

De heer J.G.P.L.M. Berens
Huurlingsedam 15
6603 LH Wijchen

Gemeente Wijchen

Kasteellaan 27
Postbus 9000
6600 HA Wijchen

t 088 432 70 00

e gemeente@wijchen.nl

contactpersoon

Sammy Maas
t 088 432 7366

ons kenmerk

Z/22/098146

datum 8 juni 2023
onderwerp Brief principebesluit Huurlingsedam 81 Wijchen
Verzonden 12 juni 2023

Beste heer Van Berkel,

U heeft de heer Berens een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het realiseren van een levensloopbestendige woning, het transformeren van de huidige praktijkruimte naar woning en het realiseren van een nieuwe praktijkruimte aan Huurlingsedam 81 Wijchen. 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 om medewerking te verlenen aan het realiseren van een levensloopbestendige woning, het transformeren van de huidige praktijkruimte naar woning en het realiseren van een nieuwe praktijkruimte aan Huurlingsedam 81 Wijchen. Het verzoek heeft voldoende ruimtelijke kwaliteit. Aan het verlenen van principemedewerking zijn de volgende voorwaarden gekoppeld:

- U dient bij uitvoering van het plan een realisatieovereenkomst afsluiten met de gemeente (zie alinea 'Vervolgstappen').
- Bij verdere uitwerking van het plan dient u een omgevingsdialoog te voeren met omwonenden (zie alinea 'Inwonersparticipatie').
- Aangezien die ondergrens voor bodemverstorende activiteiten (m.b.t. archeologische waarden) in dit plan vermoedelijk overschreden wordt bij de sloop van de (funderingen van de) kassen en de bouw van de nieuwe woningen met bijbehorende infrastructuur is archeologisch inventariserend onderzoek in de vorm van bureau- en verkennend booronderzoek voor het plangebied noodzakelijk. Het is zinvol om het inventariserende onderzoek in een zo vroeg mogelijk stadium te doen. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een hiervoor gecertificeerd bureau. Een lijst met gecertificeerde bureaus is te vinden op [SIKB Certificaathouders - per protocol/richtlijn](#). Het rapport van het uitgevoerde onderzoek moet worden ingediend bij en goedgekeurd door het

bevoegd gezag, de gemeente Druten. De gemeente besluit op basis van de resultaten uit het onderzoeksrapport wat de vervolgstap is.

- U dient zich te houden aan de voornemens (levensloopbestendigheid, duurzaamheid, etc.) die u in het principeverzoek heeft uitgesproken.

Vervolgstappen

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

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.

U dient er rekening mee te houden dat u kosten zult maken. U zult voor de procedure legeskosten moeten betalen welke u terug kunt vinden in de legesverordening. Daarnaast zult u een exploitatiebijdrage moeten betalen. Voor kleinschalige plannen van 1 of 2 woningen is de exploitatiebijdrage € 4000,- per woning. Hierover kunt u meer lezen in de Beleidsnotitie Kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Wijchen.

Inwonersparticipatie

De gemeente Wijchen vindt het belangrijk dat ook de directe omgeving betrokken wordt bij de planvorming. Daarom heeft het college als voorwaarde voor principemedewerking gesteld, dat u een omgevingsdialoog dient te voeren met omwonenden. Hoe u dat doet, is vormvrij. De gemeente Wijchen heeft een participatiewijzer opgesteld voor initiatiefnemers. Die kunt u vinden op [Participatie en de Omgevingswet | Gemeente Wijchen](#). 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 2024 wordt ingevoerd. 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 augustus 2023 geen nieuwe (concept) ontwerpbestemmingsplannen meer in behandeling. Wij nemen alleen plannen in behandeling die compleet zijn, c.q. voorzien van alle onderzoeken en benodigde bijlagen.

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.

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 noodzakelijke 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. Maas van het team Gebiedsontwikkeling. Haar telefoonnummer is 088 4327366. Ook kunt u een mail sturen naar s.maas@drutenwijchen.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

Sammy Maas,
Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening