

Aan: de heer A. Stassen
Schaapdries 30
B 3600 GENK

Nuth, 24 juni 2015

Verzonden,

24 JUNI 2015

Onderwerp: Eindadvies vooroverleg wijziging bestemming De Bockenhof, Billich 1 Schimmert.

Geachte heer Stassen,

Op 22 januari 2015 hebben wij uw aanvraag om vooroverleg ontvangen voor het herbestemmen van de Bockenhof. De aanvraag betreft het perceel Billich 1 in Schimmert. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer VO-2015-004. Wij verzoeken u om dit nummer bij eventuele vragen of correspondentie te vermelden.

Uw kenmerk:

Ons kenmerk:
Z.09091 / UIT.11703

Dossier:
VO-2015-004

Behandeld door:
dhr. R. Stevens

KCC:
045-5659100

Bijlage:

Bezoekadres:
Deweeverplein 1
6361 BZ Nuth

Postadres:
Postbus 22000
6360 AA Nuth

Centrale telefoon:
045 – 5659100

Fax:
045 – 5659299

Internet:
www.nuth.nl

E-mail:
gemeente@nuth.nl

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mee.

Beoordeling vooroverleg

Op 31 maart 2015 heeft het college besloten om in principe medewerking aan het plan te verlenen. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de bestemmingsplanvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

Het onderhavige perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nuth. De bestemming van het perceel ter plaatse is Agrarisch. De gewenste ontwikkelingen zijn strijdig met de regels van het bestemmingsplan. De opzet voor recreatie is te groot in relatie tot datgene wat de regel Agrarisch beoogt.

Omdat het voorstel van u er toe leidt dat de Bockenhof een levensvatbaar monument blijft met een positieve invloed op zijn omgeving en de (plaatselijke) economie, wordt in principe medewerking verleend door toepassing van een postzegelbestemmingsplan.

In de verdere concretisering van het plan dienen alle relevante aspecten die noodzakelijk zijn voor het gewenste gebruik door u in een ruimtelijke onderbouwing, i.c. een toelichting van het nieuwe bestemmingsplan, beschreven moeten worden, zodat interne en externe toetsing aan alle relevante wetgeving mogelijk is. Hierbij behoort onder andere het verleggen van de toegangsweg, aanleg van noodzakelijke parkeerruimte en hoe aan alle vereiste voorschriften kan worden voldaan (Bouwbesluit, Brandveilig gebruik, externe veiligheid, Monumentencommissie en dergelijke).

Uit het verzoek blijkt dat het de bedoeling is om het gebouw een recreatieve en zakelijke bestemming te geven waarbij men zicht richt op het hoge segment in de markt (luxe mega-vakantiewoning, conferenties, meerdaagse meetings). Het wordt een ontmoetingsplek om te recreëren, rusten, eten en drinken. Het monument wordt ingericht met een gezamenlijke entree, woonkamers en een grote woonkeuken, met op de verdiepingen 8 grote verblijfsruimten met eigen sanitair, waarvan

twee verblijfsruimten bestemd zijn als familyroom. Voor de planvorming is een ondergeschikte uitbreiding aan de achterzijde voorzien.

Verzoek tot verleggen toegangsweg:

In uw plan geeft u aan de toegangsweg te willen verschuiven om de toegankelijkheid van de locatie te verbeteren.

Zijdens de gemeente is hiervoor in principe geen tot bezwaar. Wel dient hiervoor een zg. 'clickmelding leidingen en kabels' te worden verricht. Aan de hand van de bevindingen van deze melding zullen nutsbedrijven om medewerking worden gevraagd. Immers kan het betekenen dat kabels en leidingen omgelegd moeten worden.

Nadat de nutsbedrijven hebben ingestemd zal een inmeettekening worden gemaakt. Deze is o.a. noodzakelijk om de Wegenlegger aan te passen. Aan de hand van deze tekening zullen de kosten worden bepaald.

Wij wijzen u er op, dat alle kosten van deze wegverlegging voor uw risico en rekening komen.

Bij de formulering van het vereiste bestemmingsplan zal dit aspect uitgewerkt worden.

Indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Alvorens er een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, adviseren wij u vooraleerst de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Omdat u voornemens bent om niet alle genoemde activiteiten in één keer te realiseren, biedt het bestemmingsplan het toetsingskader op een langere termijn, waardoor vergunningprocedures aanzienlijk verkort worden. Ook biedt het bestemmingsplan rechtsbescherming, in die zin, dat planologisch ruimtelijk kader is vastgelegd. Bezwaar- en beroep tegen een omgevingsvergunning biedt dan nauwelijks een kans van slagen.

We wijzen u er op, dat de bestemmingsplanprocedure een solitaire procedure is, in die zin, dat een onherroepelijk bestemmingsplan niet per definitie impliceert dat een omgevingsvergunning wordt verleend. Er is immers altijd een mogelijkheid dat het plan door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd wordt.

Op basis van de beoordeling van uw aanvraag om vooroverleg adviseren wij u om geen formele aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen, en te wachten tot er een onherroepelijk bestemmingsplan voorligt.

Het ligt in de lijn der verwachting dat een dergelijke aanvraag om omgevingsvergunning door ons zal moeten worden afgewezen. Daar komt bij dat aan het in behandeling nemen van een formele aanvraag kosten zijn verbonden die te allen tijde, ook bij afwijzing, voor uw rekening zullen komen.

Het voorliggende advies vormt geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht waardoor hiertegen geen bezwaar of beroep kan worden aangetekend. Een voor bezwaar en beroep vatbaar besluit kan alleen worden verkregen op basis van een formele vergunningaanvraag. Aan het voorliggende advies kunnen verder geen rechten worden ontleend omdat dit slechts een vooroverleg betreft. Dit advies geeft dan ook geen enkele garantie op daadwerkelijke verlening van een eventueel nog formeel aan te vragen vergunning.

Wij attenderen u er op, dat dit advies een geldigheidsduur heeft van 6 maanden, ingaande dag na bekendmaking. Na afloop van deze periode wordt uw plan opnieuw beoordeeld.

Postzegelbestemmingsplan / Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing (i.c. de toelichting van het bestemmingsplan) zullen onderstaande aspecten moeten worden beschreven.

1. Aard, strekking, kwaliteit en diepgang van de aan te reiken Ruimtelijke Onderbouwing en de daaraan ten grondslag te leggen onderzoeken;
2. Instemming van de Dorpsbouwmeester c.q. monumentencommissie (Welstandsakkoord in Nuth n.v.t.);
3. Sluiting van een planschadeovereenkomst/antérieure overeenkomst (zie bijlage);
4. Het volledig voldoen aan alle toepasselijke regelgeving (brandveiligheid, luchtkwaliteit, bouwbesluit, etc.).

Zulks impliceert dat de formele ontheffingsprocedure door de gemeente pas zal worden opgestart nadat aan deze voorwaarden is voldaan.

Met betrekking tot de in ontwikkeling verkerende ruimtelijke onderbouwing verzoeken wij u om in ieder geval aandacht te besteden aan:

- a. Een beschrijving van het project en een gebiedsbeschrijving (inclusief een stedenbouwkundige schets of inrichtingsschets met toelichting);
- b. Een beschrijving van het geldende en het in voorbereiding zijnde planologische regime alsook de samenhang van het project daarmee;
- c. Een toets aan het rijks-, provinciaal en regionale beleid;
- d. Een toets aan de milieuwetgeving en andere ruimtelijk relevante wetgeving, zoals op het gebied van natuur, landschap, infrastructuur en waterhuishouding/grondwaterbeheer, waaronder, voor zover van toepassing, in ieder geval:
 - o Bodemkwaliteit
 - o Luchtkwaliteit
 - o Geluid
 - o Archeologische waarden
 - o Water
 - o Natuurwaarden (Flora- en faunawet, Vogelrichtlijn e.d.)
 - o Externe veiligheid (waaronder brandveiligheid (bereikbaarheid e.d.))
 - o Verkeer en parkeren
 - o Situering hoofdtransportleidingen gas, water en elektra
- e. Aandacht voor duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
- f. Aandacht voor de ruimtelijke effecten op de omgeving (welstandsaspecten/beeldkwaliteitplan);
- g. Aandacht voor de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- h. Aandacht voor mogelijke planschade ex artikel 6.1 en volgenden van de Wet ruimtelijke ordening.

Naast bovenstaande aspecten waaraan bij de ruimtelijke onderbouwing aandacht moet worden besteed, dient - zonder daarbij een volledige opsomming te willen pretenderen - in *voorkomende* gevallen ook rekening te worden gehouden met de navolgende aspecten:

- Licht- en schaduw hinder.
- Privacy omwonenden (inkijk e.d.).
- Situering hoogspanning- en telefoniemasten.
- Civieltechnische werken.
- Geur, stankcirkels.
- het aanleggen van een inrit .
- Sloop.

Planschade overeenkomst

Op basis van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening sluiten wij een planschadeovereenkomst af in die gevallen waarin de gemeente wordt verzocht om planologische medewerking. Dus alleen in die gevallen waarin de planschadeveroorzakende wijziging van het planologisch regime plaats heeft gevonden op verzoek van een belanghebbende partij. Een aan een planschadeovereenkomst ten grondslag te leggen besluit kan zijn een (wijziging van) een bestemmingsplan of, een omgevingsvergunning met een planologische afwijking.

De verzoeker is belanghebbende in het kader van het tegen een desbetreffend planschadebesluit openstaand bezwaar en beroep en eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade. Verhaal op grond van deze regeling is voorts uitsluitend mogelijk tot het bedrag van de schadevergoeding zelf. De kosten van de schadebeoordeling en eventuele procedurekosten zijn niet verhaalbaar en dienen voor rekening van de gemeente te blijven. Een planschadeovereenkomst kan ook onderdeel uitmaken van een anterieure of posterieure overeenkomst inzake kostenverhaal.

Anterieure overeenkomst

De kosten betreffende de procedure die in een anterieure overeenkomst danwel exploitatieovereenkomst worden bepaald, dienen te worden betaald alvorens een plan ter visie wordt gelegd. Indien de genoemde gelden niet op een door de gemeente aan te wijzen rekening zijn gestort, wordt het plan niet gepubliceerd en zal er dus geen besluit genomen kunnen worden.

Wanneer de vereiste informatie om een bestemmingsplanprocedure te kunnen voeren niet compleet wordt aangeleverd en/of niet alle benodigde gegevens zijn verstrekt, dan kan de gemeente besluiten om de aanvraag om bestemmingsplanafwijking zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening buiten behandeling te laten.

De gemeente eist dat afschriften van onderzoeken als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

Verder behoudt de gemeente zich het recht voor om aanvullende informatie of onderzoeken op te vragen wanneer dit voor een plan nodig blijkt te zijn.

In de te sluiten anterieure overeenkomst zullen o.a. de bovenstaande planschadeaspecten en exploitatiekosten geregeld worden. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure dient de overeenkomst ondertekend te worden en dienen de kosten betaald te zijn.

Subsidieregeling cofinanciering Monumenten.

Medio 2014 is de Provinciale subsidieregeling Restauratie en stimulering herbestemming Monumenten door de Provincie Limburg beeindigd. De gemeente Nuth is in afwachting van een mogelijk nieuwe provinciale subsidieregeling voor Monumenten en herbestemmingen. Wij zullen u op de hoogte houden van eventuele ontwikkelingen die relevant mochten zijn voor uw monumentale pand.

Leges

Wij wijzen u er op dat u ingevolge de Legesverordening gemeente Nuth 2015 leges verschuldigd bent ad € 100,00 voor het behandelen van een aanvraag tot vooroverleg.

Specificatie

Artikel	artikelcode	bedrag €
Vooroverleg enkelvoudig	2.2.1	100,00
Totaal te betalen		€ 100,00

Dient u naar aanleiding van dit eindadvies een aanvraag om omgevingsvergunning in en volgt hierop een positief besluit dan worden deze leges verrekend met de leges van de omgevingsvergunning.

Wij verzoeken u dit bedrag, gaarne binnen 30 dagen na verzending van deze brief, over te maken op rekeningnummer NL78BNGH0285006193 (Bank Nederlandse Gemeenten) ten name van de Gemeente Nuth, onder vermelding van het zaaknummer: VO-2015-004.

Binnen zes weken na dagtekening van dit besluit kunt u een bezwaarschrift tegen de hoogte van de berekende leges indienen bij:

De heffingsambtenaar van de gemeente Nuth
Postbus 22000
6360 AA Nuth

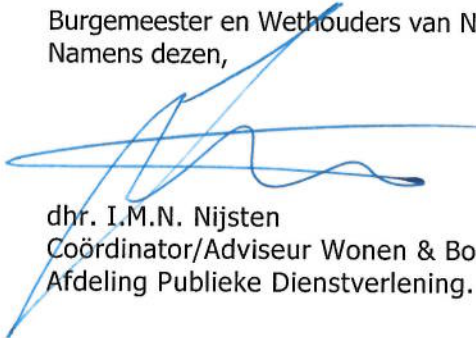
Uw bezwaarschrift dient gedagtekend, gemotiveerd en ondertekend te zijn. Vermeld in uw bezwaarschrift verder uw naam, adres en het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift ontheft u niet van uw verplichting tot betalen.

Nadere informatie

Informatie over de behandeling van uw aanvraag is te verkrijgen bij het cluster Wonen & Bouwen van de Gemeente Nuth, telefoonnummer: 14045 (tussen 8:30 uur en 12:00 uur), mailadres: gemeente@nuth.nl.

Burgemeester en Wethouders van Nuth,
Namens dezen,



dhr. I.M.N. Nijsten
Coördinator/Adviseur Wonen & Bouwen,
Afdeling Publieke Dienstverlening.

**CHECKLIST VOOR EEN GOEDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING /
BESTEMMINGSPLAN;
GEMEENTE NUTH**

Deze checklist is een beleidsregel die van toepassing is indien een omgevingsvergunning met afwijking van een bestemmingsplan c.q. een (postzegelbestemmingsplan) zoals bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend wordt, alsmede ten behoeve van een bestemmingsplan, artikel 3.1 en volgenden van de Wet ruimtelijke ordening.

Deze lijst dient te worden gebruikt bij alle plannen waarbij met de vermelde procedure omgevingsvergunning medewerking wordt verleend.

Op deze wijze is het voor een aanvrager van een omgevingsvergunning duidelijk, welke gegevens en informatie aangeleverd dient te worden en in de ruimtelijke onderbouwing nader gespecificeerd dienen te worden.

Bij de formulering van de aspecten van een ruimtelijke onderbouwing en/of aanleveren van gegevens of informatie, dient deze checklist zodanig gelezen te worden, indien het aspect op het plan van toepassing is.

Mocht een genoemd aspect niet van toepassing zijn, is het aan te bevelen om te motiveren waarom dit het geval is, indien zulks mogelijk is.

In bestemmingsplannen geeft de gemeente aan waarvoor het gemeentelijk grondgebied mag worden gebruikt en welke bebouwing mag worden opgericht. Als een bouwplan of een vorm van gebruik in strijd is met een geldend bestemmingsplan, dan kan de gemeente daar niet zomaar toestemming voor verlenen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt echter een aantal mogelijkheden om af te wijken van een geldend bestemmingsplan. De procedures variëren in zwaarte en duur afhankelijk van de zwaarte van de afwijking van het bestemmingsplan.

De zwaarste afwijking betreft de afwijking op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo (omgevingsvergunning), dan wel bij een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 en volgenden van de Wet ruimtelijke ordening. Deze planprocedure moet worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Om te kunnen beoordelen of voor een bestemmingsplan (afwijking) een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat, moet een aanvraag om omgevingsvergunning die zich (onder meer) richt op een bestemmingsplanafwijking worden voorzien van onderzoeken en andere gegevens. Volgens artikel 3.2, lid b, van de Regeling omgevingsrecht (Mor) moet de aanvrager namelijk gegevens aanleveren die de gevolgen van de bestemmingsplanafwijking voor de ruimtelijke ordening duidelijk maken. De uit te voeren onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag moeten bovendien leges worden betaald.

Om aanvragen tot bestemmingsplanafwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo, c.q. een bestemmingsplanherziening zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, op een goede manier te kunnen behandelen, maakt de gemeente gebruik van deze checklist. Bij een formele aanvraag tot bestemmingsplanafwijking, moet een aanvrager de gegevens indienen die deze checklist vermeldt. Als de aanvrager van mening is dat een op de checklist genoemd aspect niet aan de orde is bij de aanvraag, dan moet dit in de onderbouwing vermeld en toegelicht worden.

Wanneer na indiening van de formele aanvraag de noodzakelijke gegevens niet of niet tijdig verstrekt worden, dan kan de gemeente besluiten om een aanvraag buiten behandeling te laten. De gemeente stelt aanvrager dan in de gelegenheid om de aanvraag aan te vullen binnen een nader te noemen termijn.

Verder kan het afwijken van een bestemmingsplan leiden tot schade bij derden. In dit geval is er sprake van planschade. De gemeente werkt daarom alleen mee aan een bestemmingsplanafwijking / bestemmingsplan indien aanvrager eerst een overeenkomst ondertekent waarin is bepaald dat deze schade voor rekening van deze aanvrager zal komen (artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening).

Alvorens de gemeente de procedure start voor een planologisch afwijkingsbesluit / bestemmingsplanprocedure, zal de gemeente eerst een anterieure overeenkomst met aanvrager aangaan in het kader van de grondexploitatie (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening).

Omwille van eenduidigheid zullen planschade aspecten eveneens in deze overeenkomst geregeld worden.

Indien een aanvrager de haalbaarheid van plannen eerst wil voorleggen aan de gemeente of wanneer er twijfels over de vereiste wettelijke procedure waarmee uw project kan worden gerealiseerd zijn, wordt geadviseerd eerst een verzoek om vooroverleg in te dienen.

Informatie hierover is te vinden op de gemeentelijke website.

In een ruimtelijke onderbouwing dienen de navolgende aspecten te worden vermeld:

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER:

Naam en voorletters
Bedrijf/Organisatie
Straat en huisnummer
Postcode en woonplaats
telefoonnummer(s)
e-mail adres

GEGEVENS VAN DE EVENTUEEL GEMACHTIGDE:

(in te vullen door een eventuele gemachtigde)

Naam en voorletters
Bedrijf/Organisatie
Straat en huisnummer
postcode en woonplaats
telefoonnummer(s)
e-mail

LOCATIEGEGEVENS

Adres van de locatie
Kadastrale gegevens locatie
Eigendomsgegevens
Situatieschets plangebied (schaal max. 1:1000) / Verbeelding bestemmingsplan schaal 1:100.

Digitale informatie:

Voor het planologisch afwijkingsbesluit als ook voor het bestemmingsplan dienen alle officiële documenten digitaal te worden aangeleverd voorzien van een IMRO code. Dit is noodzakelijk voor de wettelijke verplichte wijze van digitaal publiceren op ruimtelijke plannen.nl

Omschrijving van het project

Voor een goede beoordeling van het project is het belangrijk om het plan zo duidelijk mogelijk te omschrijven. Als de aanvraag bijvoorbeeld is gericht op woningbouw, dan moet aangegeven worden om hoeveel woningen het gaat, wat de doelgroep van de woningen is en op welk prijssegment het project zich richt.

Tevens is het noodzakelijk dat alle functies van het bouwplan worden beschreven. Verder moet een projectomschrijving altijd ingaan op de omvang van de projectlocatie, de maatvoering van de bebouwing, parkeren, evt. toename van verhard oppervlak en de bereikbaarheid.

Tevens dient aangegeven te worden of er wellicht aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn. Indien de projectlocatie ook onbebouwde gronden bevat dient te worden aangegeven hoe deze worden ingericht/gebruikt. Ook moet de aanvraag voorzien worden van een situatietekening (met schaal aanduiding), van plattegronden (per verdieping) en van gevelaanzichten van gebouwen, met maatvoeringen. Bij de projectomschrijving moet ook aangegeven worden of de Wet milieubeheer van toepassing is op het project.

De bestaande en de gewenste nieuwe situatie dienen nadrukkelijk aangegeven en omschreven te worden.

Beleid:

Indien er Rijks-/Provinciaal-/regionaal-/gemeentelijk- of waterschapsbeleid geldt dat van belang is voor de beoordeling de aanvraag moet worden gemotiveerd hoe bij het plan hiermee rekening wordt gehouden en of het hieraan voldoet.

Indien het om woningbouw gaat, dient het woningbeleid in de onderbouwing nadrukkelijk in acht te worden genomen.

Stedenbouwkundig / planologische onderbouwing:

Als een plan voorziet in nieuwe bebouwing of een wijziging van de bestaande bebouwingsstructuur dient in de ruimtelijke onderbouwing een stedenbouwkundige verantwoording geformuleerd te worden waarin wordt onderbouwd waarom het plan past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Onderbouwing plannen in het buitengebied van de gemeente:

Indien de projectlocatie is gelegen in het buitengebied, dient te worden onderbouwd waarom het plan als passend binnen deze structuur aangemerkt kan worden. Hierbij is het van belang dat beschreven wordt wat de mogelijke gevolgen kunnen zijn voor het gebied, indien het plan op een van de door de Provincie in het Provinciaal Omgevingsplan (POL 2014) vastgestelde zonekaarten is gesitueerd. Vooroverleg is in dat geval noodzakelijk.

Op bouwontwikkelingen in het buitengebied is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Dit houdt in dat een bouwobject in het landschap ingepast moet worden. Inbreuk in het landschap dient gecompenseerd te worden. Voor een compensatieplan dient een inrichtingsplan te worden overlegd. Ook hier is vooroverleg noodzakelijk.

Bezonnig:

Als een project vanwege een toename of een verandering in het bouwvolume gevolgen heeft voor de bezonnings situatie in de omliggende percelen is het noodzakelijk dat een bezonningsstudie wordt overlegd waarin het verschil in bezonnig ten opzichte van de bestaande planologische situatie, verspreid over het jaar op

meerdere tijdstippen op een dag inzichtelijk wordt gemaakt. De gemeente geeft aan wanneer dit noodzakelijk is.

Verkeer/Parkeren:

Bij de aanvraag moet aangegeven worden hoe het project verkeerskundig wordt ontsloten en hoe het project voorziet in de parkeerbehoefte, indien dit van toepassing is. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert de gemeente de richtlijnen van het CROW. De specialistische ambtenaar van de gemeente geeft bij het plan aan in hoeverre voldaan moet worden aan deze regels.

Uitgangspunt is dat aan parkeerbehoefte zo veel mogelijk op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Bodem onderzoek:

Afhankelijk van de aard van het project moet onderzoek plaatsvinden naar de bodemkwaliteit. Het gaat hierbij niet alleen om milieutechnisch bodemonderzoek, maar soms ook om geo-technisch of geo-hydrologisch onderzoek. De milieudienst geeft aan welke onderzoeken mogelijkerwijs noodzakelijk zijn. Ook kan op grond van het bestemmingsplan nader onderzoek vereist zijn.

Indien geen nader onderzoek vereist is, dient dit gemotiveerd te worden in de onderbouwing.

Archeologisch onderzoek:

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een locatie moet archeologisch onderzoek plaats vinden als bij een project de ondergrond wordt verstoord. De resultaten van het archeologisch onderzoek moeten vermeldt en of toegelicht worden, ook indien blijkt dat dit onderzoek niet noodzakelijk is, dient dit te worden gemotiveerd.

Flora en Fauna onderzoek:

Bij ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of er gevolgen zijn te verwachten voor flora en fauna. Dit is met name in het buitengebied van toepassing, op bestemmingen met een hoge natuurlijke en/of landschappelijke waarde.

Deze verplichting komt voort uit Europese regelgeving, uit de Flora- en Faunawet en uit de Natuurbeschermingswet.

Als projecten gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, dan is volgens deze wetten soms een aparte vergunning of ontheffing nodig. De resultaten vermelden van de onderzoeken die zijn uitgevoerd volgens de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet dienen in de ruimtelijke onderbouwing te worden opgenomen. Ook hier geldt dat zo mogelijk toegelicht moet worden waarom nader onderzoek op een (kwetsbaar) gebied niet noodzakelijk is.

Akoestisch onderzoek:

Als het plan zich richt op het vestigen van een geluidgevoelige functie dichtbij een weg, woonbestemming, spoorweg, industrie en vliegroutes dan is het wettelijk verplicht een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. U kunt hier de resultaten van het akoestisch onderzoek.

Ook hierbij dient vermeldt te worden waarom voor het project geen akoestisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan het voor het plan noodzakelijk zijn dat de gemeente een hogere grenswaarde moet vaststellen. Hiervoor moet een onderbouwing worden opgesteld, die is goedgekeurd door de milieudienst. Zonder een dergelijk advies kan de

aanvraag niet verder in procedure worden gebracht. Voortzetting van vooroverleg is dan noodzakelijk.

Luchtkwaliteit onderzoek:

Als het plan gevolgen kan hebben op het gebied van de luchtkwaliteit, dan verplicht de Wet milieubeheer soms tot het uitvoeren van luchtkwaliteitonderzoek. In de ruimtelijke onderbouwing kunnen de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek gemotiveerd opgenomen worden. Ook hier geldt weer dat vermeldt of toegelicht moet worden waarom voor het plan geen luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Extern veiligheid onderzoek:

Als het plan gevolgen kan hebben op het gebied van de externe veiligheid, dan moet daarnaar onderzoek worden verricht. Met name voor plannen binnen veiligheidszones langs de snelwegen, spoorwegen, bedrijfsterreinen en (ondergrondse) (gas)leidingtrajecten is een dergelijk onderzoek van belang. Conclusies dienen gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen te worden.

Gegevens over waterhuishoudkundige aspecten:

In het geval van een bestemmingsplanafwijking volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet gemeente een 'watertoets' uitvoeren. Om dit te kunnen doen, moet de aanvrager aangeven of het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Bij een toename van het verharde oppervlak, het realiseren van ondergrondse bebouwing, aanwezigheid van een waterkering of een plan in/op of boven water is dit altijd het geval. Noodzakelijk is dat er vooroverleg met de waterbeheerder (Waterschap) heeft plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg dienen te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Zonder een dergelijk advies kan de aanvraag niet verder in procedure worden gebracht. Voortzetting van vooroverleg is dan noodzakelijk.

Monument / beeldbepalend pand of anderszins van waarde zijnde bebouwing:

Als het plan een Rijks- of gemeentelijk monument betreft moet het plan aan de Monumentencommissie ter advisering worden voorgelegd. Onderbouwd dient te worden waarom het plan inpasbaar en uitvoerbaar is gelet op de monumentale status. Vooroverleg en een positief advies van de commissie die dergelijke belangen behartigt is een noodzakelijk elementen die in deze onderbouwing niet mag ontbreken. Als de projectlocatie in een cultuurhistorisch (stedenbouwkundig, historisch geografisch, archeologisch) belangrijk gebied is gesitueerd, moet worden beschreven wat de gevolgen van het bouwinitiatief voor de aanwezige cultuurhistorische waarden zullen zijn.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/overleg andere overheden en instanties:

De gemeente moet kunnen nagaan in hoeverre het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Gelet hierop wordt van een aanvrager verwacht dat, alvorens de aanvraag omgevingsvergunning ingediend wordt, in overleg treedt met de buurt en of de direct omwonenden / belanghebbenden, waarbij de gemeente vooraf hiervan op de hoogte stelt c.q. overleg hebt gepleegd. Dit kan door middel van een informatiebijeenkomst, maar in veelvoorkomende gevallen ook op andere wijze (wettelijke ter visie legging).

In deze paragraaf dient een beschrijving weergegeven te worden van de activiteiten die in het kader van het maatschappelijke overleg hebben plaatsgevonden en de resultaten die hieruit zijn voortgekomen.

Wat betreft overleg overheden en andere instanties, waaronder water, kabels en leidingen monumenten, groen, etc. zal de gemeente actief mee bemiddelen vanwege de vaak diepgaande specialismen die hierbij van toepassing zijn.

Gegevens over de economische uitvoerbaarheid van het project:

De gemeente moet kunnen nagaan of een plan economisch uitvoerbaar is. Daarom moet vooral bij grote projecten een exploitatieoverzicht/bedrijfsplan worden ingediend waaruit blijkt dat het project economisch uitvoerbaar is. Hierbij kan aangegeven worden of bij de aanvraag een exploitatieoverzicht voegt of toelichten waarom dit niet nodig is. Wanneer het plan leidt tot kosten in openbaar gebied, dan kan het zijn dat de gemeente verplicht is deze kosten te verhalen. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de gemeente een exploitatie- en/of anterieure overeenkomst afsluit met aanvrager.

De gemeente kan besluiten dat er een toets in het kader van de wet Bibob ten aanzien van aanvrager moet plaatsvinden.

Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen:

Indien er kabels en leidingen en/of privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig voor de realisatie van een dienen de onderzoeksresultaten in een KLIC melding weergegeven te worden.