

Uw brief van: 19 maart 2018
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: UIT/54668
Inlichtingen: [REDACTED]
Telefoonnr: [REDACTED]
Onderwerp: Principeverzoek Bilt 8a in
Stevensweert
Datum: 14 augustus 2018
Verzenddatum: **17 AUG. 2018**
Bijlage: 1 (Bijlage bij beoordeling
principeverzoek)

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

[REDACTED]
BAEXEM

Beste [REDACTED]

Op 19 maart 2018 diende u namens [REDACTED] een principeverzoek in. U verzocht om medewerking te verlenen aan het vergroten van de bedrijfsloods op het adres Bilt 8a in Stevensweert.

Besluit

Wij hebben uw verzoek behandeld in onze vergadering van 14 augustus 2018. Wij besloten om Onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan het verzoek om de bedrijfsloods op het adres Bilt 8a in Stevensweert te vergroten, waarbij:

- voor de realisatie van dit plan een bestemmingsplanherziening op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen wordt, waarbij wordt aangetoond dat er geen beperkingen ontstaan voor de omgeving;
- de ontwikkeling gecompenseerd wordt via de systematiek van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) met vastlegging in het bestemmingsplan en in een met aanvrager af te sluiten 'Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu';
- ten behoeve 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 omgevingscommissie en voor akkoord wordt bevonden.

Eerstvolgende stappen

De eerste stappen die u moet nemen om het proces aan te zetten, zijn als volgt:

- U stelt een landschappelijk inpassingsplan op.
- Na een positieve beoordeling van het landschappelijk inpassingsplan door de gemeente wordt het plan voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.
- Na een positief advies van de Kwaliteitscommissie zal met u de 'Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu', de 'Akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) en planschadeovereenkomst worden aangegaan.
- U stelt een schetsplan op voor de realisatie van het nieuwe gebouw en legt het plan voor aan de omgevingscommissie.
- Na een positief advies van de omgevingscommissie vraagt u bij Rijkswaterstaat een Waterwetvergunning aan.



- Na het verkrijgen van de Waterwetvergunning laat u de relevante onderzoeken uitvoeren (voor de bestemmingsplanprocedure).
- Vervolgens laat u een conceptontwerpbestemmingsplan opstellen.
- Na beoordeling van het concept door de gemeente zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart, waarbij het bestemmingsplan wordt voorgelegd aan andere overheidsinstanties (bestuurlijk overleg), ter inzage wordt gelegd voor zienswijzen en uiteindelijk ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.
- Nadat de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan is afgerond kunt u de vereiste omgevingsvergunningen aanvragen.

In de bijlage wordt aangegeven voor welke onderdelen randvoorwaarden worden gesteld.

Geldigheidsduur principebesluit

Voor de goede orde wijzen wij u er hierbij op dat dit principebesluit een maximale geldigheidsduur heeft voor een periode van één jaar (vanaf de dagtekening van deze brief). Binnen dit 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 principe-uitspraak geen sprake is van een besluit (als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Daarom staan hiertegen geen rechtsmiddelen open. Een principe-uitspraak betreft namelijk enkel een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag zou worden ingediend.

Kosten

Verder worden voor het in behandeling nemen van uw principeverzoek (leges)kosten in rekening gebracht. Deze bedragen € 150,-. Hiervoor ontvangt u binnenkort een aparte factuur.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met [REDACTED] van het team Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer [REDACTED]

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,
De burgemeester

De secretaris

Bijlage bij beoordeling principeverzoek

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het plangebied is volgens het POL2014 gelegen in het gebiedstype 'Bronsgroene landschapszone'. Dit zijn beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Dit gebiedstype omvat ook het winterbed van de Maas. Het is aan de gemeente om hierbinnen differentiatie aan te brengen op bestemmingsplanniveau.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds het toevoegen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012, dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd en afgewogen aan de hand van drie opeenvolgende stappen. Deze motiveringsplicht is onder meer van toepassing op bedrijvigheid.

Allereerst moet er sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is hiervoor een definitie opgenomen: Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang.

De uitbreiding van het bouwvlak bedraagt 948 m², waartegenover een gelijktijdige verkleining van het bouwvlak van 956 m² staat. Per saldo vindt er dus een verkleining van het bouwvlak plaats met 8 m². Het initiatief voldoet aan de eisen die worden gesteld in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Gezien de verkleining van het bouwvlak met 8 m² is er, gelet op de rechtspraak (zie ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442) sprake van kleinschalige bedrijvigheid. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Beleidslijn Grote rivieren

De uitbreiding van de bedrijfsloods (ongeveer 1.425 m²) ligt volledig in het waterbergend winterbed. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarom een toetsingskader.

Ter plaatse van de uitbreiding van de bedrijfsloods geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie.

Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' mag alleen worden gebouwd met toestemming van Rijkswaterstaat.

Voorwaarde hierbij is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van het waterbergend rivierbed. Vooraf moet Rijkswaterstaat worden gehoord. Rijkswaterstaat toetst hierbij aan waterstaatkundige criteria.

In dit kader is tevens een Watervedvergunning vereist, die door de initiatiefnemer bij Rijkswaterstaat moet worden aangevraagd.

Dit betekent dat voor de hoeveelheid waterbergend vermogen dat vervalt, compensatie moet worden geleverd door elders binnen het waterbergend rivierbed die hoeveelheid water middels maaiveldverlaging (afgraving) te compenseren. Deze compensatie bedraagt op grond van de uitbreidingsoppervlakte ongeveer 870 m³. Aan de noordoostzijde is binnen de bestemming 'Bedrijf' binnen het waterbergend rivierbed ruimte aanwezig om deze compensatie te realiseren. Het betreffende compensatieplan dient aan Rijkswaterstaat te worden voorgelegd.

Structuurvisie Maasgouw 2030

In de Structuurvisie Maasgouw 2030 wordt rekening gehouden met de beëindiging van het gebruik van enkele solitaire bedrijven in het buitengebied. Deze terreinen liggen veelal in de duurzame groene hoofdstructuur. Dit betekent, dat bij een eventuele (toekomstige) beëindiging van het gebruik een transformatie naar natuur in de meeste gevallen de meest voor de hand liggende optie is. De betreffende bedrijven liggen in de deelgebieden Eiland in de Maas en Maasbracht en omgeving. Het bedrijfsperceel Bilt 8a in Stevensweert is één van deze solitaire bedrijven die in de Structuurvisie Maasgouw 2030 worden benoemd. Ten aanzien van het bedrijfsperceel Bilt 8a in Stevensweert is in de Structuurvisie Maasgouw 2030 gekozen voor een passief beleid. Pas bij een definitieve beëindiging van de bedrijfsactiviteiten wordt gekozen voor een actieve omzetting naar natuur.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Vanwege de ligging in het buitengebied is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) heeft als doelstelling wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is gekoppeld aan een bestemmingsplanherziening.

Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep.

In het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. Hierbij zijn negen modules uitgewerkt. Voor het inzetten van de kwaliteitsbijdrage op basis van deze modules gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).
2. Op verzoek van initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van lid 1. ten behoeve van de realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf, dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van B&W). Tevens kunnen B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief, dan wel nabij voornoemde locatie als de omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.
3. Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

Het plan heeft betrekking op het gehele bedrijfsperceel Bilt 8a in Stevensweert. Daarom wordt het gehele perceel betrokken bij de toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Het gaat hier om een solitair bedrijf in het buitengebied. Daarom is module 6 'Uitbreiding solitaire bedrijven' van toepassing.

De bestaande bedrijfsfunctie blijft gehandhaafd. Verder worden in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) volgende maatregelen uitgevoerd:

- Verkleinen van de oppervlakte van het bouwvlak met 8 m². Dit betekent dat er 8 m² minder bebouwing kan worden opgericht.
- Realiseren van een landschappelijke inpassing en aanvullend groen.

