

Zeeland, 15 maart 2018
Verzonden: 15 maart 2018
Ons kenmerk: Ruimte/VZ-2017-0099
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Principebesluit verzoek om vooroverleg
Runstraat 9 en 11 in Schaijk



Aan:

Geachte heer Van der Heijden,

Op 19 augustus 2017 hebben wij uw verzoek om vooroverleg voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming van 2 winkels (op de begane grond) naar woonruimte t.b.v. de realisatie van 3 appartementen (op de begane grond) aan het adres Runstraat 9 en 11 in Schaijk. 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 het bestemmingsplan "Kom Schaijk". Het pand Runstraat 9-11 heeft daarbij de bestemming "Centrum". Op deze locatie zijn volgens het bestemmingsplan nu maximaal 3 wooneenheden toegestaan, uitsluitend op de verdieping. De eventueel aan te kopen grond aan de voorzijde van het pand heeft de bestemming "Verkeer – Verblijf". De realisatie van drie woningen op de begane grond, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Past binnen ons beleid

Met het centrumplan wordt beoogd om een vitaal winkelhart te creëren. Verplaatsen van winkelvoorzieningen buiten het daadwerkelijke centrum en herbestemmen van de achterblijvende locaties is daarbij van belang en voorkomt leegstand van winkelruimte. Op de verdieping zijn al enkele woningen gevestigd. Toevoegen van woningen op de begane grond sluit aan op deze functie.

Aankoop grond

De bestaande parkeerplaatsen grenzen vrijwel direct aan het pand. Met de bestaande winkelfunctie is dat geen probleem, het is echter niet wenselijk om deze (openbare) parkeerplaatsen te handhaven op het moment dat er appartementen worden gerealiseerd. Wij hebben dan ook besloten om, onder voorwaarden, bereid te zijn een deel van de parkeerstrook te verkopen. Daarbij gelden de volgende voorwaarden en uitgangspunten:

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: I Verploegen

- De parkeerbalans moet sluitend zijn. Met het verdwijnen van de winkelruimte neemt in principe de parkeerbehoefte af, maar daarvoor komt de behoefte voor enkele parkeerplaatsen in verband met de woningen terug. Het aantal parkeerplaatsen na verkoop moet in overeenstemming zijn met de behoefte op basis van ons parkeerbeleid.
- Aan de hand van de parkeerbehoefte zal een realistische inrichtingsschets moeten worden opgesteld om exact te bepalen welke grond kan worden verkocht. Hierbij moet ook de bruikbaarheid van de resterende parkeerplaatsen worden betrokken.
- Als grondprijs wordt, conform onze nota grondbeleid uitgegaan van de prijs voor verkoop van restgrond. Deze prijs is bepaald op de helft van de prijs voor bouwgrond (in 2018 voor Schaijk € 270,-) en bedraagt € 135,- per m². Hoewel we op basis van de klikmelding niet inschatten dat er kabels en/of leidingen verlegd hoeven te worden zal als voorwaarde aan de verkoop worden verbonden dat eventuele kosten in geval van noodzakelijke verlegging hiervan voor uw rekening komen.

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 verzoeken wij u bijgevoegde (concept) planschadeovereenkomsten te ondertekenen en aan ons te retourneren.

Conclusie

Zoals hierboven aangegeven zijn wij bereid om medewerking te verlenen door het wijzigen van het bestemmingsplan. Hiervoor dient u een bestemmingsplan op te laten stellen. De kosten hiervoor en de leges zijn voor eigen rekening.

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 verzoeken wij u die formele aanvraag binnen één jaar in te dienen.

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 € 392,15 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. De kosten voor het vooroverleg worden met een eventuele formele aanvraag verrekend.

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met de heer I Verploegen. U kunt hem bereiken op telefoonnummer 0486-458213 of via e-mailadres ivo.verploegen@landerd.nl.

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



P.G.C.R. van Boxtel