

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Principeverzoek Roedensestraat 17 Horssen

Collegedatum: 6 mei 2025

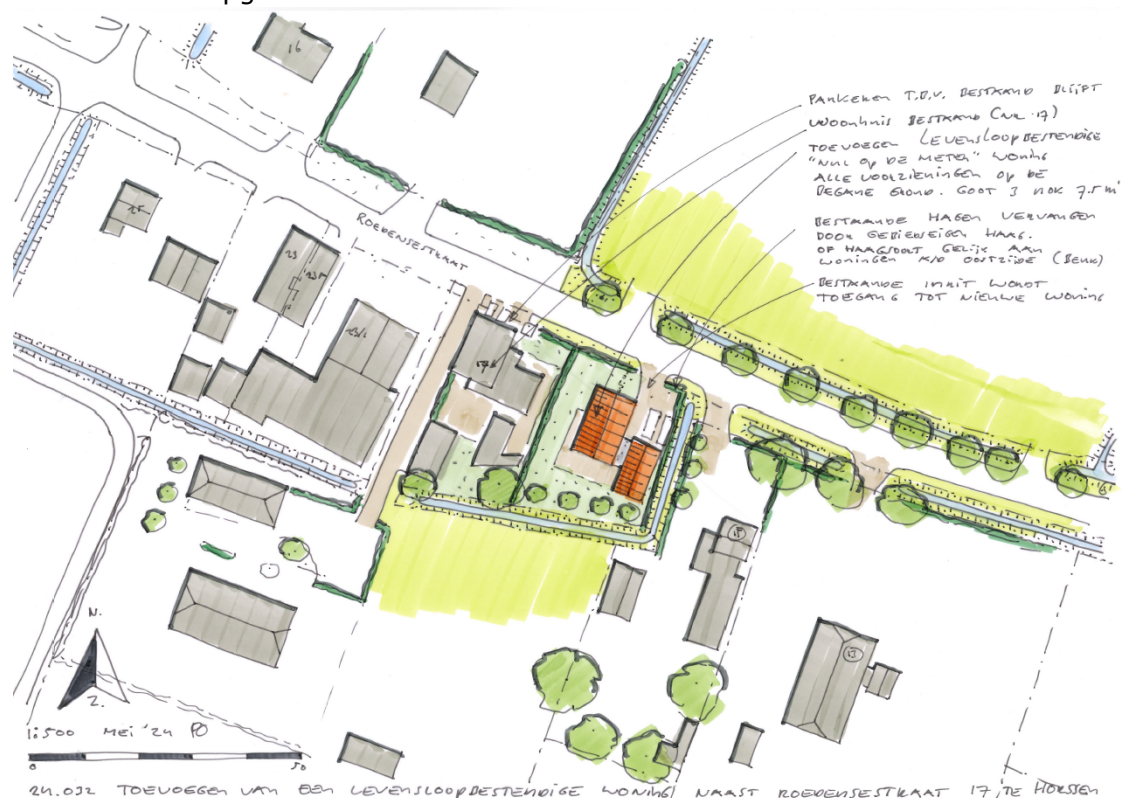
Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Principemedewerking te verlenen aan het realiseren van een nieuwe levensloopgeschikte woning op het perceel van Roedensestraat 17 in Horssen naast de bestaande woning.
2. De volgende randwaardevoorwaarden te koppelen aan de principemedewerking
 - a. Er wordt een realisatieovereenkomst gesloten
 - b. Initiatiefnemer voert een omgevingsdialog en legt deze schriftelijk vast
 - c. De nieuwe woning wordt levensloopgeschikt gerealiseerd.
 - d. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De initiatiefnemer dient hiervoor een landschappelijk inpassingsplan aan te leveren.
3. In te stemmen met de bijgevoegde brief aan initiatiefnemer.

Aanleiding

Er is een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een nieuwe levensloopgeschikte woning op het perceel van Roedensestraat 17 in Horssen, naast de bestaande woning op het perceel. In onderstaande figuur is een schets van het planvoornemen opgenomen.



Eerdere besluiten

N.v.t.

Gewenst resultaat

Het realiseren van een nieuwe levensloopgeschikte woning naast Roedensestraat 17 in Horssen.

Argumenten*1.1 Het plan voldoet aan het 'Toetsingskader kleinschalige woningbouw Druten'.*

Voor een positieve beoordeling dient het plan te voldoen aan het toetsingskader. In totaal moet het initiatief 3 punten scoren en dat doet het:

- De locatie voor dit woningbouwinitiatief is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (2 punten).
- De afgesplitste woning wordt levensloopgeschikt met alle benodigde voorzieningen op de begane grond (1 punt).

1.2 Het plan voldoet aan gemeentelijk beleid

Het plan is globaal getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidskaders. Niet is gebleken dat het plan op voorhand hiermee in strijd is. Doormiddel van een goede ruimtelijke motivering dient dit verder te worden onderbouwd.

2.1. De werkwijze bij eventuele nadeelcompensatie, het kostenverhaal en overige privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in deze realisatieovereenkomst.

Als iemand vanwege de uitvoering van het plan nadeelcompensatie claimt en toegewezen krijgt, is in de realisatieovereenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer deze kosten betaalt en deze niet bij de gemeente terecht zullen komen. Ook de exploitatiebijdragen en overige relevante afspraken worden vastgelegd in de realisatieovereenkomst.

2.2 Het voeren van een omgevingsdialoog resulteert in meer transparantie en duidelijkheid richting de buurt over het initiatief.

De initiatiefnemer moet de directe omgeving informeren over het woningbouwplan. Deze initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog. Met de brief over het positieve besluit op het principeverzoek, ontvangt de initiatiefnemer de flyer met uitleg en tips over de te voeren omgevingsdialoog/bewonersparticipatie.

3.1 Middels deze brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van het besluit van uw college.

Bij de beslisnota is een brief gevoegd. In deze brief wordt het besluit medegedeeld.

Tegenargumenten en risico's*1.1 Uit de ruimtelijke motivering moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat het verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Initiatiefnemer dient in een ruimtelijke motivering aan te tonen dat kan worden voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek is conform de huidige legesverordening €421,50 aan legeskosten in rekening gebracht.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen, ontvangt de verzoeker daarover de bijgevoegde brief.

Inwonersparticipatie

Aan de principemedewerking wordt de voorwaarde gekoppeld dat de initiatiefnemer een Omgevingsdialoog voert. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het voeren van de omgevingsdialoog.

Uitvoering of Vervolgstappen

Een vergunning traject in de vorm van een BOPA is logisch aangezien het plan concreet genoeg is.

Indien dit initiatiefnemer dit wenst, is ook een wijziging van het Omgevingsplan mogelijk.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ontvangen principeverzoek
2. Conceptbrief aan initiatiefnemer