

## Raadsvoorstel

Waalre, 4 september 2018

Vergaderdatum	: 2 oktober 2018
Voorstelnummer	: 2018-60
Zaaknummer	: 2249
Portefeuillehouder	: Weth. A. van Holstein
Naam opsteller	: M. Karnata
Naam voorstel	: Voorstel tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor transformeren bestaand gebouw naar 22 appartementen en nieuwbouw 11 woningen aan de Gestelsestraat 16-d.
Grondslag raadsbesluit	: Gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor.

### Voorgesteld besluit:

---

Te beslissen om een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 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 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

Te beslissen om een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 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. 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. Op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure van toepassing. 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. Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden, dient een ontwerp-omgevingvergunning ter inzage gelegd te worden. Ook dient er door de gemeenteraad voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te worden afgegeven.

U heeft op 3 juli 2018 besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het plan, waarna het plan vanaf 11 juli 2018 t/m 21 augustus 2018 ter inzage is gelegd. Tevens zijn omwonenden in het plangebied voorafgaand aan de formele publicatie van de terinzagelegging in de Schakel, schriftelijk geïnformeerd over de publicatie en de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

Naar aanleiding van de publicatie zijn drie zienswijzen ingediend welke met name betrekking hebben op de parkeermogelijkheden en verkeersafwikkeling in de Gestelsestraat. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en leiden niet tot een gewijzigd standpunt welke zou moeten leiden tot een herziening van de verklaring van geen bedenkingen.

## Beoogd resultaat

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het transformeren van een bestaand gebouw naar 22 appartementen en de nieuwbouw van 11 woningen op het perceel Gestelsestraat 16-d.

## Argumenten

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

Aan de gevraagde activiteit kan slechts medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo. Dit betreft de uitgebreide procedure om af te wijken van het bestemmingsplan. Voordat een omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure kan worden verleend is op grond van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 3.11 Wabo juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen benodigd van de gemeenteraad.

### *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. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing "Realisatie 33 appartementen/studio's Gestelsestraat 16 te Aalst" inclusief bijbehorende onderzoeksrapporten en de aan de omgevingsvergunning gestelde voorwaarden is voldoende gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *1.3 De ingediende zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en beantwoord en geven geen aanleiding om de verklaring van geen bedenkingen te herzien dan wel omgevingsvergunning niet te verlenen*

De ingediende zienswijzen zijn er met name op gericht dat men vreest dat de Gestelsestraat het aantal verkeersbewegingen en de verkeersafwikkeling niet aankan en merkt op dat er reeds sprake verkeersonveilige situaties in de Gestelsestraat. Gelet op de diverse toekomstplannen in de directe omgeving wordt gevreesd voor nog meer overlast. Verder bestaat de vrees dat onvoldoende in parkeergelegenheid wordt voorzien. Een van de omwonenden vreest vermindering van zonlicht in haar tuin.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een aanvullende verkeerskundige analyse opgesteld door bureau Kragten waaruit blijkt dat het geplande project voldoet aan de gestelde parkeernorm en dat de verkeersgeneratie niet leidt tot een onacceptabele belasting van de Gestelsestraat. Met andere woorden, de extra verkeersbelasting leidt niet tot een relevante toename in de Gestelsestraat waardoor thans de inrichting van de weg zou moeten worden herbeoordeeld. Desalniettemin is vanwege de nog mogelijke toekomstige ontwikkelingen rondom de Gestelsestraat, opdracht uitgezet om de

verkeerskundige consequenties vanwege deze toekomstige ontwikkelingen te beoordelen.

De aanvrager van de omgevingsvergunning heeft alsnog een bezonningsstudie uit te laten voeren en hieruit blijkt dat minimale schaduwwerking zal ontstaan maar niet zodanig dat kan worden gesproken van onevenredige gevolgen.

Het een en ander is opgenomen in de nota van beantwoording van zienswijzen.

## Kanttekeningen

### *1.1. Die indieners van de zienswijzen kunnen alsnog middels beroep ageren tegen de omgevingsvergunning*

De beoordeling van de zienswijzen en afweging ervan is op goede en weloverwogen wijze tot stand gekomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de eerdere interne verkeerskundige beoordeling nogmaals door een externe verkeerskundige bevestigd. Verder is uit alle stukken gebleken dat er geen ruimtelijke dan wel planologische belemmeringen zijn voor het plan en is de procedure in overeenstemming met wettelijke regels en jurisprudentie gevolgd. Het is dan ook niet aannemelijk dat de omgevingsvergunning de mogelijke gerechtelijke toets niet zal doorstaan.

## 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

Het verzoek tot het afgeven van de vvgb zal op 18 september 2018 oordeelsvormend door uw gemeenteraad worden behandeld en 2 oktober 2018 besluitvormend. Nadat de definitieve verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen deze verleende omgevingsvergunning staat in principe beroep open bij de rechtbank voor degenen die ook een zienswijze hebben ingediend.

## Communicatie

De verleende omgevingsvergunning zal worden gepubliceerd in de Schakel en de Staatscourant. Tevens zal het besluit op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bekend worden gemaakt.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende relevante tekeningen
2. Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken

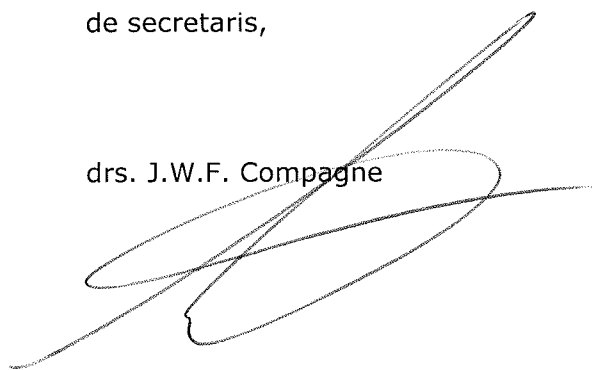
3. Ingediende zienswijzen
4. Nota van beantwoording van zienswijzen
5. Omgevingsvergunning (concept)
6. Verklaring van geen bedenkingen

Bijlagen ter informatie  
N.v.t

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,


de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne



de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer

ba  
loco  
  
H.M. KROIP