

Nota
IPW-beleid
2012

voor verzoek om
Incidentele Particuliere Woningbouw

Nota
**IPW-beleid
2012**

**voor verzoek om
incidentele particuliere woningbouw**

Documenttitel Nota IPW-beleid 2012, voor verzoek om
Incidentele Particuliere Woningbouw

Datum vaststelling raad 11 oktober 2012

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	5
1.1 <u>Aanleiding</u>	<u>5</u>
1.2 <u>Doel</u>	<u>5</u>
1.3 <u>Leeswijzer</u>	<u>5</u>
2 AANVRAAG EN AANVRAGER	6
2.1 <u>Indieningsvereisten</u>	<u>6</u>
2.2 <u>Consequenties aanvrager en bewoner(s) nieuwe woning(en)</u>	<u>6</u>
2.3 <u>Kosten</u>	<u>6</u>
3 TOETSINGS- EN BEOORDELINGSKADER	8
3.1 <u>Toetsingskader</u>	<u>8</u>
3.2 <u>Beoordelingskader</u>	<u>9</u>
4 WERKPROCES	10
4.1 <u>Fasen werkproces</u>	<u>10</u>
4.2 <u>Fase 1: Aanvraag en toetsing</u>	<u>10</u>
4.3 <u>Fase 2: Beoordeling en richtlijnen</u>	<u>10</u>
4.4 <u>Fase 3: Schetsplan en ruimtelijke onderbouwing</u>	<u>11</u>
4.5 <u>Fase 4: Aanvraag omgevingsvergunning en procedure</u>	<u>12</u>

BIJLAGEN

- I. Aanvraagformulier
- II. Bebouwingscontouren
- III. Schema werkproces
- IV. Overzicht bureaus

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad besloten de nota "IPW-beleid 2010, voor verzoek om Incidentele Particuliere Woningbouw" vast te stellen. Nadat dit beleid twee jaar in gebruik is geweest heeft het college van B&W besloten het beleid te evalueren. Uit deze evaluatie is gebleken dat het beleid op enkele punten verbeterd kan worden. In de "evaluatie-nota: IPW-beleid 2010, voor verzoek om Incidentele Particuliere Woningbouw" zijn enkele aanbevelingen gedaan ter verbetering van het beleid. Deze aanbevelingen zijn verwerkt in het nieuwe beleid "IPW-beleid 2012". Met het nieuwe beleid is het werkproces ten opzicht van het IPW-beleid 2010 efficiënter geworden en zijn de uitgangspunten zo aangepast dat het doel van het beleid beter kan worden nagestreefd.

De nota "IPW-beleid 2012, voor verzoek om incidentele particuliere woningbouw" is op 11 oktober 2012 vastgesteld door de raad.

1.2 Doel

Het doel van de nota "IPW-beleid 2012" is om incidentele woningbouw voor particulieren mogelijk te maken met een zo efficiënt en uniform mogelijk werkproces. Tevens wordt er door dit beleid gehoor gegeven aan de wens van de rijksoverheid voor "toename van het particuliere opdrachtgeverschap". Ten slotte levert het een bijdrage aan de woningbehoefte van Zaltbommel.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk twee komen de indieningsvereisten en de consequenties voor de aanvrager, waaronder de kosten, aan bod. In hoofdstuk drie wordt het toetsingskader voor een aanvraag om incidentele particuliere woningbouw uiteengezet. Dit zijn uitgangspunten waaraan een aanvraag moet voldoen. Indien een aanvraag aan alle uitgangspunten voldoet kan deze beoordeeld worden. De verschillende aspecten waarop beoordeeld wordt komen ook in dit hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 4 wordt het werkproces beschreven. De vier verschillende fasen worden hier uiteengezet, van aanvraag tot omgevingsvergunning. In de bijlage is tevens een schematische weergave te vinden van het werkproces.

2 AANVRAAG EN AANVRAGER

2.1 Indieningsvereisten

Een particulier die in aanmerking wil komen voor incidentele woningbouw dient in te leveren:

- Een volledig ingevuld aanvraagformulier (zie bijlage I).
- Een uittreksel van de kadastrale kaart met daarop aangegeven de locatie voor de gewenste ontwikkeling.

Een situatietekening, schetsplannen, bouwplannen e.d. zijn in het stadium van de aanvraag nog niet nodig. Eerst zal de gemeente Zaltbommel, aan de hand van het ingevulde aanvraagformulier en de kadastrale kaart, de aanvraag toetsen aan de uitgangspunten (zie hoofdstuk 3) en beoordelen of het verzoek mogelijk/wenselijk is.

2.2 Consequenties aanvrager en bewoner(s) nieuwe woning(en)

Als de aanvrager aan de hand van het IPW-beleid een omgevingsvergunning voor de bouw van één vrijstaande woning of twee woningen in één woongebouw heeft verkregen, geldt dat:

- hij/zij, indien ingeschreven op de wachtlijst van kavels en woningen, direct na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, hierop wordt uitgeschreven;
- hij/zij binnen 10 jaar na de dag waarop de omgevingsvergunning verkregen is niet opnieuw een verzoek om incidentele particuliere woningbouw kan indienen.

Bovenstaande consequenties gelden ook voor diegene die uiteindelijk de woning(en) gaat/gaan bewonen.

2.3 Kosten

Een aanvrager die een verzoek indient om incidentele particuliere woningbouw is verschillende kosten verschuldigd aan de gemeente Zaltbommel. Er kan onderscheid gemaakt worden in de exploitatiekosten, planschadekosten en legeskosten (incl. rioolaansluiting).

Exploitatiekosten

Onder de exploitatiekosten (deze worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst) vallen:

- Kosten voor opstelling ruimtelijke richtlijnen;
- Kosten voor de beoordeling van de ruimtelijke onderbouw;
- Een vergoeding ten behoeve van de Nota Bovenwijken 2011-2020 (€ 15,- per uitgeefbare m² tot een maximum van € 15.000,00 per kavel).

Planschade

Planschade kan ontstaan door de realisering van een nieuwe woning. Het betreft de schade die een eigenaar van een grond of gebouwen lijdt in verband met het initiatief van de aanvrager. De mogelijke kosten voor planschade worden getaxeerd door middel van een planschaderisicoanalyse. Deze mogelijke planschadekosten dienen vooruitbetaald te worden aan de gemeente. Wanneer er geen aanspraak wordt gemaakt op planschade ontvangt de aanvrager het bedrag uiteraard terug. Dit alles wordt geregeld in een planschadeovereenkomst.

Legeskosten

De legeskosten zijn opgenomen in de "verordening op de heffing en invordering van leges¹". Deze verordening wordt jaarlijks aangepast. Een overzicht van de actuele leges zijn te vinden op de gemeentesite: www.zaltbommel.nl.

¹ Zie: www.zaltbommel.nl → bestuur en organisatie → regelgeving en beleid → verordeningen en beleid → financiën en economie → verordening op de heffing en invordering van leges

Leges die bij een aanvraag van toepassing kunnen zijn, zijn onder andere:

- Leges voor het in behandeling nemen van een principeverzoek;
- Leges voor de beoordeling van een planschaderisicoanalyse;
- Leges voor de beoordeling van een bodemonderzoek;
- Leges voor het in behandeling nemen van een schetsplan;
- Kosten voor het doorlopen van een procedure in het kader van een project-afwijkingsbesluit (Wabo-projectbesluit).

Voor de aansluiting van een woning op het gemeentelijk rioolstelsel is de “verordening op de heffing en invordering van riolaansluitrechten²” van toepassing

Naast de kosten die de aanvrager aan de gemeente verschuldigd is zullen er door de aanvrager kosten worden gemaakt voor het op laten stellen van een ruimtelijke onderbouwing, schetsplan(nen) voor de woning(en), het laten uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken, aansluiting op nutsvoorzieningen en de daadwerkelijke bouw van de woning(en).

² Zie: www.zaltbommel.nl → bestuur en organisatie → regelgeving en beleid → verordeningen en beleid → milieu → verordening op de heffing en invordering van riolaansluitrechten

3 TOETSINGS- EN BEOORDELINGSKADER

3.1 Toetsingskader

Niet alle particuliere woningbouwaanvragen vallen onder het IPW-beleid. Er zijn een aantal uitgangspunten waar een verzoek aan moet voldoen. Hieronder zijn deze uitgangspunten uiteen gezet. Deze uitgangspunten komen ook in het aanvraagformulier aan bod.

UITGANGSPUNT	NADERE OMSCHRIJVING
Algemeen	
10 jaar regeling	De aanvrager mag de afgelopen 10 jaar geen omgevingsvergunning hebben verkregen op grond van het IPW-beleid 2012. Tevens mag de aanvrager de afgelopen 5 jaar geen bouwvergunning of onherroepelijk bestemmingsplan hebben verkregen op grond van de voorgaande beleidsregels voor incidentele particuliere woningbouw.
Particulier	De aanvrager dient een particulier te zijn. Het is voor een ontwikkelaar, bouwbedrijf etc. niet mogelijk een aanvraag in te dienen. De exploitatieovereenkomst dient uiteindelijk ook met de particulier gesloten te worden.
Eigenaar of toekomstig eigenaar	Het perceel waar de gewenste ontwikkeling op gericht is dient in eigendom te zijn van de aanvrager. De aanvrager wordt ook gevraagd om een uittreksel van de kadastrale kaart met het aanvraagformulier mee te sturen. Wanneer het perceel (nog) niet in eigendom is, is het ook mogelijk een voorlopige koopovereenkomst te sluiten met de eigenaar van het perceel. Hierin kan dan bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde worden opgenomen waarin staat dat de overeenkomst komt te vervallen wanneer geen omgevingsvergunning wordt verkregen.
Bouwen voor behoefte	Vooraf dient duidelijk te zijn wie de woning(en) gaan bewonen. Dit om te voorkomen dat er gebouwd gaat worden voor de leegstand.
Ligging binnen de bebouwingscontouren	Het plangebied voor het initiatief dient binnen de bebouwingscontouren te liggen. De bebouwingscontour betreft de bebouwde kom en de zoekzone wonen zoals deze zijn vastgesteld door de provincie (in bijlage II zijn deze contouren op een luchtfoto weergegeven).
Géén bedrijfs- of dienstwoning	Verzoeken voor een bedrijfs- of dienstwoning vallen buiten het beleid.
Ruimtelijk	
Eén vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw.	Het beleid is alleen van toepassing voor de realisering van één vrijstaande woning of twee wooneenheden in één woongebouw. Nieuwbouw is niet noodzakelijk. Het is ook mogelijk een bestaand pand te verbouwen.
Parkeren	Een verzoek moet per woning kunnen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (dit is exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen in principe niet achter elkaar gelegen zijn). Een perceel dient dus groot genoeg te zijn om naast de woning ook parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.
Ontsluiting op openbare weg	De nieuwe woning(en) dient/dienen een goede en

	rechtstreekse ontsluiting te kunnen krijgen op de openbare weg.
Uitvoerbaarheid	
Economische uitvoerbaarheid	De aanvrager dient te verklaren de kosten die voortvloeien uit de aanvraag te voldoen en de kosten die voortvloeien uit planschade voor eigen rekening te nemen.

3.2 Beoordelingskader

Indien een aanvraag aan al de uitgangspunten voldoet wordt het verzoek door de gemeente beoordeeld op de volgende punten:

RUIMTELIJK	
Stedenbouwkundig	Er wordt gekeken of het verzoek ruimtelijk gezien een gewenste ontwikkeling is op betreffende locatie. Indien de nieuw te bouwen woning(en) leidt tot een afbreuk aan de kwaliteit van de directe leefomgeving wordt er op voorhand geen medewerking verleend aan het verzoek.
Natuur en landschap	Er wordt gekeken naar de ligging van het betreffende perceel in de natuur en het landschap. Indien de nieuw te bouwen woning(en) leidt tot een te grote afbreuk aan de landschappelijke/natuurlijke kwaliteiten wordt er op voorhand geen medewerking verleend aan het verzoek.
Cultuurhistorie	Er wordt nagegaan of de locatie in een cultuurhistorisch waardevol gebied ligt (bijv. een historisch dorpsgezicht). Indien dit het geval is, is mogelijk een cultuurhistorische analyse noodzakelijk en wordt de monumentencommissie om advies gevraagd.
DRAAGVLAK	
Draagvlak	Er wordt een brief naar de direct omwonenden van het betreffende perceel gestuurd. Hierin zal het initiatief uiteengezet worden. De omwonenden krijgen de gelegenheid binnen 4 weken een reactie te sturen omtrent het initiatief. Eventuele reacties worden meegenomen in de beoordeling/richtlijnen.
Overig	
Archeologie	Er wordt gekeken of de locatie voor het initiatief in een archeologisch waardevol gebied ligt en of archeologisch onderzoek noodzakelijk is
Bodemkwaliteit	Bij de bouw van een nieuwe woning dient er altijd een verkennend bodemonderzoek verricht te worden en eventueel vervolgonderzoeken.
Externe veiligheid	Vanuit het oogpunt van externe veiligheid dient er gekeken te worden of er belemmeringen zijn voor het verzoek.
Geluid	Er wordt nagegaan of geluid een belemmering vormt voor het verzoek en of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.
Geur	Er wordt nagegaan of geur een belemmering vormt voor het verzoek en of onderzoek noodzakelijk is.
Milieuzonering	Er wordt gekeken of de locatie voor het verzoek gelegen is binnen een milieuzonering van een bedrijf en welke belemmeringen dit met zich meebrengt.
Riolering	Er wordt nagegaan of aansluiting op het gemeentelijk riool problemen met zich meebrengt.
Water	Er wordt onderzocht of het aspect water geen belemmeringen vormt voor het verzoek.

4 WERKPROCES

4.1 Fasen werkproces

Het werkproces is onderverdeeld in 4 fasen:

- Fase 1: aanvraag en toetsing
- Fase 2: beoordeling en richtlijnen
- Fase 3: schetsplan en ruimtelijke onderbouwing
- Fase 4: aanvraag omgevingsvergunning en procedure

In de volgende paragrafen worden deze fasen uiteengezet. Bijlage III bevat een schematisch overzicht van het proces. Ook staat hierop de gemiddelde tijdsduur per fase.

4.2 Fase 1: Aanvraag en toetsing

Na ontvangst van het aanvraagformulier wordt de aanvraag door de gemeente binnen 4 weken getoetst aan de uitgangspunten (zie toetsingskader in hoofdstuk 3). Als de aanvraag aan de uitgangspunten voldoet krijgt de aanvrager een brief toegezonden met de mededeling dat het verzoek beoordeeld kan worden. Hiervoor is de aanvrager leges verschuldigd aan de gemeente. Deze legeskosten dienen binnen 4 weken na dagtekening van de brief te worden voldaan aan de gemeente Zaltbommel. Eerder zal het verzoek niet beoordeeld worden.

Als de legeskosten niet binnen de genoemde tijd ontvangen zijn wordt het verzoek niet beoordeeld en wordt het aanvraagformulier met de bijlage door de gemeente geretourneerd. Als de aanvrager nadien toch nog gebruik wenst te maken van het incidentele particuliere woningbouwbeleid dient hij/zij opnieuw een aanvraagformulier met bijbehorende bijlage op te sturen.

4.3 Fase 2: Beoordeling en richtlijnen

Nadat de leges zijn ontvangen wordt het verzoek op verschillende aspecten beoordeeld (zie beoordelingskader in hoofdstuk 3). Aan de hand van deze beoordeling zal de gemeente besluiten om wel of geen medewerking te verlenen aan het verzoek. De beoordeling zal ongeveer 6 tot 8 weken in beslag nemen.

Indien uit de beoordeling is gebleken dat medewerking aan het verzoek wenselijk is worden er richtlijnen en een exploitatieovereenkomst opgesteld. De richtlijnen komen voor een deel voort uit de beoordeling. Er kan gedacht worden aan eventuele onderzoeken die noodzakelijk zijn. Daarnaast worden er stedenbouwkundige richtlijnen opgesteld. Hierbij wordt o.a. gekeken naar de karakteristiek van het gebied en de omgeving, de huidige situatie en stedenbouwkundige mogelijkheden. Tevens wordt hierbij de welstandscommissie betrokken. In een overleg met de welstandscommissie worden de richtlijnen besproken en krijgen ze de mogelijkheid deze indien wenselijk aan te passen en aan te vullen. De aanvrager krijgt de gelegenheid bij dit overleg aanwezig te zijn. Er wordt gestreefd in dit overleg tot een compromis te komen over de richtlijnen. De exploitatieovereenkomst dient door de aanvrager getekend te worden voordat de gemeente een besluit neemt.

Wanneer de richtlijnen definitief zijn en de exploitatieovereenkomst door de aanvrager getekend is zal het college van B&W een besluit nemen omtrent de medewerking. Indien zij besluiten medewerking te verlenen zal de raad geadviseerd worden de richtlijnen en exploitatieovereenkomst vast te stellen. Tevens zal de raad een verklaring van geen bedenkingen af moeten geven. Deze verklaring is noodzakelijk voor het doorlopen van een procedure in het kader van een project-afwijkingbesluit (Wabo-projectbesluit).

Middels een brief wordt de aanvrager geïnformeerd over het besluit van de gemeente omtrent medewerking en de richtlijnen. Wanneer het een positief besluit betreft dienen de kosten voor de opstelling van de richtlijnen binnen vier weken na dagtekening van de brief te worden voldaan. In deze brief zal ook de vervolprocedure uiteengezet worden. Tevens wordt de getekende exploitatieovereenkomst meegestuurd en een overzicht van bureaus die mogelijk benaderd kunnen worden voor het op laten stellen van een planschaderisicoanalyse en een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage IV).

Zodra de aanvrager aangeeft verder te willen met de vervolprocedure (fase 3 en 4) wordt deze, of direct in behandeling genomen of op de wachtlijst geplaatst. Er zullen in fase 3 continu maximaal 10 verzoeken in behandeling zijn. Als de capaciteit het toelaat kunnen dit er meer zijn. Als een verzoek is afgehandeld (en er dus een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd) wordt het eerstvolgende verzoek op de wachtlijst verder in behandeling genomen.

Het besluit tot medewerking blijft voor 6 maanden geldig. De aanvrager heeft dus 6 maanden de tijd de vervolprocedure te starten. Als er binnen deze termijn geen aanspraak is gedaan op de medewerking vervalt deze en zal ook de exploitatieovereenkomst worden beëindigd. Als de aanvrager alsnog gebruik wenst te maken van de incidentele particuliere woningbouw regeling dient hij/zij opnieuw een aanvraagformulier met bijbehorende bijlage op te sturen en, indien de toetsing akkoord bevonden, opnieuw de legeskosten voor de beoordeling van een aanvraag om IPW te voldoen.

4.4 Fase 3: Schetsplan en ruimtelijke onderbouwing

Bij de start van de vervolprocedure zal er eerst een startgesprek plaatsvinden met de aanvrager en eventueel een tussenpersoon.

Planschaderisicoanalyse (inclusief taxatie)

Na het startgesprek dient de aanvrager een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren. Dit is een onderzoek naar de planschade (schade die een eigenaar van grond of gebouwen lijdt in verband met het initiatief) die kan ontstaan door de afwijkingsvergunning en de bouw van de nieuwe woning(en). Naast de analyse dient er een taxatie plaats te vinden van de mogelijke planschadekosten. De kosten voor dit onderzoek zijn geheel voor rekening van de aanvrager (voor een overzicht van mogelijke bureaus voor het op laten stellen van een planschaderisicoanalyse zie bijlage IV). Als dit onderzoek verricht is zal het door de gemeente beoordeeld worden. Bij een positieve beoordeling wordt er aan de hand van de planschaderisicoanalyse door de gemeente een planschadeovereenkomst opgesteld.

Planschadeovereenkomst

Zodra de planschadeovereenkomst opgesteld is kan deze getekend worden. Het betreft hier een verhaalscontract met vooruitbetaling en afrekening op basis van werkelijk toegekende tegemoetkoming in planschade. Het bedrag dat uit de planschaderisicoanalyse volgt dient voorafgaande aan de procedure in het kader van het project-afwijkingsbesluit (Wabo-projectbesluit) aan de gemeente te worden voldaan.

Schetsplan

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het laten maken van een schetsplan voor de woning/het woongebouw. Als dit schetsplan gereed is wordt het door de gemeente getoetst aan de richtlijnen en dient het door de welstandscommissie te worden beoordeeld. Omdat de welstandscommissie betrokken is geweest bij het opstellen van de richtlijnen zal het proces, indien de aanvrager deze richtlijnen in acht heeft genomen, voortvarend verlopen.

Een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan de aanvrager pas indienen op het moment dat de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden.

Ruimtelijke onderbouwing

In de tijd dat het schetsplan opgesteld wordt kan ook de ruimtelijke onderbouwing al voor een groot deel opgesteld worden en de nodige onderzoeken hiervoor verricht worden. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing (voor een overzicht van mogelijke bureaus voor het op laten stellen van een ruimtelijke onderbouwing zie bijlage IV). De onderzoeken worden door de gemeente beoordeeld evenals de onderbouwing zelf. Als het geheel in orde is, is het klaar om in procedure te worden gebracht.

Afrekening

Als de ruimtelijke onderbouwing door de gemeente akkoord is bevonden wordt er aan de aanvrager een brief gestuurd met de afrekening van de tot dan gemaakte kosten. Deze kosten bevatten de kosten voor de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing die zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst en de leges voor de beoordeling van de onderzoeken. Deze kosten dienen samen met de kosten voor mogelijke planschade binnen vier weken na dagtekening van de brief te worden voldaan.

4.5 Fase 4: Aanvraag omgevingsvergunning en procedure

Zodra de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden kan de aanvrager een omgevingsvergunning aanvragen. Zodra de aanvraag is ingediend en voldoet aan alle wettelijke eisen kan de procedure gestart worden.

De procedure houdt in dat het ontwerpbesluit eerst 6 weken ter inzage zal liggen. Een ieder krijgt tijdens deze termijn de gelegenheid zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Na de Terinzagelegging en de afweging van eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit op de aanvraag genomen. Dit besluit wordt wederom voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingesteld. Indien binnen de beroepstermijn geen verzoek om een voorlopige voorziening (uitstel van het in werking treden van de vergunning) is aangevraagd treedt de vergunning na de periode in werking. Als er wel een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de vergunning niet in werking alvorens er op dat verzoek is beslist.

Als de vergunning in werking treedt wordt de aanvrager hierover geïnformeerd middels een brief. Tevens zal er een afrekening gestuurd worden waarin de kosten zijn opgenomen voor de vergoeding ten behoeve van de Nota FondsBovenwijks 2011-2020 en de legeskosten voor de gevolgde procedure in het kader van een project-afwijkingsbesluit (Wabo-projectbesluit). De aanvrager dient de kosten binnen 4 weken na dagtekening van de brief aan de gemeente te voldoen.

BIJLAGEN

- I. Aanvraagformulier
- II. Bebouwingscontouren (aparte bijlage)
- III. Schema werkproces
- IV. Overzicht bureaus

Toelichting op de aanvraag:

Rol van de aanvrager en tussenpersoon

De aanvrager dient het aanvraagformulier te ondertekenen. Alle correspondentie en contacten over dit verzoek gaan naar/via de aanvrager. Als er door de aanvrager een tussenpersoon is aangesteld dan gaan alle contacten via deze tussenpersoon. De tussenpersoon zal tevens van alle brieven die verzonden worden een afschrift ontvangen. De aanvrager is degene die de leges en de overige kosten aan de gemeente verschuldigd is.

Consequenties aanvrager en bewoner(s) nieuwe woning(en)

Als de aanvrager aan de hand van het IPW-beleid een omgevingsvergunning voor de bouw van één vrijstaande woning of twee woningen in één woongebouw heeft verkregen, geldt dat:

- hij/zij, indien ingeschreven op de wachtlijst van kavels en woningen, direct na het verkrijgen van de omgevingsvergunning, hierop wordt uitgeschreven;
- hij/zij binnen 10 jaar na de dag waarop de omgevingsvergunning verkregen is niet opnieuw een verzoek om incidentele particuliere woningbouw kan indienen.

Bovenstaande consequenties gelden ook voor diegene die uiteindelijk de woning(en) gaat/gaan bewonen.

Kosten

Een aanvrager die een verzoek indient om incidentele particuliere woningbouw is verschillende kosten verschuldigd aan de gemeente Zaltbommel. Er kan onderscheidt gemaakt worden in de exploitatiekosten, planschadekosten en legeskosten (incl. riolaansluiting).

Exploitatiekosten

Onder de exploitatiekosten (deze worden vastgelegd in een exploitatieovereenkomst) vallen:

- Kosten voor opstelling ruimtelijke richtlijnen;
- Kosten voor de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing;
- Een vergoeding ten behoeve van de Nota Bovenwijken 2011-2020 (€ 15,- per uitgeefbare m² tot een maximum van € 15.000,00 per kavel).

Planschade

Planschade kan ontstaan door de realisering van een nieuwe woning. Het betreft de schade die een eigenaar van een grond of gebouwen lijdt in verband met het initiatief van de aanvrager. De mogelijke kosten voor planschade worden getaxeerd door middel van een planschaderisicoanalyse. Deze mogelijke planschadekosten dienen vooruitbetaald te worden aan de gemeente. Wanneer er geen aanspraak wordt gemaakt op planschade ontvangt de aanvrager het bedrag uiteraard terug. Dit alles wordt geregeld in een planschadeovereenkomst.

Legeskosten

De legeskosten zijn opgenomen in de "verordening op de heffing en invordering van leges¹". Deze verordening wordt jaarlijks aangepast. Een overzicht van de actuele leges zijn te vinden op de gemeentesite: www.zaltbommel.nl.

Leges die bij een aanvraag van toepassing kunnen zijn, zijn onder anderen:

- Leges voor het in behandeling nemen van een principeverzoek;
- Leges voor de beoordeling van een planschaderisicoanalyse;
- Leges voor de beoordeling van een bodemonderzoek;
- Leges voor het in behandeling nemen van een schetsplan;

¹ Zie: www.zaltbommel.nl → bestuur en organisatie → regelgeving en beleid → verordeningen en beleid → financiën en economie → verordening op de heffing en invordering van leges

- Leges voor het doorlopen van een procedure in het kader van een project-afwijkingbesluit (Wabo-projectbesluit).

Voor de aansluiting van een woning op het gemeentelijk rioolstelsel is de "verordening op de heffing en invordering van riolaansluitrechten²" van toepassing

Naast de kosten die de aanvrager aan de gemeente verschuldigd is zullen er door de aanvrager kosten worden gemaakt voor het op laten stellen van een ruimtelijke onderbouwing, schetsplan(nen) voor de woning(en), het laten uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken, aansluiting op nutsvoorzieningen en de daadwerkelijke bouw van de woning(en).

Procedure

Fase 1: Aanvraag en toetsing

Na ontvangst van het aanvraagformulier gaan wij de aanvraag binnen 4 weken toetsen aan de uitgangspunten. Als de aanvraag aan deze uitgangspunten voldoet krijgt de aanvrager een brief toegezonden met de mededeling dat het verzoek beoordeeld kan worden en dat hiervoor leges verschuldigd zijn (voor het in behandeling nemen van een principeverzoek). Deze legeskosten dient aanvrager binnen 4 weken na dagtekening van de brief te voldoen aan de gemeente Zaltbommel. Eerder zullen wij het verzoek niet beoordelen.

Fase 2: Beoordeling en richtlijnen

Nadat de leges zijn ontvangen wordt het verzoek op verschillende aspecten beoordeeld. Deze beoordelingsaspecten zijn te vinden in de nota "IPW-beleid 2012"³. Als de beoordeling positief is zullen wij in overleg met de welstandscommissie en met de aanvrager richtlijnen opstellen voor verdere ontwikkeling van het plan. Tevens dient dan de exploitatieovereenkomst getekend te worden. Hierna zal het college van B&W een besluit nemen omtrent medewerking en indien medewerking wordt verleend de raad adviseren de richtlijnen en de exploitatieovereenkomst vast te stellen. Tevens zal de raad een verklaring van geen bedenkingen af moeten geven. Deze verklaring is noodzakelijk voor het doorlopen van een procedure in het kader van een project-afwijkingbesluit (Wabo-projectbesluit).

Middels een brief wordt de aanvrager geïnformeerd over het besluit omtrent medewerking. Indien er medewerking wordt verleend zullen tevens de richtlijnen, de exploitatieovereenkomst en overige informatie worden meegestuurd. Ook de vervolgpcedure zal in de brief uiteengezet worden. De aanvrager heeft 6 maanden de tijd deze vervolgpcedure te starten. Als de vervolgpcedure binnen 6 maanden niet gestart is zal de medewerking komen te vervallen en de exploitatieovereenkomst worden beëindigd.

Fase 3: Schetsplan en ruimtelijke onderbouwing

Bij de start van de vervolgpcedure zal er eerst een startgesprek plaatsvinden met de aanvrager en eventueel een tussenpersoon.

Planschaderisicoanalyse (inclusief taxatie)

De aanvrager dient een planschaderisicoanalyse uit te laten voeren. Dit is een onderzoek naar de planschade (schade die een eigenaar van grond of gebouwen lijdt in verband met het initiatief) die kan ontstaan door de afwijkingvergunning en de realisering van de nieuwe woning(en). De kosten voor dit

² Zie: www.zaltbommel.nl → bestuur en organisatie → regelgeving en beleid → verordeningen en beleid → milieu → verordening op de heffing en invordering van riolaansluitrechten

³ Deze nota is te vinden op de gemeentesite: www.zaltbommel.nl onder het kopje Wonen, verkeer en veiligheid → Bouwen en Wonen → Incidentele Particuliere Woningbouw (IPW)

onderzoek zijn geheel voor rekening van de aanvrager. Als dit onderzoek verricht is zal het door ons beoordeeld worden. Bij een positieve beoordeling wordt er aan de hand van de planschaderisicoanalyse een planschadeovereenkomst opgesteld.

Planschadeovereenkomst

Zodra de planschadeovereenkomst opgesteld is kan deze getekend worden. Het betreft hier een verhaalscontract met vooruitbetaling en afrekening op basis van werkelijk toegekende tegemoetkoming in planschade. Het bedrag dat uit de planschaderisicoanalyse volgt dient voorafgaande aan de procedure in het kader van het project-afwijkingbesluit (Wabo-projectbesluit) aan de gemeente te worden voldaan.

Schetsplan

De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het laten maken van een schetsplan voor de woning/het woongebouw. Als dit schetsplan gereed is wordt het door de gemeente getoetst aan de richtlijnen en dient het door de welstandscommissie te worden beoordeeld. Omdat de welstandscommissie betrokken is geweest bij het opstellen van de richtlijnen zal het proces, indien de aanvrager deze richtlijnen in acht heeft genomen, voortvarend verlopen.

Een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan de aanvrager pas indienen op het moment dat de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden.

Ruimtelijke onderbouwing

In de tijd dat het schetsplan opgesteld wordt kan ook de ruimtelijke onderbouwing al voor een groot deel opgesteld worden en de nodige onderzoeken hiervoor verricht worden. De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing (voor een overzicht van mogelijke bureaus voor het op laten stellen van een ruimtelijke onderbouwing zie bijlage IV). De onderzoeken worden door de gemeente beoordeeld evenals de onderbouwing zelf. Als het geheel in orde is, is het klaar om in procedure te worden gebracht.

Afrekening

Als de ruimtelijke onderbouwing door de gemeente akkoord is bevonden wordt er aan de aanvrager een brief gestuurd met de afrekening van de tot dan gemaakte kosten. Deze kosten bevatten de kosten voor de beoordeling van de ruimtelijke onderbouwing die zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst en de leges voor de beoordeling van de onderzoeken. Deze kosten dienen samen met de kosten voor mogelijke planschade binnen vier weken na dagtekening van de brief te worden voldaan.

Fase 4: Aanvraag omgevingsvergunning en procedure

Zodra de ruimtelijke onderbouwing akkoord is bevonden kan de aanvrager een omgevingsvergunning aanvragen. Zodra de aanvraag is ingediend en voldoet aan alle wettelijke eisen kan de procedure gestart worden.

De procedure houdt in dat het ontwerpbesluit eerst 6 weken ter inzage zal liggen. Een ieder krijgt tijdens deze termijn de gelegenheid zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Na de Terinzagelegging en de afweging van eventuele zienswijzen wordt een definitief besluit op de aanvraag genomen. Dit besluit wordt wederom voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingesteld. Indien binnen de beroepstermijn geen verzoek om een voorlopige voorziening (uitstel van het in werking treden van de vergunning) is aangevraagd treedt de vergunning na de periode in werking. Als er wel een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, treedt de vergunning niet in werking alvorens er op dat verzoek is beslist.

Als de vergunning in werking treedt wordt de aanvrager hierover geïnformeerd middels een brief. Tevens zal er een afrekening gestuurd worden waarin de kosten zijn opgenomen voor de vergoeding ten behoeve van de Nota FondsBovenwijks 2011-2020 en de legeskosten voor de gevolgde procedure in het kader van een project-afwijkingbesluit (Wabo-projectbesluit). De aanvrager dient de kosten binnen 4 weken na dagtekening van de brief aan de gemeente te voldoen.

Tijdspad

Fase 1 en fase 2 zullen minimaal 22 weken in beslag nemen. Dit is o.a. afhankelijk van het aantal aanvragen dat wij binnenkrijgen en van hoe snel u de legeskosten voor de beoordeling voldoet. Hoe eerder wij de legeskosten ontvangen hebben hoe sneller wij kunnen starten met de beoordeling.

Indien de vervolprocedure gestart wordt zal fase 3 minimaal 12 weken en fase 4 minimaal 26 weken in beslag nemen. Dit is afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag (aantal onderzoeken die verricht moeten worden) en van de tijd waarin derden producten aan ons aanleveren (bijv. het bureau dat de ruimtelijke onderbouwing opstelt).