Extra compenserende maatregelen zijn niet aan de orde, omdat de uitbreiding van de bedrijfsloods binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt gerealiseerd en er binnen die bestemming een verkleining van de oppervlakte van het bouwvlak met 8 m² plaatsvindt.

Indien deze maatregelen worden uitgevoerd, is er sprake van een dusdanige kwaliteitsverbetering dat een bijdrage in het kwaliteitsfonds niet noodzakelijk is.

Bestemmingsplan

Het bedrijfsperceel Bilt 8a in Stevensweert ligt in het bestemmingsplan 'Stevensweert' (vastgesteld op 19 april 2012). Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'schiphuis'. De als zodanig aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'schiphuis' bestemd voor een botenopslag en een onderhoud- en reparatiebedrijf ten behoeve van ter plaatse gestalde boten.

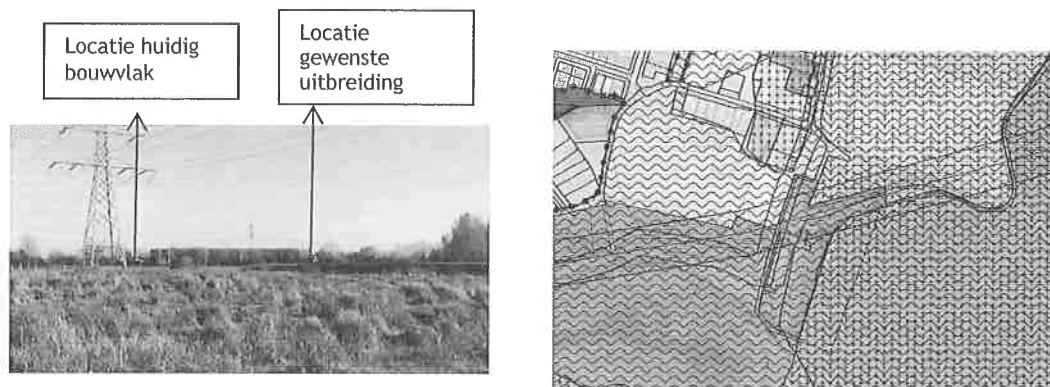
Verder gelden ter plaatse de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - roerdalslenk 3'.

De als 'Waterstaat - Waterbergend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een waterbergende functie. Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd met toestemming van Rijkswaterstaat.

Een uitbreiding van de bedrijfsloods is op grond van het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. De uitbreiding van de bedrijfsloods past namelijk niet in het bouwvlak zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Stedenbouw

Het bedrijfsperceel ligt in het buitengebied van Stevensweert. Vanuit dit buitengebied is de aanwezige bedrijfsloods duidelijk zichtbaar. Om het beeld op deze bedrijfsloods vanuit het buitengebied te verzachten, is rondom het bedrijfsperceel een groenzone aanwezig.



De gewenste uitbreiding vindt plaats richting het buitengebied, maar vindt wel geheel plaats binnen de bedrijfsbestemming. Als compensatie voor de nieuwe aanbouw zal het bouwvlak aan de voorzijde worden weg bestemd. Per saldo zal het maximum aantal vierkante meter te bebouwen oppervlak afnemen. Hierdoor zal de impact van de loods op het buitengebied niet noemenswaardig wijzigen ten opzichte van een uitbreiding aan de voorzijde. Dit ook gezien de aanwezige groene zone.

Hierbij komt nog dat over het voorste deel van de bedrijfslocatie een hoogspanningsverbinding aanwezig is. Binnen de zone van de hoogspanningsverbinding mogen geen gebouwen worden gebouwd. Van dit verbod kan worden afgeweken mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de gewenste uitbreiding.

