

Zeeland, 29 oktober 2020  
Verzonden: 30 oktober 2020  
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2020-0022  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg  
Schutsboomstraat 60 in Schaijk



Aan:

Geachte

Op 10 februari 2020 hebben wij uw verzoek om vooroverleg ontvangen voor het wijzigen van een bestemming ten behoeve van het ontwikkelen van 3 seniorenwoningen aan het adres Schutsboomstraat 60 in Schaijk. Hierbij gaan wij uit van de aanvullende stukken zoals ingediend op 16 juli 2020.

### **Principebesluit**

Wij hebben besloten om in principe gedeeltelijk medewerking te verlenen aan uw plannen. Hieronder geven wij onze overwegingen en de voorwaarden aan.

### **Bestemmingsplan**

De gronden waarop uw plannen betrekking hebben, liggen in het bestemmingsplan "Kom Schaijk". Op die gronden rust de bestemming "Tuin" en "detailhandel". De activiteit waarop uw plannen betrekking hebben, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Dit omdat ter plaatse geen woonbestemming aanwezig is en geen bouwvlakken.

### **Afweging**

Om te kijken of medewerking aan uw plan mogelijk is hebben wij gekeken naar verschillende kaders. Hieronder lichten wij die kaders en de toetsing daaraan toe.

### *Structuurvisie*

Het gebied is gelegen op gronden die in de structuurvisie zijn aangeduid als "woonbuurt". Mits passend in de woningbouwopgave is het realiseren van woningen op deze locatie voorstelbaar.

### *Woonvisie*

Op basis van de woonvisie is er in de gemeente Landerd een vraag naar levensloopbestendige woningen. Voornamelijk in de goedkope en middeldure klassen.

Uw plan heeft betrekking op het realiseren van 3 woningen. Uit de tekeningen en overige bescheiden blijkt niet voor welke prijsklasse deze woningen gerealiseerd worden. Gezien de grootte en de twee bouwlagen is de kans groot dat deze woningen ook geschikt zullen zijn voor gezinnen en duurer zullen uitvallen. Er kan alleen maar medewerking worden verleend aan woningbouw wanneer deze qua grootte en prijsstelling inpasbaar is in de woonvisie. Hierbij verwijzen wij onder andere naar het afwegingskader van hoofdstuk 9 van de woonvisie.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar:

Op dit moment is er voor ons nog onvoldoende onderbouwing dat er wordt voldaan aan de woonvisie. In de uiteindelijke plannen zal dit afdoende moeten worden gemotiveerd. Wanneer deze motivering niet afdoende is of de plannen niet voldoen zal er geen medewerking worden verleend. Wij adviseren u om hierover tijdig een inhoudelijke afstemming te hebben met de gemeente om te voorkomen dat dit in de procedure tot vertraging zal leiden.

#### *Stedenbouw*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het realiseren van woningen op deze locatie een aanvaardbare opvulling en afronding van het Venpad. Wel zijn onderstaande zaken van belang als het gaat om de nadere uitwerking.

- Het plangebied moet aan de zuidzijde aansluiten op het bestemmingsplan "Schutsboomstraat (naast 64)". Dit om te voorkomen dat hier een onduidelijke situatie ontstaat qua bestemmingsplannen en bouwmogelijkheden.
- De achterkant van de schuur bij nr. 62 is bestemmingsplan technisch ook onderdeel van nr. 62, kadastraal behoort dit alleen bij nr. 60. Hierover dienen de eigenaren goede afspraken te maken.
- Bij de meest linker woning grenst de noordelijke perceelgrens aan het langzaam verkeerspad naar het parkje / bosje. Hier tegenaan zijn ook de parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. Op de erfgrans is een groene erfafscheiding noodzakelijk. Deze zal men ook in stand moeten houden. Hier wil je niet dat parkeerplaatsen op eigen terrein zonder erfafscheiding doorloopt in het openbare paadje.

