

## Raadsvoorstel

Waalre, 28 mei 2019

Vergaderdatum	: 18 juni 2019
Voorstelnummer	: 2019-56
Zaaknummer	: 21261
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: A. Visschers/F. van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "De Boslaantjes, Waalre Noord"
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 van beantwoording zienswijzen en wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Vaststelling van het bestemming "De Boslaantjes, Waalre Noord"

### Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

### Inleiding

Het plan Heistraat zuid Fase 1 maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling Waalre Noord, waarvoor in 2007 een Gebiedsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeenteraad heeft vervolgens in 2008 een Stedenbouwkundig plan en in 2009 een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor Waalre Noord Fase 1. De plannen Waalre Noord Fase 1a en Heistraat Noord & Winterbleeck zijn enkele jaren geleden al gerealiseerd. Heistraat Zuid Fase 1 is het laatste onderdeel uit deze vastgestelde plannen. Van Grunsven Ontwikkeling is grondeigenaar van het grootste deel van het gebied en ontwikkelt de gehele locatie voor eigen rekening en risico. Hiertoe hebben gemeente en Van Grunsven Ontwikkeling op 17 november 2016 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Op 24 april 2018 heeft het college ingestemd met de anterieure overeenkomst tussen beide partijen.

Nadat eerder een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met de betrokken instanties (waterschap, provincie en veiligheidsregio) is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord van 11 april tot en met 22 mei 2019 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze op het plan ingediend. Die zienswijze leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn twee ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

### Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord.

### Argumenten

#### *1.1 Er is één zienswijze ingediend*

In de periode dat het bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord ter inzage heeft gelegen, is een zienswijze ingediend door IVN Valkenswaard-Waalre. Reclamant geeft in de zienswijze niet aan bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling van woongebied "De Boslaantjes" in combinatie met natuurontwikkeling. De beoordeling van de afzonderlijke elementen van de zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### *2.1 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld omdat er enkele ambtshalve wijzigingen dienen te worden doorgevoerd op het ontwerpplan.*

De ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn ondergeschikt. Zij zijn niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan maar hebben tot doel enkele onvolkomenheden te herstellen. De twee wijzigingen zijn:

1. Het bouwvlak van kavel 46 op de verbeelding verruimen zodat de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter gesitueerd kan worden op het perceel;
2. Het bouwvlak van kavel 54 op de verbeelding te verruimen zodat de geprojecteerde patiowoning volledig binnen het bouwvlak valt.

In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' staat een volledige beschrijving van de wijzigingen.

### *3.1 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

Geen

## Kosten en dekking

Voor de kosten van de planontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 1 (De Boslaantjes) in het project Waalre Noord is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Voor de dekking van deze kosten is een anterieure overeenkomst gesloten met Van Grunsven Ontwikkeling. De te ontvangen bijdragen zijn voldoende voor een volledige dekking van de door de gemeente te maken kosten. Enkele gronden in het plangebied zijn in bezit van de gemeente, die voor de ontwikkeling aan de ontwikkelaar worden verkocht. Vanwege de gesloten overeenkomst is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

## Duurzaamheid

Bij de realisatie van de woningen in het plan De Boslaantjes, Waalre Noord wordt voldaan aan de 'Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017 – 2020'. Dit komt onder meer tot uitdrukking in duurzaam materiaalgebruik, de inrichting van de openbare ruimte en het hemelwater van de daken en wegen wordt in het plangebied geïnfiltreerd.

De gemeente heeft via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesproken dat de woningen in het plangebied gerealiseerd worden met de volgende duurzaamheidseisen naar de methodiek van GPR Gebouw:

- Energie: een prestatie van 10;
- Milieu: een minimale prestatie van 7;
- Gezondheid: een minimale prestatie van 8;
- Gebruikskwaliteit: een minimale prestatie van 8;
- Toekomstwaarde: een minimale prestatie van 8.

## Burgerparticipatie

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan is geen actieve burgerparticipatie aan de orde. Wel kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State. Dat kan echter alleen als eerder een zienswijze is ingediend, dan wel tegen gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

## Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, Staatscourant 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. Eenieder kan beroep aantekenen tegen de gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan. Die onderdelen betreffen alleen de aanpassing van twee bouwvlakken. De kans op een procedure ten aanzien van deze aanpassingen is uiterst klein.

## Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Schakel. Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke viewer [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## Bijlagen onderdeel van het voorstel

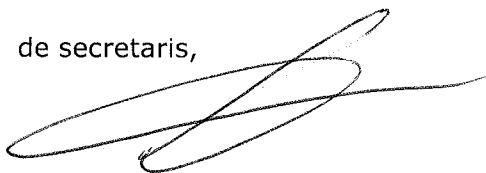
- Bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord
- Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

## Bijlagen ter informatie

geen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester



drs. J.W. Brenninkmeijer

b.a. A. Uglenkhoef