

Raadsvoorstel

Waalre, 11 oktober 2022

Vergaderdatum	: 13 december 2022
Voorstelnummer	: 2022-89
Zaaknummer	: 398001
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Bram Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Parklaan 9
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "Parklaan 9" vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Parklaan 9

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Parklaan 9" vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Begin oktober 2020 is een schetsplan ingediend voor het uitbreiden en vergroten van een woning aan de Parklaan 9. Gevraagd wordt om een uitbreiding van de bebouwing tot ca. 650 m² met 2x 50m² aan bijgebouwen en een zwembad (zie bijlage 1).

De eigenaar heeft ook het naastgelegen perceel met bouwvlak in eigendom. Met de eigenaar is afgesproken om in ruil voor medewerking aan het vergroten van de huidige woning het naastgelegen bouwkvavel te schrappen en het huidige bijgebouw dat illegaal is gebouwd te slopen.

Juridisch planologische situatie

Momenteel is er een bouwvlak van ca. 550 m². Buiten het bouwvlak staat een bijgebouw van ca. 35 m² in de bestemming natuur. Het naastgelegen onbebouwde perceel heeft een bouwvlak van ca. 900m².

Het beoogde bouwplan is strijdig met het huidige bestemmingsplan Aalst (2013) om de volgende redenen:

- Een deel van het hoofdgebouw, de veranda en de kelder worden buiten het bouwvlak gebouwd. Ook is in het bestemmingsplan op het reeds bebouwde perceel maximaal 500 m² bebouwing toegestaan, terwijl het beoogde plan voorziet in een totale oppervlakte van 750m²
- De gewenste ontwikkeling heeft een goothoogte van 7,7m en een nokhoogte van 13,5 meter terwijl het huidige bestemmingsplan voorziet in een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 11 meter (met binnenplanse afwijking tot 10%)
- Er is sprake van een bestaand bijgebouw van ca. 35 m², gelegen in de bestemming natuur. Hiervoor is geen vergunning gevonden.

Eerdere besluitvorming

Op 26 januari 2021 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor vergroting van het bouwvlak aan de Parklaan 9. Daarbij heeft het college randvoorwaarden geformuleerd waaronder medewerking kan worden verleend. Deze randvoorwaarden zijn:

- Het aanleggen van de hellingbaan voor de kelder kan alleen op de bestemming 'wonen bosvillas' en niet op de bestemming 'natuur'.
- Het bouwvlak op naastgelegen perceel dient te worden wegbestemd ter compensatie voor de vergroting van het bouwvlak aan de Parklaan 9. Zo kan het groene karakter van de omgeving behouden blijven.
- Ook het bestaande bijgebouw op de bestemming 'natuur' dient te worden afgebroken.

Aan deze voorwaarden wordt in het nieuwe voorliggende bestemmingsplan voldaan.

Conform de oude inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan van 28-02-2022 tot 28-03-2022 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties gekomen.

Na enkele ambtelijke aanpassingen is op 12-7-2022 het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld door het college, waarna het ontwerp bestemmingsplan van 29-7-2022 tot en met 8-9-2022 ter inzage heeft gelegen. Ook hierop zijn geen reacties binnen gekomen.

Nieuwe planologische situatie

In het nieuwe bestemmingsplan is voor de vergroting van de woning een bouwvlak opgenomen met een omvang van ca 1650m², waarvan 550m² is bedoeld voor de realisatie van bijgebouwen die maximaal 2x50m² mogen bedragen. In de regels is opgenomen dat maximaal 750m² van het totale bouwvlak bebouwd mag worden (hoofdgebouw inclusief bijgebouwen). Op deze manier bieden we de initiatiefnemer/architect vrijheid voor het ontwerp terwijl we ook borgen dat maar een beperkt deel van het bouwvlak mag worden bebouwd.

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Parklaan 9' ten behoeve van een woninguitbreiding.

Argumenten

1.1 Er is voldaan aan alle procedurevereisten en alle inhoudelijke eisen

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanprocedure. Tevens is voldaan aan de inhoudelijke toetsing.

