

Technische vraag

Zaaknr.: 39090-2024

Technische vraag aan:

Onderwerp: Bestemmingsplan “Inbreiding Pastoor van Winkelstraat 13”

In voorbereiding op behandeling van het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “inbreiding Pastoor van Winkelstraat 13” zijn bij ons enkele vraagtekens ontstaan.

Wij begrijpen dat de initiatiefnemer graag een drietal vrijstaande woningen in het plangebied wil ontwikkelen. Wij zien dat deze wens een-op-een overgenomen is in het voorgestelde bestemmingsplan, d.w.z. dat een maximum van 3 wooneenheden in een enkelbestemming “Wonen - Vrijstaand” wordt toegepast. In de toelichting hebben wij voldoende verklaring gevonden dat dit aantal en dit woningtype hier zou passen, maar niet dat een groter aantal of ander type grondgebonden woningen hier niet zou passen. Gezien de bestaande woningen in De Herd op een enkeling na rijwoningen van ongeveer 150 m² zijn, vragen wij ons af of een vergelijkbare invulling onderzocht is. Dit leidt ons tot de volgende technische vragen:

- 1: Welke verklaring kan gegeven worden dat het maximum aantal wooneenheden op 3 is gesteld en niet hoger, bijvoorbeeld 6, los van de wens van de initiatiefnemer?
- 2: Welke verklaring kan gegeven worden dat een enkelbestemming “Wonen - Vrijstaand” toegepast wordt en niet bijvoorbeeld bestemming “Wonen - Rijen” of een ruimere bestemming als “Wonen - Grondgebonden”, los van de wens van de initiatiefnemer?
- 3: Welke technische en juridische belemmeringen zouden er zijn om het bestemmingsplan in dit stadium nog op bovengenoemde of vergelijkbare wijze te wijzigen?
- 4: Welke gevolgen en risico's zou een wijziging van het bestemmingsplan in dit stadium op bovengenoemde of vergelijkbare wijze met zich meebrengen.

Wij zijn zeer benieuwd naar uw antwoorden en zullen deze graag meenemen in onze bijdrage aan de behandeling in de commissie- en raadsvergadering.

Ondertekening:

Datum indiening : 13-05-2024
Fractie : GroenLinks
Naam indiener : Quintin van Zuijlen
Ibabs ID nr : 84

Antwoord op technische vraag

Antwoord door: Willem Leenders

Datum: 13 mei 2024

Vraag:

[Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

Antwoorden:

1. Een eerdere versie van het plan ging uit van zes eengezinswoningen in anderhalve bouwlaag met kap. Hieraan is om zowel programmatische als ruimtelijke redenen geen medewerking verleend:
Programma: voor wat betreft het aantal woningen was geconstateerd dat het woningbouwprogramma voor geheel Schaijk al meer plannen bevatte dan volgens de provinciale prognose noodzakelijk werd geacht. Voor maximaal drie woningen kon nog ruimte worden gevonden bovenop het programma, mits de woningen levensloopbestendig zouden worden uitgevoerd. Zoals u aangeeft staan aan De Herd, maar ook elders in deze wijk vooral rijwoningen. Dat type woningen is met name geschikt voor starters en niet voor senioren. Levensloopbestendige woningen zijn juist beperkt aanwezig in de wijk, terwijl deze een veel bredere doelgroep kunnen bedienen en met name ook senioren. Vandaar dat als voorwaarde aan de initiatiefnemer is gesteld dat de nieuwe woningen levensloopbestendig dienen te zijn. Deze kwalitatieve voorwaarde is dan ook geborgd in het bestemmingsplan.
Ruimtelijk: een levensloopbestendige woning heeft een relatief grote benedenverdieping, vanwege de voorzieningen op de begane grond. Dit betekent dat de percelen ook relatief breed zijn, wat beperkingen oplegt aan het aantal woningen dat op het plangebied past. Een levensloopbestendige woning betekent ook een lage woning (maximaal één bouwlaag met kap), aangezien het beschikken over veel ruimte op de verdieping niet nodig is. Anderhalve bouwlaag met kap is om die reden teveel. Bovendien is De Herd een doodlopende weg met een smal wegprofiel, zeker ter plaatse van het plangebied. Hoe meer woningen er worden gerealiseerd, hoe minder parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en hoe meer parkeerplaatsen er nodig zijn in de openbare ruimte. Deze gaan ten koste van de hoeveelheid groen. Bij meer dan drie woningen zouden de nu te behouden bomen onmogelijk hebben kunnen blijven staan. Ook in ruimtelijke opzicht is een aantal van drie woningen het maximaal denkbare.
2. De toegekende bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is het logische gevolg van het bovenstaande. Rijwoningen zijn om meerdere redenen niet gewenst op deze plek, waarmee ook de bestemming 'Wonen - Rijen' niet voor de hand ligt. De bestemming 'Wonen - Grondgebonden' wordt niet gebruikt binnen de plansystematiek voor de kom van Schaijk. Een ruimere bestemming sluit

bovenal niet aan bij het specifieke type woningen waar medewerking aan is verleend.

3. Een wijziging van deze orde zou betekenen dat een aangepast ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter visie dient te worden gelegd. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het echter niet langer mogelijk om ontwerpbestemmingsplannen ter visie te leggen. Zowel technisch als juridisch is de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan daarom onmogelijk.
4. Het aangepaste plan met drie levensloopbestendige is uiteindelijk in principe akkoord bevonden. Het zou getuigen van een onbetrouwbare overheid als we nu op de valreep een geheel ander programma zouden eisen en de ruimtelijke bezwaren tegen meer dan drie woningen ter zijde zouden schuiven. Stel dat de raad in meerderheid toch een aangepast plan zou wensen, dan kan dit zogezegd niet langer via een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De initiatiefnemer zou dan een Bopa moeten indienen, waarbij alle onderzoeken opnieuw dienen te worden uitgevoerd en de procedure weer helemaal opnieuw moet worden doorlopen. Het zou dan nog jaren duren voordat er gebouwd kan worden, nog daargelaten of de initiatiefnemer überhaupt weer vanaf nul wil beginnen. Het risico bestaat aldus dat er uiteindelijk geen enkele woning wordt gerealiseerd. Na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kunnen daarentegen op korte termijn drie nieuwe woningen aan de woningvoorraad van Schaijk worden toegevoegd.