

Maatschap Boekhorst
Langesteeg 4
6631 KN HORSSSEN

Gemeente Druten

Heuvel 1
Postbus 1
6650 AA Druten

t 088 432 70 00
e info@druten.nl

contactpersoon

Susanne Welbers
t 088 432 7461

ons kenmerk

Z/21/068265

datum 28 september 2022
onderwerp Antwoordprincipeverzoek Roedensestraat 23, 23-1, 23a
Horssen
verzonden

28 SEP 2022

Beste heer en mevrouw Boekhorst,

U heeft een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het realiseren van 5 woningen aan Roedensestraat 23-1 in Horssen en het herbestemmen van de bedrijfswoning aan de Roedensestraat 23 en 23a tot 2 reguliere woningen. Het college van burgemeester & wethouders heeft uw verzoek in behandeling genomen en 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 om in te stemmen met uw verzoek en om in principe medewerking te verlenen. Het college heeft besloten de volgende randvoorwaarden te verbinden aan de principemedewerking:

- De goothoogte wordt maximaal 4 meter.
- Qua architectuur wordt aangesloten bij het concept schuurwoning.
- Er wordt geen bijgebouw of garage gerealiseerd direct grenzend aan de Roedensestraat.
- Minimaal 4 van de 5 woningen worden gerealiseerd in de betaalbare prijsklasse.
- Bij de verdere uitwerking van de plannen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke, stedenbouwkundige en infrastructurele beleidsuitgangspunten van de gemeente.
- Er wordt een omgevingsdialoog gevoerd.
- Er schriftelijk wordt vastgelegd dat het benodigde recht van overpad op de insteekweg naar de achterliggende woning op Roedensestraat 19 daadwerkelijk kan en zal worden gevestigd.
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers waarbij in ieder geval de kosten voor de gemeente vanwege dit project naar redelijkheid en billijkheid in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.
- Het 'Instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen' wordt op een passende wijze ingezet.

Vervolgstappen

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

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

Inwonersparticipatie

De gemeente Druten vindt het belangrijk dat ook de directe omgeving betrokken wordt bij de planvorming. De gemeente Druten heeft een participatiewijzer opgesteld voor initiatiefnemers. De participatiewijzer is bij de brief gevoegd. In deze participatiewijzer vindt u informatie hoe u de omgeving bij de planvorming kunt betrekken.

Gevolgen van de Omgevingswet

Op dit moment gaan we ervan uit dat de Omgevingswet op 1 januari 2023 wordt ingevoerd, maar dit kan ook later zijn. Onder de huidige wetgeving worden ruimtelijke ontwikkelingen veelal mogelijk gemaakt met een bestemmingsplanwijziging. Straks onder de Omgevingswet verdwijnt het bestemmingsplan en zal er gewerkt worden met een omgevingsplan dan wel met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Gezien de tijd die nodig is om een (ontwerp) bestemmingsplan met de daarbij horende onderzoeken op te stellen en daarna te beoordelen nemen wij vanaf 1 september 2022 geen nieuwe (concept) ontwerpbestemmingsplannen meer in behandeling.

Helaas is er nog veel onduidelijk over de inhoud van de Omgevingswet en het digitale stelsel dat daarbij hoort. Deze onduidelijkheid heeft gevolgen voor de ruimtelijke procedure die nodig is om uw plan te kunnen realiseren. Het probleem is dat we op dit moment niet precies weten hoe een ruimtelijk plan straks onder de Omgevingswet, opgesteld moet worden. Dit heeft te maken met de onduidelijkheden omtrent het digitale stelsel van de Omgevingswet.

Wij betreuren het dat we u op dit moment niet van meer informatie kunnen voorzien en u geen duidelijkheid kunnen geven over de ruimtelijke procedure die nodig is om uw plan te realiseren na 1 januari 2023. Begin november 2022 behandelt de Eerste Kamer de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Pas dan weten wij zeker of de Omgevingswet inderdaad op 1 januari 2023 in werking treedt. Wij verwachten dat we u tegen die tijd kunnen informeren over de ruimtelijke procedure die nodig is om uw plan te kunnen realiseren. Het is echter ook mogelijk dat de invoering van de Omgevingswet nogmaals wordt uitgesteld en dat alsnog een bestemmingsplan opgesteld kan worden.

Het feit dat we op dit moment niet weten hoe uw plan moet worden doorvertaald in een ruimtelijk plan straks onder de Omgevingswet betekent niet dat u niet verder kunt met de planvorming. Wij raden u aan om de plannen verder uit te werken en de noodzakelijk onderzoeken uit te voeren. Wanneer er duidelijkheid komt ten aanzien van de Omgevingswet kunt u vervolgens deze stukken omzetten naar een ruimtelijk plan welk onderdeel is van de Omgevingswet, zoals bijvoorbeeld een omgevingsplan.

Juridische status principebesluit

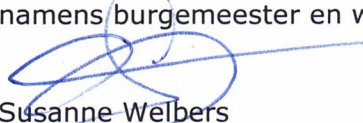
Wanneer het college positief oordeelt over een principeverzoek, betekent dit dat we in principe bereid zijn om mee te werken. Het is een indicatie van hoe de gemeente aankijkt tegen een ingediend plan. Tegen het besluit om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek kan geen bezwaar worden aangetekend. Aan een principebesluit kunnen ook geen rechten worden ontleend. De op grond van een principebesluit gemaakte of nog te maken kosten komen in zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer, ook indien een eventuele omgevingsvergunning of planherziening 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 vigerend bestemmingsplan gemotiveerd anders te beslissen dan in een principebesluit. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer geen medewerking van de gemeenteraad kan worden verkregen.

Een principebesluit is twaalf maanden geldig. In verband met de onzekerheid die er nu is vanwege de invoering van de Omgevingswet is deze termijn verlengt met een half jaar. Dit betekent dat u binnen 1½ jaar na de principemedewerking aan uw initiatief de planvorming moet zijn gestart met het ter beoordeling aanbieden van een concept plan dat in procedure kan worden gebracht onder de dan vigerende wetgeving. Is dit niet het geval dan vervalt het principebesluit.

Vragen

Wanneer u vragen heeft naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met de behandeld ambtenaar mevr. Welbers van het team Gebiedsontwikkeling. Haar telefoonnummer is 088 – 432 7461. Ook kunt u een mail sturen naar s.welbers@drutenwijchen.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders



Susanne Welbers
Beleidsadviseur A