

Zeeland, 11 mei 2021  
Verzonden: 11 mei 2021  
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2020-0105  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg  
Hoekstraat 2 in Schaijk



Aan: 

Geachte heer 

Op 15 september 2020 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming (inclusief bedrijfswoning) naar wonen en het toevoegen van een woning aan het adres Hoekstraat 2 in Schaijk.

Gelet op de door u ingediende stukken gaat het verzoek om vooroverleg om de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

### **Principebesluit**

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

### **Bestemmingsplan**

De gronden waarop uw plannen betrekking hebben, liggen in de bestemmingsplannen "Kom Schaijk" en "Parapluplan wonen en parkeren Landerd".

#### 1. 'Kom Schaijk'

Op deze gronden zijn de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' van toepassing. De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

#### 2. 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd'

De aanvraag is niet in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

De activiteit waarop uw plannen betrekking hebben, is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Kom Schaijk. Concreet is uw vooroverleg in strijd met artikel 3.2.2, dat voorschrijft dat de gronden bestemd zijn voor bedrijf en het wonen in een bedrijfswoning. Het bewonen van een burgerwoning is hierbij niet toegestaan. Tevens is maar 1 bedrijfswoning binnen het bestemmingsvlak toegestaan en mogen gebouwen alleen binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. De toe te voegen woning is gesitueerd buiten het bouwvlak.

Bijlagen: Factuur

In afschrift aan: 

Beh. ambtenaar:

Er kan alleen via een bestemmingsplanwijziging meegewerkt worden aan het plan om de bedrijfsbestemming weg te bestemmen en te wijzigen in wonen en het toevoegen van een extra woning.

### **Motivatie**

#### Woonvisie / woonbeleid

Het toevoegen van één woning is voorstelbaar. Hierbij dient in het bestemmingsplan wel opgenomen te worden dat de woning ook levensloopbestendig wordt uitgevoerd.

#### Structuurvisie

In de structuurvisie is deze locatie aangewezen als woonbuurt. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming is hierin passend. In de wijziging van het bestemmingsplan dient dit nader uitgewerkt te worden.

#### Stedenbouwkundig advies

De woonbestemming is passend in de omgeving en sluit aan bij de straat. De woonbestemming bij de huidige bedrijfswoning Hoekstraat 2 sluit eigenlijk beter aan op de kruising Hoekstraat – Burgemeester de Grootstraat met het groene pleintje.

De nieuwe toe te voegen woning aan de Hoekstraat doet mee in het straatbeeld en vormt samen met de woonbestemming die men wenst voor Hoekstraat 2 een aaneengesloten woonbestemming.

De nieuwe toe te voegen woning komt ten opzichte van de bestaande woning Hoekstraat 2 wel verder naar voren. Dit komt vooral doordat de woning Hoekstraat 2 zeer ver naar achteren staat ten opzichte van de straat, hierdoor heeft deze woning een zeer ruime voortuin en geen achter perceel. De nieuwe woning zal hierdoor duidelijk aanwezig zijn gezien vanaf het perceel Hoekstraat 2. Dit zorgt echter niet voor een groot nadelig effect aangezien de nieuwe woning een gelijkvloerse woning betreft en hierdoor qua hoogte geen grote impact zal realiseren.

De hoogte en de situering van de nieuwe woning sluiten aan bij de andere woningen in de directe omgeving.

#### Verkeer en parkeren

Het plan moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het perceel van de toekomstige extra woning dient zo ingericht te worden dat wordt voldaan aan de normen van het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' dat op 27 juni 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. De parkeerplaatsen moeten voor ingebruikname van de woning zij gerealiseerd en daarna in stand worden gehouden. Er is op het perceel een bestaande inrit aanwezig. De inrit kan aan beide zijde van het perceel worden gerealiseerd indien er in de openbare ruimte geen obstakels staan. De gemeente is niet voornemens om wijzigingen in de openbare ruimte worden aan te brengen zoals het kappen van bomen om een andere inrit te realiseren.

#### Woon- en leefklimaat

Er heeft een eerste beoordeling plaatsgevonden over een mogelijke belemmering van de nieuwe woning op de bestaande bedrijven. De woningen zelf vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van uitwaartse milieuzonering is niet nodig. Voor de tot burgerwoning om te zetten bedrijfswoning kan gesteld worden dat er geen sprake is van milieuhinder. Voor de realisatie van de extra woning dienen bedrijven in de omgeving wel te worden beschouwd. Het

gaat hier dan om het direct naastgelegen bedrijf. Er is geen verwachting dat sprake is van milieuhinder door geur en stof. Wel is een onderzoek industrielawaai noodzakelijk. Ook dient bij de planvorming de externe veiligheid goed gemotiveerd te worden. Alle milieuaspecten dienen nader uitgewerkt en gemotiveerd te worden om vast te kunnen stellen of de toe te voegen woning voldoet aan alle eisen en geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven.

### **Wijzigen bestemmingsplan / omgevingsplan**

Om medewerking te kunnen verlenen aan uw plan dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

### **Voorwaarden**

De principemedewerking wordt verleend onder een aantal voorwaarden:

- Aangetoond moet worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel hiervan is een goed woon- en leefklimaat, er moet voldaan worden aan alle milieu eisen waarbij geen sprake mag zijn van een belemmering van omliggende bedrijven en het plan mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.
- In het op te stellen plan moet worden vastgelegd dat het gaat om een levensloopbestendige gelijkvloerse woning.
- Het bouwvlak dient te worden aangepast.
- Bij de nieuwe toe te voegen woning moeten de benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein conform het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd".
- Voor deze ontwikkeling moet een omgevingsdialoog gevoerd worden. Het voeren van een goede omgevingsdialoog kan eventuele zienswijzen of beroepsprocedures voorkomen.

### **Planschadeverhaalsovereenkomst**

Afwijken van het bestemmingsplan kan schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) tot gevolg hebben. Die schade moet op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Daarom zult u een planschadeovereenkomst moeten ondertekenen.

### **Anterieure overeenkomst**

U zult een anterieure overeenkomst met de gemeente moeten sluiten. In deze anterieure overeenkomst zullen onder andere het kostenverhaal, de typologie en prijsklasse van de woning en het hiervoor genoemde verhaal van de planschade worden vastgelegd.

### **Volgende stappen**

Per 1 januari 2022 treedt voornamelijk de Omgevingswet in werking. Ter voorbereiding hierop heeft ons college besloten om geen aanvragen tot wijziging van een bestemmingsplan op grond van de Wro meer in behandeling te nemen na 1 april 2021. Pas na 1 januari 2022 (of zodra de Omgevingswet in werking is getreden) en op volgorde van binnenkomst worden deze verder behandeld als een verzoek tot het wijzigen van het omgevingsplan. Dit omgevingsplan moet voorzien zijn van een toelichting en benodigde onderzoeken dat voldoet aan de toepasselijke eisen. Zoals hierboven aangegeven zijn wij bereid om medewerking te verlenen door middel van het wijzigen van het omgevingsplan. Hiervoor dient u een omgevingsplan op te laten stellen. De kosten hiervoor en van eventuele bijkomende onderzoeken en de leges zijn voor uw rekening. Belangrijk is dat hierbij een uitgebreide omgevingsdialoog moet worden gevoerd en de gestelde voorwaarden worden meegenomen.

Wij adviseren u om voor het opstellen van een omgevingsplan contact op te nemen met een bureau wat gespecialiseerd is in ruimtelijke procedures. Als er een eerste concept omgevingsplan is kunt u contact opnemen om dit te bespreken en af te stemmen wat de volgende stappen zijn.

### **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.

Om er zeker van te zijn dat dit principebesluit als uitgangspunt kan dienen voor de formele aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

### **Overige aandachtspunten**

Naast het doorlopen van een omgevingsplan zijn er nog andere aandachtspunten. Zo zal voor de sloopactiviteiten en sloopmelding moeten worden ingediend en voor het bouwen van de woning moet uiteindelijk een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Wij adviseren u om voor het indienen van aanvragen altijd eerst af te stemmen met ons.

### **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.

### **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 verzoek tot aanpassing van het omgevingsplan indient, worden de kosten van dit verzoek om vooroverleg daarop in mindering gebracht.

### **Heeft u nog vragen?**

Neem dan contact op met mevrouw [REDACTED] U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458262 of via e-mailadres [REDACTED]

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

[REDACTED]