1.2 Het plan voldoet aan zowel landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid

Landelijk beleid & regelgeving

- Er is vanuit de Wet natuurbescherming en het besluit milieueffectrapportage geen sprake van een stedelijke ontwikkeling met enkel de uitbreiding van 1 woning en het wegbestemmen van een bouwvlak. Derhalve hoeft er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Provinciaal beleid

- Het plangebied ligt naast de bestemming 'natuur' met daarbij de aanduiding 'natuurnetwerk Brabant (nbn)'. Na contact met de provincie bleek dat er geen sprake is van enige inbreuk op provinciaal belang. De provincie is akkoord met de uitbreiding van het bouwvlak in de richting van het water, zolang deze is voorzien op de bestemming 'wonen – bosvilla's'.

Waterschap

- Het waterschap is akkoord met de ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

- Vanuit de regelgeving in het bestemmingsplan is een beplantingsplan opgesteld voor de inrichting van de tuin om zodoende te voldoen aan de eisen voor behoud en herstel van de boomkronen in het plangebied.
- Vanuit RO wordt ingestemd met een hogere goot- en nokhoogte voor dit plan. Het levert gezien de afstand tot buurpercelen alsmede de unieke ligging in het bosvillagegebied geen bezwaren op t.a.v. de leefbaarheid en een goede ruimtelijke ordening.

1.3 Er zijn uit de omgeving geen inspraakreacties gekomen op het voorontwerp bestemmingsplan en geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 4 weken, vanaf donderdag 28 februari 2022 tot 28 maart 2022, voor eenieder ter inzage gelegen. Dit is zowel kenbaar gemaakt door publicatie in de Schakel als per brief bij de direct omwonenden. Er is geen enkele reactie binnen gekomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken (29-7-2022 tot en met 8-9-2022) ter inzage gelegen. Ook hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat omwonenden geen bezwaren hebben tegen het plan.

1.4 De kosten en risico's voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst.

De gemeente is verplicht de kosten te verhalen die gemaakt worden binnen een RO-traject. Met de ondertekening van de anterieure overeenkomst is kostenverhaal geborgd en wordt tevens het risico van planschade doorgelegd aan de ontwikkelende partij. Tevens wordt hier naast de publiekrechtelijke borging in Artikel 3.4 van het bestemmingsplan ook privaatrechtelijk het beplantingsplan geborgd waarmee de gemeente grip houdt op het groene karakter van het bosvilla gebied.

Kantttekeningen

Er zijn geen kantttekeningen bij dit plan.

Kosten en dekking

De kosten die zijn verbonden aan het opstellen en doorlopen van de procedure voor een bestemmingsplanherziening en de bijbehorende onderzoeken zijn bij een particulier verzoek voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten en risico's zijn gedekt in een anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Er is sprake van een renovatie/uitbreiding van een bestaande woning. Er zal voldaan moeten worden aan de wettelijke normen en gemeentelijk beleid.

Burgerparticipatie

Het voorontwerp is ter inzage gelegd conform de oude inspraakverordening. Hierop zijn geen reacties binnen gekomen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. Ook daarop zijn geen reacties binnen gekomen.

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing

Communicatie

De aanvrager zal per mail worden geïnformeerd over uw besluit. De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de daartoe gebruikelijke kanalen.

Kernboodschap

Met vaststelling van het bestemmingsplan Parklaan 9 werkt de gemeenteraad mee aan vergroting van een bestaande woning en de opheffing van een bestaand bouwvlak op naastgelegen kavel. Daarmee ontstaat per saldo een betere ruimtelijke situatie.

Vervolprocedure en planning

- Na de vaststelling zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd voor beroep.
- Na vaststelling kan de omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Verzoek schetsplan

Bijlage 2: Ontwerp bestemmingsplan Parklaan 9

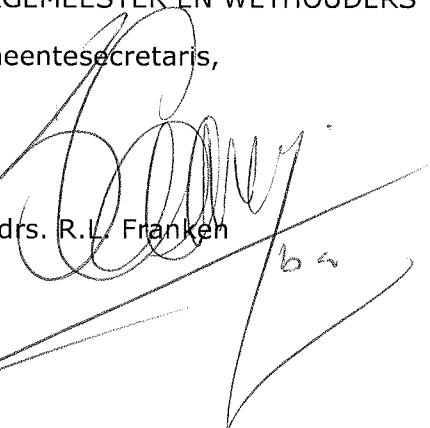
Bijlagen ter informatie

-

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a diagonal line. The signature is cursive and appears to be 'R.L. Franken'. There are some additional scribbles below the signature.

waarnemend burgemeester,

A smaller, more compact handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to be 'A.J.W. Boelhouwer'.

dr. A.J.W. Boelhouwer