#### *Verkeer en parkeren*

In de onderbouwing wordt gesteld dat uitgegaan kan worden van een lagere parkeernorm. Op grond van het recent vastgestelde paraplubestemmingsplan en de ruime opzet van de woningen zien wij hier nu nog geen redenen voor en zal er moeten worden voldaan aan de norm van 2,3 parkeerplaatsen zoals vastgelegd in de paraplunota. Dit betekent dat qua parkeren aanvullende parkeerplaat(sen) in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. In de nadere uitwerking moet dit voldoende worden onderbouwd en uitgewerkt.

#### **Conclusie**

Gezien vorenstaande zien wij voldoende redenen om, onder voornoemde inhoudelijke voorwaarden, medewerking te verlenen aan uw plannen.

#### **Overige aandachtspunten**

Gelet op uw vooroverleg willen wij u het volgende nog onder uw aandacht brengen.

#### *Anterieure overeenkomst en planschade.*

Er is sprake van een bouwplan waarop de GREX wetgeving van toepassing is. Voordat wij een procedure opstarten zullen wij met u afspraken maken over de kosten van deze procedure. En ook over eventuele aanpassingen in de openbare ruimte en het programma.

Ook kan afwijken van het bestemmingsplan schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) tot gevolg hebben. Wij maken met u afspraken over deze kosten en leggen die vast.

Zonder bovengenoemde overeenkomsten kan geen medewerking worden verleend aan uw plannen en wij zullen uw plannen pas inhoudelijk gaan bekijken als deze overeenkomsten zijn getekend.

Voor deze overeenkomst kunt u contact opnemen met mevrouw

### *Omgevingsdialoog*

Wij hechten er waarde aan dat plannen worden afgestemd met de direct omwonenden en andere belanghebbenden. Wij adviseren u dan ook om deze partijen tijdig te betrekken bij uw plannen en eventuele opmerkingen en kanttekeningen van deze partijen serieus in overweging te nemen. Dit kan zienswijzen en juridische procedures voorkomen. Wij verzoeken u ook om deze omgevingsdialoog terug te laten komen in het bestemmingsplan.

### **Volgende stappen**

Voor het realiseren van dit plan is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij adviseren u om deze brief te bespreken met een bureau wat gespecialiseerd is in deze procedures en het opstellen van bestemmingsplannen. Daarna kan worden gestart met de noodzakelijke overeenkomsten en een bestemmingsplan worden opgesteld.

### **Kosten**

Voor het in behandeling nemen van uw verzoek om vooroverleg brengen wij € 409,25 in rekening. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op die factuur is aangegeven hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het niet eens bent met dat bedrag, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat op de factuur.

Als u een aanvraag voor omgevingsvergunning indient, worden de kosten van dit verzoek om vooroverleg daarop in mindering gebracht.

### **Houdbaarheid**

Eventuele zienswijzen of gewijzigde regelgeving kunnen uiteindelijk leiden tot een ander eindoordeel. Deze brief is dan ook geen garantie dat de omgevingsvergunning daadwerkelijk kan worden verleend of dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele procedure verzoeken wij u die formele aanvraag met bijbehorende stukken binnen één jaar in te dienen.

Ook zal per 1 januari 2022 de omgevingswet in werking treden. Onder de omgevingswet zullen er grote veranderingen plaatsvinden in het proces van bestemmingswijzingen en omgevingsvergunningen. Wij kunnen tot december 2021 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen conform de huidige regelgeving. Na 1 januari 2022 zal dit altijd een omgevingsplanactiviteit zijn. Op dit moment valt nog niet te zeggen hoe dit eruit zal komen te zien en welke extra werkzaamheden hierbij ontstaan.

### **Geen bezwaar of beroep**

U kunt tegen dit principebesluit geen bezwaar maken of beroep aantekenen. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wilt hebben, dan moet u eerst een formele aanvraag voor omgevingsvergunning indienen.

**Heeft u nog vragen?**

Neem dan contact op met de  
via e-mailadres

U kunt hem bereiken op telefoonnummer 0486-

Burgemeester en wethouders van Landerd,  
namens dezen,  
het hoofd van de afdeling Ruimte,