



PROJECTBUREAU
HERSTRUCTURERING
TUINBOUW
BOMMELERWAARD

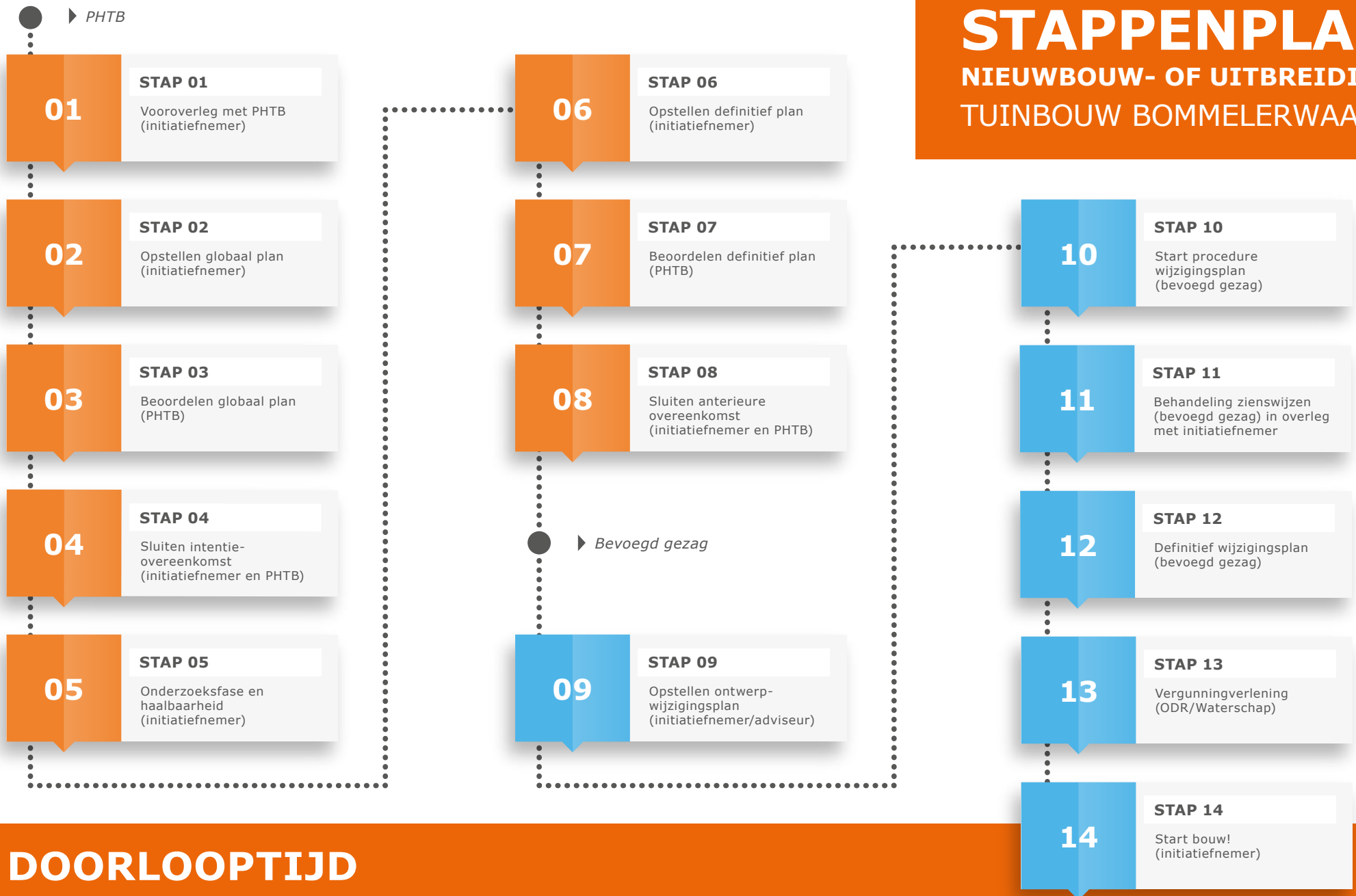
STAPPEN PLAN

**NIEUWBOUW
OF UITBREIDING**

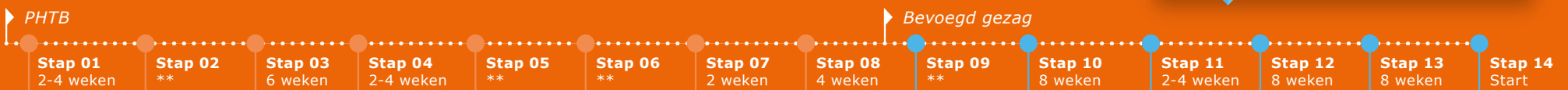
TUINBOUW BOMMELERWAARD

STAPPENPLAN

NIEUWBOUW- OF UITBREIDING TUINBOUW BOMMELERWAARD



DOORLOOPTIJD



De genoemde doorlooptijden zijn indicatief. Dit is zeer afhankelijk van de individuele situatie per plan. Genoemde termijnen zijn exclusief de reguliere vakantieperiode.
 ** deze termijn ligt volledig in handen van de initiatiefnemer.

STAPPEN PLAN

NIEUWBOUW OF UITBREIDING

01

STAP 01

Vooroverleg met PHTB: kennismaking en algemene informatie (initiatiefnemer en PHTB)

U heeft een plan om uw bedrijf uit te breiden of om een nieuw bedrijf op te richten. Dit plan is mogelijk nog niet vastomlijnd. Het is raadzaam om al in een vroeg stadium contact op te nemen met het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB). Het PHTB is door de gezamenlijke overheden (gemeente Maasdriel, gemeente Zaltbommel, provincie Gelderland en waterschap Rivierenland) ingericht om de herstructurering van de tuinbouw in de Bommelerwaard te begeleiden. Het PHTB bekijkt in een aantal stappen of dit plan past binnen de doelen en kaders van de herstructurering.

In dit kosteloze vooroverleg informeert PHTB u zo goed mogelijk over welke stappen er door u gezet moeten worden, welke gegevens u moet verzamelen en hoe de verdere procedures gaan lopen. We wijzen u op de openbare informatie die van belang is om de bestemming en vergunningen te krijgen voor uw plan(nen). In dit gesprek wijst PHTB u mogelijk op de 'Verplaatsingsregeling' (een subsidiere-

geling die beschikbaar kan zijn als u wilt verplaatsen naar een tuinbouw-intensiveringsgebied). PHTB kan u bovendien laten zien wat het 'VAB-beleid' inhoudt. In dit eerste gesprek wordt ook stil gestaan bij het thema 'duurzaamheid'. En er wordt gekeken of er wel een wijzigingsplan nodig is om uw plan van de grond te krijgen. Wellicht past het plan namelijk al in een vastgesteld (wijzigings)plan.

Wij raden u ten eerste aan, om na dit gesprek met PHTB, in zee te gaan met een extern bureau dat gespecialiseerd is in dergelijke trajecten. Het kan raadzaam zijn om in deze allereerste fase al in gesprek te gaan met de omgeving over uw plannen.

Wat houdt de dienstverlening van PHTB in?

Kosteloos

- vooroverleg met PHTB: kennismaking en algemene informatie
- eerste beoordeling van het globale plan
- ingevuld model intentieovereenkomst (IO) aanbieden
- eerste beoordeling van het definitieve plan
- ingevuld model anterieure overeenkomst (AO) aanbieden

Alle overig door u aan PHTB gevraagde werkzaamheden worden aan u doorbelast conform de Wet Markt en Overheid (WMO) tegen een tarief van €110 per uur (excl. BTW, reistijd en onkosten). PHTB voert die werkzaamheden pas uit nadat u schriftelijk (eventueel per e-mail) opdracht hebt gegeven en akkoord bent gegaan met de voorwaarden. Voorbeelden van extra werkzaamheden: extra overleggen, volgende beoordelingen en versies van overeenkomsten, en dergelijke.

Zie de tabel met het kostenoverzicht onderaan dit document.

Wat doet PHTB niet?

PHTB kan uiteraard geen adviezen uitbrengen die zij later zelf moet beoordelen. Daarnaast neemt PHTB geen verantwoordelijkheid over; u blijft als initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de procesgang en inhoud.

Verder is het nadrukkelijk niet de bedoeling dat PHTB met marktpartijen concurreert of taken oppakt die de markt (in principe) zelf kan.

U bent van plan om op basis van het vooroverleg met PHTB verder te gaan met uw plannen. Deze doelen en kaders staan onder ander in de SOK (2009), de GR (2011) en het PIP (2015). Dat betekent dat u – als er een wijzigingsplan nodig is - nu aan de slag gaat met het opstellen van een globaal plan. Dit plan dient u in bij PHTB, dat het vervolgens beoordeelt op haalbaarheid (past het binnen de herstructureringsdoelen en kaders).

Het globale plan dat u gaat opstellen bestaat tenminste uit de volgende onderdelen:

- Een kaart of enkele kaarten op schaal 1:500 met daarop:
 - de kadastrale gegevens
 - situering en omvang huidige bebouwing inclusief eventuele bedrijfswoning in m²
 - situering en omvang gewenste nieuwe bebouwing in m²
 - aanduiding van de functie(s) van de gewenste nieuwbouw
 - gewenste kavelindeling
 - wijze van verkeersafwikkeling op eigen terrein (logistiek en parkeren)
- een onderbouwing waarom uitbreiding gewenst en/of noodzakelijk is
- de planning van het bouwvoornemen (wanneer denkt u de bouw te realiseren).

Hiernaast moet u rekening houden met de volgende verantwoordelijkheden die u als initiatiefnemer heeft met betrekking tot het plan:

- U maakt als initiatiefnemer aannemelijk dat u in staat bent de gronden te verwerven waarop het plan ontwikkeld moet worden. In een latere fase moet u ook daadwerkelijk aantonen dat u de beschikking heeft over de benodigde gronden.
- U maakt in deze fase aannemelijk dat u het plan kunt financieren. Dit kunt u doen door uw financieringsplan bij te voegen.

Heeft u het globale plan compleet? Dan kunt u dit sturen naar info@phtb.nl.

03

STAP 03

Beoordelen globaal plan (PHTB)

Nadat uw plan bij PHTB is binnengekomen, wordt beoordeeld of het voldoet aan de voorwaarden om u een intentieovereenkomst (IO) aan te bieden. Heeft u plannen om in een reserveconcentratiegebied

te bouwen? Dan moet u aanvullend onderzoek uit voeren, en kan de beoordeling wat langer duren.

04

STAP 04

Sluiten intentieovereenkomst (initiatiefnemer en PHTB)

Het is voor u als initiatiefnemer en overige partijen van groot belang dat er in een vroeg stadium helderheid is, over de haalbaarheid van uw plan. Daarom worden de afspraken die na, de positieve beoordeling van uw globale plan met elkaar worden gemaakt, vastgelegd in een intentieovereenkomst.

Door de intentieovereenkomst getekend aan PHTB te retourneren, geeft u aan dat u voornemens bent uw plan definitief te realiseren. En dat u bereid bent daarvoor een anterieure overeenkomst (AO) te sluiten. Een AO is een privaatrechtelijke overeenkomst waarmee u zich verplicht om het plan ten uitvoer te brengen en de financiële

consequenties daarvan te aanvaarden. U ontvangt vanuit PHTB een te ondertekenen versie van de intentieovereenkomst. Deze stuurt u getekend terug naar PHTB. Vervolgens ontvangt u een exemplaar retour, met de handtekening van PHTB. In de intentieovereenkomst ziet u ook wat de kosten zijn van de dienstverlening van PHTB.

U laat (bij voorkeur in overleg met uw adviseur) onderzoeken uitvoeren die moeten uitwijzen of het plan realistisch en haalbaar is. Welke onderzoeken nodig zijn in deze fase, vraagt u aan bij de ODR. Dat kunnen onderzoeken zijn met betrekking tot:

- bodem
- water en waterretentie
- archeologie
- flora en fauna / natuur
- verkeer
- geluid
- luchtkwaliteit / stikstofdepositie

Deze onderzoeken zijn nodig om te voorkomen dat in de toekomst blijkt dat het plan bijvoorbeeld in strijd is met de regelgeving in Nederland. Let op: u bent zelf verantwoordelijk voor de kosten van de onderzoeken en het laten uitvoeren daarvan. Deze onderzoeken zijn van belang voor het opstellen van het wijzigingsplan (bestemmingsplan) en het verkrijgen van de benodigde vergunningen. Overleg met het waterschap en de ODR is in deze fase zeer aan te bevelen. Nadat u de resultaten van de onderzoeken binnen heeft gekregen, kunt u uw plan definitief opstellen.

U maakt uw plannen definitief, mede op basis van de uitkomsten uit de onderzoeken. Nu is het moment om definitieve tekeningen met een beschrijving te maken van uw plan.

Wat tekent u in? (zowel plattegrond als dwarsdoorsnedes):

- de totale inrichting van het gehele terrein, inclusief de positie van de kas en alle overige gebouwen en andere bouwwerken (zoals silo's);
- de waterbassins en de overige waterretentie;
- de verkeersafwikkeling (manoeuvreren en parkeren op eigen terrein);
- de landschappelijke inpassing (groen).

Financieel moet het plan dan ook definitief geborgd zijn. Dit kan bijvoorbeeld met een financieringsverklaring van een gedegen

financier met door haar gewaarmerkte kopieën van uw te financieren plan en de daarbij behorende investering- en exploitatiebegroting (uiteeraard strikt vertrouwelijk, een accountantsverklaring daartoe kan wellicht ook een oplossing zijn).

U toont bij uw plan ook aan dat u definitief eigenaar bent van (of beschikkingsrecht heeft over) de gronden waarop het plan ontwikkeld wordt. U dient uw definitieve plan in bij PHTB via info@phtb.nl.

07

STAP 07

**Beoordelen definitief plan
(PHTB)**

PHTB beoordeelt of uw definitieve plan voldoet aan de voorwaarden om u een anterieure overeenkomst aan te bieden.

08

STAP 08

**Sluiten anterieure overeenkomst
(initiatiefnemer en PHTB)**

Als het PHTB uw definitieve plan positief heeft beoordeeld, krijgt u een anterieure overeenkomst (AO) aangeboden. U verplicht zich met de AO om het gehele plan te realiseren.

09

STAP 09

Opstellen ontwerpwijzigingsplan (initiatiefnemer/adviseur)

De (adviseur van) de initiatiefnemer stelt aan de hand van alle verzamelde informatie een (concept) wijzigingsplan op. Dit gebeurt op basis van het vastgestelde PIP. Het plan moet helemaal compleet zijn, dus inclusief:

- Toelichting, Regels en Verbeelding;
- de diverse onderzoeksrapporten;
- watertoets;
- tekeningen.

Let erop dat het plan dat u indient, voldoet aan de (wettelijke) eisen voor het opstellen van een wijzigingsplan (bestemmingsplan). Er zijn diverse bureaus op de markt die u hierbij kunnen ondersteunen. Wij raden u ten zeerste aan om samen te werken met een gespecialiseerd bureau.

Hierna wordt het wijzigingsplan aangeboden aan het bevoegd gezag (nu is dit nog de provincie).

10

STAP 10

Start procedure wijzigingsplan (bevoegd gezag)

Het bevoegd gezag brengt het plan vervolgens in procedure nadat zij PHTB heeft gevraagd om te controleren of het voldoet aan de eisen van de AO. Dit is een bestemmingsplanprocedure. Hierbij hoort een proces van publicatie en ter inzagelegging, dat 6 weken in beslag neemt. In deze periode van 6 weken kunnen er zienswijzen op het plan worden ingediend.

Betrek uw omgeving nauw in dit traject! Het is heel belangrijk om omwonenden en anderszins betrokken stakeholders goed te informeren over de plannen. Daarom wordt in deze periode vaak een informatieavond of inspraakavond over het plan georganiseerd. Er is dan uiteraard een mogelijkheid om vragen te stellen over het plan. U bent hier als initiatiefnemer bij aanwezig.

11

STAP 11

Behandeling zienswijzen
(bevoegd gezag) in overleg met initiatiefnemer

Het kan zijn dat er zienswijzen worden ingediend op het plan. Deze worden door de provincie in overleg met u beantwoord. Soms is het gewenst om het plan iets aan te passen om tegemoet te komen aan (gerechtvaardigde) zienswijzen van omwonenden. De beantwoording

van zienswijzen van belanghebbenden wordt opgenomen in een reactienota die betrokken wordt bij de definitieve besluitvorming door Gedeputeerde Staten (GS).

12

STAP 12

Definitief wijzigingsplan
(bevoegd gezag)

Nadat het wijzigingsplan definitief is gemaakt met eventuele aanpassingen vanwege de zienswijzen, wordt het samen met de reactienota aangeboden aan het dagelijks bestuur van het bevoegd gezag. Het plan wordt in haar collegevergadering vastgesteld. Het plan en (een

bepaalde samenvatting van) de anterieure overeenkomst worden vervolgens openbaar gepubliceerd voor eventueel beroep. Vervolgens gaat de beroepstermijn in van zes weken. Als er geen beroepen zijn ingediend, is het plan na deze zes weken onherroepelijk¹.

13

STAP 13

Vergunningverlening
(ODR²/Waterschap)

Nadat het plan onherroepelijk is geworden dient u de omgevingsvergunningaanvraag definitief in bij de ODR. De ODR verleent binnen acht weken de benodigde vergunningen. De (eventuele) watervergunning kan vaak al eerder bij het Waterschap worden aangevraagd.

Een eventuele kapvergunning en uitwegvergunning kunnen eventueel samen met de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de ODR. Dit kan overigens ook apart gebeuren.

Uw geduld wordt beloond. Nadat het plan en de vergunningen definitief (onherroepelijk) zijn geworden, kunt u gaan starten met de bouw. Veel succes gewenst!

VRAGEN?

Neem contact op met PHTB via
info@phtb.nl



PROCESKOSTEN PHTB	WERKZAAMHEDEN	KOSTEN
Kennismaking	Initieel idee bespreken / beeldvorming	
	Procesbegeleiding op aanvraag / geen inhoudelijk advies	Uurtarief WMO € 110 op regie
Globaal plan en intentie overeenkomst (IO)	Beoordelen plan en voorleggen IO (met daarin dekking plankosten)	
	Indien meer overleggen nodig zijn om tot een plan en IO te komen	Uurtarief WMO € 110 op regie
Grondstrategie en verwerving	Inschatten van verwervingsopgave en verwerper inschakelen	Uurtarief WMO € 110 op regie
Definitief plan en Anterieure overeenkomst (AO)	Beoordelen definitief plan en voorleggen AO	
	Indien meer overleggen nodig zijn om tot een plan en AO te komen	Uurtarief WMO € 110 op regie
Procedure wijzigingsplan	Beoordelen of wijzigingsplan aan AO voldoet	

Naast de kosten voor het (eventueel) inschakelen van PHTB, zullen de legekosten van de gemeente en de (eventuele) kosten van een extern adviesbureau, ook bij u in rekening gebracht worden.

¹ Tijdens deze beroepsperiode kan een beroep bij de Raad van State worden ingediend. Ook kan schorsing worden aangevraagd. Als dat laatste het geval is, moet de Raad van State eerst een uitspraak doen over die schorsing. Als deze wordt toegekend ligt het hele proces verder stil tot de Raad van State een definitieve uitspraak heeft gedaan. Wordt de schorsing afgewezen, dan kan de omgevingsvergunning gewoon verleend worden.

² Door tijdig overleg met ODR kan de doorlooptijd tussen een onherroepelijk wijzigingsplan en afgifte vergunning sterk verkort worden. Door bij het dagelijks bestuur van het bevoegd gezag om een coördinatiebesluit te vragen, kan de vergunning zelfs nog wat sneller worden verleend. Maar de vraag is of die beperkte tijdswinst opweegt tegen de hiervoor te doorlopen procedure.



PROJECTBUREAU
HERSTRUCTURERING
TUINBOUW
BOMMELERWAARD