doorgaans ook het digitale besluit leveren.

Exploitatiekosten

Het kan zijn dat de ontwikkeling van het initiatief nog andere kosten tot gevolg heeft, bijvoorbeeld voor aanpassingen in het openbaar gebied. Wij zijn verplicht om ook deze zgn. exploitatiekosten op de initiatiefnemer te verhalen. In de komende periode zal beoordeeld worden of er sprake is van dergelijke kosten. Indien dit het geval is nemen wij in een later stadium contact op met initiatiefnemer om in goed overleg te komen tot een (anterieure) overeenkomst.

Planschaderisicoanalyse

Door een afwijking van het huidige bestemmingsplan kan er planschade ontstaan. Bijvoorbeeld omdat een onroerende zaak van iemand anders, door vermindering van uitzicht, minder waard wordt door uw initiatief. Dit risico komt voor rekening van de initiatiefnemer. Wij vragen u dan ook om een analyse aan te leveren die ons inzicht geeft in het planschaderisico. Op basis hiervan sluiten wij een planschadeverhaalsovereenkomst met u. U staat dan garant voor de eventuele schade. Een onafhankelijk adviseur, vooraf goedgekeurd door de gemeente, moet de planschaderisicoanalyse opstellen. Deze kan van tevoren informatie bij de gemeente opvragen. De risicoanalyse moet worden gemaakt op basis van geveltaxaties en de volgende informatie bevatten:

- een omschrijving van de onroerende zaken waar kans op planschade is
- een planologische vergelijking
- een analyse van de schadefactoren
- conclusie of er sprake is van planschade
- of de schade voor vergoeding in aanmerking komt/ of de schade voorzienbaar (passieve of actieve risicoaanvaarding
- omvang van de planschade

De kosten voor de planschaderisicoanalyse zijn voor u.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij het wijzigingsplan dient een zgn. 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden gevoegd. Dit is een rapport waarin het project, en de effecten ervan, uitgebreid worden beschreven. Bij een ruimtelijke onderbouwing zitten doorgaans ook haalbaarheidsonderzoeken waaruit blijkt dat er geen (milieu)planologische bezwaren zijn tegen het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige partij (adviesbureau).

Kosten

De kosten voor het (laten) opstellen van een ruimtelijke onderbouwing (inclusief haalbaarheidsonderzoeken) en het digitale besluit komen voor uw rekening. Daarnaast moet u rekening houden met de leges voor de omgevingsvergunning en met de leges voor de ruimtelijke procedure van € 3.623,90 (legesverordening 2016).