

Raadsvoorstel

Waalre, 17 juli 2018

Vergaderdatum	: 4 september 2018
Voorstelnummer	: 2018-54
Zaaknummer	: 12063
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: R. van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Mosbroekseweg 2.
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 beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
2. Het bestemmingsplan "Mosbroekseweg 2 Waalre" ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Mosbroekseweg 2 Waalre"

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
2. Het bestemmingsplan "Mosbroekseweg 2 Waalre" ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Mosbroekseweg 2 is voornemens om de huidige woning met kleine bijgebouwen te slopen en de voormalige varkensstal om te bouwen tot een nieuwe woning. Dit plan zorgt voor een afname van het verhard oppervlak in het buitengebied met ongeveer 275 m². Daarnaast is sprake van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied door middel van landschappelijke inpassing. De te realiseren woning wordt zoveel mogelijk energieneutraal en draagt bij aan de versterking en behoudt van het groene karakter in het buitengebied. Het plan past daarmee binnen het geldende Rijks-, Provinciale en gemeentelijk woonbeleid. Doordat de fundering van de varkensstal buiten het bouwvlak ligt en het totale bouwvolume van het hoofdgebouw boven het maximaal toegestane bouwvolume komt, past het initiatief echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' (2017). Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Vervolgens is gestart met de bestemmingsplanprocedure. Hierover bent u geïnformeerd in de raadsinformatiebrief d.d. 18 januari 2018. Van 25 januari 2018 tot en met 21 februari 2018 heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen en vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden met de betrokken instanties (waterschap en provincie). In het kader van de inspraak is één reactie binnengekomen van de provincie Noord-Brabant. Deze gaf aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Zie voor deze aanpassingen hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Na afloop van de inspraakprocedure is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt en heeft het conform hetgeen bepaald in artikel 3.8 Wro van 10 mei 2018 tot en met 20 juni 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen.

De erfgenamen van de autosloperij op het perceel Mosbroekseweg 2a hebben een zienswijze ingediend waarin zij aangeven dat als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsvlak mogelijk beperkingen/belemmeringen ontstaan voor het autosloopbedrijf. Op 29 juni 2018 heeft een overleg plaatsgevonden met de erfgenamen, om de zienswijze nader te duiden. We hebben de zienswijze daarop inhoudelijk beoordeeld en komen tot de conclusie dat deze geen aanleiding geeft voor aanpassing van het plan dan wel afzien van het bestemmingsplan. Voor de inhoud en beantwoording zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen".

Beoogd resultaat

Kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied van de gemeente Waalre.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord en geven geen aanleiding voor wijziging van het plan

De door de door de erfgenamen van perceel Mosbroekseweg 2a ingediende zienswijze heeft betrekking op mogelijke beperkingen of belemmeringen voor de bedrijfsactiviteiten op het perceel Mosbroekseweg 2a. Vanwege de ruime afstand van het perceel (300 meter) tot Mosbroekseweg 2 en het gegeven dat er meerdere woningen dichterbij het perceel Mosbroekseweg 2a zijn er geen nieuwe beperkingen te verwachten naar aanleiding van deze bestemmingsplanwijziging. Bovendien wordt door de bestemmingsplanwijziging enkel gezorgd dat het bouwvlak wordt verlegd en vergroot, de wijziging zorgt niet voor een nieuwe bestemming (was al 'Wonen')

Op 29 juni 2018 heeft een overleg plaatsgevonden met de erfgenamen en diens advocaat, om de zienswijze nader te duiden. Hierin is kenbaar gemaakt dat deze bestemmingsplanwijziging geen beperkingen of belemmeringen oplevert voor de huidige bedrijfsactiviteiten op het perceel Mosbroekseweg 2a. De appalanten hebben vervolgens op 4 juli 2018 de zienswijze nader schriftelijk onderbouwd. In deze aanvullende zienswijze geven appalanten aan dat op het object Mosbroekseweg 2a sprake lijkt te zijn van een bodemverontreiniging waar onderzoek naar gedaan moet worden om mogelijk relevante milieuschade voor het bestemmingsplan Mosbroekseweg 2 Waalre te onderzoeken. Uit het verkennend bodemonderzoek op de locatie Mosbroekseweg 2 blijkt dat er geen reden is voor een nader onderzoek. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit van de locatie en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarom is er geen reden om het door appalanten gevraagde vervolgonderzoek te doen voor Mosbroekseweg 2.

1.2 Nu er geen reden is het plan aan te passen kan het ongewijzigd worden vastgesteld

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor het wijzigen van (onderdelen van) het bestemmingsplan. Vanuit de betrokken instanties zijn geen zienswijzen en/of reacties ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

1.3 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. In dit geval is tussen gemeente en de eigenaar op 12 december 2017 een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Er is een kans dat beroep wordt ingesteld

Ondanks het feit dat wij van mening zijn dat de zienswijze geen aanleiding geeft het plan te wijzigen, bestaat de kans dat beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is evenals de door ontwikkelaar af te dragen exploitatiebijdragen en afspraken met betrekking tot duurzaamheid en eventueel verhaal van planschade, vastgelegd in de met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indiener van de zienswijze wordt rechtstreeks schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van haar zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens start de wettelijke beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden, die tevens een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen worden eveneens rechtstreeks schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

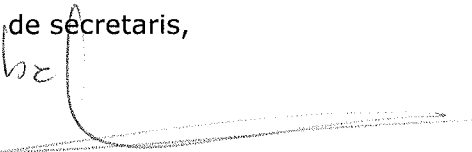
- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan "Mosbroekseweg 2 Waalre"

Bijlagen ter informatie


n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer


A. Uijlenhoet