

Raadsvoorstel

Waalre, 11 december 2018

Vergaderdatum	: 22 januari 2019
Voorstelnummer	: 2019-07
Zaaknummer	: 17105
Portefeuillehouder	: Weth. A. van Holstein
Naam opsteller	: M. Karnata
Naam voorstel	: Voorstel tot het geven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor 6 appartementen Markt 14.
Grondslag raadsbesluit	: 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 alsmede artikel 6.5 Bor af te geven voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 ter inzage te leggen.

Onderwerp

Voor de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 dient u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) af te geven.

Voorstel

1. Te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo alsmede artikel 6.5 Bor af te geven voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 ter inzage te leggen.

Inleiding

Het kantoorpand aan Markt 14 staat reeds geruime tijd leeg. Door de aanvrager is een herontwikkeling van het pand voorzien door het bestaande pand te slopen en een nieuwbouw van 6 appartementen te realiseren. Het gaat dan om koopappartementen in een duurder segment. Het plan is ruimtelijke en stedenbouwkundig inpasbaar in het gebied en de omgeving. Het parkeren is volledig op eigen terrein opgelost, grotendeels door het realiseren van een parkeerkelder. Verder heeft de welstandscommissie al een positief advies gegeven en aangegeven dat het plan zich qua schaal, maat en uitstraling goed in de omgeving voegt.

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 en akkoord bevonden.

Voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden, dient een ontwerp-omgevingvergunning en een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd te worden.

Beoogd resultaat

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14.

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 'Waalre' staat de gewenste ontwikkeling niet direct toe omdat op dit moment de bestemming "Centrum-2" geldt. Binnen deze bestemming mag een pand worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter, bestaande uit maximaal 2 woningen. Voor het overige staat het bestemmingsplan ook het gebruik als kantoor, dienstverlening, maatschappelijke functies en detailhandel toe.

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 6 appartementen, met parkeerkelder en een maximale goothoogte van 8,13 meter. 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 (ruimtelijke visies 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 milieuaspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Markt 14" 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

Naar aanleiding van het ingediende plan zijn al diverse omwonenden of gebruikers van nabijgelegen panden, het plan komen inzien. De ontwikkelaar heeft aangegeven met een aantal omwonenden te hebben gesproken. Een ieder zal in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Diegenen die het plan zijn komen inzien, zullen separaat bericht krijgen van de terinzagelegging. De eventuele zienswijzen worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld of deze al dan niet terecht zijn. Het is inherent aan een dergelijk plan binnen een centrumgebied, dat weerstand vanuit de omgeving kan komen.

Kosten en dekking

Het initiatief wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld en aan het besluit zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Alle kosten voor het doorlopen van de procedures en eventuele hieruit voortvloeiende planschade komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De aanvraag is uitvoerbaar zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. In de anterieure overeenkomst zijn de bijdragen voor de gemeente voor het in behandeling nemen van het verzoek aangegeven. 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 30 januari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd (t/m 13 maart 2019). De planning is dat het plan 26 maart 2019 nogmaals in het college wordt behandeld voordat het naar de

gemeenteraad gaat voor de definitieve vvgb. Het verzoek tot het afgeven van de vvgb zal op oordeelsvormend door de gemeenteraad worden behandeld op 16 april 2019 en 7 mei 2019 besluitvormend.

Communicatie

De bekendmaking van de ontwerp-omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Schakel en de Staatscourant. 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 met bijlagen
3. Ontwerp-omgevingsvergunning
4. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Bijlagen ter informatie

N.v.t

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer