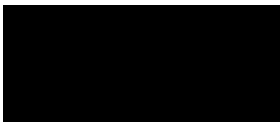


PERSOONLIJK



Gemeente Duiven

Koning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven

(0316) 279 111
gemeente@duiven.nl
www.duiven.nl

datum : 7 januari 2025
zaaknummer : Z/24/130829 /201682224
onderwerp : Uitkomst principebesluit Parallelweg 29 Duiven
contactpersoon : Monique Giezen

Geachte 

Op 15 oktober 2024 heeft u een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft het realiseren van een appartementencomplex met op de begane grond ruimte voor parkeren en een eetgelegenheid aan de Parallelweg 29 in Duiven. In deze brief leest u dat wij, onder voorwaarden, in principe medewerking willen verlenen aan uw verzoek.

Uw principeverzoek

Aan de Parallelweg 29 in Duiven is nu een eetgelegenheid gevestigd. U wilt de bestaande bebouwing slopen en hiervoor in de plaats een appartementengebouw realiseren met circa 24 appartementen in een groene setting. Op de begane grond is ruimte voor parkeerplaatsen, bergingen en een eetgelegenheid. De impressietekeningen hiervoor zijn door ons meegewogen in de beoordeling.

Ons besluit

Wij wijzen uw verzoek om principemedewerking toe. Het principebesluit betreft een voorlopige uitspraak over de wenselijkheid van het initiatief. Deze uitspraak geeft geen garantie over het slagen van de nog te doorlopen procedure. Uit de eerste beoordeling komen een aantal randvoorwaarden die relevant zijn om straks medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.

Beoordeling

Uw plan past binnen het gemeentelijke (woningbouw)beleid en draagt, indien wordt voorzien in de juiste appartementen, bij aan de woningbehoefte. Voordat de formele procedure met betrekking tot wijziging van het omgevingsplan wordt gestart, moet bij de uitwerking van uw plan in ieder geval rekening worden gehouden met bijgevoegd toetsformulier. In hoofdlijnen komt hieruit het volgende:

- Differentiatie in grootte van de appartementen. In het verzoek wordt uitgegaan van appartementen van circa 65 m². Is dat gebruiksoppervlak of bruto vloeroppervlak? Als dit het gebruiksoppervlak is dan is het een goede aanvulling op de bestaande woningbouwvoorraad. Is het bruto vloeroppervlak dan lijkt het oppervlak te klein voor de doelgroep als de woning levensloopbestendig moet zijn. Aandacht voor betaalbaarheid. Het is wenselijk om een aantal woningen onder de laagste betaalbaarheidsgrens te houden. Differentiatie in vierkante meters kan een plus zijn. Koop en huur zijn beide voorstelbaar;

- Voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Nu zijn er te weinig parkeerplaatsen onder het gebouw ingetekend op basis van de geldende parkeernorm voor appartementen van 65 m². Ook moeten er parkeerplaatsen aanwezig zijn voor bezoekers van de eetgelegenheden. Mogelijk kan worden afgeweken van de parkeernorm, omdat je dicht bij het station zit en het autobezit daarmee lager is. Dit zal moeten worden onderbouwd.
- Aandacht voor goede toegankelijkheid bergingen. Deze zijn nu achter de auto's gesitueerd. Hier kun je niet met bijvoorbeeld een fiets langs;
- Brandveiligheid is met elektrisch laden een aandachtspunt. Houdt ook rekening met ruimte om scootmobielen brandveilig te kunnen stallen;
- Ruimte voor ontmoeting bewoners;
- Waar vindt verzameling van afval plaats?
- Stimuleren groene leefomgeving;
- Hemelwater moet op het eigen terrein geïnfiltreerd worden conform de gemeentelijke norm;
- Er zal in elk geval een onderzoek naar geluid, trillingen en omgevingsveiligheid uitgevoerd moeten worden om gelet op de nabijheid van het spoor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te motiveren;
- Uitvoeren stikstofonderzoek;
- Voer met de directe omgeving een dialoog en voeg een geanonimiseerd verslag hiervan bij het plan.

Bovenstaande randvoorwaarden komen voort uit de eerste globale beoordeling. Zodra u een volledig uitgewerkt plan als formele aanvraag indient volgt een integrale beoordeling en kunnen er nog andere punten naar voren komen.

Hoe nu verder?

U kunt uw plan nu verder uitwerken in een conceptverzoek tot afwijking van het omgevingsplan. Medewerking kan worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Het conceptverzoek zal dan worden begeleid door middel van de omgevingstafel. Voor de formele procedure worden legeskosten in rekening gebracht conform de gemeentelijke legesverordening. U levert als initiatiefnemer zelf een complete motivering inclusief alle onderzoeken aan. Tijdens de behandeling aan de omgevingstafel zal met u ook een anterieure overeenkomst worden afgesloten waarin in elk geval het verhaal van eventueel planschade op u wordt geregeld.

Overige informatie

Geen besluit in de zin van de Awb

Deze brief is te zien als een vorm van informatieverstrekking. Dit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom staan tegen dit besluit geen bezwaar of beroep open.

Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

De gemeente behoudt bij het voeren van toekomstige procedures altijd volledig haar vrijheid ten aanzien van het toekomstige besluitvormingsproces. Dit houdt in dat de gemeente niet aansprakelijk is voor schade en vrij is om bij toekomstige procedures anders te besluiten dan in dit principebesluit is vermeld.

Geldigheidsduur

Wanneer u een conceptverzoek indient, adviseren wij u te verwijzen naar deze brief. Dit principebesluit is maximaal 6 maanden geldig. Na deze 6 maanden wordt er opnieuw een inhoudelijke afweging gemaakt over de wenselijkheid van deze ontwikkeling.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Giezen per mail via m.giezen@1stroom.nl of telefonisch: (026) 317 99 11. Ik verzoek u bovenstaand registratienummer te gebruiken bij overleg of correspondentie over uw verzoek.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van B&W van de gemeente Duiven

Monique Giezen
Beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage

1. Toetsformulier verkennen en begeleiden initiatief