

Mevr. S. van Werven
Tragel 11
8271 LN IJsselmuiden

Uw kenmerk
01-09-2021

Zaaknummer
0166ESUITE839992021

Behandeld door
J.J. Venema

Bijlagen
1

Telefoonnummer
14 038

Verzenddatum
25-1-2022

Onderwerp

Principe-uitspraak Frieseweg 13, IJsselmuiden
Betreft het verplaatsen van het bouwvlak en het bouwen van een woning

Geachte mevrouw van Werven,

Op 1 september 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen met betrekking tot 'het verplaatsen van het bouwvlak en het bouwen van een woning op het perceel Frieseweg 13 te IJsselmuiden'.

Principe-uitspraak

Wij staan negatief tegenover uw principeverzoek zoals deze nu voorligt. Wel zien we mogelijkheden voor herbouw op of nabij de locatie van de te slopen woning. Hieronder beschrijven wij onze overwegingen en voorwaarden.

Overwegingen en voorwaarden

Bestemmingsplan

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' onder het ter plaatse geldende bestemmingsplan IJsselmuiden West. De nieuwe woning staat gepland buiten het bouwvlak in de bestemming 'Tuin' waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Zorg en Wonen is op de hele gemeente van toepassing. Het plan is hiermee niet in strijd. In het bestemmingsplan Parkeren is geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Voor uw situatie geldt dat er 3 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Ruimtelijk

Voor de ruimtelijke beoordeling verwijzen we u naar de bijlage.

Waterschap

Wij adviseren u om contact op te nemen met Waterschap Drents Overijsselse Delta. De geplande uitrit is gepland op hun grond en de woning is gepland in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Voor het bouwen in deze bestemming is overeenstemming nodig met het waterschap.

Milieu

Er moet ten behoeve van de nieuwbouw/ bestemmingswijziging een actueel verkennend bodemonderzoek (conform NEN5725, NEN5740 en indien van toepassing NEN5707) worden verricht (betreft indieningsvereiste). Met betrekking tot de sloop van het huidige pand wordt geadviseerd ook een bodemonderzoek uit te voeren. Op basis van het onderzoek moet namelijk ook blijken of de sloop qua onderdeel bodem met/zonder veiligheidsmaatregelen moet worden uitgevoerd (Arbotechnisch gezien).

Vervolg

Wij stellen voor dat u met een nieuw voorstel komt voor de plaatsing van de nieuw te bouwen woning. Zoals in de bijlage wordt gesteld is dat bij voorkeur op de bestaande locatie en wanneer dit niet kan dient u te onderbouwen waarom niet en zal de locatie dichterbij de bestaande locatie moeten zijn dan nu is voorgesteld. Wanneer we daar in overeenstemming zijn kunt u een bestemmingsplanherziening of een projectafwijkingbesluit indienen met de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en benodigde onderzoeken.

Bij uw definitieve aanvraag kunt u verwijzen naar deze principe-uitspraak.

Deze principe-uitspraak is geen formeel besluit. Er kan geen bezwaar of beroep ingediend worden.

Overleg met de omgeving

Bij de beoordeling van de aanvraag wordt een belangenafweging gemaakt. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillende belangen in de omgeving. Op grond van de nieuwe Omgevingswet is vroegtijdige participatie een nieuw aanvraagvereiste. Wij verzoeken u daarom om omwonenden te betrekken bij de planvorming en om in de aanvraag aan te geven of, en zo ja, hoe er overleg is geweest met de buurt en wat er met het resultaat van de participatie is gedaan. Vroegtijdige participatie kan latere bezwaren in het vergunningentraject voorkomen.

Omgevingswet

Wij wijzen u erop dat na vaststelling van de Omgevingswet er een ander regiem gaat gelden voor de te volgen ruimtelijke procedures. Dit kan gevolgen hebben voor de door u in te dienen aanvraag.

Leges

De leges van een principeverzoek zijn € 520,00.

U ontvangt hiervoor separaat een factuur.

Geldigheid

Deze principe-uitspraak is geldig tot één jaar na verzending van deze brief. Een principe-uitspraak onder voorwaarden is geen garantie tot het verlenen van een Omgevingsvergunning.

Informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer J.J. Venema. U kunt ook een e-mail sturen naar principeverzoeken@kampen.nl.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Kampen,
namens deze,

R.Uil
afdelingshoofd Fysieke leefomgeving a.i.

Bijlagen:

- Advies afdeling ruimtelijke realisatie Frieseweg 13

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.