

Raadsvoorstel

Waalre, 17 juli 2018

Vergaderdatum	: 18 september 2018
Voorstelnummer	: 2018-58
Zaaknummer	: UV 2017.019
Portefeuillehouder	: Weth. A. van Holstein
Naam opsteller	: M. Karnata
Naam voorstel	: Voorstel tot het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van 11 appartementen Eindhovenseweg 24.
Grondslag raadsbesluit	: Gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 3.11 Wabo juncto 6.5 Bor..

Voorgesteld besluit:

Te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven en ter inzage te leggen voor het bouwen van 11 appartementen op het perceel Eindhovenseweg 24.

Onderwerp

Voor de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide voorbereidingsprocedure voor het bouwen van 11 appartementen op het perceel Eindhovenseweg 24 dient u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) af te geven.

Voorstel

Te beslissen om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 en 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor af te geven en ter inzage te leggen voor het bouwen van 11 appartementen op het perceel Eindhovenseweg 24.

Inleiding

Het perceel Eindhovenseweg 24 in Aalst ligt al lange tijd braak. Voorheen was hier een pand met horeca/detailhandel. Rond 2007 is het vervallen pand gesloopt met de bedoeling om een nieuw gebouw te realiseren met op de begane grond kantoor en 6 appartementen erboven. Daarvoor is in 2008 ook een bouwvergunning voor verleend. Deze bouwvergunning is mede vanwege de crisis nooit in uitvoering gekomen maar de planologische overwegingen zijn wel opgenomen in de bestemmingsplanherziening van Aalst in 2013.

Het perceel door een ontwikkelaar verworven met de intentie er alleen woningbouw te realiseren. Hier toe is door de ontwikkelaar op 12 februari 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De particuliere belegger wil een herontwikkeling naar 11 huurappartementen in de vrije sector. Het bleek niet mogelijk om (een deel) in de sociale huursector te ontwikkelen. In de afgelopen maanden is het plan verder uitgewerkt en is inhoud gegeven aan de ontwikkeling. Het nu voorliggende plan kent 11 appartementen in de middeldure huursector (tot maximaal €1.000 per maand). Er is veel vraag naar deze woningen en het is dus een goede aanvulling op de woningvoorraad. Het plan is ruimtelijk inpasbaar en de welstandscommissie heeft al een positief advies gegeven. Het parkeren is volledig op eigen terrein opgelost.

Er kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo. 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 diverse aanpassingen is de laatste versie wel op 3 mei 2018 is ingediend, akkoord bevonden. Vanuit de gemeente is veel aandacht geëist voor het onderwerp geluid en de inrichting van de appartementen. Een voor beide partijen acceptabele oplossing om ervoor te zorgen dat een goed woon- en leefkwaliteit in de woningen wordt gecreëerd, is door de toevoeging van een loggia. In deze loggia is sprake van buitenluchtcondities waardoor daadwerkelijk spuien (buitenlucht) van het appartement kan plaatsvinden met een acceptabel geluidsniveau/binnenniveau.

Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden, dient een ontwerp-omgevingvergunning en een ontwerp verklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd te worden.

Beoogd resultaat

Het afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 appartementen op het perceel Eindhovenseweg 24.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad dient een ontwerp vvgb af te geven

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. Als de verklaring wordt geweigerd, wordt ook de omgevingsvergunning geweigerd. Vervolgens wordt de ontwerp vvgb gezamenlijk met de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd opdat zienswijzen kunnen worden ingediend.

1.2 De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

Het geldende bestemmingsplan 'Aalst' staat de gewenste ontwikkeling niet direct toe omdat er gelet op de woonbestemming maximaal 6 appartementen zijn toegestaan en het plan voorziet in de bouw van 11 appartementen. Bij de beoordeling van de aanvraag moet worden gekeken of plan ook past binnen een toekomstige visie van de gemeente en voldoet aan alle geldende eisen (ruimtelijk en milieuaspecten). Om deze reden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om aan te tonen dat wordt voldaan aan gemeentelijk en provinciaal beleid, alsmede andere ruimtelijke en milieu aspecten. Uit de ruimtelijke onderbouwing "Eindhovenseweg 24 te Aalst, gemeente Waalre d.d. 30 april 2018" inclusief bijbehorende onderzoeksrapporten blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kanttekeningen

1.1. De omgeving kan weerstand bieden tegen het plan

Mogelijk kan het aangrenzend bedrijf Bedo bezwaar hebben tegen het plan omdat er woningen worden toegevoegd. Echter het bestemmingsplan geeft op het perceel reeds een woonbestemming waardoor er geen sprake is van een geheel nieuwe functie, alleen et aantal woningen neemt toe. Verder is door de aanvrager rekening gehouden met het aspect milieuzonering welke geldt voor Bedo aan de Eindhovenseweg 22 (gezien de vergunde milieuruimte van dit bedrijf). Uit het onderzoek is gebleken dat het aspect leefomgeving en bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan, er wordt voldaan aan de richtnormen. Bedo wordt niet in de bedrijfsactiviteiten geschaad door de voorgestane woningbouw. Deze conclusie is tevens bevestigd door de odzob (dergelijke milieuonderzoeken worden gebruikelijk door de odzob beoordeeld). Op ons verzoek heeft ontwikkelaar al wel overleg gehad met alle directe burens van het perceel.

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

ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp vvgb worden vanaf 26 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd (tot 7 november 2018). De planning is dat het plan 27 november 2018 nogmaals in het college wordt behandeld alvorens het naar de gemeenteraad gaat voor het afgeven van een definitieve vvgb. Het verzoek tot het afgeven van de vvgb zal op 18 december 2018 oordeelsvormend door de gemeenteraad worden behandeld en 8 januari 2019 2018 besluitvormend.

Communicatie

De bekendmaking van de ontwerp-omgevingsvergunning met ontwerp vvgb en de terinzagelegging zal worden gepubliceerd in de Schakel en de Staatscourant. Dit project is in strijd met het bestemmingsplan. Om tot vergunningverlening over te kunnen gaan dient een uitgebreide Wabo procedure gevolgd. Dit betekent dat de aanvraag omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage wordt gelegd waarbij iedereen een zienswijze kan indienen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende relevante tekeningen
2. Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken
3. Ontwerp-omgevingsvergunning
4. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Bijlagen ter informatie

N.v.t

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer