

Gemeente Druten

Heuvel 1
Postbus 1
6650 AA Druten

t 088 432 70 00

e info@druten.nl

Contactpersoon

[Redacted]

ons kenmerk

[Redacted]

[Redacted]

datum 5 juli 2022
onderwerp Akkoord principeverzoek Meerstraat 19 Puiflijk
verzonden

Beste [Redacted]

U hebt de gemeente Druten verzocht medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Meerstraat 19 te Puiflijk. Deze herziening maakt het mogelijk een tweede woning op het perceel te bouwen. Daarnaast wordt er een hogere bouwhoogte toegestaan voor een bijgebouw bij de bestaande woning.

Het college van burgemeester en wethouders heeft uw verzoek in behandeling genomen en in de collegevergadering van 5 juli een besluit genomen. In deze brief delen we u het besluit mee en geven we een toelichting op het besluit en de te nemen vervolgstappen.

Besluit

Het college heeft besloten in te stemmen met uw verzoek om medewerking te verlenen aan de bouw van een tweede woning op het perceel. Tevens wordt toegestaan dat wordt afgeweken van de bouwhoogte voor het bijgebouw bij de bestaande woning. De volgende voorwaarden zijn gekoppeld aan dit besluit;

- Wij staan het toevoegen van een woning toe in de opzet zoals weergegeven in de aanvraag om principemedewerking.
- Wij staan de afwijkende bouwhoogtes van het bijgebouw toe, zoals verzocht. De goothoogte mag 4,5 meter en de nokhoogte mag 6,5 meter hoog zijn.

Vervolgstappen

De verantwoordelijkheid voor de uitwerking van de plannen ligt bij de initiatiefnemer. Het is de insteek om vanuit een goed stedenbouwkundig plan toe te werken naar een nieuw bestemmingsplan. De verantwoordelijkheid voor het opstellen van het bestemmingsplan en de daarbij noodzakelijke onderzoeken ligt bij de initiatiefnemer.

Voorwaarde voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst (ook wel realisatieovereenkomst genoemd). In deze overeenkomst worden afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hierin wordt onder andere het kostenverhaal geregeld, worden afspraken gemaakt over de gebiedsontwikkeling en wordt eventuele planschade geregeld.

Gevolgen van de omgevingswet

Zoals u wellicht heeft meegekregen is het de bedoeling dat op niet al te lange termijn de omgevingswet wordt ingevoerd. Op dit moment gaan we ervan uit dat de omgevingswet

op 1 januari 2023 wordt ingevoerd. Dit kan ook later zijn. Onder de huidige wetgeving worden ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt meteen bestemmingsplanwijziging. Straks onder de omgevingswet verdwijnt het bestemmingsplan en wordt gewerkt met een omgevingsplan, dan wel met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Wanneer u onder de huidige wetgeving uw plan nog in procedure wilt brengen, dient het volledige concept ontwerp bestemmingsplan (inclusief alle benodigde onderzoeken) vier maanden voor de inwerkingsdatum van de omgevingswet bij ons te zijn ingediend.

Uitgaande van de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2023, dient u het concept ontwerpbestemmingsplan voor 1 september 2022 in te dienen om in behandeling genomen te kunnen worden. Wij raden u aan snel een stedenbouwkundig adviesbureau in de arm te nemen. Zij adviseren over en begeleiden u bij de bestemmingsplanwijziging. Mocht u na overleg met uw adviseur tot de conclusie komen dat het niet gaat lukken om voor 1 september 2022 een concept ontwerpbestemmingsplan bij ons in te dienen, willen wij u verzoeken om met ons contact op te nemen. Dan kunnen we een gesprek met u en uw adviseur aangaan waarin we andere opties kunnen bespreken.

Juridische status principebesluit

Wanneer het college positief heeft geoordeeld over een principeverzoek, betekent dit dat we in principe bereid zijn om mee te werken. Het is een indicatie van hoe de gemeente aankijkt tegen een ingediend plan. Tegen het besluit om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek, kan geen bezwaar worden aangetekend. Er kunnen aan een principebesluit ook geen rechten worden ontleend. De gemaakte of de nog te maken kosten op grond van een principebesluit komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer, ook als de omgevingsvergunning of bestemmingsplanherziening uiteindelijk wordt afgewezen. Het college houdt zich het recht voor om op basis van een eventuele formele aanvraag tot omgevingsvergunning of tot herziening van het bestemmingsplan gemotiveerd anders te beslissen dan in een principebesluit. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer geen medewerking van de gemeenteraad aan het plan kan worden verkregen.

Een principebesluit is twaalf maanden geldig. Dit betekent dat u binnen één jaar na de principemedewerking aan uw initiatief de planvorming moet zijn gestart met het ter beoordeling aanbieden van een concept voorontwerpbestemmingsplan of een concept-omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure. Is dit niet het geval dan vervalt het principebesluit.

Hebt u vragen of wilt u aanvullend advies?

U kunt altijd een afspraak met mij maken als u vragen hebt of nader advies wil. Dat kunt u telefonisch doen via [REDACTED]. Of per e-mail via [REDACTED].

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Druten,

[REDACTED]