

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1991ESUITE742142022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Schutsboomstraat 60 te Schaijk

Auteur	: Amina Seferovic
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Amina.Seferovic@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Schutsboomstraat te Schaijk

Voorstel

Hier de voor te leggen beslispunten opnemen

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan Schutsboomstraat 60, Schaijk';
2. Het bestemmingsplan 'Schutsboomstraat 60, Schaijk, met IMRO-codering: NL.IMRO.1991.BPsch2022Schutsong-VA01, (on)gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 29 oktober 2020 heeft de voormalige gemeente Landerd besloten om, onder inhoudelijke voorwaarden, medewerking te verlenen aan het voornemen om aan de achterzijde van het perceel Schutsboomstraat 60, drie grondgebonden woningen te realiseren met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

In het vigerend bestemmingsplan "Kom Schaijk" is het perceel bestemd als 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin' en 'Detailhandel'. Op de locatie waar de woningen gewenst zijn, ontbreekt een bouwvlak. Daarnaast is het gebruik van de locatie ten behoeve van meerdere woningen niet toegestaan. De activiteit waarop de plannen betrekking hebben, is in strijd met de regels van het eerdergenoemd vigerend bestemmingsplan.

Het onderhavig bestemmingsplan vormt het nieuwe kader voor het plangebied én maakt de bouw van de gewenste woningen planologisch-juridisch mogelijk.

Op 11 april 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Schutsboomstraat 60 te Schaijk". Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 april tot en met 24 mei 2023. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Toewerken naar een vastgesteld bestemmingsplan op de locatie van Schutsboomstraat 60 te Schaijk om het bouwen van drie grondgebonden woningen en de daarbij behorende parkeervoorzieningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Er zijn zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen door omwonenden van het plangebied. Deze inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de Nota van zienswijzen, welke als bijlage is toegevoegd.

1.2 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het ontwerpbestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Aan de in het principebesluit meegegeven kaders wordt voldaan. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Er is bij de planvorming zo veel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat bewust kleinere en lagere grondgebonden gerealiseerd kunnen worden. Verder krijgt het Venpad een ruimere opzet ten opzichte van nu. Een deel van het perceel wordt namelijk openbaar gebied. Hierdoor is ook de afstand van de drie woningen tot de overige woningen aan het Venpad vergroot om privacy te waarborgen. Er wordt daarnaast voldaan aan de parkeernormen op eigen terrein.

De belangen van omwonenden werden zoveel als mogelijk geborgd in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen bleken de belangen van de omwonenden nog meer geborgd te kunnen worden ten aanzien van verkeer, brandveiligheid en bouwen gothoogten. Dit is aangepast en aangevuld in onderhavig bestemmingsplan.

1.3 Er heeft nogmaals een dialoog plaatsgevonden.

Het plan is in februari 2020 voorgelegd aan de direct omwonenden. Het destijds gevoerde omgevingsdialoog is in het bijlagenboek opgenomen in bijlage 6. Een aantal bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan en een aantal hebben wél aangegeven bezwaar te hebben tegen het plan. Op 31 maart 2022 is door de omwonenden die bezwaar hebben tegen het plan een e-mail gestuurd met uitleg. Er waren in deze e-mail bezwaren vanwege de aspecten privacy, planschade, parkeren en de ruimte in het Venpad.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indieners van de zienswijzen. Vervolgens zijn door de gemeente de zienswijzen besproken met de initiatiefnemers. Het advies was mede om nogmaals een dialoog te voeren. De indieners van de zienswijzen waren immers van mening dat er onvoldoende dialoog in het verleden heeft plaatsgevonden. Op 19 juli heeft een dialoog plaatsgevonden.

Kanttekeningen

2.1 Er is gedeeltelijk geen draagvlak voor het plan



Het gevoerde dialoog van 19 juli 2023 geeft aanleiding tot het maken van de kanttekening dat er gedeeltelijk geen draagvlak is voor het plan. Uit het verslag blijkt namelijk dat het dialoog de zorgen van de indieners niet volledig heeft kunnen ontnemen. Ondanks dat de sfeer als "gemoedelijk" wordt beschreven en er sprake is van wederzijds begrip, hebben de indieners van de zienswijzen aangegeven voornemens te zijn verder te procederen.

Desondanks betekent het niet dat onderhavig bestemmingsplan niet in goede ruimtelijke ordening voorziet. Het ontbreken van draagvlak is geen dragend argument voor het weigeren van planologische medewerking. Echter, gemeentelijk beleid kan concrete inspanningsverplichtingen bevatten gericht op het verwerken of vergroten van draagvlak. Hiertoe is een poging gedaan door de initiatiefnemers voordat het ontwerp ter inzage werd gelegd. Vervolgens is nogmaals een dialoog gevoerd naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen. Er is dan ook geen sprake van niet naleven van het verwerven of vergroten van draagvlak zodat planologische medewerking wel kan worden geweigerd.

De zienswijzen hebben wél geleid tot een kleine aanpassing in de regels en aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiën

Het betreft hier een vast te stellen bestemmingsplan voor het toevoegen van drie extra wooneenheden waarop de grondexploitatiewetgeving van toepassing is. Er is hiervoor een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

Duurzaamheid

Het plan betreft het toevoegen van drie extra woningen en de daarbij behorende parkeerplaatsen. Hiermee wordt bebouwing toegevoegd die volgens het plan voldoende duurzaam is.

Participatie

Initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan besproken met de directe omgeving. Zie bijlage 6 van het bijlagenboek. Vanuit de omgeving zijn er na het voeren van een omgevingsdialoog, reactie en uiteindelijk plan geen negatieve opmerkingen. Met de directe omgeving is overeengekomen dat het voorgenomen bouwplan laagbouw blijft. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is nogmaals een dialoog gevoerd.

Communicatie

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

Vervolg

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden, door de indiener van de zienswijze en door een ieder tegen de wijzigingen in het vastgestelde plan. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen ontwerpBP Schutsboomstraat 60, Schaijk (kenmerk: 74214-2022:417404);
2. Principebesluit gemeente Landerd (kenmerk: 74214-2022:306271);
3. Verbeelding vaststelling BP Schutsboomstraat 60, Schaijk (kenmerk: 74214-2022:469033);

4. Toelichting en regels vaststelling BP Schutsboomstraat 60, Schaijk (kenmerk: 74214-2022:384142);
5. Bijlagenboek vaststelling BP Schutsboomstraat 60, Schaijk (kenmerk: 74214-2022:710908).

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Uden, 16 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)