

Raadsvoorstel

Waalre, 3 september 2019

Vergaderdatum	: 1 oktober 2019
Voorstelnummer	: 2019-67
Zaaknummer	: 25435
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: K. de Jong
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "De Keizer".
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro is de gemeenteraad het bevoegd bestuursorgaan voor de vaststelling van bestemmingsplannen.

Voorgesteld besluit:

- 1) In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
- 2) Het bestemmingsplan "De Keizer" ongewijzigd vast te stellen;
- 3) Het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota;
- 4) Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "De Keizer"

Voorstel

- 1) In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
- 2) Het bestemmingsplan "De Keizer" ongewijzigd vast te stellen;
- 3) Het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota;
- 4) Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

Op de hoek van de Gestelsestraat en Prunellalaan is een herontwikkeling voorzien van een (voormalige) bedrijfslocatie in de vorm van woningbouw. Het project, dat de naam "De Keizer" heeft gekregen, voorziet in de realisatie van 33 grondgebonden woningen, met de daarbij behorende openbare ruimte. De voorgenomen herontwikkeling past binnen de kaders en uitgangspunten van de "Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving" zoals die in 2017 is vastgesteld.

Nadat eerder reeds 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 ontwerpbestemmingsplan van 30 mei tot en met 10 juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen waarvan één ondertekend door zeven personen.

Op basis van de ingediende zienswijzen kan worden geconcludeerd dat men op zich geen bezwaren heeft tegen de woningbouwontwikkeling. De ingediende reacties richten zich vrijwel geheel op zorgen omtrent (huidige en toekomstige) verkeers- en parkeeraspecten. Zoals uit onderzoek eerder is gebleken voldoet de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren aan relevante wet- en regelgeving en is dit dus geen aanleiding de plannen te wijzigen.

Desondanks is na besluitvorming hierover op 21 mei 2019 een afzonderlijk traject gestart met betrekking tot een mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat, waarin de geuite zorgen nadrukkelijk worden meegenomen. Dit traject staat procedureel en inhoudelijk verder los van de bestemmingsplanprocedure, al zijn de indieners van de zienswijzen hierover een andere mening toegedaan.

Voor de verdere inhoud en beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen". Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

Vaststelling van bestemmingsplan "De Keizer" waarmee de herontwikkeling van een (voormalige) bedrijfslocatie op de hoek van de Gestelsestraat en Prunellalaan in de vorm van woningbouw concreet, binnen de kader van de "Gebiedsvisie 't Hazzo e.o.", invulling kan worden gegeven.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor wijziging van het plan

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op zorgen van enkele bewoners van de Gestelsestraat over verkeers- en parkeeraspecten. Uit onderzoek is echter gebleken dat de woningbouwontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor verkeer en parkeren. Er is in formeel opzicht dan ook geen aanleiding tot het wijzigen van de plannen dan wel het treffen van maatregelen. Omdat we de zorgen over zowel de bestaande als toekomstige situatie wel serieus nemen is door uw raad besloten in overleg met omwonenden de mogelijkheden voor een herinrichting van de Gestelsestraat te onderzoeken. Hiervoor is inmiddels een afzonderlijk traject gestart.

De overige reacties geven, net als de reacties op het gebied van verkeer en parkeren, geen aanleiding voor wijzigingen in het plan.

2.1 Nu er geen reden is het plan aan te passen kan het ongewijzigd worden vastgesteld

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding voor het wijzigen van (onderdelen van) het bestemmingsplan. Wel wordt met betrekking tot parkeren een kleine tekstuele aanscherping in de Toelichting aangebracht. Dit heeft echter geen gevolgen voor het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan, waardoor het plan dan ook ongewijzigd kan worden vastgesteld. Vanuit de betrokken instanties zijn geen zienswijzen en/of reacties ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

3.1 Om de gewenste beeldkwaliteit in de uitvoering te waarborgen dient het beeldkwaliteitsplan te worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota

In het bestemmingsplan kunnen en mogen slechts de stedenbouwkundige kaders voor de realisatie van de woningen (bijvoorbeeld bepalingen ten aanzien van situering van bebouwing, bouwhoogtes, etc.) worden vastgelegd. De uiterlijke vormgeving dient te worden beoordeeld door de welstandscommissie in het kader van de uiteindelijke vergunningstrajecten. Omdat de huidige Welstandsnota niet voorziet in een toetsingskader dat past bij de herontwikkeling (immers, in de huidige situatie is het een bedrijfslocatie) dienen de nieuwe kaders te worden vastgelegd. Nu de gemeenteraad het bevoegd orgaan is om het gemeentelijk Welstandsbeleid vast te stellen is het ook aan de raad om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen zodat dit onderdeel wordt van de Welstandsnota en daarmee toetsingskader voor de welstandscommissie. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de gewenste en overeengekomen beeldkwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

4.1 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, bijvoorbeeld door middel van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. Op 4 februari 2019 is tussen gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kantttekeningen

1.1 Er is nog geen duidelijkheid over een mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat

In het kader van deze woningbouwontwikkeling zijn door omwonenden meerdere malen zorgen geuit over de (toekomstige) verkeers- en parkeersituatie in de omgeving. Uit

onderzoek is echter gebleken dat op het gebied van verkeer en parkeren geen problemen te verwachten zijn als gevolg van de woningbouwontwikkelingen in de Gestelsestraat.

Omdat er wel sprake is van zorgen uit de omgeving en reeds in de huidige situatie overlast wordt ervaren is besloten in een afzonderlijk traject, met de omwonenden, toch te kijken naar de mogelijkheden om eventueel maatregelen te treffen in de Gestelsestraat. Of dit uiteindelijk zal leiden tot een eventuele herinrichting is op dit moment nog niet duidelijk, dit is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder beschikbare ruimte, wensen en bezwaren van omwonenden en het al dan niet beschikbaar stellen van (financiële) middelen.

De indieners van de zienswijzen hebben verzocht besluitvorming ten aanzien van de woningbouwontwikkeling en het daarvoor benodigde bestemmingsplan aan te houden tot ná besluitvorming over mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat. Omdat op basis van onderzoek is gebleken dat de plannen voldoen ten aanzien van verkeer en parkeren is er geen aanleiding deze koppeling te maken. Dit zou bovendien leiden tot onnodige vertraging van de woningbouwontwikkeling.

Kosten en dekking

Alle kosten die samenhangen met de bestemmingsplanprocedure en planontwikkeling komen, ingevolge de gesloten anterieure overeenkomst, voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Mocht uiteindelijk besloten worden tot een herinrichting van de Gestelsestraat dan zal dit wel kosten voor de gemeente met zich meebrengen, maar zoals aangegeven wordt hiervoor een afzonderlijk traject doorlopen.

Duurzaamheid

In de gesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken met betrekking tot duurzaamheid voor wat betreft de woningbouw opgenomen. Hierbij geldt dat de woningen zullen voldoen aan de normen zoals gesteld in het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen. Ook bij de inrichting van het openbaar gebied zal duurzaamheid aandacht krijgen door bijvoorbeeld materiaalkeuze, het toepassen van LED-verlichting en duurzame inrichting van openbaar groen en (afval- en hemel)watersysteem.

Burgerparticipatie

De woningbouwontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan past binnen de kaders en uitgangspunten van de 'Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving' (2017) die na een interactief proces met omwonenden en andere belanghebbenden in dit gebied tot stand is gekomen.

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben verschillende keren de gelegenheid gekregen te reageren op de plannen. Begin dit jaar heeft het plan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen, waarbij tevens een inloopavond is georganiseerd. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan van 30 mei tot en met 10 juli ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van artikel 3.8 Wro.

Met betrekking tot het traject ten aanzien van de mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat geldt dat hiervoor op 5 juli jl. een informatiebijeenkomst is georganiseerd. De uitkomsten van deze avond, en de in de zienswijzen hierop gerichte reacties, worden

geïventariseerd en verwerkt in een aangepast ontwerp waarmee het onderzoekstraject vervolgd zal worden.

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 rechtstreeks geïnformeerd over het besluit.

Vervolgprocedure en planning

Na besluitvorming zal het bestemmingsplan "De Keizer" ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Op de termijnagenda is het bestemmingsplan geagendeerd voor de vergaderingen van 17 september (oordeelsvormend) en 1 oktober (besluitvormend).

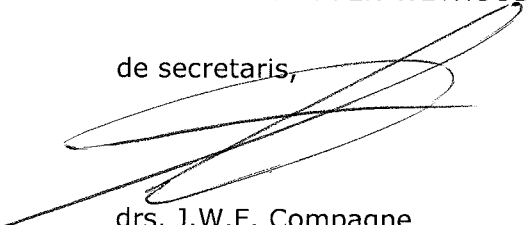
Na vaststelling wordt via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website hiervan kennis gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden, die tevens een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Bestemmingsplan "De Keizer"
- Beeldkwaliteitsplan project De Keizer
- Nota van beantwoording zienswijzen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer