

Toelichting op de RO- en BOPA-procedure

RO-procedure

De 70 woningen zijn onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling op de locatie van de Zandt. Gedacht wordt aan de bouw van 200 woningen vanaf de periode 2025 en ca. 100 woningen na 2030. Voorbereiding, participatie en uiteindelijk besluitvorming daarover vinden later formeel plaats.

In fase 1 van de gebiedsontwikkeling Van der Zand in Puiflijk zullen 270 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen passen niet in het vigerende bestemmingsplan.

Omdat het zeer wenselijk is om op korte termijn de eerste 70 woningen te kunnen realiseren ("fase 1a"), heeft dit tot de conclusie geleid dat de ruimtelijke procedure onder de Omgevingswet – waarbij een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("de BOPA") wordt aangevraagd – op dit moment het meest voor de hand ligt. Reden hiervoor is de doorlooptijd die bij deze procedure geldt en het permanente karakter van de BOPA.

Voor een aanvraag voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders als bevoegd gezag binnen acht weken op de aanvraag moet beslissen. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met zes weken. Dit maakt dat uiterlijk binnen veertien weken na het indienen van de aanvraag een besluit moet worden genomen. Omdat de procedure vanaf nu al wordt voorbereid en een verlenging niet als uitgangspunt geldt, gaan we ervan uit dat de vergunning begin februari kan worden afgegeven.

Bindend adviesrecht gemeenteraad en participatie

In dit geval geldt voor deze procedure ook een bindend adviesrecht voor de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft namelijk in het "Besluit bindend adviesrecht en verplichte participatie Omgevingswet gemeente Druten" het oprichten van meer dan twee nieuwe woningen aangewezen als een geval waarvoor bindend advies is vereist. Binnen de termijn van veertien weken zal de gemeenteraad daarom ook advies moeten geven, waaraan het college van burgemeester en wethouders vervolgens gehouden is. Het college van burgemeester en wethouders zal hierbij de gemeenteraad een (redelijke) termijn moeten geven waarbinnen het advies moet zijn gegeven. In het voornoemde besluit is ook bepaald dat een verplichte vorm van participatie geldt. Dit zal op korte termijn plaatsvinden.

Omdat bij de realisatie van de 70 woningen haast is geboden wordt de gemeenteraad gevraagd of in dit geval haalbaar is om op 25 januari 2024 een (positief) advies af te geven over de te volgen BOPA-procedure welke een bouwtitel verschaft aan de 70 systeemwoningen.

Rechtsbescherming

Omdat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is, staat hiertegen bezwaar en (hoger) beroep open. Anders dan onder het huidige stelsel wordt dus niet eerst een ontwerpbesluit genomen waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend en vervolgens het definitieve besluit wordt genomen.