

**VERZONDEN 19 MAART 2018**

Asperen : 14 maart 2018
Uw brief : ontvangen op 1 november 2017
Uw kenmerk : ---
Ons kenmerk : UIT-18-21213/Z-17-17587
Contactpersoon : L.A.A. van Galen
Telefoonnummer : 0345 - 63 40 19
Bijlage(n) : ---
Onderwerp : principebesluit op uw verzoek
particuliere zorgcomplex te Spijk
(Spijkse Kweldijk 39b en 41).

de heer R. van Denderen en
mevrouw A.L. van Denderen-Smit
Spijkse Kweldijk 41
4212 CZ SPIJK



Geachte heer en mevrouw Van Denderen,

Op 1 november 2017 hebben wij uw principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een zorgcomplex voor ouderen op het perceel Spijkse Kweldijk 39b en 41.

Principetoestemming.

Tijdens onze vergadering van 13 maart 2018 hebben wij besloten in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan uw verzoek. Onderstaand lichten wij ons besluit toe:

- Ten opzichte van de vergunde situatie voor een vrijstaande woning / landhuis is er ruimtelijk gezien weinig verandering van de opstallen en de functie.*
Weliswaar wordt de bestemming veranderd van "wonen-1" naar "maatschappelijk", maar gezien de kleinschaligheid van het gewenste complex, achten wij de ruimtelijke impact gering. Slechts ten aanzien van aan- en afrijdend verkeer en parkeerbehoefte (die op de planlocatie wordt gerealiseerd en niet op de openbare weg), is er ten opzichte van de huidige woonbestemming een lichte toename van mogelijke hinder / overlast voor de omgeving. Deze wijziging beschouwen wij echter als ondergeschikt.
- De gevraagde bestemmingswijziging is volgens het geldende "postzegel"-bestemmingsplan voor de projectlocatie binnenplans niet mogelijk.*
Door deze omstandigheid hebben wij besloten een buitenplanse bestemmingsplanwijzigingsprocedure te volgen voor uw initiatief. Dit is ons inziens de beste manier om te peilen hoe de omwonenden / derden-belanghebbenden en betrokken overheden, hier tegenover staan.

Bestemmingsplanprocedure.

Omdat uw verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Spijkse Kweldijk 39b en 41", Spijk, is het noodzakelijk met een bestemmingsplanprocedure te starten. Wij kunnen pas hiertoe overgaan wanneer wij binnen drie maanden na de verzenddatum van deze brief, de volgende stukken van u hebben ontvangen:

- een ruimtelijke onderbouwing (in de vorm van een 'digitaal' bestemmingsplan dat voldoet aan de gemeentelijke en landelijke eisen) van het bouwplan met vermelding van:
 - een beschrijving van het project;
 - de geldende planologische situatie;
 - de visie van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied;
 - een verantwoording over de economische uitvoerbaarheid;
 - een toets aan het rijks-, provinciaal en regionaal beleid;
 - een toets aan de milieuwetgeving (bodem, luchtkwaliteit en geluidsonderzoek);

- een watertoets (in overleg met Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel, contactpersoon mevrouw H. Jager);
 - een archeologisch onderzoek;
 - een flora en fauna-onderzoek.
2. een concept-antérieure overeenkomst.
 3. een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Naar keuze kan een gefaseerde dan wel reguliere bouw aanvraag worden aangevraagd.

Deze principetoestemming verlenen wij onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat voor uw zorgcomplex sprake is van slechts één adres met (afhankelijke) kamers voor ouderen. Er mag geen sprake zijn van solitaire woningen in een woongebouw.

Naast de bestemmingsplanprocedure dient ook een omgevingsvergunningsprocedure gevolgd te worden volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om de realisering van het door u gewenste bouwplan formeel mogelijk te maken. Naar keuze kan een gefaseerde dan wel reguliere omgevingsvergunningaanvraag (voorheen bouwvergunningaanvraag) worden ingediend.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure willen wij een antérieure overeenkomst met u afsluiten om de financiële risico's van eventuele planschade en de plankosten af te dekken. Een concept van deze antérieure overeenkomst zullen wij te zijner tijd aan u ter beoordeling verzenden.

Om discussies over de kwaliteit van de in te dienen stukken te voorkomen en de kans op een succesvolle afronding van de procedure te vergroten, adviseren wij u (voor zover van toepassing) een deskundige/deskundig bureau in te schakelen. U kunt hiervoor de internetpagina www.bnsp.nl raadplegen.

Verder wijzen wij u er op dat op grond van de Legesverordening 2018 voor het voeren van genoemde bestemmingsplanprocedure een bedrag van € 8.000,- bij u in rekening wordt gebracht. Deze kosten zijn exclusief de kosten voor de overige onderzoeken die gedaan moeten worden. Volledigheidshalve merken wij op dat daarnaast eveneens leges zijn verschuldigd voor de behandeling van de nog door u in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Het volgen van een bestemmingsplanprocedure neemt in ieder geval een half jaar in beslag. Afhankelijk van mogelijke bezwaren en zienswijzen van derden, kan deze termijn langer duren.

Nadere informatie.

Mocht u nog aanvullende vragen over het bovenstaande hebben of een afspraak willen maken, dan kan uw opdrachtgever / kunt u contact opnemen met de heer L.A.A. van Galen van de afdeling ruimte via telefoonnummer: 0345 - 63 40 19 en/of via zijn e-mailadres: b.vangalen@lingewaal.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Lingewaal,



Gemeentesecretaris
ir. C. Verweij



Burgemeester
L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen