

Raadsvoorstel

Waalre, 15 januari 2019

Vergaderdatum	: 19 februari 2019
Voorstelnummer	: 2019-14
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: R. van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Eindhovenseweg 91A".
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "Eindhovenseweg 91A" ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan "Eindhovenseweg 91A"

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Eindhovenseweg 91A" gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De eigenaar van het perceel aan de Eindhovenseweg 91A is voornemens om een nieuwe woning te realiseren op het perceel, op de plek waar een woning heeft gestaan die reeds gesloopt is. Om dit initiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijzigingsprocedure doorlopen. In het bestemmingsplan is het nieuwe bouwvlak iets verschoven en vergroot.

In de raadsinformatiebrief d.d. 23 augustus 2018 bent u geïnformeerd over dit initiatief en het voorontwerp bestemmingsplan. Van 30 augustus 2018 tot en met 26 september 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 zijn reacties binnengekomen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Deze gaven aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Zie voor deze aanpassingen bijlage 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 15 november 2018 tot en met 20 26 december 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn is geen zienswijze ontvangen.

Overigens is het realiseren van de woning, gezien de ligging van de locatie, slechts mogelijk na het verlenen van een ontheffing hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). De hiervoor benodigde aanvraag en onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. De procedure voor het verlenen van de hogere grenswaarden, die op grond van de Wgh een bevoegdheid betreft van het College en dient te zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, is inmiddels afgerond. Op 15 januari 2019 hebben wij, conform de bepalingen van de Wet geluidhinder, besloten de benodigde hogere grenswaarden vast te stellen.

Beoogd resultaat

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op perceel Eindhovenseweg 91A.

Argumenten

1.1 Er is geen zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, het bestemmingsplan kan daardoor ongewijzigd worden vastgesteld.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Om die reden is er 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.

2.1 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 op 21 augustus 2018 een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Een volledig bodemonderzoek dient nog uitgevoerd te worden.

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dienen vele (technische) onderzoeken plaats te vinden op het vlak van bijvoorbeeld geluid, flora & fauna, archeologie, water, etc.. Veel van deze onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd. Een volledig bodemonderzoek is echter nog noodzakelijk aangezien uit een verkennend bodemonderzoek in 2016 is gebleken dat er een bodemverontreiniging zit aan de voorzijde van het perceel. Dit is echter geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure, aangezien dit bodemonderzoek wordt meegenomen in het kader van het uiteindelijke vergunningsverleningstraject.

Kosten en dekking

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

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeentebled en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de 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

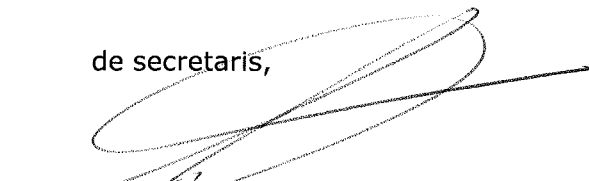
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Bestemmingsplan "Eindhovenseweg 91A"

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer