

Raadsvoorstel

Waalre, 14 november 2023

Vergaderdatum	: 12 december 2023
Voorstelnummer	: 2023-83
Zaaknummer	: 685431
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Dennelaan 1-1A'
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 "Dennelaan 1-1A" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Adviesnota bestemmingsplan Dennelaan 1-1A

Voorstel

4. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
5. Het bestemmingsplan "Dennelaan 1-1A" gewijzigd vast te stellen;
6. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De toekomstig eigenaar van het perceel Dennelaan 1-1A in Aalst is voornemens om het huidige bedrijfsverzamelgebouw te slopen en op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Aalst (2013)". Om medewerking te verlenen aan het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de bestemming gewijzigd moet worden van 'Kantoor' naar 'Wonen' en het bouwvlak wordt gesplitst in twee kleinere bouwvlakken en de bouw- en goothoogtes worden verhoogd. Dit betekent dat voor het perceel een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. In de raadsinformatiebrief van 3 mei 2023 bent u geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Conform de participatieverordening dient de initiatiefnemer een omgevingsdialoog te voeren met belanghebbenden. In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers met tien huishoudens in de directe omgeving gesproken. Van deze gesprekken is conform de participatieverordening van de gemeente Waalre een verslag gemaakt dat als Bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Zowel het waterschap als de provincie hadden opmerkingen welke in het plan zijn verwerkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het vervallen van een ongewenste bestemming (kantoor) en het toevoegen van twee vrijstaande woningen in deze groene woonwijk.

Argumenten

1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze leiden tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Zie de 'Nota van beantwoording zienswijzen' voor de inhoud van deze zienswijzen en de beantwoording daarop. Een van de zienswijzen is ingediend door 10 huishoudens uit de directe omgeving en heeft betrekking op een negental punten. Deze punten zorgen ervoor dat, in overleg met

de initiatiefnemer, is besloten om het bestemmingsplan op een aantal elementen te wijzigen. Het inrichtingsplan is onder andere gewijzigd, de maximale goothoogte gelijkgetrokken met de meest voorkomende maximale goothoogtes in de directe omgeving, de bebouwingmogelijkheden zijn verder beperkt door het opleggen van een maximaal bebouwingspercentage in het zuidelijk bouwvlak en het verkleinen van het oppervlakte van het noordelijk bouwvlak.

Een andere zienswijze komt van de eigenaar van een bedrijfsperceel ten noorden van het plangebied. Hij vreest dat deze ontwikkeling mogelijk beperkend werkt voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijfsperceel aangezien het noordelijk bouwvlak op 3,5 meter is gesitueerd van zijn perceelgrens. Op basis van deze zienswijze, in overleg met de initiatiefnemer en de eigenaar van het bedrijfsperceel, is het noordelijk bouwvlak verkleind in omvang. Hierdoor komt dit bouwvlak op 10 meter afstand van de perceelgrens met het bedrijfsperceel te liggen en voldoet het aan de richtafstanden van de VNG. De akoestische onderzoeken zijn hier vervolgens op aangepast en akkoord bevonden.

In het ontwerpbestemmingsplan was een toegangsweg opgenomen met de bestemming 'Verkeer' en ter westzijde daarvan een groenvoorziening met de bestemming 'Groen'. Deze weg liep van zuid naar noord en bood naast toegang tot de twee percelen in het plangebied een mogelijke toegang tot het noordelijk bedrijfsperceel, mits aldaar ooit woningen gebouwd zouden worden. Het zou zorgen voor een voorstelbare ontsluiting van het ten noorden van het plangebied gelegen perceel. Naast dat deze toegangsweg op bezwaren van omwonenden stuitte, is uit een gesprek met de eigenaar van het bedrijfsperceel gebleken dat hij geen plannen heeft voor woningbouw en deze ook niet op termijn verwacht. Hij richt zich op het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn beide partijen, de initiatiefnemer en eigenaar van het bedrijfsperceel, er niet uitgekomen om afspraken te maken over de aanleg(kosten) van deze toegangsweg. Een woningbouwontwikkeling op het bedrijfsperceel Valkenswaardseweg 15A kan in de toekomst ook ontsloten worden via de Eindhovenseweg of Koningin Wilhelminalaan. Dat alles wegende is het belang van een toegangsweg over het plangebied van Dennelaan 1-1A niet meer actueel. De bestemming 'Verkeer' en 'Groen' zijn daarom komen te vervallen in het definitieve bestemmingsplan. In het inrichtingsplan, dat als bijlage bij de planregels is opgenomen, is eveneens een aanpassing hieromtrent doorgevoerd. De weg loopt niet meer tot het einde van het perceel en is enkel bedoeld als inrit voor de beide percelen binnen het plangebied.

6.1 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. In dit geval is tussen gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

n.v.t.

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 het verhaal van planschade, vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de duurzaamheidsambities. Ontwikkelaar conformeert zich aan de ambities uit het beleid Duurzame Nieuwbouw 2022 voor wat betreft energieopwekking als ook een hydrologisch neutrale situatie (waterberging). Het gebouw wordt aardgasvrij.

Burgerparticipatie

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd door gesprekken over zijn planvoornemen te voeren met de bewoners. Zie ook de verslaging van deze omgevingsdialoog in de bijlagen van het bestemmingsplan.

Inclusieve samenleving

n.v.t.

Communicatie

Het besluit van vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dennelaan 1-1A'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel Dennelaan 1-1A waar momenteel een bedrijfsverzamelgebouw met kantoorbestemming is gevestigd

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, Staatscourant, het digitale 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

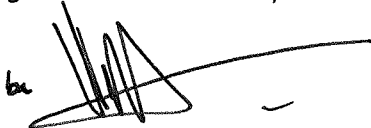
1. Bestemmingsplan "Dennelaan 1-1A"
2. Nota van Zienswijzen
3. Nota van Wijzigingen

Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer