

Raadsvoorstel

Waalre, 12 juni 2018

Vergaderdatum	: 19 juni 2018
Voorstelnummer	: 2018-36
Zaaknummer	: 1987
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: K. de Jong
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre".
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 zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
2. Het bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre" gewijzigd 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 van het bestemming "Willibrordushof Waalre".

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen";
2. Het bestemmingsplan "Willibrordushof" gewijzigd 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

Het inmiddels sinds enige tijd lopende woningbouwproject "Willibrordushof" voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfslocatie nabij de hoek van de Willibrorduslaan en Bergstraat in Waalre-dorp. Op 15 juni 2017 hebben wij u hierover in een raadsinformatiebijeenkomst geïnformeerd en is door u positief gereageerd op de plannen. Na deze bijeenkomst is door de ontwikkelende partij een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden alvorens er is gestart met uitwerking in een bestemmingsplan.

Vervolgens is gestart met de bestemmingsplanprocedure. In november 2017 heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen en vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro plaatsgevonden met de betrokken instanties (waterschap, provincie en veiligheidsregio). In het kader van de inspraak is één reactie, die geen aanleiding gaf tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Na afloop van de inspraakprocedure is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt en conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro van 29 maart tot en met 9 mei 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan één is ondertekend door 5 personen.

De door meerdere personen ingediende zienswijze heeft met name betrekking op verkeers- en parkeeraspecten, mede in relatie tot de bestaande verkeersdrukte en de kruising Willibrorduslaan-Bergstraat. Aangezien deze punten voor een groot deel betrekking hebben op andere onderwerpen en projecten, zoals de verkeersproblematiek in het project "Duurzaam door Waalre" treden wij met de indieners hierover in gesprek en zullen zij in de gelegenheid worden gesteld aan te sluiten bij de in het kader van dit project ingestelde klankbordgroep. Voor wat betreft de opmerkingen over de "Driehoek", geldt dat voor deze locatie nog een geheel afzonderlijk besluitvormingstraject dient te worden doorlopen.

De andere zienswijze, ingediend door de eigenaar van een aangrenzende woning, heeft betrekking op een aantal aspecten van de te realiseren bebouwing, maar is inmiddels bij brief van 4 juni jl. ingetrokken.

We hebben de zienswijze inhoudelijk beoordeeld en komen tot de conclusie dat deze geen aanleiding geven voor aanpassing van het plan dan wel het afzien van vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bij dit voorstel gevoegde "Nota van beantwoording zienswijzen".

Overigens is het realiseren van het woningbouwproject, gezien de ligging van de projectlocatie, slechts mogelijk na het verlenen van een ontheffing hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). De hiervoor benodigde aanvraag en onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. De procedure voor het verlenen van de hogere grenswaarden, die op grond van de Wgh een bevoegdheid betreft van het college en dient te zijn afgerond alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld is inmiddels afgerond. Op 22 mei 2018 hebben wij, conform de bepalingen van de Wet geluidhinder, besloten de benodigde hogere grenswaarden vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre" en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan om deze (rommelige) bedrijfslocatie nabij de hoek Willibrorduslaan-Bergstraat te herontwikkelen in de vorm van woningbouw

Argumenten

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

De door meerdere personen ingediende zienswijze heeft met name betrekking op algemenere zorgen rond verkeers- en parkeeraspecten. Het gaat hierbij om (toenemende) verkeersdruk op en rond de kruising Willibrorduslaan-Bergstraat en toename van de parkeerdruk door het toevoegen van woningen. Vanwege het geringe aantal woningen en daarmee samenhangend aantal verkeersbewegingen zal er nauwelijks sprake van een merkbaar effect op het totaal aantal verkeersbewegingen. Bovendien wordt in het kader van het project "Duurzaam door Waalre" de verkeersproblematiek breder benaderd. De indieners van deze zienswijze zijn uitgenodigd voor een nader gesprek en krijgen de gelegenheid aan te sluiten bij de klankbordgroep die voor dit project in het leven is geroepen. Voor wat betreft de parkeerbehoefte geldt dat deze geheel binnen het plangebied wordt opgevangen.

2.1 Om de omissie op de verbeelding te herstellen dient het plan gewijzigd te worden vastgesteld

Tijdens de oordeelsvormende bijeenkomst van 5 juni 2018 is gebleken dat er sprake is van een omissie op de verbeelding. Het aanpassen van de verbeelding, die een juridisch bindend deel uitmaakt van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, is mogelijk, maar dan dient het bestemmingsplan wel gewijzigd te worden vastgesteld.

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. De vaststelling van gemeentelijk welstandsbeleid is een bevoegdheid van uw gemeenteraad. U wordt dan ook verzocht 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, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. In dit geval is tussen gemeente en ontwikkelaar op 23 maart 2018 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

Ondanks het feit dat wij van mening zijn dat de zienswijzen geen aanleiding geven het plan te wijzigen, bestaat de kans dat beroep wordt ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is evenals de door ontwikkelaar af te dragen exploitatiebijdragen en afspraken met betrekking tot duurzaamheid en eventueel verhaal van planschade, vastgelegd in de met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal hiervan kennis worden gegeven via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijze worden rechtstreeks schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van hun zienswijze en de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens start de wettelijke beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden, die tevens een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijze worden eveneens rechtstreeks schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Nota van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Willibrordushof Waalre"
- Beeldkwaliteitsplan

Bijlagen ter informatie

- Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer

loco
A. H. H. H. H.
(bij afwezigheid)