Agendapunt:
Beleidsprogramma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder: Wethouder J.H. Vereijken
Zaaknummer: BP-2019-0004

Aan de Raad.

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan “Repellaan ongenummerd te Schaijk”.

Advies
Geadviseerd wordt
1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen gegrond te verklaren voor zover het betreft de privacy argumenten, conform bijgevoegde zienswijzenrapportage;
3. De zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren conform bijgevoegde zienswijzenrapportage;
4. Afdeling 2 van de Crisis en Herstel Wet van toepassing te verklaren op dit bestemmingsplan;
5. Het bestemmingsplan “Repellaan ongenummerd te Schaijk” met IMRO codering “NL.IMRO.1685.BPsch2020schutsb-VG01” gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde zienswijzenrapportage.

Inleiding
Voor de locatie van de voormalige AH aan de Repellaan in Schaijk is het de wens van Brabant Wonen om een complex met 24 sociale huur appartementen te realiseren. Oorspronkelijk zouden deze appartementen worden gerealiseerd in het centrumplan Schaijk.
Echter door veranderingen in wetgeving (met name het passend toewijzen en de aftoppingsgrens) is gebleken dat de woningen in het centrumplan niet meer als sociale woningen kunnen worden verhuurd. Brabant Wonen heeft toen aangegeven uit het project te willen stappen. Vanwege de op dat moment al gemaakte afspraken en getekende overeenkomsten zou het vertrek van Brabant Wonen ertoe kunnen leiden dat het gehele centrumplan mogelijk niet door zou kunnen gaan. Dit omdat de andere partij, MRE investments, dan niet meer kon voldoen aan de afspraken in het kader van sociale woningbouw. Om uit deze impasse te raken is er gekeken naar een nieuwe locatie om de sociale huurwoningen toch te realiseren.

De locatie van de oude supermarkt aan de Repellaan is toen naar voren gekomen als een locatie waar de sociale huurwoningen kunnen landen. MRE investments heeft deze locatie aangekocht en afspraken gemaakt met Brabant Wonen voor het realiseren van sociale huurwoningen. Na afstemming met de partijen heeft uw college in de vergaderingen van 15 maart 2018 en 4 april 2018 besloten om de overeenkomsten voor het centrumplan aan te passen en medewerking te realiseren aan 24 sociale huurwoningen aan de Repellaan. Zie bijlage 1 voor de eerdere besluiten en de RIB van 20 maart 2018. In deze besluiten en de RIB is destijds voornamelijk naar de wenselijkheid van de sociale huurwoningen en financiële achtergronden gekeken en zijn deze argumenten doorslaggevend geweest om medewerking te verlenen en de overeenkomsten aan te passen.

Na bovenstaande afstemming is een ontwerp bestemmingsplan ingediend en dit heeft ter inzage gelegen. In reactie hierop zijn 17 zienswijzen ingediend. Zie bijlage 2 voor de, geanonimiseerde, zienswijzen.

Beoogd effect
Het ruimtelijk goed invullen van de huidige leegstaande locatie met sociale huurwoningen conform de woonvisie.

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn ontvankelijk.
De zienswijzen zijn ingediend binnen de gestelde termijnen en voldoen aan de gestelde eisen. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

2.1. De zienswijzen zijn gegrond voor wat betreft de privacy
Op het gebied van privacy is een aanpassing van het plan noodzakelijk. In de zienswijzen nota (bijlage 2) geven wij aan op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. In de regels zijn aanvullende voorschriften qua afscherming van looproutes, indeling van de appartementen en blinde gevels opgenomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen op het gebied van privacy.

2.2. Voor het overige zijn de zienswijzen ongegrond
De overige zienswijzen zijn ongegrond. Zoals toegelicht in de zienswijzennota leiden deze zienswijzen niet tot een ander inzicht over het bestemmingsplan.

3.1. Toepassing geven aan de CHW regels kan de procedure versnellen.
Wanneer een bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van de regels van de CHW dan gelden er striktere eisen voor het indienen van een beroep. Ook moet de Raad van State het dossier eerder behandelen waardoor tijdswinst zal worden geboekt wanneer er beroepen worden ingediend. Deze procedurele versnellingen zijn mogelijk als er sprake is van een bestemmingsplan met minimaal 11 nieuwe woningen in een aaneengesloten gebied. Hiervan is in dit geval sprake.

5.1. 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.

5.2. De bestaande winkel past niet in de structuurvisie.
Ter plaatse is sprake van een primair woongebied conform de structuurvisie. Waarbij er geen ruimte is voor andere functies die het woongenot kunnen verstoren.
Dat de supermarkt wordt gesloopt en wordt vervangen door woningen past hiermee in de structuurvisie en een strijdigheid met de structuurvisie wordt opgelost.

5.3. Het bestemmingsplan past in de woonvisie
Op basis van de woonvisie is er in Landerd vraag naar goedkopere/sociale woningen. Dit plan maakt de realisatie van 24 appartementen in de sociale sector mogelijk en past daarom goed in de gemeentelijke woonvisie. Met BrabantWonen is de afspraak gemaakt dat deze woningen ook als sociale huurwoningen in de markt worden gezet.

5.4. Er is sprake van een voldoende ruimtelijke ordening op deze locatie.
In het bestemmingsplan is gekeken naar inpassing van dit plan op deze locatie. Er is in voldoende mate onderbouwd dat er wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen die gelden voor deze nieuwbouw in relatie tot een goed woon en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de toepasselijke eisen met betrekking tot geluid en andere milieutechnische inpassingen. Ook is er een toetsing inzake stikstof uitgevoerd. Gebleken is dat door de nieuwbouw eisen qua gasloos bouwen en de afstand tot Natura2000 gebieden dit plan niet zorgt voor een extra stikstofdepositie op Natura2000 gebieden.

5.5. De zienswijzen leiden tot wijzigingen van het bestemmingsplan
Gezien argument 2.1. zijn er meerdere zienswijzen gegrond. Deze hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen worden besproken in bijlage 2. Het bestemmingsplan is daarom ook gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Kanttekeningen

4.1. Stedenbouwkundig kan deze locatie beter worden ingevuld.
Stedenbouwkundig is aangegeven dat een ontwikkeling in 3 lagen uit de toon valt op deze locatie. Vooral omdat er in de omgeving grondgebonden en lagere woningen aanwezig zijn. Hierdoor is een bouwplan van deze massa en hoogte niet direct een logische invulling. Vanuit de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het centrumplan Schaijk en deze achterblijflocatie is medewerking aan dit plan wel gewenst. Dit in afwijking van het stedenbouwkundige advies. Zie hiervoor het gestelde in de inleiding en de reeds genomen besluiten inzake de noodzaak van verplaatsing van de sociale woningbouw uit het centrumplan Schaijk naar deze locatie. Uit de afspraken blijkt dat het bouwen van 24 woningen noodzakelijk is voor Brabant Wonen en MRE Investments. Ook om te voldoen aan de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het centrumplan. 24 sociale woningen op deze locatie leiden dan tot een gebouw van deze massa. Het is niet mogelijk om hetzelfde aantal woningen te realiseren in een kleiner gebouw.
In de ontwerpfase is meerdere malen overleg geweest met de welstandscommissie over een goede inpassing op deze plek. Het ontwerp zoals er nu ligt en de vastlegging daarvan in het bestemmingsplan, inclusief de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen, zorgen voor een zo klein mogelijke impact op deze locatie. Vanwege de meerwaarde van het realiseren van sociale woningbouw en de mate waarin in het ontwerp is nagedacht over een zorgvuldige inpassing is het plan in zijn geheel wel aanvaardbaar.

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
Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingediend door de personen die ook een zienswijze hebben ingediend. Na inwerkingtreding 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. Nota van zienswijzen en overzicht ingediende zienswijzen.
2. Bestemmingsplan

Zeeland, 11 augustus 2020
Burgemeester en wethouders van Landerd,

de secretaris,	de burgemeester,
C.C. Boode	M.C. Bakermans