Economie

Vanuit economisch oogpunt is dit een goede ontwikkeling. Er is geen conflict met de Nautische Boulevard in Wessem. Daar is immers momenteel geen plaats voor een dergelijk bedrijf en daar wordt niet meer van hetzelfde, maar meer diversiteit (one stop shop) voorgestaan.

Cultuurhistorie, monumentenzorg en archeologie

Er is gekeken naar de volgende aspecten van cultuurhistorie, monumentenzorg en archeologie:

Cultuurhistorie

De planlocatie is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Het betreft hier evenmin een rijks- of gemeentelijk monument. Ook moet worden gesteld dat er zich geen monumentale gebouwen of objecten in de nabijheid bevinden, die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Het beschermde dorpsgezicht van Stevensweert bevindt zich op enige afstand.

De loods is opgetrokken in een eenvoudige, utilitaire architectuur, zoals dat gangbaar is voor dergelijke bedrijfsgebouwen. De materialisatie is - naar de indruk - staal. Het langwerpige gebouw wordt afgedekt door een flauw hellend zadeldak.

De uitbreiding kent dezelfde vormgeving en is derhalve passend. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen.

Archeologie

De gemeente Maasgouw beschikt over een archeologische verwachtingenkaart. Hierop is archeologisch beleid geënt. Dit houdt in dat bij het roeren van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek kan worden voorgeschreven. Via de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is dit beleid vertaald naar de bestemmingsplannen.

Het plangebied is op de archeologische verwachtingenkaart gelegen in een gebied met een lage verwachting. In beleidsmatig opzicht bestaan er hier geen archeologische restricties. Ongeacht de mate en diepte van de bodemverstoring is er hier geen archeologisch onderzoek nodig.

Milieu

Er is gekeken naar de volgende milieuaspecten:

Bodem

Conform de Nota Bodembeheer Maas & Roer dient voor een bestemmingswijziging altijd een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd te worden. Indien uit dit vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor bodemverontreiniging kan de bodemkwaliteitskaart in combinatie met het vooronderzoek als bewijsmiddel dienen.

De bodemkwaliteitskaart in combinatie met een vooronderzoek is géén geldig bewijsmiddel in het kader van een bestemmingsplanprocedure wanneer uit het vooronderzoek conform NEN5725 blijkt dat de locatie of een gedeelte van de locatie verdacht is. Dan dient altijd minimaal een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden.

Echter in de onderhavige situatie blijft de bodem haar (bodem-)functie (Industrie) behouden. Ook zijn er geen aanwijzingen dat op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is, of een calamiteit is gebeurd. Dit is de reden waarom de bodemtoets niet noodzakelijk is.

Geluid

Wet geluidhinder

Het betreft geen geluidgezoneerd industrieterrein en er wordt evenmin een geluidgevoelige bestemming gevestigd. De Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing.

Bedrijven en milieuzonering

In de richting van de uitbreiding van de bedrijfsloods zijn geen woningen aanwezig. Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats. Aangenomen mag worden dat de verkeersbewegingen ook niet toenemen. Uit de aanvraag blijkt niet dat de capaciteit wordt uitgebreid.

Akoestische afweging Wro

Er zijn voor het overige geen zaken aan de orde in het kader van de akoestische afweging Wro.

Activiteitenbesluit

De inrichting dient te blijven voldoen aan het Activiteitenbesluit. Uit de toets milieu Wabo zal blijken of een nieuwe melding dient te worden gedaan.

Conclusie

Vanuit planologisch opzicht hoeft het aspect geluid niet afgewogen te worden, aangezien de uitbreiding van de bedrijfsloods niet strekt tot een uitbreiding van de capaciteit of de intensivering van de bedrijfsactiviteit; verder is de wet geluidhinder niet van toepassing. Het Activiteitenbesluit blijft van toepassing, dus ook de geluidvoorschriften hiervan. Uit de toets milieu Wabo zal blijken of er een nieuwe melding nodig is en als dat zo is, komt daarbij ook naar voren of er een akoestisch onderzoek nodig is om aan te tonen dat aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Het aspect geluid vormt in planologisch opzicht geen belemmering voor het plan

Bedrijven en milieuzonering

Het betreft een bestaande bedrijfsloods op het bedrijfsperceel Bilt 8a in Stevensweert. De gronden zijn bestemd voor botenopslag en onderhoud- en reparatie ten behoeve van de gestalde boten.

Het principeverzoek heeft betrekking op het vergroten van een bestaande bedrijfsloods voor de stalling, reparatie en het onderhoud van boten. Ook wordt er in de uitbreiding een kantoor gerealiseerd. De bouwkaavel ligt nu op 119 meter van de perceelsgrens van de dichtstbijgelegen woning. De nieuwe bouwkaavel komt op een grotere afstand van deze woning te liggen, namelijk 136 meter tot de perceelsgrens van de dichtstbijgelegen woning. De uitbreiding van de bouwkaavel vindt plaats aan de andere kant van het bedrijfsperceel waar geen woningen zijn gelegen. Er is daarom geen weigeringsgrond.

Activiteitenbesluit

Voor de wijziging van de bedrijfsactiviteiten dient wel nog een melding in het kader van het Activiteitenbesluit ingediend te worden. Dit komt aan bod bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouw.

Externe veiligheid

Er moet aandacht worden besteed aan externe veiligheid.

Wet natuurbescherming

Het principeverzoek heeft betrekking op het vergroten van een bestaande loods voor de stalling, reparatie en het onderhoud van boten. Ook wordt er in de uitbreiding een kantoor gerealiseerd.

Bij de aanvraag moet een onderbouwing worden gevoegd waaruit blijkt welke mogelijke effecten er kunnen optreden op de wettelijk beschermde soorten (soortenbescherming). Daarnaast moet ook het aspect gebiedsbescherming beschreven worden.

Verkeer

Er is gekeken naar de volgende verkeersaspecten:

Bereikbaarheid

Het betreft een bestaande bedrijfsloods op het bedrijfsperceel Bilt 8a in Stevensweert. De Bilt is een erftoegangsweg gelegen binnen de bebouwde kom van Stevensweert met een maximum snelheid van 50 km/ uur.

De bereikbaarheid is via de Bilt geen probleem. Ook de verkeerstoename als gevolg van realisering van het plan is gezien de intensiteiten op bovengenoemde weg geen probleem.

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 het pand gelegen in het restgebied van een niet stedelijk gebied.

De parkeernorm voor een stalling van boten is 0,9 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. De parkeernorm voor een bedrijf is 2,8 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

De uitbreiding van het bouwvlak is minder dan het huidige bestemmingsplan toelaat. Het huidige toegestane bouwvlak is 956 m². Het toekomstige bouwvlak is 948 m². Aangezien er geen uitbreiding van het bouwvlak komt, mag er ook niets aangegeven worden ten aanzien van de parkeerbehoefte omdat deze bij het vorige bestemmingsplan is aangegeven.

Wel dient in de tekeningen aangegeven te worden waar de auto's gaan parkeren om te zien dat dit niet op de plaats is waar de huidige uitbreiding is gesitueerd. In totaal gaat het dan over $1.323 \text{ m}^2 + 948 \text{ m}^2 = 2.271 \text{ m}^2$.

Bij de vergroting van de bedrijfsloods gaat het om 26 parkeerplaatsen. In totaal gaat het bij het bedrijf om 64 parkeerplaatsen. Op tekening moet worden aangegeven waar de 64 auto's kunnen parkeren.

Civieltechniek

Civieltechnisch bestaan er geen bezwaren tegen dit voornemen. Wel dient te worden voldaan aan een aantal technische voorwaarden.

Afvalwater

Uit het gemeentelijk beheersysteem blijkt niet dat de loods een aansluiting op het riool heeft. Bij het nieuwe plan komt er afvalwater vrij. Indien voor de juiste verwerking hiervan een voorziening moet worden aangelegd, zijnde een rioolaansluiting of IBA, komen de kosten voor de realisatie ten laste van de initiatiefnemer.

Hemelwater

De uitbreiding mag als gevolg van hemelwater geen (extra) belasting op de riolering zijn. Hiervoor wordt het afkoppelbeleidsplan van de gemeente Maasgouw gevolgd. Het hemelwater vallend op de te realiseren verharde oppervlakken, ook al waren deze voorheen verhard, mag dus niet worden afgevoerd via het gemengde rioolstelsel in de Bilt. Voorgesteld wordt om hier van de voorkeursvolgorde af te wijken en regenwater te lozen op de Maas. Hiervoor moet met de waterbeheerder worden afgestemd. Een dergelijke lozing is meldings-/vergunningplichtig.

Openbare ruimte

Uit het principeverzoek blijkt niet of er een verzwaring van de toegangsweg of anderszins wijzigingen benodigd zijn in de openbare ruimte.

Planologische procedure

Binnen het bestemmingsplan is geen regeling opgenomen, die realisatie van het plan mogelijk maakt. Een planologische procedure is vereist.

Medewerking op planologisch gebied kan plaatsvinden door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Vanwege het samenspel van hoeveelheid te regelen zaken (het GKM kan enkel via een bestemmingsplan geregeld worden), alsmede de flexibiliteit dat een bestemmingsplan boven een omgevingsvergunning kan bieden, kan in dit geval alleen voor een bestemmingsplanherziening geopteerd worden.

De procedurele doorlooptijd van een bestemmingsplan, zonder eventueel beroep bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, bedraagt een half jaar. Als voorbereidingstijd wordt uitgegaan van een half jaar. Hierdoor komt de totale doorlooptijd op één jaar. De bestemmingsplanprocedure zal moeten verlopen via de procedureregels van de Wet ruimtelijke ordening.

Overigens komt de procedure van de omgevingsvergunning (voor de nieuwbouw) pas aan de orde als de planologische procedure is doorlopen. Hiervoor staat een wettelijke termijn van 8 weken, die eenmalig verlengd kan worden met 6 weken.

Principebesluit en gemeenteraad

Bij een positief principebesluit van het 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 gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan zo nodig aan het college aangeven dat het initiatief om haar moverende redenen in het geheel als onwenselijk wordt beschouwd. In de brief aan de initiatiefnemer zal worden opgenomen dat de in de tussentijd door hem te nemen stappen voor zijn rekening en risico zijn.

Overeenkomsten

Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

Bij toepassing van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) en een positief advies van de Kwaliteitscommissie ondertekenen de aanvrager en gemeente de 'Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In de overeenkomst wordt onder meer de kwaliteitsbijdrage en landschappelijke inpassing geregeld.

Akkoordverklaring kosten en voorwaarden (exploitatieovereenkomst)

Tevens zal aanvrager een 'akkoordverklaring kosten en voorwaarden' (exploitatieovereenkomst) dienen te ondertekenen waarmee hij instemt met de voorwaarden, kosten en het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Planschadeovereenkomst

Gezien het feit dat het bestemmingsplan de realisatie van het plan niet rechtstreeks toestaat en een planologische procedure noodzakelijk is, is er de wettelijke mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschade door derden. De eventuele vergoeding van planschade mag de gemeente afwentelen op aanvrager. Hiervoor zal met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan moeten worden. Voordat de formele bestemmingsplanprocedure wordt opgestart zal tussen aanvrager en gemeente een planschadeovereenkomst afgesloten moeten worden.

Bouwregelgeving

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

Het bouwplan dient te voldoen aan de geldende voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De toetsing aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening kan alleen plaatsvinden aan de hand van volledige gegevens. De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan de indieningvereisten uit hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Pas daarna kan worden bepaald of het plan bouwtechnisch haalbaar is.