

Raadsvoorstel

Waalre, 2 april 2024

Vergaderdatum	: 7 mei 2024
Voorstelnummer	: 2024-29
Zaaknummer	: 721206
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Hilde van Dijk-Boomsma
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a' Waalre
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre';
2. Het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' met plan ID NL.IMRO.0866.BP00216-0301 gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'';
2. Het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' met plan ID NL.IMRO.0866.BP00216-0301 gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

Aanleiding

Per brief van 30 november 2023 hebben wij u een raadsinformatiebrief toegestuurd met het onderwerp 'ruimtelijke plannen ter inzage in 2023'. Eén van de daar opgenomen plannen is het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'. Het betreft een plan om een voormalig agrarisch bedrijf te transformeren naar een zorgboerderij. De nieuwe eigenaar wil in een agrarisch landschap zorg aanbieden bestaande uit coaching, private hulpverlening en dagbesteding. Dit wordt op een duurzame wijze vormgegeven volgens de principes van agro forestry. Producten die worden geteeld en die een surplus zijn op het eigen gebruik, worden verkocht op het eigen erf. Dit gebruik past niet binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan. Hiervoor moet de agrarische bestemming van het perceel worden aangepast.

Procedure

Op 12 december 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'. Het ontwerpplan is vrijgegeven om ter inzage te leggen om belanghebbenden de gelegenheid te geven zienswijzen in te dienen tegen het plan. Het plan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In die tijd is één zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant. Deze is verwerkt in de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' (bijlage 1). De zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen in de regels en verbeelding van het plan.

Daarnaast heeft een reactie van Waterschap de Dommel geleid tot ambtelijke wijzigingen. Alle aanpassingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed om gewijzigd te worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'.

Argumenten

1.1 Er is een zienswijze tegen het plan ingediend.

De provincie Noord Brabant heeft op 24 januari 2024 een zienswijze ingediend (bijlage 4). Deze is tijdig binnengekomen en ontvankelijk.

1.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De provincie kan in de basis instemmen met de transformatie naar een niet-agrarische zorgvoorziening aan de Achtereindsestraat 4a. Echter geven de regels van het bestemmingsplan de mogelijkheid tot aanzienlijke uitbreiding van de bestaande bebouwing. Dit is in strijd met de Interim Omgevingsverordening (IOV), omdat kleinschaligheid en zorgvuldig ruimtegebruik niet voldoende zijn geborgd. Bovendien heeft de initiatiefnemer naast de planbeschrijving in het bestemmingsplan, geen wezenlijke plannen voor uitbreiding. In het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van ca. 250 m² voorzien. Om aan de zienswijze tegemoet te komen wordt een voorstel gedaan over aanpassing van de maximale bebouwingmogelijkheden, die recht doet aan het initiatief en aan de IOV. De provincie biedt enige ruimte voor toekomstige uitbreiding van bebouwing. De aanpassingen zijn tot stand gekomen in overleg met de initiatiefnemers en de provincie. Het betreffen aanpassingen in zowel de verbeelding als de regels van het bestemmingsplan. Dit wordt nader toegelicht in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre'.

2.1 Er zijn ambtshalve wijzigingen gedaan aan het bestemmingsplan.

Het waterschap De Dommel heeft een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan. Daarin geven zij aan dat zij kunnen instemmen met het plan maar nog een paar kleine aanpassingen hebben. De reactie is binnengekomen kort voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Het betreft een overbodige regel en een aanpassing in de verbeelding. Per abuis is een gebiedsaanduiding zoekzone water over het hele plangebied gelegd. De aanduiding komt voort uit het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (2018). In dat plan ligt de zoekzone water slechts over een klein hoekje van het plangebied. Dit is hersteld in het plan voor de Achtereindsestraat 4a.

De wijzigingen betreffen enkel het verwijderen van omissies en overbodige tekst, deze hebben geen wezenlijke invloed op het plan.

2.2 Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld.

Vanwege het verwerken van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Het gaat om zowel de verbeelding als de regels van het plan. Het gewijzigde bestemmingsplan is te vinden in bijlage 2.

2.3 Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. In bijlage 3 vindt u het concept raadsbesluit.

3.1 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 onderhavig plan is

een anterieure overeenkomst overeengekomen tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en is kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

Kanttekeningen

N.v.t.

Kosten en dekking

De kosten voor de te doorlopen procedures inzake het wijzigen van de bestemming en de kosten voor de planontwikkeling komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Het initiatief is een kleinschalig en duurzaam initiatief, gebaseerd op de principes van 'Agro-forestry': een dynamisch en ecologisch verantwoord systeem van beheer van natuurlijke hulpbronnen. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van economische, milieu- en sociale baten door uitbreiding van verduurzaming van de productie. De initiatiefnemers willen, naast zorg, een lokaal en biologisch product in de markt zetten.

Burgerparticipatie

Er heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met omwonenden. Initiatiefnemers hebben hun plan mondeling toegelicht. De resultaten en hoe daarmee is omgegaan, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Behalve de provincie zijn er geen belanghebbenden geweest die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Na het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden in beroep tegen het vastgestelde plan.

Inclusieve samenleving

N.v.t.

Communicatie

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

Kernboodschap

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' gewijzigd vast. Vervolgens ligt het plan gedurende 6 weken ter inzage. Het bestemmingsplan maakt transformatie van een agrarisch bedrijf naar een zorgboerderij mogelijk.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling 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 belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

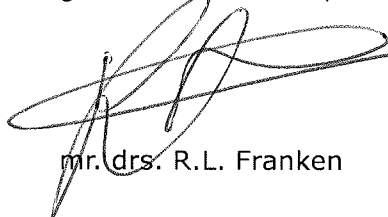
1. Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre';
2. Bestemmingsplan 'Achtereindsestraat 4a, Waalre' met plan ID NL.IMRO.0866.BP00216-0301 (verbeelding, toelichting, regels, bijlagen);

Bijlagen ter informatie

3. Zienswijze Provincie Noord-Brabant d.d. 24 januari 2024 (geanonimiseerd).

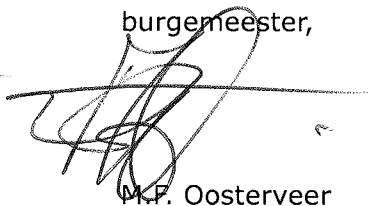
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer