

Raadsvoorstel

Waalre, 22 september 2020

Vergaderdatum	: 27 oktober 2020
Voorstelnummer	: 2020-57
Zaaknummer	: 103651
Portefeuillehouder :	: Wethouder H.M. Kruip
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen"
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 zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Tuinen Oliemolen

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De eigenaren van drie percelen aan de Oliemolen (hierna: initiatiefnemer) willen deze agrarische percelen betrekken als tuin bij hun aangrenzende woningen. Hiervoor moet de bestemming van de drie percelen van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Tuin' worden gewijzigd. De drie percelen zijn gelegen achter bouwkavels 21 en 22 uit het project De Smaragd aan de Oliemolen. De percelen (in totaal 2.070 m² groot) zijn momenteel in gebruik als braakliggend grasland, ingeklemd tussen percelen die in gebruik zijn als tuin.

De initiatiefnemer wil de percelen toevoegen aan de achtertuin van de aangrenzende bouwkavels. Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, mede omdat er voorkomen wordt dat er een stuk niemandsland, ingesloten door percelen in gebruik als tuin, ontstaat.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waalre (2018)". Om medewerking te verlenen aan het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betekent dat voor de percelen een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. In de raadsinformatiebrief d.d. 10 maart 2020 bent u geïnformeerd over de start van de bestemmingsplanprocedure. Van 19 maart 2020 tot en met 15 april 2020 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 geen reactie ontvangen, in het kader van het vooroverleg hebben zowel provincie als waterschap aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Na afloop van de inspraakprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan conform hetgeen bepaald in artikel 3.8 Wro van 7 mei 2020 tot en met 17 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door de eigenaresse van het naastgelegen agrarische perceel. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Daarnaast zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen toegepast. Vandaar wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Op 15 september jl. heeft u in uw raadsvergadering het bestemmingsplan oordeelsvormend behandeld. U heeft toen besloten het raadsvoorstel en bestemmingsplan terug te sturen naar het College van B&W. Reden was dat er nog twee vragen onbeantwoord waren. Deze vragen zijn inmiddels beantwoord en vindt u terug in het bijgevoegde reactieformulier. De beantwoording van deze vragen geeft geen

aanleiding om het raadsvoorstel, dan wel het bestemmingsplan of de Nota van beantwoording zienswijzen te wijzigen.

Beoogd resultaat

Verbeteren landschappelijke kwaliteit buitengebied.

Argumenten

1. De ingediende zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

De zienswijze van de eigenaresse van het westelijk gelegen agrarisch perceel (hierna: appalant) heeft betrekking op een vijftal punten (nut en noodzaak, vergunningvrije bouw mogelijkheden, afstand tot perceelsgrens van de bomen, archeologie en het inrichtingsplan). Op twee punten wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.

Door het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Tuin' is het inderdaad mogelijk om tot 150 m² vergunningsvrij te bouwen op het gehele bouwperceel. Omdat deze oppervlakte is gekoppeld aan de aanwezigheid van een woning, wordt alleen de ruimte waar deze oppervlakte kan worden gerealiseerd, opgerekt. De grens van het woongebied De Smaragd wordt verlegd waarmee wordt voorkomen dat het plangebied (zoals onder 1 is aangegeven) een stuk 'niemandsland' wordt. Omdat ook op de aangrenzende (agrarische) perceel bebouwing aanwezig is, doet dit geen afbreuk aan het karakter van dit overgangsgebied aan de rand van Waalre. Echter, ook het gebruik van (vergunningvrije) bouwwerken voor de huisvesting in verband met mantelzorg is vergunningvrij. Omdat aangrenzend aan het plangebied een bedrijfsbestemming aanwezig is waar het bestaande bedrijf van milieucategorie 3.2 is toegestaan, kan voor een dergelijk woonfunctie niet worden gesproken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt het bedrijf beperkt in haar bedrijfsvoering bij het toestaan van een woonfunctie. Om die reden is in de regels het gebruik en het laten gebruiken van een bouwwerk voor de huisvesting in verband met mantelzorg uitgesloten.

Ten tweede wordt tegemoet gekomen aan de afstand van de bomen tot de perceelsgrens. Deze stammen van de bomen stonden al op 2,5 meter van de erfgrens ingetekend in het inrichtingsplan. Echter ontbrak in de kaart van het inrichtingsplan een schaalbalk waardoor de afstand niet duidelijk was. In de kaart van het inrichtingsplan is een schaalbalk toegevoegd en opgenomen in de bijlage bij de planregels. Hierdoor blijkt dat de bomen op voldoende afstand tot de perceelsgrens zijn gesitueerd.

De overige punten uit de zienswijze zijn beantwoord en weerlegt. Voor de gehele beantwoording die de Nota van beantwoording zienswijzen.

2. Naast de wijzigingen door de ingebrachte zienswijze vindt er een ambtshalve wijziging aan het plan plaats en kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld

Om te voorkomen dat er meer dan één onoverdekt zwembad per woning gerealiseerd kan worden is een ambtshalve wijziging aan het bestemmingsplan aangebracht. In artikel 3.2.3 (niet overdekte zwembaden) is een voorwaarde toegevoegd waarin staat dat 'per woning maximaal één niet overdekt zwembad mag worden gerealiseerd'.

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 31 maart 2020 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 en de landschappelijke kwaliteitsverbetering, vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

De nu braakliggende agrarische percelen worden door deze ontwikkeling omgezet naar tuinen, omringd door bomen en een hagenstructuur (in overeenstemming met het Inrichtingsplan De Smaragd). De kwaliteitsverbetering van het landschap kan daarmee geheel op eigen terrein worden verwezenlijkt.

Burgerparticipatie

Inwoners hebben in de inspraakperiode van het voorontwerp bestemmingsplan hun reactie op het voorontwerp gedurende 4 weken kenbaar kunnen maken bij de gemeente. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Tijdens de wettelijke inspraakprocedure van 6 weken bij het ontwerpbestemmingsplan hebben belanghebbenden hun zienswijzen kunnen indienen op het plan. Hiervan heeft één belanghebbende gebruik van gemaakt. Na het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden (die een zienswijze hebben ingediend) in bezwaar of beroep tegen het vastgestelde plan.

Inclusieve samenleving

n.v.t.

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.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Tuinen Oliemolen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat drie agrarische percelen,

grenzend aan het woningbouwproject De Smaragd, in gebruik genomen kunnen worden als tuin bij de te bouwen woningen.

Vervolprocedure 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.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Reactieformulier n.a.v. openstaande vragen raadsvergadering d.d. 15 september 2020
- Luchtfoto plangebied en omgeving d.d. 11 april 2020
- Nota van beantwoording zienswijzen
- Nota van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen"
- Concept raadsbesluit

Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

Waarnemend gemeentesecretaris,

Waarnemend burgemeester,

M.W. de Brouwer

dr. A.J.W. Boelhouwer