

Procedure principeverzoek Het Lint 2015

In het bestemmingsplan Het Lint 2015 is een paragraaf gewijd aan toekomstige ontwikkelingen, die nog niet bekend waren ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan of die nog niet voldoende waren uitgewerkt op dat moment. Deze zijn beschreven als de 'onbekende toekomst'. In het bestemmingsplan staat dat na vaststelling van het bestemmingsplan een procedure wordt vastgesteld om initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen te behandelen. In deze procedure wordt uitgelegd of een initiatief in aanmerking komt voor deze behandeling en hoe het overleg met de gemeente verloopt.

Wat is een Principeverzoek Het Lint 2015?

Het bestemmingsplan Het Lint geeft een kader/leidraad voor ontwikkelingen die concreet te verwachten zijn. Ontwikkelingen, die in lijn liggen met of aansluiten bij het reeds bestaande bestemmingsplan. Voor dit soort "te verwachten" ontwikkelingen geeft het bestemmingsplan regels, waaraan moet worden voldaan om een vergunning te krijgen. Ook ontwikkelingen, die in geringe mate afwijken van de regels, kunnen vaak met een eenvoudige procedure worden behandeld. Er valt goed te voorspellen of meegewerkt kan worden aan een plan of dat een plan niet acceptabel is.

Er zijn ook initiatieven, die niet werden verwacht bij het opstellen van dit bestemmingsplan en die aanzienlijk afwijken van de regels. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan kon hiermee geen rekening gehouden worden en daarom voorziet het ook niet in een antwoord op de vraag of deze ontwikkelingen wenselijk zijn.

Het bestemmingsplan wordt door de gemeente gehanteerd om te beoordelen of een [Omgevingsvergunning](#) kan worden verleend voor een initiatief. Als het initiatief afwijkt van het bestemmingsplan, is de uitkomst vooraf niet zeker. Naarmate een ontwikkeling meer bijzonder is, des te lastiger valt te voorspellen hoe de procedure zal eindigen. Voor het indienen van een omgevingsvergunning moet de aanvrager kosten maken. Zoals bijvoorbeeld kosten voor tekeningen, bijlagen en legeskosten.

De gemeente is bereid om samen met de aanvragers van een plan dat aanzienlijk afwijkt van hetgeen te verwachten was, te onderzoeken of deze ontwikkeling wenselijk is. De procedure van de omgevingsvergunning wordt zo minder onvoorspelbaar en onnodige kosten worden voorkomen. De aanvrager kan hiervoor een "principeverzoek" indienen. Aanvrager en gemeente onderzoeken vóór het indienen van de aanvraag van een omgevingsvergunning of en in welke omvang de ontwikkeling past in de omgeving en het leefklimaat van de gemeente.

Wanneer is het zinvol om een principeverzoek in te dienen?

Een vergunningaanvraag indienen gaat volgens een wettelijke procedure, de termijnen en de legeskosten zijn vooraf bekend. De afloop valt doorgaans te voorspellen en er is bezwaar mogelijk tegen het besluit van de gemeente. De procedure van het principeverzoek is niet wettelijk geregeld. De behandeltermijn is niet vooraf duidelijk, er zijn kosten mee gemoeid en de uitkomst geeft nog geen recht om te bouwen. Na het akkoord op een principeverzoek moet alsnog de vergunningprocedure gevolgd worden. Deze procedure heeft dus alleen waarde als de extra investering in tijd en geld meer zekerheid opleveren over de haalbaarheid.

De aanvrager steekt energie, tijd en geld in het principeverzoek, de gemeente ook. Plannen, die nog onvoldoende duidelijk zijn, worden door de aanvrager duidelijker gemaakt op advies van de gemeente. Voor plannen, die te afwijkend zijn, wordt met de aanvrager gezocht of een passende oplossing gevonden kan worden. De gemeente is van harte bereid ontwikkelingen, die de gemeenschap en de leefomgeving versterken, te ondersteunen met deze onderzoeken. Er gelden voorwaarden, omdat de mogelijkheden van de gemeente begrensd zijn.

Een initiatief/plan komt in aanmerking om als principeverzoek te worden behandeld indien het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- de locatie van het plan ligt binnen het bestemmingsplangebied [Het Lint 2015](#).
- het plan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan [Het Lint 2015](#), en ook niet aan de in dit bestemmingsplan genoemde ontheffingen.
- het betreft tenminste het toevoegen/onttrekken van één woning of het betreft een wijziging van de [bestemming](#) van het perceel;
- de nieuwe bebouwing niet zijnde agrarische of recreatieve bebouwing ligt binnen [Bestaand Bebouwd Gebied](#) (BBG).
- nieuwe bebouwing wel zijnde agrarische of recreatieve bebouwing hoeft niet binnen [Bestaand Bebouwd Gebied](#) (BBG) te liggen, maar mag ook buiten [Bestaand Bebouwd Gebied](#) (BBG) gesitueerd zijn.

Wat wordt van u verwacht?

Niet alle initiatieven kunnen worden toegestaan. Het moet passen in het toekomstbeeld van de gemeente. Dat is beschreven in visies van de gemeente, zoals de Toekomstvisie, de Woonvisie en de kernwaarden van een gebied. Zie hiervoor ook de toelichting van het bestemmingsplan [Het Lint 2015](#). Om uw initiatief te toetsen aan het toekomstbeeld wordt van u het volgende verwacht:

- U toont aan dat het initiatief past in de beleidsvisies van de gemeente
- U zorgt zelf voor draagvlak voor uw initiatief. U gaat met direct belanghebbenden over uw plannen in gesprek. Overeenstemming met alle belanghebbenden vergroot de slagingskans van uw initiatief/plan.
- U bent een professional. U weet wat u wilt, bent vakkundig of laat zich professioneel ondersteunen.
- Om de kosten van de gemeentelijke ondersteuning te dekken dient u € 3000,- te betalen.. Indien uw plan/initiatief wordt goedgekeurd en daadwerkelijk wordt gerealiseerd kunt u € 1500,- terug krijgen (zie ook Hoe gaat het proces verder na afloop van een Principeverzoek Het Lint 2015?).

Wat heeft u aan het einde van de procedure ?

De behandeling leidt tot een uitspraak van het college van burgemeester en wethouders over hun medewerking aan een aanvraag om vergunning, die na de procedure van het principeverzoek moet worden ingediend.

Over deze plannen moet tijdens de vergunningprocedure ook de gemeenteraad en vaak ook de provincie besluiten. Over de besluiten van deze organen kan vooraf geen zekerheid worden gegeven. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan deze organen om wel of niet mee te werken.

Soms zijn nog extra onderzoeken nodig tijdens de vergunningprocedure. Daarover kan de uitspraak op het principeverzoek uiteraard nog niets zeggen.

Contact

Indien u wilt weten of uw plan in aanmerking komt voor een principeverzoek of u wilt een afspraak inplannen voor een startgesprek dan kunt u contact opnemen met de gemeente Landsmeer, telefoon 020 - 4877111. U kunt ook een mail sturen naar: ro@landsmeer.nl.