

## Raadsvoorstel

Waalre, 5 juni 2018

Vergaderdatum	: 3 juli 2018
Voorstelnummer	: 2018-50
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. van Holstein
Naam opsteller	: M. Karnata
Naam voorstel	: Voorstel tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor het realiseren van 33 woningen Gestelsestraat 16-d.
Grondslag raadsbesluit	: Gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor.

### Voorgesteld besluit:

---

1. te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven en ter inzage te leggen voor het realiseren van 33 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d.

## Onderwerp

Voor de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het realiseren van 33 woningen aan Gestelsestraat 16-d dient u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) af te geven. Het gaat om het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het achterperceel.

## Voorstel

1. te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven en ter inzage te leggen voor het realiseren van 33 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d.

## Inleiding

Op 29 november 2017 is door Dutchloft The School B.V een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van het bestaand gebouw en de aanbouwen op het achterliggende terrein naar 33 woningen. Daarbij wordt aan de voorzijde het bestaand gebouw getransformeerd naar 22 appartementen en op het achterperceel worden 11 nieuwe woningen gebouwd. Het woningbouwproject genaamd 'The School' richt zich voornamelijk op de lokale woningzoekende. Door het bouwen van deze aantrekkelijke, duurzame, betaalbare én bereikbare woningen voor de (krappe) woningmarkt in Waalre ontstaat nieuw aanbod voor starters, eenpersoonshuishoudens en senioren. U bent als gemeenteraad bij brief van 12 september 2017 geïnformeerd over dit plan en bij brief van 24 mei 2018 over de ingediende aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Er kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo. Dit kan alleen indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is ingediend. Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden, dient een ontwerp-omgevingvergunning ter inzage gelegd te worden.

Ook dient u als gemeenteraad een vvgb te worden afgegeven Bij eerdere plannen werd het college verzocht, om tijd in de procedure te besparen en om u als raad niet onnodig te belasten, om vooraf een ontwerp vvgb als beslissing van de gemeenteraad op grond van artikel 160, eerste lid Gemeentewet voor te bereiden. Vervolgens werd nadat de aanvraag ter inzage had gelegen, met eventuele verwerking van ingediende zienswijzen, in zijn geheel als complete plan aan uw gemeenteraad voorgelegd. Hiermee werd immers de proceduretijd versneld en was het meer mogelijk om de geldende proceduretijd van 26 weken te kunnen halen (een en ander afhankelijk van de ingediende stukken door de aanvrager). Inmiddels is er recentelijk een uitspraak gedaan door de Raad van State (9 mei 2018), waarmee het een en ander als vaste rechtsspraak kan worden aangemerkt, waaruit blijkt dat deze voorbereidende handeling niet door het college mag worden uitgevoerd en ook de ontwerp vvgb bij besluit van de gemeenteraad moet worden afgegeven. Doet het college dit wel, dan wordt in strijd met artikel 3.11 Wabo gehandeld en zal het uiteindelijke besluit ten aanzien van de omgevingsvergunning door de rechter worden vernietigd. Dit betekent dat er voor een dergelijke omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure, voor zowel de ontwerp vvgb als de definitieve vvgb de gang naar

u als gemeenteraad vereist is. Voor de aanvrager betekent dit wel een onvoorziene vertraging in het proces en planning. De aanvrager ging ervan uit dat de omgevingsvergunning in september kon worden afgegeven en heeft dan ook de aannemer in die periode gepland. Om deze reden wordt nu dit voorstel alsnog ingebracht om de procedure voor de aanvrager te kunnen versnellen en de uitloop van de planning zoveel mogelijk te beperken.

## Beoogd resultaat

Het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 33 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d.

## Argumenten

### *1.1 De gemeenteraad dient een ontwerp vvgb af te geven*

Voordat een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden verleend, dient een ontwerp vvgb door de gemeenteraad te worden afgegeven waaruit blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd. Vervolgens wordt de ontwerp vvgb gezamenlijk met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd opdat zienswijzen kunnen worden ingediend.

### *1.2 De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het geldende bestemmingsplan 'Aalst' staat de gewenste ontwikkeling niet direct toe omdat er een bedrijfsbestemming op het perceel geldt. Het plan voorziet in het realiseren van 33 woningen, derhalve een woonbestemming. Bij de beoordeling van de aanvraag moet worden gekeken of plan ook past binnen een toekomstige visie van de gemeente en voldoet aan alle geldende eisen (ruimtelijk en milieuaspecten). Om deze reden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen dat wordt voldaan aan gemeentelijk en provinciaal beleid, alsmede andere ruimtelijke en milieu aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing "Realisatie 33 appartementen/studio's Gestelsestraat 16 te Aalst" inclusief bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Kanttekeningen

### *1.1. De omgeving kan weerstand bieden tegen het plan*

Op 9 oktober 2017 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd om het plan aan bewoner toe te lichten en er is gelegenheid geboden om vragen te stellen. Verder heeft initiatiefnemer met de direct aangrenzende omwonenden separaat gesproken. Er zijn wat wijzigingen in het plan aangebracht om tegemoet te komen aan sommige verzoeken. Doordat omwonenden vooraf (al dan niet persoonlijk) zijn geïnformeerd zal juist de kans op ingediende zienswijzen worden verminderd en is er sprake van een meer dan zorgvuldige voorbereiding van het plan.

## Kosten en dekking

Het initiatief wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld, waarbij voor eventuele planschade een overeenkomst is getekend. De aanvraag is uitvoerbaar zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. Verder geldt voor het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning volgens de legesverordening een bedrag van € 8200,00 naast de bouwleges op basis van de bouwsom.

## Vervolgprocedure en planning

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp vvgb worden vanaf 11 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd (t/m 21 augustus 2018). Omdat de terinzagelegging in de zomerperiode zal zijn, zullen de omwonenden schriftelijk worden geïnformeerd over de terinzagelegging. Deze brief zal na 5 juli 2018 worden verzonden. De planning is dat het plan 4 september 2018 nogmaals in het college wordt behandeld alvorens het naar u als gemeenteraad gaat voor het afgeven van een definitieve vvgb. Het verzoek tot het afgeven van de vvgb zal op 18 september 2018 oordeelsvormend en 2 oktober 2018 besluitvormend worden behandeld.

## Communicatie

De bekendmaking van de ontwerp-omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Schakel en de Staatscourant. Tevens zullen omwonenden persoonlijk schriftelijk worden geïnformeerd over de terinzagelegging. Wij hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 33 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d. Dit project is in strijd met het bestemmingsplan. Om tot vergunningverlening over te kunnen gaan dient een uitgebreide Wabo procedure gevolgd. Dit betekent dat de aanvraag omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage wordt gelegd waarbij iedereen een zienswijze kan indienen.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende relevante tekeningen
2. Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken
3. Ontwerp-omgevingsvergunning
4. Ontwerp vvgb

## Bijlagen ter informatie

N.v.t

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

14

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer