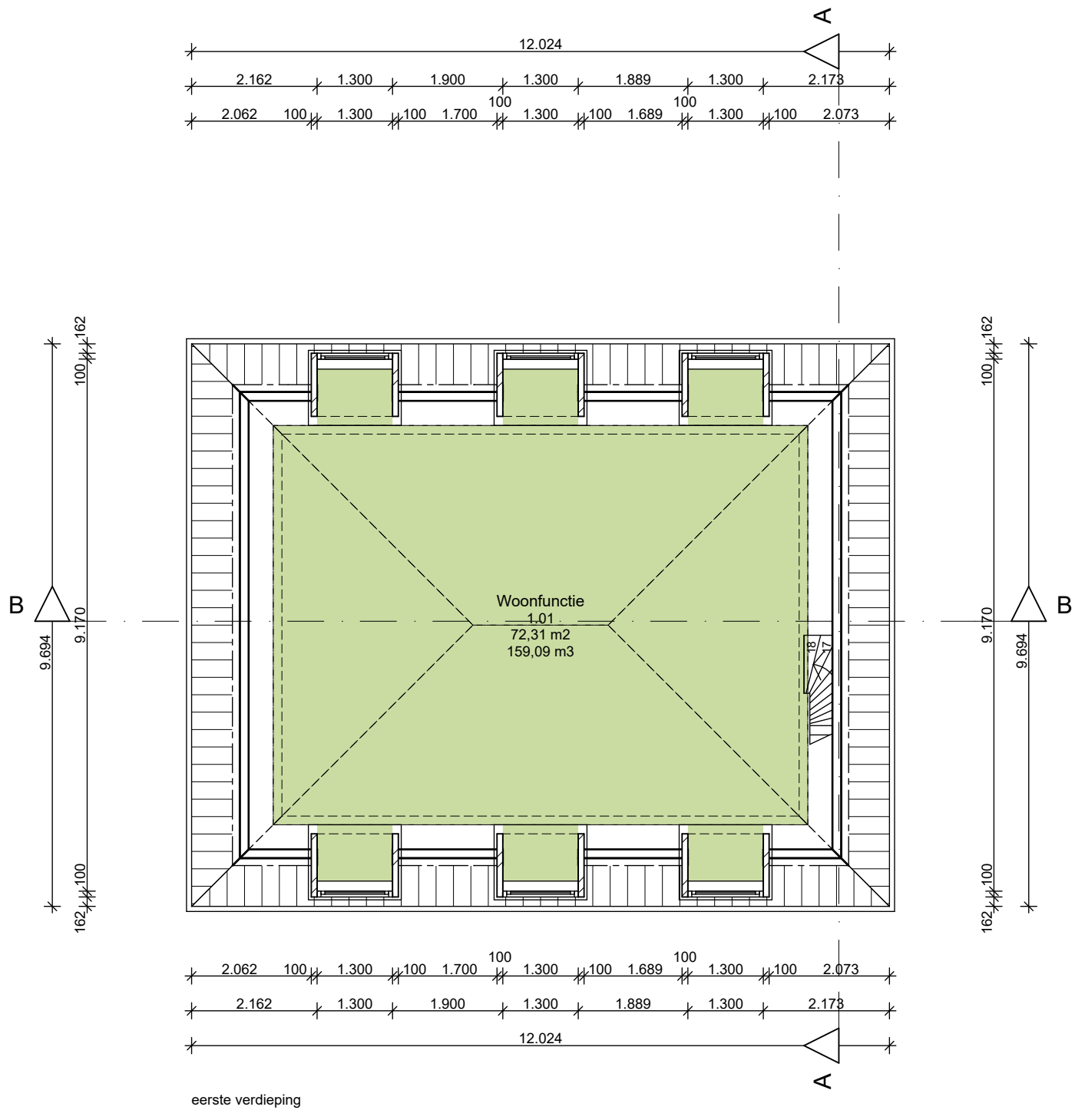
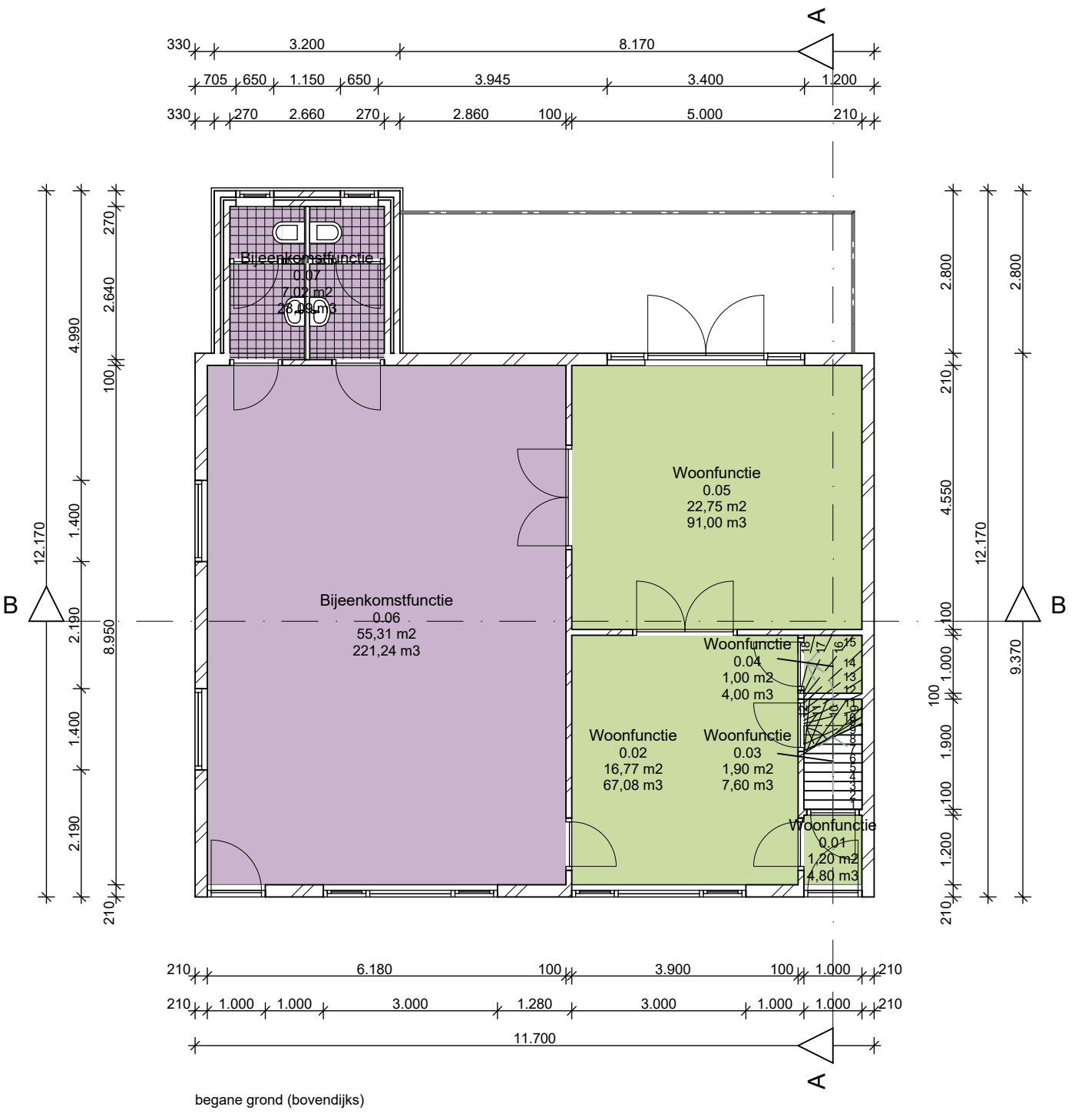
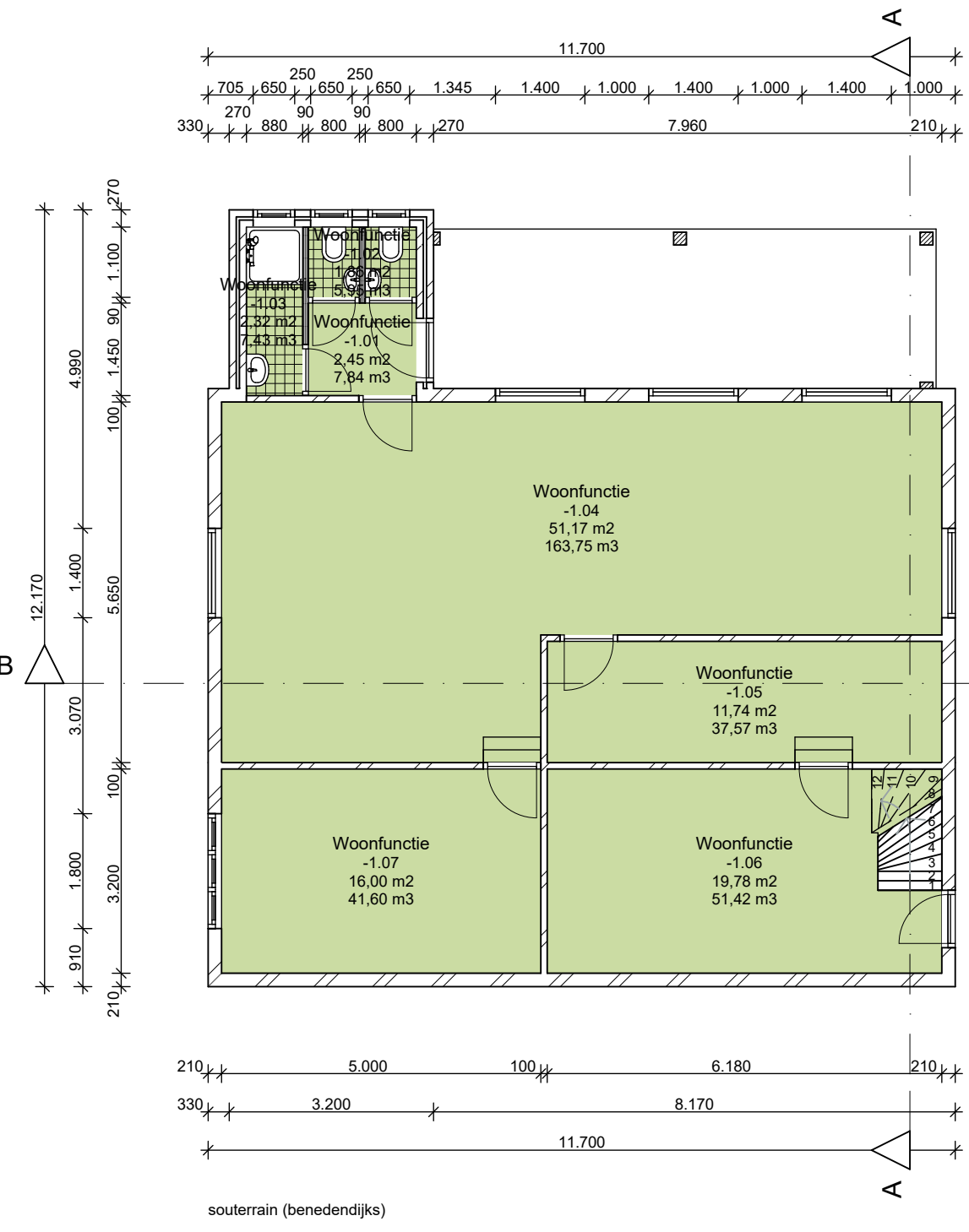
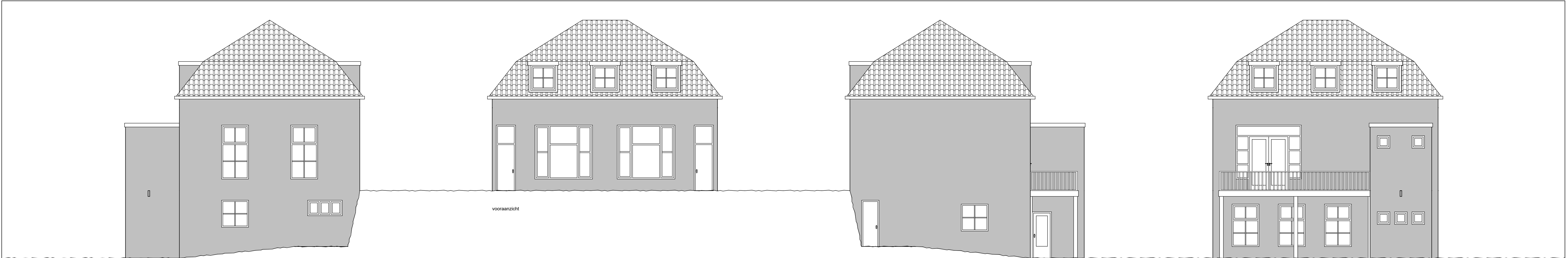
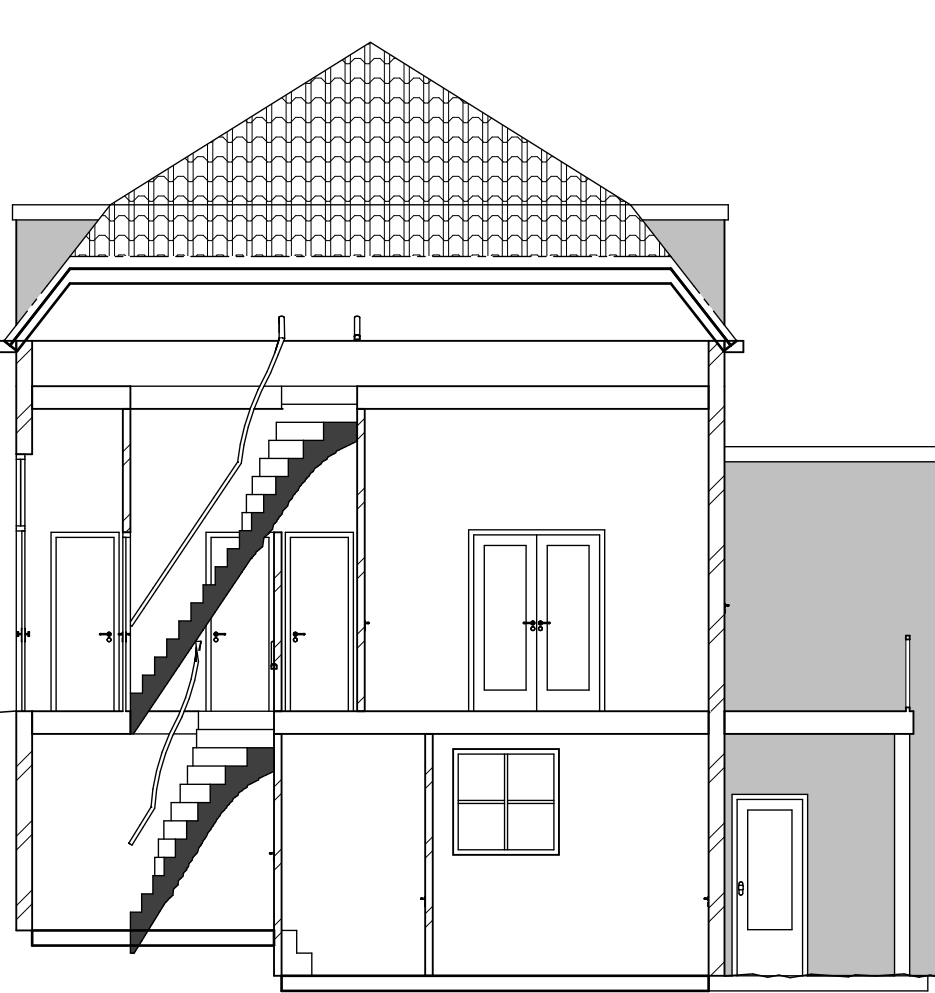
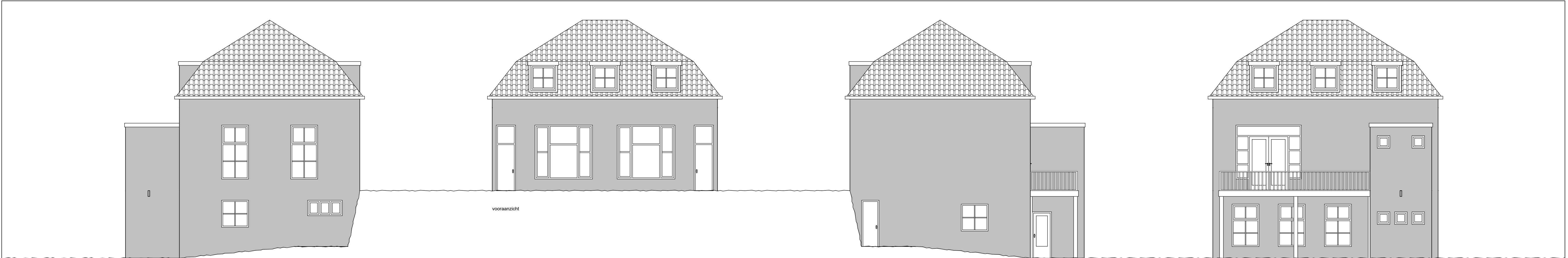
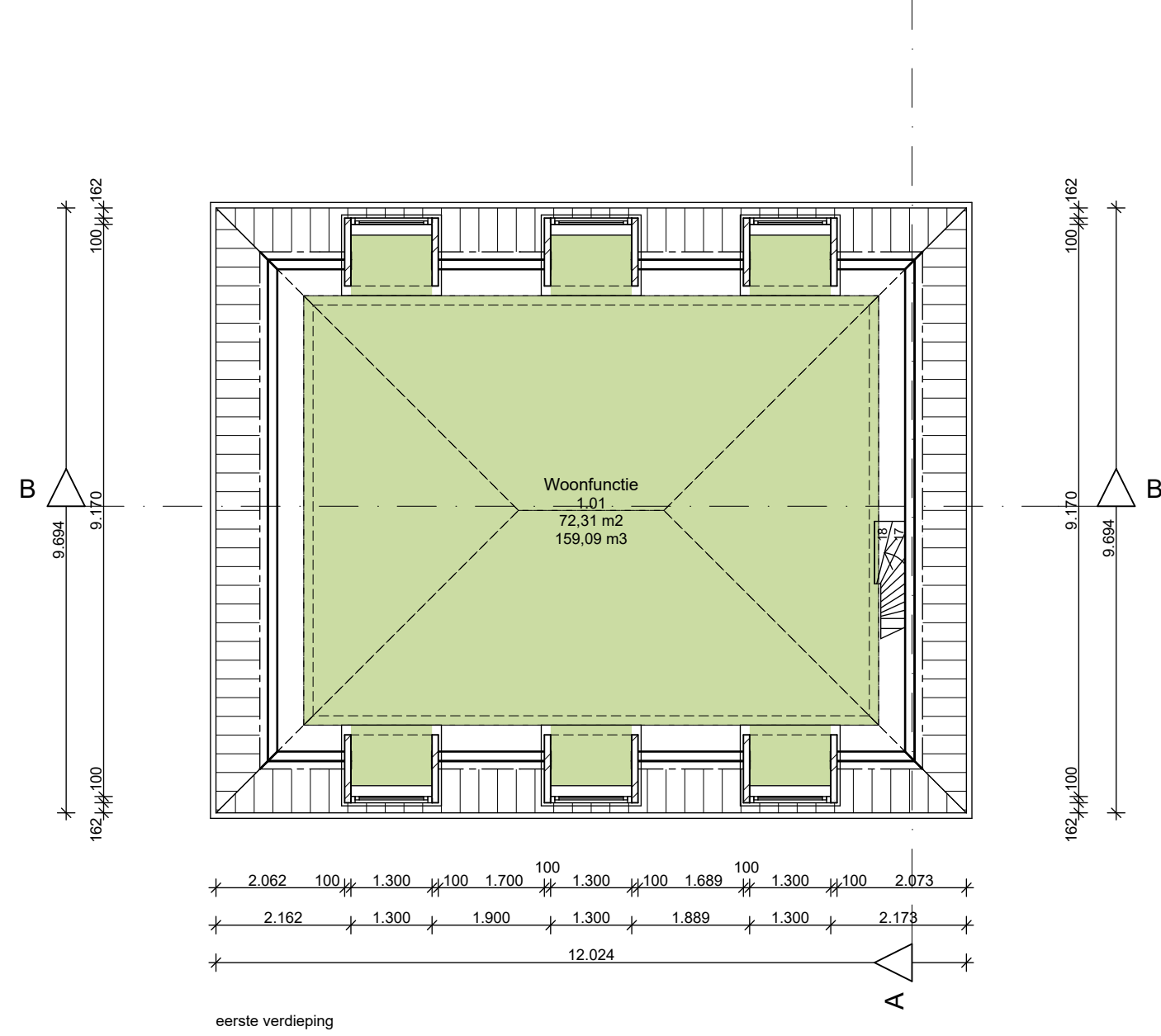
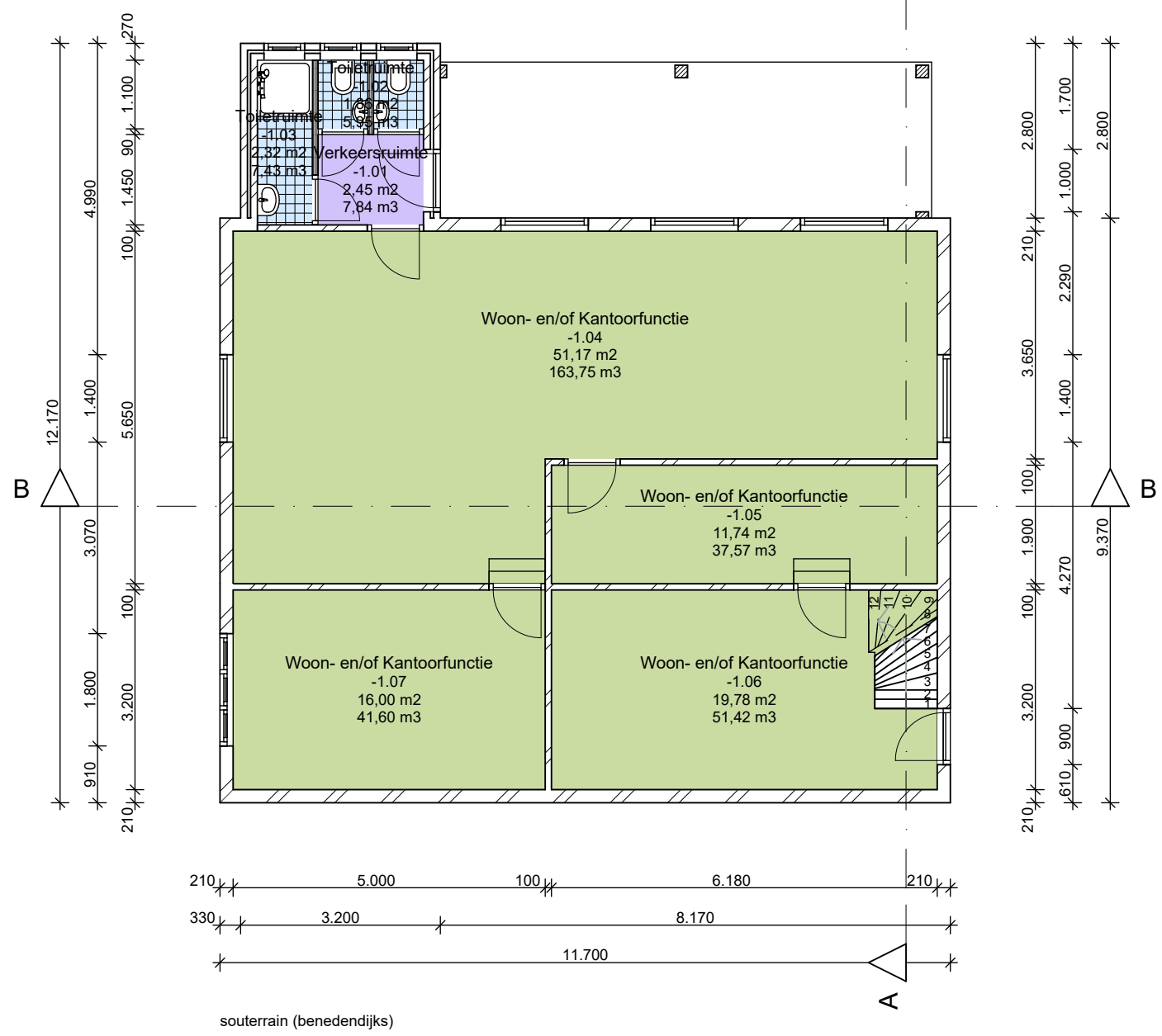
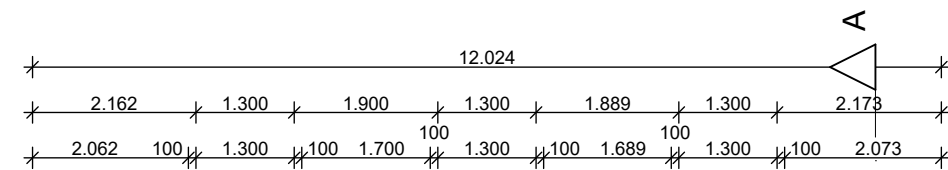
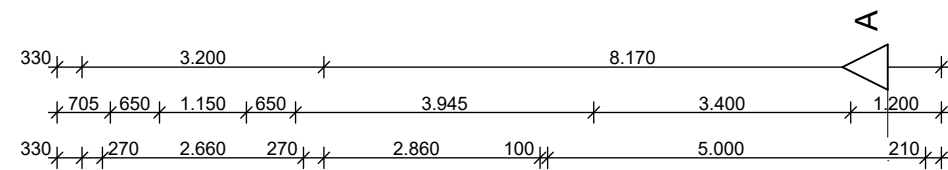
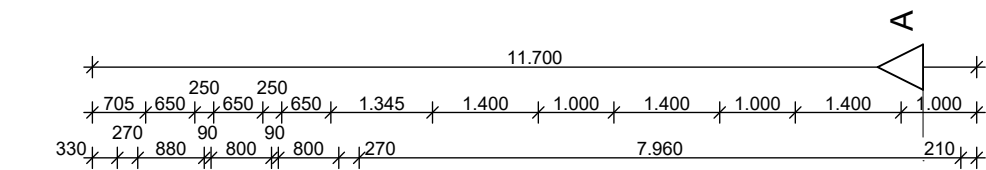






doorsnede A-A

doorsnede B-B



Project: Lekdijk 152
2967 GH Langerak

Kenmerk: 230126001 2967GH152

TOTAALBLAD NIEUWE SITUATIE

Opdrachtgever: Mevr. Kleine en Dhr. De Bruin
Lekdijk 152
2967 GH Langerak

blad: 002
datum: 04-08-2023

schaal:
versie: 1.001



AA bouwconsultants

Linge Singel 39
4033 KA LIENDEN
tel. 0344-602428
mob. 06-15011805

Kvk: 53006275
BTWnummer: 8507.05.162.B.01

De heer H de Bruin
Lekdijk 152
2976 GH LANGERAK

Datum: 1 december 2021
Zaaknummer: 1115291
Bijlagen:
Voor informatie: Dhr. R. Verberkt
Onderwerp: Principebesluit

Beste heer De Bruin,

U heeft op 2 september 2021 een principeverzoek ingediend met betrekking tot het wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar 'Wonen' op het perceel Lekdijk 152 te Langerak.

Bestemmingsplan

Uw principeverzoek is getoetst aan het bestemmingsplan 'parapluherziening Buitengebied Liesveld' die is vastgesteld op 20 februari 2018. Op het perceel rust momenteel de enkelbestemming 'Horeca' en, de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Strijdig

Het principeverzoek is in strijd met de regels van het bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Horeca' een zelfstandige burgerwoning niet is toegestaan. Voor het gebruiken van het perceel moet de bestemming 'Horeca' gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'.

Principebesluit

Op 30 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten over uw principeverzoek op het perceel Lekdijk 152 te Langerak. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan:

- het wijzigen van het gebruik waarbij de huidige bestemming van 'Horeca' wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

Hierbij wordt de kanttekening meegegeven, dat bij de verder uitwerking van het plan, vanwege het huidige bebouwingspercentage van 28 procent ruimte is om in het wijzigingsplan het bouwvlak/de woonbestemming voornamelijk om de bestaande bebouwing heen te leggen. Dit komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit en zal e openheid te waarborgen.

Afwijking mogelijk

Als bovenstaande voorwaarden uitgewerkt worden, kunt u een planologische procedure aanvragen voor uw plan. Hierbij kunt u een aanvraag doen om af te wijken van het huidige bestemmingsplan of om het bestemmingsplan te wijzigen.

Overgangsfase tot invoering Omgevingswet

Naar verwachting gaat de Omgevingswet in op 1 juli 2022. Dan veranderen de ruimtelijke procedures. Tot en met 1 december 2021 was het mogelijk om een concept voorontwerpbestemmingsplan bij de gemeente in te dienen. In de aanloop naar de Omgevingswet kunt u nog steeds een ruimtelijke procedure aanvragen voor uw plan. Hieronder staat een overzicht van de mogelijkheden per periode.

Mogelijkheden van 1 december 2021 t/m 31 januari 2022

Tot en met 31 januari 2022 kunt u een concept ontwerpbestemmingsplan indienen, als u voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. **Participatie:** u heeft de mensen in de buurt van de locatie van uw plan betrokken bij uw plan. U toont dit aan met een participatieverslag dat ondertekend is door de omwonenden en belanghebbenden;
- b. **Beleid van wettelijke overlegpartners:** u kunt aantonen dat uw plan passend is binnen het beleid van de wettelijke overlegpartners, zoals het Waterschap en de provincie Zuid-Holland. U kunt motiveren dat een voorontwerp (met inspraaktermijn) daardoor overbodig is;
- c. **Volledige ruimtelijke onderbouwing:** in het concept ontwerpbestemmingsplan is een volledige ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierin staan ook alle onderzoeken die voor de ontwikkeling nodig zijn: natuur en milieu, stikstof, geluid, bodem, archeologie, externe veiligheid etc.

Mogelijkheden van 1 februari 2022 t/m 30 juni 2022

Als de Omgevingswet op 1 juli 2022 ingaat, is het niet meer mogelijk om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De voorbereiding van een bestemmingsplan duurt een paar maanden. Vanaf 1 februari 2022 neemt de gemeente daarom geen bestemmingsplanprocedures meer in behandeling.

U kunt tot en met 30 juni 2022 wel een aanvraag indienen voor een uitgebreide omgevingsvergunning. Het is (op basis van artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, onder 3 Wabo) mogelijk om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan door een uitgebreide omgevingsvergunning. U kunt deze aanvraag indienen via de website www.omgevingsloket.nl.

Mogelijkheden vanaf 1 juli 2022

Vanaf 1 juli 2022 kunt u twee soorten ruimtelijke procedures aanvragen om uw plan mogelijk te maken:

1. **BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit):** De voorbereiding van een BOPA is vergelijkbaar met de voorbereiding van een uitgebreide omgevingsvergunning. U kunt dus nu al beginnen met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Als u deze voor 1 juli 2022 af heeft en indient, ziet de gemeente deze als deel van de uitgebreide omgevingsvergunning. Als u de onderbouwing aanlevert nadat de Omgevingswet is ingegaan, ziet de gemeente deze als deel van de BOPA.
2. **Wijziging omgevingsplan:** U kunt een aanvraag voor een wijziging van het een omgevingsplan indienen.

Rechten ontlenen

U heeft 1 jaar de tijd om een procedure aan te vragen naar aanleiding van dit besluit op uw principeverzoek. Dit jaar gaat in op de dag waarop deze brief naar u gestuurd is. Na een jaar is het niet zeker dat het college van burgemeester en wethouders hetzelfde standpunt over uw plan heeft als nu. Wijzigingen in omstandigheden, beleid en wetgeving kunnen leiden tot een andere afweging of tot andere mogelijkheden. De wetgeving blijft in ontwikkeling en kan wijzigen. Het advies is daarom om binnen een jaar – als het kan zo snel mogelijk – de vervolprocedure aan te vragen.

Contact opnemen

Mocht u vragen hebben over bovenstaande brief dan kunt u contact opnemen met de heer Rens Verberkt van het team Omgeving via het telefoonnummer 088 7515000.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden,

Rens Verberkt
Adviseur RO

