



GEMEENTE
MAASGOUW.

11.25763

ONTVANGEN 22 SEP. 2011

Uw brief van: 18 maart 2011

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: UIT/29271

Inlichtingen: F. Ramacher

Telefoonnr: 0475 85 25 00

Onderwerp: Principeverzoek

Datum: 16 september 2011

Verzenddatum: 21 SEP 2011

Bijlage:

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu

T.a.v. dhr. ing. H.N.J.M. Steins

Kerkstraat 2

6095 BE BAEXEM

Geachte heer Steins,

Op 18 maart 2011, ingekomen op 21 maart 2011, heeft u namens uw cliënt, de heer R.N.J. Heuts, een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning aan de Kruisweg te Maasbracht. Concreet gaat het hier om het perceel kadastraal bekend als gemeente Maasbracht, sectie E, nr. 4810.

Het betreffende perceel wordt momenteel gebruikt voor tuinderactiviteiten.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Maasbracht-Brachterbeek" (vastgesteld op 19 december 2005 en goedgekeurd op 1 augustus 2006) en het perceel heeft de bestemming "Agrarische doeleinden A".

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd:

- voor een duurzaam agrarisch grondgebruik;
- tevens voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van het oud-bouwland voor zover de gronden op de kaart ruimtelijke en functionele karakteristiek middels een differentiatievlak nader zijn aangeduid als "oud bouwland";
- voor het recreatief medegebruik;
- voor de opbouw van het landschap;
- en voor nutsvoorzieningen.

Het bouwen van een nieuwe woning op het betreffende perceel behoort op grond van het vigerende bestemmingsplan niet tot de mogelijkheden. Er kan alleen met een partiële herziening van het bestemmingsplan medewerking worden verleend aan het plan.

Wenselijkheid

Omdat het straat- en bebouwingsbeeld langs de Kruisweg niet zal worden aangetast door het bouwen van een woning ter plaatse en zelfs versterkt zal worden, omdat de lengten waarover woningen aan weerszijden van de Kruisweg zijn gesitueerd meer in evenwicht met elkaar worden gebracht, is het verlenen van medewerking aan het principeverzoek in beginsel als wenselijk te bestempelen. De conclusie is dan ook dat onder een aantal voorwaarden principemedewerking aan het verzoek kan worden verleend.

Bijlage bij beoordeling principeverzoek

Hier dient u de aan deze brief gehechte "Bijlage bij beoordeling principeverzoek" als volledig ingelast en herhaald te beschouwen. In deze bijlage wordt onder meer ingegaan op:

- provinciaal beleid;
- Beleidslijn grote rivieren;

- Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat;
- natuur en landschap;
- volkshuisvesting;
- cultuurhistorie, monumentenzorg en archeologie;
- stedenbouw;
- milieu;
- verkeer;
- civieltechniek;
- planologische procedure;
- principebesluit en gemeenteraad;
- verhaalsovereenkomst inzake planschade en “akkoordverklaring kosten en voorwaarden”;
- bouwregelgeving;
- grondzaken;
- conclusie.

Gelet op het vorenstaande delen wij u hierbij dan ook mede dat wij hebben besloten principemedewerking te verlenen aan uw verzoek, onder de voorwaarden dat:

- het oprichten van een nieuwe woning alleen is toegestaan binnen een afstand van 50 tot 100 meter van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A2, mits Rijkswaterstaat als wegbeheerder hiermee kan instemmen;
- de bouw plaatsvindt conform de ruimtelijk/stedenbouwkundig gestelde randvoorwaarden;
- er wordt voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- de planologische procedure verloopt via een partiële herziening van het bestemmingsplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarvan de kosten volledig voor rekening van initiatiefnemer komen;
- in de partiële herziening van het bestemmingsplan ondermeer wordt aangetoond dat er ten aanzien van de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, archeologie, waterhuishouding en verkeer geen beperkingen ontstaan voor het plangebied alsmede de omgeving;
- de gemeente Maasgouw niet aansprakelijk is voor het niet succesvol doorlopen van de planologische procedure;
- planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en initiatiefnemer een “akkoordverklaring kosten en voorwaarden” (tevens exploitatieovereenkomst) ondertekent;
- een bouwplan wordt ingediend bij de Commissie Welstand Midden-Limburg en voor akkoord wordt bevonden.

Principebesluit en gemeenteraad

Bij een positief principebesluit van ons college op een principeverzoek inhoudende een bestemmingsplanherziening, wordt de uitgaande brief aan de initiatiefnemer tevens ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie stellen. De gemeenteraad is namelijk het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan zo nodig aan ons college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. De in de tussentijd door u te nemen stappen zijn voor uw eigen rekening en risico.

Eerstvolgende stappen

De eerste stappen die nu (met verwijzing naar het gestelde in de paragraaf “Principebesluit en gemeenteraad”) gezet dienen te worden teneinde het proces aan te zetten, zijn als volgt:

- U dient een welstandsplan voor te leggen (u kunt voor het indienen van een schetsplan contact opnemen met de afdeling VVH). Na het verkrijgen van een welstandakkoord dient u zelf een gerenommeerd stedenbouwkundig bureau in de hand te nemen voor het verrichten van de relevante onderzoeken en het opstellen van het conceptvoorontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan dienen de in dit schrijven aangehaalde aspecten zeker te worden meegenomen. Alvorens het stedenbouwkundige bureau een aanvang met zijn werkzaamheden maakt, wordt geadviseerd vooroverleg te laten plaatsvinden met de gemeente.

- Na beoordeling onzerzijds van het concept zullen wij u opnieuw berichten en zal tevens worden ingegaan op het vervolgtraject.
- Daarna kan de verhaalsovereenkomst inzake planschade aangegaan worden, alsmede de “akkoordverklaring kosten en voorwaarden” worden ondertekend.

Geldigheidsduur principebesluit

Voor de goede orde attenderen wij u er hierbij op dat ons onderhavig principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen voornoemd jaar kan het principebesluit nog zijn geldigheid verliezen door onder meer (gewijzigd) beleid, andere of nieuwe feiten dan wel omstandigheden, veranderde inzichten et cetera.

Principe-uitspraak geen besluit

Tenslotte maken wij u erop attent dat in het geval van een principebesluit geen sprake is van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principebesluit betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag (om bijvoorbeeld bestemmingsplanherziening) zou worden ingediend.

Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek leges geheven. Deze bedragen € 103,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

S.H.M. Strous

De secretaris

H.J.M. Coumans

Bijlage bij beoordeling principeverzoek

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is het perceel aan de Kruisweg gelegen in Perspectief P9 Stedelijke bebouwing. Dit perspectief omvat ondermeer woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. Alle aanwezige en/of geplande (goedgekeurde plannen voor) voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren en solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen et cetera zijn ondergebracht in dit perspectief, indien het gebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau. Binnen dit perspectief behoort het oprichten van een nieuwe woning zondermeer tot de mogelijkheden.

Beleidslijn Grote rivieren

Het perceel aan de Kruisweg is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt dan ook geen toetsingskader.

Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat

Op grond van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat is het oprichten van bouwwerken binnen 50 meter van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A2 verboden. Het oprichten van bouwwerken gelegen binnen een afstand van 50 tot 100 meter van de genoemde as, is mogelijk indien dit bouwwerk past bij de bestemming waarop het bouwwerk is gelegen en de verkeersbelangen van de A2 niet worden aangetast.

Voor zover gelegen binnen 50 meter van de genoemde as, zal aan de oprichting van een nieuwe woning geen medewerking worden verleend.

Voor de oprichting van een nieuwe woning binnen een afstand van 50 tot 100 meter van de genoemde as dient overleg met Rijkswaterstaat als wegbeheerder plaats te vinden.

De nieuwe woning is gelegen op een afstand van circa 55 meter van de A2. De nieuwe woning ligt dus binnen een afstand van 50 tot 100 meter van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A2.

Het oprichten van een nieuwe woning is alleen toegestaan binnen een afstand van 50 tot 100 meter van de dichtstbijgelegen rijbaan van de A2, mits Rijkswaterstaat als wegbeheerder hiermee kan instemmen.

Natuur en landschap

Er bestaan op basis van landschap, ecologie of overige groene waarden geen bezwaren tegen de bouw van een nieuwe woning op het betreffende perceel.

Volkshuisvesting

Vanuit volkshuisvesting wordt de wenselijkheid van het voorgenomen plan met name aan de Regionale Woonvisie 2010-2014 en het Woningmarktonderzoek Maasgouw getoetst.

Regionale Woonvisie 2010-2014

In de woonregio Midden-Limburg Oost zijn afspraken gemaakt over de hoeveelheid te bouwen woningen, de daarbij te realiseren kwalitatieve invulling naast de aandacht voor de diverse doelgroepen en regionale ambities.

Vanuit de Regionale Woonvisie gezien dient er voor de gehele gemeente Maasgouw voornamelijk gestuurd te worden op:

- een beperkte verkoop van eengezinswoningen;
- het minder realiseren van woningen voor doorstromers;
- het realiseren van middeldure tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment;
- het temperen van het aantal koopappartementen voor de doelgroep senioren;
- het beperkt toevoegen van grondgebonden nultredenwoningen in het koopsegment;

- het realiseren van voor senioren geschikte huurwoningen; zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen.

Woningmarktonderzoek Maasgouw

Voor de specifieke kernbehoefte dient gekeken te worden naar het Woningmarktonderzoek Maasgouw. Hieruit blijkt dat de kern Maasbracht een flinke vraag in het goedkopere koopsegment kent. Hieraan kan tegemoet worden gekomen door onder andere de verkoop van eengezinshuurwoningen te intensiveren. Eengezinskoopwoningen kennen een groot aanbod vanaf het middeldure segment; er zou dan ook meer differentiatie in de diverse prijsklassen moeten plaatsvinden, vooral in het goedkopere segment. Vanwege het grote aanbod dienen plannen voor koopappartementen getemporiseerd te worden, terwijl ten aanzien van huurappartementen een grotere differentiatie in prijsstelling en kwaliteit dient te worden gehanteerd. Tenslotte zouden er meer initiatieven ontwikkeld mogen worden voor wat betreft de nultredenwoningen in zowel het huur- als koopsegment en zowel gestapeld als grondgebonden.

Conclusie.

Het principeverzoek betreft de oprichting van één vrijstaande grondgebonden eengezinswoning voor eigen gebruik. Ofschoon niet duidelijk wordt aangegeven in welk prijssegment deze woning wordt gerealiseerd en dit plan niet is opgenomen in het lokale woningbouwprogramma, worden vanuit volkshuisvesting geen onoverkomelijke bezwaren ingebracht.

Dit vanwege de wel erg geringe impact van dit verzoek op de gestelde doelen in combinatie met het feit dat één van de door de raad vastgestelde uitgangspunten ten aanzien van toekomstige woningbouwplannen inhoudt dat individuele (bouw-)plannen van burgers voorrang dienen te krijgen. Daarnaast betreft het hier een inbreidingsplan dat eenzelfde voorkeur krijgt.

Omdat het plan geen deel uitmaakt van de geactualiseerde planvoorraad en niet is opgenomen in het lokale woningbouwprogramma, gaat dit plan met één nieuwe woning wel ten koste van de flexibele ruimte binnen de planvoorraad, indien medewerking wordt verleend aan het principeverzoek.

Cultuurhistorie, monumentenzorg en archeologie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Evenmin bevinden er zich monumentale gebouwen en of ensembles in de onmiddellijke omgeving. Vanuit cultuurhistorisch c.q. monumentaal perspectief zijn er geen ankerpunten, waarmee eventueel rekening moet worden gehouden. Concluderend kan worden gesteld, dat er in cultuurhistorisch opzicht geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Het plangebied is - op de gemeentelijke archeologische waardenkaart - gelegen in het ongekarteerde gebied van Maasbracht. Het is net buiten de grenzen van een AMK-gebied gesitueerd. In beleidsmatig opzicht betekent dit, dat er hier een archeologische verplichting geldt in geval van een bodemverstorende activiteit vanaf 250 m² en een diepgang van 30 cm. Het bouwblok omvat circa 225 m². In verband met de geplande nieuwbouw is derhalve geen archeologisch vooronderzoek nodig. Dit wil zeggen dat het plangebied alleen voor wat het bouwblok betreft archeologisch worden vrijgegeven. Zijn er binnen het kader van het perceel nieuwe plannen, dan zal opnieuw - al naar gelang de aard van de verstoring - moeten worden bekeken of er een archeologische verplichting opgeld doet. Een dergelijke toekomstige verplichting kan eventueel worden ondervangen door het gehele perceel te onderwerpen aan een bureauonderzoek met proefboringen.

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

Het straat- en bebouwingsbeeld langs de Kruisweg zal niet worden aangetast door het bouwen van een woning ter plaatse. Vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt zal het straat- en bebouwingsbeeld zelfs versterkt worden, omdat de lengten waarover woningen aan weerszijden van de Kruisweg zijn gesitueerd meer in evenwicht met elkaar worden gebracht.

Om het straat- en bebouwingsbeeld te behouden en te versterken dient echter te worden voldaan aan een aantal voorwaarden:

- De kavelbreedte dient 25 meter te bedragen.

- De voorgevel dient gesitueerd te worden op de lijn die in het verlengde ligt van de lijn die kan worden getrokken tussen de voorgevels van de naastgelegen woningen.
- De breedte van de voorgevel dient 12 tot 15 meter te bedragen.
- De afstand van de zijgevels tot de dichtst bijgelegen zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.
- De goot- en nokhoogtes dienen aan te sluiten bij die van de bestaande woningen.

Milieu

Er is gekeken naar de volgende milieuaspecten.

Bodem

De huidige bestemming en het gebruik van de bodem zal wijzigen. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Bodemonderzoek zal uitsluitsel over de kwaliteit van de bodem moeten bieden.

Geluid industrielawaai

Het betreft geen inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Ook komt de planlocatie niet binnen de contour van een inrichting in de directe omgeving. Toetsing hoeft derhalve niet plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Het toekomstig gebruik is een geluidsgevoelige bestemming. En komt binnen de contour van de A2 en de Kruisweg. Als gevolg hiervan is door Bureau Geluid een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer 20104172 d.d. 28 april 2011). Uit dit onderzoek blijkt dat voor de nieuw te realiseren woning vanwege beide wegen niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor de Kruisweg wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen (conform Wet geluidhinder buitenstedelijk gebied) echter niet overschreden. Dit betekent dat een procedure hogere grenswaarde dient te worden doorlopen (gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure).

Voor de A2 wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor de nieuw te bouwen woning (conform Wet geluidhinder buitenstedelijk gebied) wel overschreden. Het betreft hier de westgevel en het dakvlak. In dat geval kan realisatie van de woning alsnog plaatsvinden indien de westgevel en het dakvlak wordt uitgevoerd als dove gevel. In dat geval vervalt de westgevel en het dakvlak als toetsingspunt voor de Wet geluidhinder. Er dient dan tenminste één gevel te zijn waar wel aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. In dit geval is dat vanwege de A2 (en de Kruisweg) de oostgevel.

In het kader van de omgevingsvergunningsprocedure dient in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de nieuw te realiseren woonbestemming is. Deze berekening zal deel uitmaken van de later te volgen omgevingsvergunningsprocedure. Afhankelijk van de indeling van de woning en de ligging van verblijfsgebieden dienen dan geluidwerende voorzieningen te worden getroffen teneinde te kunnen voldoen aan een binnenniveau van 33 dB.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet "in betekende mate" verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Aangezien hier sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden. Verdere motivering dient plaats te vinden op basis van het Besluit Niet in Betekende Mate.

Op basis van de heersende luchtkwaliteit bestaat er overigens geen belemmering.

Externe veiligheid

De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied (<200) van een transportroute (A2) en de buisleidingen. Door de komst van een woning zal het aantal personen binnen het invloedsgebied van de A2 en de buisleidingen toenemen. Er dient derhalve aandacht te worden besteed aan het huidige en toekomstige groepsrisico.

Milieuzonering

Het project is niet aan te merken als een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. De planlocatie komt binnen de contour (100 meter voor geur en geluid) van een inrichting (Pauli BV) in de directe omgeving. Pauli BV wordt daarentegen niet in haar werkzaamheden belemmerd daar al een gevoelig object op een kortere afstand is gelegen. Een nadere onderbouwing dient echter plaats te vinden. U dient dan ook verder zelf onderzoek te laten uitvoeren naar omgevingsfactoren als geluid en lucht.

Wet geurhinder en veehouderij

De planlocatie is nabij geurgevoelige objecten gelegen. Echter uit de bij het principeverzoek gevoegde rapportage blijkt dat de bouw van deze woning het bedrijf op Tergouwen 11 (als maatgevend object) niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Ook blijkt uit deze berekening dat ter plaatse toch gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Verder is ook het bedrijf op Kloosterstraat 16 (het bedrijf van de maatschap Heuts) betrokken in het geuronderzoek. De bouw van de betreffende woning beperkt het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering. Een eventuele verplaatsing van de dierenverblijven richting de nieuw te bouwen woning behoort thans al niet tot de mogelijkheden.

Voor wat betreft de geurcontour voor akkerbouw- en tuinbouwbedrijven: daar geldt een contour van 10 meter vanaf de gebouwen. De geprojecteerde woning valt buiten deze contour.

Verkeer

Er is gekeken naar de volgende verkeeraspecten.

Parkeren

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid "Parkeernormen en parkeerbijdrageregeling gemeente Maasgouw" dient de aanvrager in eerste instantie zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Volgens de parkeernormering is de woning gelegen in niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Afhankelijk van het type woning (goedkoop, midden of duur) is de parkeernorm respectievelijk 1,7, 1,9 of 2,2, waarvan het aandeel bezoekers is bepaald op 0,3 per woning.

Dat wil zeggen dat er voor een woning in de duurdere klasse 2,2 - 0,3 is 1,9 parkeerplaats (afgerond twee parkeerplaatsen) op eigen terrein gemaakt moet worden. Gezien de ligging van het perceel zal dit niet tot problemen hoeven te leiden. Bij het indienen van de omgevingsvergunning zal een en ander aan het gemeentelijk beleid getoetst worden. De nieuwe parkeervoorziening mag niet ten koste gaan van de bestaande parkeervoorziening.

U dient dus zorg te dragen voor de realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bereikbaarheid

Ten gevolge van de aanleg van de nieuwe woning zal er hoogstwaarschijnlijk ook een nieuwe uitweg gemaakt moeten worden op de Kruisweg. Hiervoor dient overeenkomstig artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening voor de gemeente Maasgouw (APV) ook een uitwegmelding gedaan te worden. De kosten van de nieuwe uitweg komen voor rekening van uw cliënt.

Civieltechniek

Civieltechnisch bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.

In het vervolgtraject dient er voldoende aandacht te worden besteed aan:

- De rioolaansluiting voor dwa op het gemeentelijk (gemengd) rioolstelsel in de Kruisweg.
- Geen regenwater van het perceel op het gemeentelijk riool of op de weg.
- Aanleg regenwatervoorziening met juiste dimensionering op eigen terrein.
- Aansluiting op nutsvoorzieningen te regelen door en voor rekening van uw cliënt.

U dient dit voor eigen rekening verder te laten onderzoeken door een ter zake kundig ingenieursbureau. De onderzoeken dienen ter accordering voorgelegd te worden aan de afdeling Ruimte Beheer.

Planologische procedure

Medewerking op planologisch gebied kan in casu plaatsvinden middels een herziening van het bestemmingsplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanwege het samenspel van de hoeveelheid te regelen zaken, alsmede de flexibiliteit die een bestemmingsplan boven een omgevingsvergunning (om af te wijken van een bestemmingsplan) kan bieden, ware in casu enkel voor een partiële bestemmingsplanherziening te opteren.

Procedureel verloopt een bestemmingsplanprocedure op hoofdlijnen als volgt:

- het conceptvoorontwerpbestemmingsplan (inclusief alle onderzoeken) aanbieden aan ons college. Indien blijkt dat het plan haalbaar is, kan de formele procedure aangezet worden;
- het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aanbieden aan de provincie Limburg en de betrokken Rijksinstanties, alsmede publicatie ex artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen (en het behandelen van eventuele ingediende zienswijzen van derden);
- het aanbieden van het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad voor vaststelling (binnen 12 weken na tervisielegging);
- mogelijk beroep bij de Raad van State.

Verdere zaken die van belang zijn, zijn de volgende:

- De gemeenteraad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.
- De procedurele doorlooptijd van een bestemmingsplanherziening bedraagt minstens een half jaar, mits geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend. Met het voortraject is eveneens minstens een half jaar gemoeid, afhankelijk van de hoeveelheid uit te voeren onderzoeken en dergelijke. In totaliteit dient dus te worden uitgegaan van een doorlooptijd van een jaar tot anderhalf jaar.

Principebesluit en gemeenteraad

Bij een positief principebesluit van ons college op een principeverzoek inhoudende een bestemmingsplanherziening, wordt de uitgaande brief aan de initiatiefnemer tevens ter kennis gebracht aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan zo in zijn eerstvolgende vergadering de wenselijkheid van het initiatief ten principale ter discussie stellen. De gemeenteraad is namelijk het bestuursorgaan dat uiteindelijk van gemeentewege dient te besluiten omtrent het al dan niet vaststellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan zo nodig aan ons college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. De in de tussentijd door u te nemen stappen zijn volledig voor rekening en risico van uw cliënt.

Verhaalsovereenkomst inzake planschade en "akkoordverklaring kosten en voorwaarden"

Door de realisatie van het plan is er de mogelijkheid tot indienen van planschade door omwonenden. Alvorens de procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan te starten, zal tussen de gemeente Maasgouw en uw cliënt een verhaalsovereenkomst inzake planschade afgesloten dienen te worden. De verhaalsovereenkomst inzake planschade vindt zijn grondslag in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

Tevens dient uw cliënt een “akkoordverklaring kosten en voorwaarden” te ondertekenen, waarmee wordt ingestemd met de voorwaarden, kosten en het opstarten van de procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan.

Bouwregelgeving

De omgevingsvergunningprocedure komt pas aan de orde na afronding van de bestemmingsplanprocedure.

Een en ander dient voor advies te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Er is nog geen bouwplan bij de welstandscommissie ingediend en/of behandeld. Om onnodige planaanpassingen in een later stadium te voorkomen, verdient het aanbeveling om reeds in een vroeg stadium een welstandsadvies te vragen.

Het bouwplan dient te voldoen aan de geldende voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, als zijnde een nieuwbouwwoning langs een (drukke) verkeersweg.

Grondzaken

De gronden zijn volledig eigendom van de heer J.P.J.M. Heuts, de vader van uw cliënt. Er zijn geen gemeentelijke publiekrechtelijke beperkingen gevestigd.

Wel is er een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b. van de Belemmeringenwet privaatrecht gevestigd ten gunste van Sabic Pipelines B.V.. Dit houdt verband met de ter plaatse aanwezige buisleidingen.

Conclusie

Omdat het straat- en bebouwingsbeeld langs de Kruisweg niet zal worden aangetast door het bouwen van een woning ter plaatse en zelfs versterkt zal worden, omdat de lengten waarover woningen aan weerszijden van de Kruisweg zijn gesitueerd meer in evenwicht met elkaar worden gebracht, is het verlenen van medewerking aan het principeverzoek in beginsel als wenselijk te bestempelen. De conclusie is dan ook dat onder een aantal voorwaarden principemedewerking aan het verzoek kan worden verleend.

- 
- **Bestuurscentrum:**
 - Raadhuisplein 1, Heel
 - T 0475 85 25 00 F 0475 57 17 74
 - info@gemeentemaasgouw.nl