

Raadsvoorstel

Waalre, 7 mei 2019

Vergaderdatum	: 6 juni 2019
Voorstelnummer	: 2019-45
Zaaknummer	: 17105
Portefeuillehouder	: Weth. A. van Holstein
Naam opsteller	: M. Karnata
Naam voorstel	: Voorstel tot het geven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor 6 appartementen Markt 14.
Grondslag raadsbesluit	: Artikel 2,27 Wabo en artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor

Voorgesteld besluit:

1. Te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo alsmede artikel 6.5 Bor af te geven voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 ter inzage te leggen.

Onderwerp

Voor de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 dient een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) af te geven indien u als gemeenteraad van oordeel bent dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel

1. Te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo alsmede artikel 6.5 Bor af te geven voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14;
2. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14 ter inzage te leggen.

Inleiding

Het kantoorpand aan Markt 14 staat reeds geruime tijd leeg. Door de aanvrager is een herontwikkeling van het pand voorzien door het bestaande pand te slopen en een nieuwbouw van 6 appartementen te realiseren. Het gaat dan om koopappartementen in een duurder segment. Het betreft een aanvraag voor een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd te beslissen op de omgevingsvergunning. Hierbij dient het college de aanvraag te toetsen aan het Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan. De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan, wel aan de overige toetsingskaders.

Omdat niet wordt voldaan aan het bestemmingsplan moet worden beoordeeld of het wenselijk is medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan met de uitgebreide procedure. 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. Deze ruimtelijke onderbouwing is ingediend en na beoordeling door het college akkoord bevonden.

Voordat het college over mag gaan tot verlening van de omgevingsvergunning, moet er een verklaring van geen bedenkingen zijn van de gemeenteraad op de ruimtelijke en planologische inpasbaarheid van het plan. U dient zich als gemeenteraad hierbij enkel te baseren op de onderwerpen zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Als u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ten inzage legt, kan het college een ontwerp-omgevingvergunning ter inzage leggen. Weigert u een verklaring van geen bedenkingen af te geven, mag de omgevingsvergunning niet worden verleend en zal er een ontwerp weigering omgevingsvergunning ter inzage moeten worden gelegd.

Beoogd resultaat

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 6 appartementen op het perceel Markt 14.

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad dient een ontwerp besluit te nemen over het al dan niet afgeven van een vvgb*

Voordat een omgevingsvergunning op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure kan worden verleend, dient een ontwerp vvgb door de gemeenteraad te worden afgegeven waaruit blijkt dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De onderwerpen waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft en waarover de gemeenteraad zich dient te buigen zijn:

1. Stedenbouwkundige afweging
2. Rijks- en provinciaal beleid
3. Gemeentelijk beleid (structuurvisie 'Focus op Waalre', woonvisie 2013, centrumvisie Waalre-dorp)
4. Milieuaspecten (cultuurhistorie en archeologie, flora & fauna, bedrijven en milieuzonering, geur, bodem, verkeer en parkeren, water, geluid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen en externe veiligheid)
5. Economische uitvoerbaarheid

Als de vvgb wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd.

1.2 *De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het geldende bestemmingsplan 'Waalre' staat de gewenste ontwikkeling niet direct toe omdat op dit moment de bestemming "Centrum-2" geldt. Binnen deze bestemming mag een pand worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter, bestaande uit maximaal 2 woningen. Er is geen maximale nokhoogte opgenomen in het bestemmingsplan. Voor het overige staat het bestemmingsplan ook het gebruik als kantoor, dienstverlening, maatschappelijke functies en detailhandel toe.

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 6 appartementen (daar waar het bestemmingsplan er maximaal 2 toestaat) en een maximale goothoogte van 8,13 meter (daar waar het bestemmingsplan 6 meter toelaat). Bij de beoordeling van de aanvraag moet worden gekeken of plan ook ruimtelijk past binnen de fysieke leefomgeving van de Markt. Om deze reden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen dat wordt voldaan aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede andere ruimtelijke en milieuaspecten.

Hierna zal worden ingegaan op een aantal specifieke onderwerpen van de ruimtelijke onderbouwing. Voor wat betreft de overige onderwerpen blijkt uit de toelichting in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken, dat wordt voldaan aan het daarvoor geldend beleid. Deze onderwerpen kunnen dan ook geen punt van afweging meer zijn.

Stedenbouwkundige afweging

Door onze externe ruimtelijke kwaliteit adviseur van bureau 'Dorp, Stad & Land' zijn voorafgaand aan de uitwerking van het plan, stedenbouwkundige uitgangspunten voor de herontwikkeling van Markt 14 geformuleerd. De Markt, de groene ruimte en omringende bebouwing zijn een logische eenheid. De gewenste stedenbouwkundige massaopzet is volgens 'Dorp, Stad en Land' een bouwvolume die zich voegt aan de Markt, twee bouwlagen met een kap en moet op een logische manier in deze ruimte zijn ingebed.

Het plan voorziet in een hogere goothoogte dan de 6 meter die het bestemmingsplan op deze locatie en de aangrenzende percelen toelaat. De aanvraag voorziet in een maximale

goothoogte van 7,97 meter (gemeten vanaf aangrenzend maaiveld). Deze relatief hoge goothoogte wordt veroorzaakt doordat het plan voorziet in een hogere verdiepingshoogte (namelijk 3,5 tot 3,75 meter) en een verhoogde begane grond vloer. Op deze wijze krijgt het gebouw een ferme uitstraling en sluit het aan op de karakteristiek in de omgeving van de Markt. Weliswaar sluit het gebouw qua hoogte niet direct aan bij de belendende percelen, maar in de directe omgeving zijn ook gebouwen gerealiseerd met een hogere goothoogte (bijvoorbeeld Markt 2, Markt 21 en de Willibrorduskerk). Een variatie in goothoogten en bouwhoogten van gebouwen in de directe omgeving van de Markt is dan ook niet ongebruikelijk en juist stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bijgevoegd zijn wat sfeerimpressies van de hoogte in relatie tot de omgeving (zie bijlage 1).

Verder heeft de welstandscommissie al een positief advies gegeven en aangegeven dat het plan zich qua schaal, maat en uitstraling goed in de omgeving voegt. De hoogtematen zijn vergelijkbaar met het monumentale fabrieksgebouw aan de andere kant van de Markt. De architectuur van het pand is door bijzondere en verfijnde detaillering passend in het voorname karakter van de pleinruimte. Overigens is de uiterlijke verschijningsvorm en architectuur van het gebouw een toetsingskader waaraan het college toetst door toepassing van de door u als gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota en beoordeling daarvan door de welstandscommissie.

De aanvraag voor de nieuwbouw is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar op deze locatie.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is met name van belang voor de afweging in relatie tot de toename van 2 woningen naar 6 woningen. Gelet op de regionale positie van Waalre wordt voor de beleidsruimte breder gekeken dan slechts het gemeentelijk beleid.

Voor een recente ontwikkeling kan worden verwezen naar de Woondeal 2019, getekend door ministerie BZK, provincie Noord-Brabant en alle 9 gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In deze Woondeal wordt aangegeven dat "...De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen." "...De bouwopgave in de regio zal vooral op binnenstedelijke locaties plaatsvinden. Om kwaliteit in de stedelijke leefomgeving te borgen zal in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) worden aangegeven hiertoe de ruimte in de bestaande gebouwde omgeving zoveel mogelijk te benutten, functies zoveel mogelijk te combineren en het ruimtebeslag zo klein mogelijk te houden. Het toevoegen van woningen kan zo ook een impuls geven aan de doelstellingen van mobiliteit, klimaatadaptatie, - mitigatie en gezondheid."

Het gemeentelijk beleid is er ook op gericht om de kwaliteit van een buurt/wijk hoog te houden en leegstand te voorkomen. Er wordt dan ook voorrang gegeven aan transformatie en inbreiding waarmee ook kansen ontstaan om interessante woningbouwprojecten te realiseren. Daarom kiezen we er in het stedelijk gebied voor kansrijke transformaties van leegstaand vastgoed en de herontwikkeling van inbreidingslocaties te stimuleren. Die keuze sluit aan bij de SGE afsprakenkader Wonen 2017 (raadsbesluit van december 2017) waarbij is aangegeven dat we ruim baan geven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding. Dit betreft de locaties binnen het bestaand stedelijk gebied zoals dat is aangegeven in de provinciale Verordening ruimte. Markt 14 is een dergelijke locatie in het bestaand stedelijk gebied.

De huidige Woonvisie gemeente Waalre 2013 (ook vastgesteld door u als gemeenteraad) geeft op basis van de gemeten vraag en het bij verhuizing vrijkomend aanbod, de volgende tekorten en overschotten aan:

- Tekort in de huursector, met name *appartementen* in alle prijssegmenten met accent op duurdere huurwoningen;
- Tekort in de koopsector, met name *appartementen*;
- Kwetsbaar segment zijn de eengezinswoningen.

Gelet op het bovenstaande zou een toename van het aantal woningen, zijnde appartementen, juist passend zijn binnen het huidige gemeentelijk beleid.

Bedrijven en milieuzonering

Bij het ontwikkelen van woningen dan wel bedrijven in de nabijheid van elkaar, moeten richtafstanden in acht worden genomen. Voor de toepassing in de praktijk worden vaak de richtafstanden aangehouden zoals aangegeven in de VNG-brochure. Volgens de VNG-brochure worden twee omgevingstypen aangehouden, namelijk 'een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype' of een 'gemengd gebied'.

Omgevingstype 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het omgevingstype is dus bepalend voor te hanteren richtafstanden. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden uit de hieronder bijgevoegde tabel kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Het gebied rondom Markt 14 is een gemengd gebied, waardoor de afstandsstap kan worden gerechtvaardigd, dat gezien de aanwezige functiemenging al een hogere milieubelasting kent.

Richtafstanden en omgevingstype

Milieu-categorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

g) Richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten conform bijlage 1

	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BOREM	LUCHT
LOGIES, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
Hotels en pensions met keuken, conferentie-ruimten en congresso	10	0	10	10	10	1	2 P	1		
Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50	3.1	2 P	1		
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijsalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1	2 P	1		
Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2	2 P	1		
Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1	1 P	1		
Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
VERVOER OVER LAND										
Spoorwegen:	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		

In dit geval is echter sprake van een planologische situatie waarbij reeds twee woningen mogelijk zijn gemaakt in het bestemmingsplan naast een horecagelegenheid. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Waalre (dan wel eerder bestemmingsplan) is beoordeeld dat een woning als geluidgevoelige bestemmingen naast een horecagelegenheid wettelijk toegestaan is. Het toevoegen van extra woningen binnen een bestaande bestemming waarbij al woningen zijn toegestaan, past in het geldende beleid- en regelgeving. De regelgeving spreekt niet over aantallen maar over de mogelijkheid van een woning is op de specifieke locatie.

De bestaande direct aangrenzende horeca-inrichting is als een café/bar te kwalificeren waardoor je kan aansluiten bij de richtafstanden voor een milieucategorie 1 - bedrijf. Dit betekent dat gelet op de tabel en het toepassen van een afstandsstap terug, de afstand in het gemengd gebied 0 m mag bedragen. Dit betekent dat eerder al met de vaststelling van het bestemmingsplan is gebleken dat wordt voldaan aan de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure voor woningen naast een bedrijf.

De bestaande horeca-inrichting heeft ook haar bestaande rechten gelet op het bestemmingsplan, haar Drink- en Horecaverunning en het Activiteitenbesluit. Het toevoegen van woningen betekent niet dat voor de horeca-inrichting andere geluidsnormen gaan gelden of andere openingstijden. Eventuele klachten van toekomstige bewoners met betrekking tot geluidsoverlast zullen dus juridisch ongegrond zijn mits de horeca-inrichting zich houdt aan de maximaal toegestane geluidseisen vanuit haar vergunning en de geldende regelgeving.

Geluid

Bij het onderwerp geluid zijn er twee akoestische onderzoeken die mogelijk benodigd zijn bij een planologische wijziging. Het gaat dan om de akoestische onderzoeken Wegverkeerslawaai en Inrichtingslawaai. Geluidsniveaus in de woningen (binnen niveau van geluid) wordt getoetst vanuit het Bouwbesluit 2012 en hoort dan ook bij het toetsingskader van de omgevingsvergunning en niet bij afwegingsbevoegdheid van de planologische afwijking.

In dit plan is geen akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai vereist voor het toevoegen van geluidgevoelige functies (zoals woningen) binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai omdat hier sprake is van een weg met een maximum snelheid van 30 km/h.

Verder is ook geen akoestisch onderzoek Inrichtingslawaai vereist. In de huidige situatie zijn er conform het bestemmingsplan al 2 woningen toegestaan. Deze woningen mogen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak grenst direct aan het naastgelegen perceel Markt 16. Dit betekent dat in de huidige situatie juridisch-planologische bouw mogelijkheden aanwezig zijn om aan de perceelsgrens twee woningen te realiseren. Er is dus al sprake van een geluidgevoelige functie (woningen) functie naast een milieugevoelige functie. Met het realiseren van 6 woningen wordt er geen nieuwe geluidgevoelige bestemming toegevoegd en is dus een aanvullend akoestisch onderzoek niet vereist. De wetgeving spreekt niet over aantallen maar het feit dat er een woning is of kan worden gerealiseerd.

Gelet op al het bovenstaande alsmede de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing herontwikkeling Markt 14" inclusief bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat door de uitvoering van het plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar in het gebied en de omgeving en het parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

2.1 Het ter inzage leggen van een ontwerp-vvgb is een wettelijke verplichting

Voordat een definitief besluit over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen wordt genomen, dient de gemeenteraad een ontwerp van het besluit gedurende zes weken ter inzage te leggen. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen

1.1. De omgeving kan weerstand bieden tegen het plan

Naar aanleiding van het ingediende plan zijn al diverse omwonenden of gebruikers van nabijgelegen panden, het plan komen inzien. De ontwikkelaar heeft aangegeven met een aantal omwonenden te hebben gesproken. Een ieder zal in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Diegenen die het plan zijn komen inzien, zullen separaat bericht krijgen van de terinzagelegging. De eventuele zienswijzen worden vervolgens inhoudelijk beoordeeld of deze al dan niet terecht zijn. Het is inherent aan een dergelijk plan binnen een centrumgebied, dat weerstand vanuit de omgeving kan komen.

Kosten en dekking

Het initiatief wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld en aan het besluit zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. Alle kosten voor het doorlopen van de procedures en eventuele hieruit voortvloeiende planschade komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De aanvraag is uitvoerbaar zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. In de anterieure overeenkomst zijn de bijdragen voor de gemeente voor het in behandeling nemen van het verzoek aangegeven. 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.

Vervolprocedure en planning

De ontwerp vvgb wordt vanaf 19 juni 2019 (tezamen met een ontwerp-omgevingsvergunning) gedurende zes weken ter inzage gelegd. De planning is dat het

verzoek tot het afgeven van de definitieve vvgb oordeelsvormend door de gemeenteraad worden behandeld op 17 september 2019 en 1 oktober 2019 besluitvormend.

Communicatie

De bekendmaking van de ontwerp vvgb en de terinzagelegging zal worden gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl, in de Schakel en de Staatscourant. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Tevens zullen omwonenden persoonlijk schriftelijk worden geïnformeerd over de terinzagelegging.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

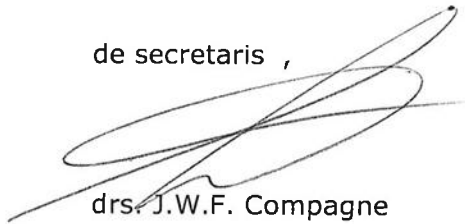
1. Stedenbouwkundige impressie
2. Tekening situering en gevelaanzichten
3. Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken
4. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen

Bijlagen ter informatie

N.v.t

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris ,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester, i.a.



drs. J.W. Brenninkmeijer

A. Uijlenhoet