

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan
Molenstraat 9-11
Nummer: 2022-93
Datum vergadering: 15 november 2022



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens
Behandelaar: Bram Daamen

Kernboodschap voorstel:

Reeds in 2019 is een start gemaakt met de verkenning naar een mogelijke herontwikkeling van het gemeentelijke monument aan de Molenstraat 9-11 en bijbehorende gronden. Op 19 november 2019 is door het college van B&W onder voorwaarden positief besloten op het principeverzoek tot herontwikkeling.

Hierop heeft een ontwikkelaar de gronden aangekocht en een concept plan ontwikkeld. Daarvoor is een nieuw principeverzoek ingediend waarop het college op 25 januari 2022 positief heeft besloten om mee te werken (zie bijlage 1). Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 6 dure grondgebonden eengezinswoningen alsmede in 6 sociale huur/koopappartementen (tot €215.000) en 6 middeldure huur/koopappartementen voor 1-2 persoons huishoudens.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. In te stemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan Molenstraat 9-11; 2. Het bestemmingsplan "Molenstraat 9-11" vast te stellen; 3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie AWB:

1. Wat zijn de juridische mogelijkheden en afwegingen voor het verplichten van het realiseren van afschermend groen?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vraag te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

Er zijn verschillende mogelijkheden om de aanplant van groen bij een ruimtelijke ontwikkeling te borgen. Publiekrechtelijk kan dit op de volgende manieren:

- Het opstellen van een beeldkwaliteitplan (borgen op hoofdlijnen);
- Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (dit kan op hoofdlijnen, maar kan ook zeer specifiek);

- Het opstellen van een inpassingsplan en dit koppelen aan de verbeelding en de regels als 'landschappelijke inpassing' (specifiek). Dit wordt met name gedaan in het buitengebied omdat landschappelijke inpassing een eis is vanuit de provinciale omgevingsverordening.

Bij veel ontwikkelingen kan de groene inpassing ook privaatrechtelijk geborgd worden.

- Het borgen van een groenplan/inpassingsplan in de anterieure overeenkomst.
- Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en belanghebbende.

Omdat elk plan anders is, een unieke context kent en een uniek verloop van het ontwikkeltraject, is ons advies om per ontwikkeling te bekijken wat de meest passende oplossing is om afschermend groen te borgen.

In de door de gemeente Waalre gehanteerde anterieure overeenkomsten wordt door de gemeente standaard opgenomen dat de inrichting van de toekomstige openbare ruimte pas kan geschieden na akkoord van de gemeente op het inrichtingsplan.

Plan Molenstraat 9-11

Het plangebied Molenstraat 9-11 heeft een relatief klein oppervlak waarbij enkel de nieuwe ontsluitingsweg aangemerkt is als toekomstig openbaar gebied. Zowel de parkeerplaatsen als het groen (tuin) blijven privaat eigendom.

Het plangebied grenst voornamelijk aan openbaar gebied (wegen en parkeerplaatsen) en een klein deel grenst aan het bedrijfsp perceel van Molenstraat 5.

Nadat er zienswijzen waren ingediend door omwonenden bleek dat in de reeds gesloten anterieure overeenkomst de groene afscherming en groene inpassing op eigen terrein onvoldoende was geborgd. Om toch te zorgen voor een goede borging van het groen is gekozen om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan. Dit was de meest logische stap in deze fase van het traject. Echter is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting een zwaar middel. Beter is om de inpassing van groen in het vervolg goed te borgen in de anterieure overeenkomst.

Datum reactie college: 6 december 2022