

Raadsvoorstel

Waalre, 22 december 2015

Vergaderdatum	: 26 januari 2016
Voorstelnummer	: 2016-05
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: T. Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Schoonoordstraat.
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Schoonoordstraat gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken eerder tot bekendmaking van het besluit over te gaan.

Onderwerp

Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige fabrieksterrein van de NSA metaalfabriek aan de Schoonoordstraat naar woningen, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Schoonoordstraat gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken eerder tot bekendmaking van het besluit over te gaan.

Inleiding

Op 11 mei 2004 en 23 november 2004 heeft het college en de toenmalige Commissie grondgebiedzaken ingestemd met de herontwikkeling van het voormalige NSA terrein aan de Schoonoordstraat. In 2005 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen om medewerking te verlenen aan het plan. Het plan is toen echter niet in procedure gebracht vanwege grote onduidelijkheid over de aard en herkomst van de ter plaatse aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging. Als gevolg hiervan is in 2006 gestopt met de voorbereiding van planologische procedures. In 2013 zijn de initiatiefnemer en de gemeente opnieuw in overleg getreden wat heeft geleid tot een hernieuwd principeverzoek.

Het stedenbouwkundig plan is samen met het voorontwerpbestemmingsplan na besluitvorming in het college aan u gepresenteerd tijdens de raadsinformatieavond van 10 februari 2015. Het voorontwerp heeft van 26 februari tot 22 april 2015 ter inzage gelegen. Tevens is er een informatieavond georganiseerd en heeft het vooroverleg plaatsgevonden.

Op 6 oktober 2015 heeft het college ingestemd met de beantwoording van de inspraakreacties, ingestemd met de anterieure overeenkomst en besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierover, en over de voortgang van de procedure met betrekking tot de bodemsanering op de locatie, bent u geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 15 oktober tot en met 25 november 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Wel zijn er enkele (ambtshalve) wijzigingen die doorgevoerd dienen te worden. Het bestemmingsplan dient dan ook gewijzigd vastgesteld te worden.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige woningbouwvoorraad in Waalre en tevens voldoen aan onze woningbouwtaakstelling in de regio door het toevoegen van 33 woningen.

Argumenten

1.1 Woningbouwontwikkeling op deze locatie is wenselijk.

Woningbouw op de locatie heeft een kwaliteitsverbetering tot gevolg voor het plangebied aan de Schoonoordstraat en de directe omgeving. De fabrieksgebouwen zijn vanuit

veiligheidsoverwegingen inmiddels gesloopt. Met de herontwikkeling van de locatie wordt een verrommelde achterkantsituatie die daardoor is ontstaan stedenbouwkundig ingepast en wordt de grond gesaneerd. Daarnaast past het plan binnen het kwalitatief en kwantitatief woningbouwprogramma en voldoet het aan de eisen die het college heeft gesteld in haar principe-uitspraak. Zo voorziet het programma in 30% sociale (koop)woningen, enkele middeldure huurappartementen en levensloopbestendige woningen voor (jonge) senioren.

1.2 De herontwikkeling van de locatie is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan.

Op de locatie vigeert op dit moment het bestemmingsplan 'Aalst'. De gronden hebben, overwegend, de bestemming 'Bedrijf - 2' wat het realiseren van woningen op deze locatie onmogelijk maakt. Om het realiseren van 33 mogelijk te maken dient een bestemmingsplanherziening plaats te vinden.

1.3 De haalbaarheid van het plan is aangetoond.

In het kader van de procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken van 15 oktober tot 25 november 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon eenieder zijn zienswijze op het plan kenbaar maken en is het plan aan de provincie en het waterschap gestuurd. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen, waaruit kan worden afgeleid dat er geen maatschappelijke noch milieutechnische bezwaren zijn tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van 33 woningen in het plangebied.

1.4 Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld omdat er enkele ambtshalve wijzigingen dienen te worden doorgevoerd in het ontwerpplan.

De ambtshalve wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn ondergeschikt. Zij zijn niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan maar hebben tot doel enkele onvolkomenheden te herstellen. De twee wijzigingen zijn:

1. Het rechtstreeks mogelijk maken van waterhuishoudkundige voorzieningen in de bestemming 'Tuin';
2. Het aanpassen van de verbeelding op een tweetal plaatsen daar op deze plaatsen nog de oude bestemming 'bedrijf - 2' vigeert uit het voormalige bestemmingsplan Aalst waar dit geen doel meer heeft.

In de 'Nota van wijzigingen' staat een volledig overzicht van de wijzigingen.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

De wet (Wro) bepaald dat een gemeente verplicht is om bepaalde kosten in rekening te brengen bij de ontwikkelende marktpartijen in het exploitatiegebied. Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad hiertoe een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Omdat duidelijke en sluitende financiële afspraken zijn gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar d.d. 12 november 2015 is kostenverhaal afdoende verzekerd. Zo wordt het plangebied ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar, betalen zij een exploitatiebijdrage voor het lokale en regionale fonds en betalen zij naast de leges de redelijkerwijs te maken ambtelijke uren die gemoeid zijn met het project. Het vaststellen van een exploitatieplan is als gevolg niet meer nodig.

Kanttekeningen

1.1 *Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat het later in werking treedt.*

Na vaststelling door uw raad wordt het plan verstuurd naar de provincie die maximaal 6 weken de tijd krijgt om te reageren voordat het besluit wordt gepubliceerd en de beroepstermijn wordt gestart. Tijdens deze beroepstermijn mogen belanghebbenden beroep aantekenen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Omdat er geen zienswijzen op het plan zijn ingediend is het ook de verwachting dat er geen beroep zal worden aangetekend op de gewijzigde onderdelen van het plan. Zelfs als er wel beroep wordt aangetekend op de wijzigingen treedt het overgrote gedeelte van het plan in werking waardoor het plan gewoon kan worden ontwikkeld.

Geadviseerd wordt om Gedeputeerde Staten te verzoeken, in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening, eerder tot publicatie van het besluit over te mogen gaan. De provincie zal hier hoogstwaarschijnlijk geen bezwaar tegen hebben daar zij geen zienswijze heeft ingediend op het plan. Door eerder te publiceren treedt het plan eerder in werking waardoor eerder met de uitvoering kan worden gestart.

Kosten en dekking

De voor de gemeente redelijkerwijs te maken kosten kunnen op basis van de anterieure overeenkomst worden verhaald op de ontwikkelaar.

Vervolprocedure en planning

Na het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt het plan opnieuw verstuurd aan de provincie Noord-Brabant met het verzoek zo snel mogelijk te reageren op de wijzigingen aan het plan. De Provincie krijgt maximaal 6 weken om te reageren op de het plan. Hierbij kan alleen worden gereageerd op de gewijzigde onderdelen. Na afloop van deze periode wordt het plan gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op internet waarna het opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van beroep bij de Raad van State. In principe kunnen alleen degenen die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen. Echter omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld worden belanghebbenden (ook indien deze nog geen zienswijze hebben ingediend) in de gelegenheid gesteld om beroep bij de Raad van State in te stellen tegen de gewijzigde delen van het bestemmingsplan. Indien er geen beroep wordt ingesteld is na de beroepstermijn van 6 weken het bestemmingsplan onherroepelijk.

Gelijktijdig met het vaststellen van het plan wordt de verkoop van de woningen opgestart. Zodra 70% van de woningen is verkocht wordt gestart met de bouw. Voorafgaand aan de start van de bouw wordt de locatie gesaneerd. De definitieve saneringsbeschikking hiervoor is inmiddels afgegeven door het bevoegd gezag in dezen zijnde de provincie.

Communicatie

Het besluit om gewijzigd vast te stellen wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op de website. Het vastgestelde plan wordt tevens op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. De omwonenden krijgen schriftelijk bericht van de gemeente over het besluit.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

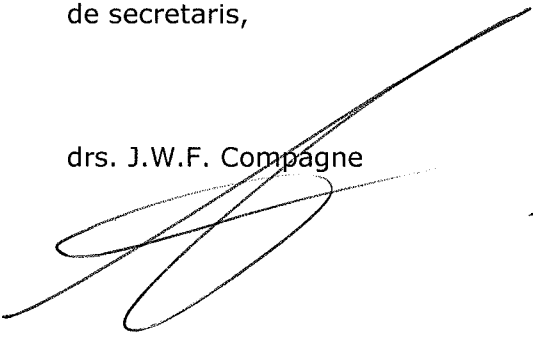
1. Ontwerpbestemmingsplan Schoonoordstraat
2. Nota van wijzigingen

Bijlagen ter informatie

Er zitten geen informatieve bijlagen bij dit raadsvoorstel.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer