

Raadsvoorstel

Waalre, 18 mei 2021

Vergaderdatum	: 6 juli 2021
Voorstelnummer	: 2021-53
Zaaknummer	: 184029
Portefeuillehouder :	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Bram Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Bergstaete".
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

- 1) Het bestemmingsplan "Bergstaete" ongewijzigd vast te stellen;
- 2) Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied omdat kostenverhaal anderzijds verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bergstaete

Voorstel

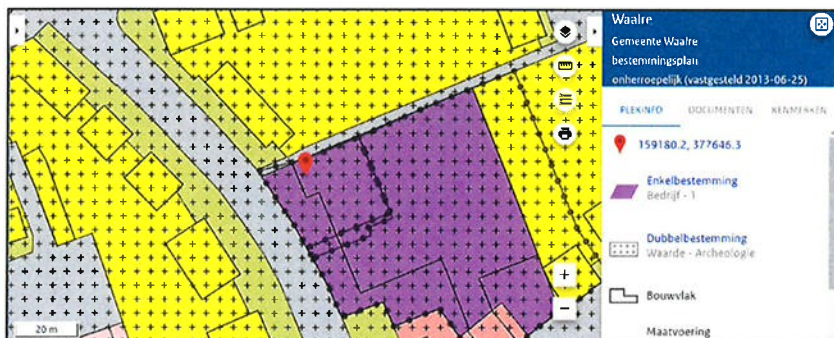
- 1) Het bestemmingsplan "Bergstaete" ongewijzigd vast te stellen;
- 2) Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied omdat kostenverhaal anderzijds verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Naast het plan Willibordushof dat reeds in mei 2021 is opgeleverd wordt aan de Bergstraat 23 een herontwikkeling van een oud bedrijfspand voorzien naar een nieuw appartementencomplex voor 7 appartementen.

Juridisch-planologische situatie

De huidige bestemming van de locatie aan de Bergstraat 23 is bedrijf-1. Daarnaast rust er een dubbelbestemming Waarde – archeologie op deze bestemming. Om woningbouw mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1: plangebied Bergstraat 23

Eerdere besluitvorming

Het college heeft op 14 juli 2020 ingestemd met het principeverzoek voor de herontwikkeling naar wonen met eventueel een praktijkruimte voor de huisarts op de begane grond.

Op 17 november 2020 heeft het college ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan en het starten van de inspraakprocedure, waarbij het voorontwerp bestemmingsplan 4 weken ter inzage heeft gelegen. Op dit plan is 1 reactie gekomen welke is beantwoord in de Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties.

Op 16 maart 2021 is door het college ingestemd met de opstart van de openbare voorbereidingsprocedure en de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Bergstaete'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met de Nota van beantwoording

vooroverleg- en inspraakreacties ter inzage gelegen tot en met 6 mei 2021. Hierop zijn geen zienwijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Bergstaete" om deze oude bedrijfslocatie aan de Bergstraat 23 te herontwikkelen naar een klein appartementencomplex voor 7 appartementen.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan vigerend beleid en regelgeving

- Het bestemmingsplan voldoet aan provinciaal en gemeentelijke beleid en regelgeving. Het betreft een stedelijke ontwikkeling en een inbreidingslocatie. Hierdoor draagt de ontwikkeling mee aan zuinig ruimtegebruik, waardoor minder bouwgrond nodig is in het buitengebied (inbreiding gaat voor uitbreiding) wat ten koste gaat van landbouwgrond en/of natuur.
- De bouw van 7 koopappartementen past in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd met lift, waardoor deze levensloopbestendig zijn, en nabij de voorzieningen in het centrum van Waalre dorp.
- De appartementen worden duurzaam gebouwd. Vanaf januari 2021 geldt de BENG normering en ook wordt gebouwd volgens het duurzaam bouwen beleid van de gemeente Waalre.
- Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op het achter terrein.
- Alle onderzoeken zijn uitgevoerd, getoetst en akkoord bevonden. De aspecten geluid en welstand worden nog verder uitgewerkt en getoetst in de vergunningsfase.

1.2 Vooroverlegpartners zijn akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

Zowel provincie als waterschap zijn akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Deze reacties zijn verwerkt in de Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties. Ook de veiligheidsregio en Enexis hebben aangegeven geen bezwaar te hebben.

1.3 Inwoners zijn goed geïnformeerd en inspraak heeft niet geleid tot grote wijzigingen in het plan.

Er is een 'Omgevingsdialoog' gehouden in augustus 2020, het voorontwerp bestemmingsplan heeft 4 weken ter inzage gelegen en het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Omwonenden hebben alle keren een brief in de bus gekregen om hen op de hoogte te brengen van de inspraakmogelijkheden.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is 1 reactie binnen gekomen. Deze inspraakreactie was gericht op het ontbreken van een bouwhoogte, het onjuist afbeelden van het plangebied en over de kleurstelling van het nieuwe appartementencomplex. De inspraakreactie heeft enkel geleid tot een kleine wijziging van het plangebied. De inspraakreactie is opgenomen in de Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties, welke tevens als bijlage 4 is toegevoegd. Ambtelijke zijn ook een aantal wijzigingen aangebracht in het plan, deze zijn ook aan de Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties toegevoegd.

Tijdens de formele procedure zijn er geen zienswijzen binnen gekomen. Het plan kan daardoor ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 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 op 25 november 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

1.1 Er is een kans dat beroep wordt ingesteld

Er bestaat altijd een kans dat beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en het in procedure nemen van het bestemmingsplan komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Kostenverhaal evenals eventueel verhaal van planschade zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

De nieuwbouw zal in overeenstemming met de in Waalre gehanteerde duurzaamheidseisen worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Burgerparticipatie

De omgeving is uitgebreid geïnformeerd en meegenomen in de planontwikkeling.

- Door de ontwikkelaar is op 27 augustus 2020 een omgevingsdialogo gehouden welke door ongeveer 20 personen is bezocht en waarbij de reacties overwegend positief waren.
- Het voorontwerp bestemmingsplan is 4 weken ter inzage gelegd, hierop is 1 reactie binnen gekomen, zie bijlage 2.
- Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen, hierop zijn geen zienswijzenreacties binnen gekomen.

Inclusieve samenleving

De appartementen worden gerealiseerd met lift en dichtbij voorzieningen.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De raad heeft besloten om het bestemmingsplan 'Bergstaete' vast te stellen.

Vervolprocedure en planning

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 beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Ontwerpbestemmingsplan Bergstaete

Bijlagen ter informatie

Bijlage 2: Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

waarnemend burgemeester,


dr. A.J.W. Boelhauer