

Agendapunt:
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder: Wethouder J.H. Vereijken
Zaaknummer: BP-2019-0007 - 2020

Aan de Raad.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Schutsboomstraat 33, Schaijk".

Advies

Geadviseerd wordt

1. Het bestemmingsplan "Schutsboomstraat 33, Schaijk" met IMRO codering "NL.IMRO.1685.BPsch2020schutsb-VG01" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Door Princen Bouwbegeleiding is een bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van 5 woningen op het terrein van het voormalige café De Potter aan de Schutsboomstraat te Schaijk. In het verleden zijn er plannen geweest om ter plaatse appartementen te realiseren. Echter vanwege de ruimtelijke impact is daar destijds geen medewerking aan verleend. In overleg met de gemeente is een plan ontwikkeld voor 5 levensloopbestendige woningen.

Aanvrager heeft een ontwerpbestemmingsplan ingediend ten behoeve van deze 5 woningen. Per collegebesluit van 14 april 2020 is dit ontwerp bestemmingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het plan heeft van 27 april 2020 tot 1 juni 2020 ter inzage gelegen. En gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Het ruimtelijk goed invullen van de huidige leegstaande locatie.

Argumenten

- 1.1. *De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen*
Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Awb. Het college verzorgt de voorbereiding van het bestemmingsplan en de gemeenteraad is, op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

- 1.2. *De realisatie van de 5 woningen past binnen een goede ruimtelijke ordening.*
Ter plaatse is nu sprake van een leegstaand horecapand met parkeerplaats. In de structuurvisie is dit gebied aangemerkt als een gemengd lint. Alhoewel binnen het gemengd lint de huidige horecabestemming niet in strijd is met de structuurvisie, is de kans klein dat hier een nieuwe horeca activiteit zal worden uitgeoefend. Aanvrager heeft meerdere plannen ingediend voor een andere invulling van deze locatie. Gebleken is dat deze invulling met 5 woningen ruimtelijk het best inpasbaar is op deze locatie. Hier is gekeken naar de bestaande woonfuncties in de directe omgeving en de bestaande bouwmassa's in de omgeving. Het plan is hierop aangepast. Hierbij is ook rekening gehouden met de bestaande monumentale bomen aan de Van der Heijdenstraat. Dit door het opnemen van een boombeschermingszone. En de aanvullende geluidsbelasting van de Schutsboomstraat. Dit door het opnemen van specifieke eisen voor de geluidwerendheid van de gevels.
- 1.3. *Het bestemmingsplan past binnen de woonvisie vanwege de samenhang met een andere ontwikkeling.*
In de conceptfase van het plan is veel gesproken over de inpassing in de woonvisie. Gezien het prijspeil en de grootte van de woningen waren deze namelijk niet inpasbaar in de woonvisie. In overleg met aanvrager is ervoor gekozen om in de anterieure overeenkomst af te spreken dat aanvrager voor een andere locatie aan de Pastoor van Winkelstraat, woningen ontwikkelt die passen in de woonvisie en dat de woningen aan de Schutsboomstraat worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. Door deze ontwikkelingen te koppelen wordt in voldoende mate voldaan aan de woonvisie en is het plan ook economisch haalbaar voor de ontwikkelaar. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt expliciet verwezen naar dit andere plan en in de voorschriften is opgenomen dat de woningen aan de Schutsboomstraat 33 voorzien moeten zijn van slaapgelegenheid en sanitaire voorzieningen op de begane grond. Hiermee is ook vastgelegd dat de woningen daadwerkelijk levensloopbestendig worden uitgevoerd.
- 1.4. *Vanuit de zienswijzen procedure en ambtelijke toetsing komen geen wijzigingen van het bestemmingsplan.*
Een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Awb. Dit betekent dat het ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd. In die 6 weken kunnen mensen een zienswijze indienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Bekendmaking van het plan heeft plaatsgevonden via de reguliere kanalen. En er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen andere ambtelijke wijzigingen van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Kanttelingen

- 1.1. *Realisatie van het plan aan de Pastoor van Winkelstraat kan niet afgedwongen worden.*
Onderdeel van de anterieure overeenkomst is dat aan de Pastoor van Winkelstraat 9 seniorenwoningen worden gerealiseerd binnen de prijsklasse van de woonvisie. Er is besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Aanvrager is bezig om dit plan verder uit te werken en een voorontwerp bestemmingsplan wordt op dit moment getoetst. De kans bestaat dat, vanwege allerlei redenen, deze ontwikkeling niet meer gaat plaatsvinden. Er zijn ook geen mogelijkheden om realisatie af te dwingen. Op dat moment zal de ontwikkeling aan de Schutsboomstraat niet meer voldoen aan de Woonvisie. In dat geval bevat de anterieure overeenkomst een boetebeding met kettingbeding als achtervang. Hiermee ontstaat er een financiële prikkel voor ontwikkelaar om het bouwplan aan de Pastoor van Winkelstraat toch te realiseren.

Financiën

Voor dit bestemmingsplan is een specifieke anterieure overeenkomst met kostenverhaal afgesloten. Hierbij is gekeken naar de verwachte ureninzet en te maken kosten. Onderdeel van deze overeenkomst is ook een planschade overeenkomst. Hierdoor worden eventuele planschadeclaims doorgelegd aan de ontwikkelaar.

Afstemming gemeente Uden

Dit is een ruimtelijke ontwikkeling binnen de kaders van de woonvisie en structuurvisie van de gemeente Landerd. Zodoende is afstemming met de gemeente Uden niet noodzakelijk.

Communicatie

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Kennisgeving hiervan zal plaatsvinden via de reguliere kanalen.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend door aanvrager. Wanneer deze aanvraag voldoet aan de toepasselijke voorschriften zal deze worden verleend.

Bijlage(n)

1. Bestemmingsplan "Schutsboomstraat 33, Schaijk"

Zeeland, 23 juni 2020

Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,

de burgemeester,

C.C. Boode

M.C. Bakermans
