

Raadsvoorstel

Waalre, 28 februari 2023

Vergaderdatum	: 18 april 2023
Voorstelnummer	: 2023-19
Zaaknummer	: 514524
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Aico Visschers
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan De Bleek 1
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 De Bleek 1 gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Bleeck 1

Voorstel

1. Het bestemmingsplan De Bleeck 1 gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De ontwikkeling

Voor het perceel aan De Bleeck 1 is een bestemmingsplan in procedure gebracht om de realisatie van 6 patiowoningen mogelijk te maken. De woningen worden ontwikkeld door een aantal particulieren door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO vereniging De Bleeck wordt bijgestaan door de stichting BIEB (Bouwen In Eigen Beheer).

Toetsing aan de Brainport Principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. Het woningbouwproject voldoet aan de principes. De ontwikkeling versterkt de identiteit van het gebied, dat overwegend uit woningen bestaat, en zorgt dat een braakliggende, 'verweesde' locatie aan de doorgaande weg van Waalre naar Veldhoven een kwalitatief goede invulling krijgt. In het kader van de planvorming heeft consultatie van de omwonenden plaatsgevonden. In de uitwerking van het plan is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de wensen van de omwonenden. Met de ontwikkeling van patiowoningen voor senioren in een CPO constructie wordt een deel van de vraag naar dit type woningen ingevuld. Tot slot is er sprake van een gezonde gebiedsontwikkeling. De woningen zijn levensloopbestendig waardoor bewoners zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Ook zijn er bewegingsmogelijkheden in de directe omgeving.

Stikstof

Sinds 1 juli 2021 bevatte de Wet natuurbescherming (Wnb) een zogenaamde bouwvrijstelling. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State in de Porthos-zaak is de vrijstelling komen te vervallen. De bouwvrijstelling stikstof voldoet niet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en mag daarom niet meer gebruikt worden bij bouwprojecten. Dat betekent dat voor nieuwe bestemmingsplannen die bouwactiviteiten mogelijk maken, ook voor de bouw-/ aanlegfase een stikstofberekening moet worden gemaakt. Dat is ook voor het perceel De Bleeck 1 gedaan. Uit de berekening blijkt dat de uitstoot van stikstof zowel in de bouw- als in de gebruiksfase binnen de normen valt. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Hogere grenswaarde geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de realisatie van de patiowoningen vaststelling van hogere grenswaarden ex artikel 83 van de Wet geluidhinder benodigd is. Op de bouwvlakgrens wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden.

Maatregelen ter bestrijding van het wegverkeerslawaai aan de bron zijn niet doelmatig. Maatregelen ter beperking van de overdracht stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige aard. De conclusie is dan dat voor de 5 woningen die direct aan de Onze Lieve Vrouwedijk grenzen een ontheffing hogere grenswaarde dient te worden verleend. Dat kan ten hoogste tot een waarde van 63 dB. De berekende geluidsbelasting op de nieuwe gevels is maximaal 56 dB en valt daarmee binnen de maximaal te ontheffen waarde. Aan het besluit is de voorwaarde gekoppeld dat in de nieuw te bouwen woningen het binnenniveau aan het Bouwbesluit moet worden voldaan.

Het ontwerp besluit heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties op ingediend. Het besluit is daarom genomen door ons college. Het besluit treft u als bijlage bij dit advies aan.

Milieueffectrapportage

Op basis van een afweging van de milieuaspecten van de ontwikkeling blijkt het niet nodig om een Milieueffectrapportage op te stellen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Dat besluit is expliciet door ons college genomen.

Procedure

Het bestemmingsplan is op maat opgesteld voor de ontwikkeling. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 ter inzage gelegen. Ook heeft de ontwerp beschikking voor het verlenen van hogere grenswaarden voor akoestiek in die periode ter inzage gelegen. Tegen geen van beide stukken zijn zienswijzen ingediend. Wel heeft Waterschap de Dommel een informele reactie ingediend ten aanzien van waterberging in het plangebied. Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan De Bleek 1

Argumenten

1.1 Waterschap de Dommel heeft informeel gereageerd op het bestemmingsplan

Waterschap de Dommel heeft geen formele zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan ingediend, maar een informeel verzoek gedaan om het bestemmingsplan enigszins te wijzigen. Vertrekpunt van het Waterschap maar ook van de gemeente Waalre is dat regenwater in het plangebied zelf wordt verwerkt. In het ontwerp bestemmingsplan was dat naar het oordeel van het Waterschap niet voldoende geborgd. Daarom is de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan aangepast en is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor waterberging in het plangebied. De gewijzigde waterparagraaf is verwerkt in het bestemmingsplan, maar treft u ook apart aan bij dit voorstel.

1.2 Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd

In het ontwerp bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Het plangebied is namelijk op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. Gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan

wordt archeologisch onderzoek gedaan om te kijken of ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, die met de nieuwbouw kunnen worden verstoord. Als dat niet het geval is, kan het gebied worden vrijgegeven en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor vergunningverlening. Mocht er wel iets worden aangetroffen kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Het is niet noodzakelijk om het onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan af te ronden.

1.3 De gemeente levert bouwrijpe grond aan de CPO-vereniging. Daarvoor is bodem-onderzoek nodig.

In de samenwerkingsovereenkomst die met de CPO-vereniging is gesloten is bepaald dat de gemeente bouwrijpe grond levert. Dat betekent onder andere dat de grond vrij moet zijn van eventuele vervuiling. Uit een verkennend onderzoek is gebleken dat er asbest in de bodem aanwezig is. Dat is waarschijnlijk het gevolg van de brand en de sloop van de gebouwen in het verleden. Nader onderzoek wordt uitgevoerd om de aard en omvang van de vervuiling in kaart te brengen. Dit dient te zijn afgerond voorafgaand aan de vergunningverlening.

2.1 Het wettelijk kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal in de regel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld.

Voor onderhavige ontwikkeling is tussen gemeente en de ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat gemeente zorgdraagt voor een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. De kosten voor onder andere de planvorming worden verdisconteerd in de grondprijs. Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en is kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

Kanttekeningen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de planologische procedure mogelijk nog niet ten einde. Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is het niet waarschijnlijk dat er beroep wordt aangetekend. Deze verwachting is ook gebaseerd op de goede omgevingsdialog die met omwonenden is gevoerd.

Kosten en dekking

De plankosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken komen voor rekening van de gemeente. Deze kosten zijn verdisconteerd in de verkoopprijs van de grond. Voor ontwikkeling van dit perceel is al een grondexploitatie-complex geopend, waarin genoemde kosten en baten zijn opgenomen.

Duurzaamheid

In de samenwerkingsovereenkomst die die tussen de CPO vereniging en de gemeente is gesloten, is opgenomen dat de woningen conform het duurzaamheidsbeleid van de gemeente zullen worden gebouwd.

Burgerparticipatie

In de aanloop naar het besluit om voor een invulling met patiowoningen te kiezen, heeft een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Daarbij zijn zo veel als mogelijk de wensen van omwonenden als vetrekpunt voor de ontwikkeling gebruikt. Na realisatie van het woningbouwproject wordt samen met enkele bewoners van de Egellaan bekeken waar afscherpende beplanting moet worden aangebracht om inschijnen van autolampen in hun woningen te voorkomen.

Inclusieve samenleving

De beoogde doelgroep is senioren. De locatie ligt relatief dicht bij de voorzieningen van Waalre dorp. Het woningtype is patiowoningen, uitermate geschikt voor het huisvesten van senioren. Daarnaast komen personen met een medische indicatie in aanmerking.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op het Gemeenteblad van www.overheid.nl en de Schakel. Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke viewer www.ruimtelijkeplannen.nl.

Kernboodschap

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan De Bleeck 1 gewijzigd vast en legt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 patiowoningen mogelijk in de bebouwde kom van Waalre.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad zal via een publicatie in de Schakel, op het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Besluit ontheffing Wet geluidhinder
- Bestemmingsplan De Bleeck 1
- Aangepaste waterparagraaf

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer