

Raadsvoorstel

Waalre, 6 september 2016

Vergaderdatum	: 4 oktober 2016
Voorstelnummer	: 2016-40
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: T. Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Beekdael.
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Beekdael gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Beekdael Waalre' vast te stellen als addendum bij de Welstandsnota Waalre 2013.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken eerder tot bekendmaking van het besluit over te gaan.

Onderwerp

Ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige basisschoollocatie aan de Ekenrooisestraat naar woningbouw is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Beekdael gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Beekdael Waalre' vast te stellen als addendum bij de Welstandsnota Waalre 2013.
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken eerder tot bekendmaking van het besluit over te gaan.

Inleiding

Op 19 juni 2012 heeft u uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van de vrijgekomen basisschoollocatie aan de Ekenrooisestraat; grondgebonden woningen (maximaal 2 bouwlagen met kap) in de vorm van een combinatie van een CPO project voor 55-plussers (circa 20 tot 25 woningen) en een klein aantal particuliere bouwkavels (circa 5). In december 2014 zijn er verschillende informatieavonden georganiseerd voor het project dat inmiddels 'Beekdael' wordt genoemd. Uit de geïnteresseerden is een CPO-groep opgericht die, onder begeleiding van een gespecialiseerd bureau, aan de slag is gegaan met het de uitwerking van de locatie. Tijdens workshops zijn woonwensen geïnventariseerd en het ruimtelijk beslag van deze wensen inzichtelijk gemaakt. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een stedenbouwkundig plan wat aan uw raad is gepresenteerd op 8 september 2015. In het stedenbouwkundig plan wordt ruimte geboden aan 18 levensloopbestendige patiowoningen en maximaal 5 particuliere bouwkavels.

Omdat de ontwikkeling van deze 23 woningen op de locatie niet mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dit plan wordt uw raad nu ter vaststelling aangeboden.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 juni tot en met 20 juli 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken op het plan. Er zijn geen reacties binnengekomen. Wel zijn er enkele (ambtshalve) wijzigingen. Het bestemmingsplan dient dan ook gewijzigd vastgesteld te worden.

Omdat een klein strookje van het plangebied buiten het bestaand stedelijk gebied valt (zoals gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie) heeft het ontwerp bestemmingsplan gelijktijdig ter inzage gelegen met een ontwerpverzoek aan Gedeputeerde Staten (GS) deze begrenzing aan te passen. Omdat ook tegen dit ontwerpverzoek geen zienswijzen zijn ingediend, wordt de kaartaanpassing meegenomen in de eerstvolgende reguliere aanpassingsronde van de provincie op 13 september 2016.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige woningbouwvoorraad in Waalre en tevens voldoen aan onze woningbouwtaakstelling in de regio door het toevoegen van 23 woningen in de vorm van levensloopbestendige patiowoningen en een klein aantal bouwkavels.

Argumenten

1.1 Woningbouw op deze locatie zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De projectlocatie grenst aan drie zijden aan bestaande woningen en aan 1 zijde aan het waardevolle beekdal van de Tongelreep. Ten noorden en zuiden van de locatie is de bebouwing overwegend vrijstaand en 1-laags en is er sprake van een zachte overgang naar het beekdal door de situering van de achtertuinen naar het beekdal. Ten oosten van de locatie is de bebouwing 2 laags met een kap. Het realiseren van patiowoningen op de vrijgekomen basisschoollocatie van 1 laag met de mogelijkheid tot een opbouw en de oriëntatie van de achtertuinen op het beekdal zorgt voor een geleidelijke, zachte, overgang van de bebouwde omgeving naar het waardevolle beekdal van de Tongelreep. Daarnaast wordt door het invullen van de locatie gezorgd voor een afronding van de bebouwde kom.

1.2 Woningbouw op deze locatie en in de voorgestelde vorm geeft invulling aan de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld.

De gemeenteraad heeft bij besluit d.d. 19 juni 2012 uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie. Hetgeen nu mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan is de uitwerking van deze uitgangspunten.

1.3 Het initiatief is passend binnen het gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma is de ontwikkeling van de circa 23 woningen opgenomen. Tevens maken deze woningen deel uit van de regionale taakstelling voor Waalre zoals vastgelegd in het regionaal ruimtelijk overleg.

1.4 Woningbouw in de vorm van levensloopbestendige woningen voor jonge senioren in combinatie met zelfbouwkavels is in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

Door middel van de gemeentelijke woonvisie streeft de gemeente Waalre naar een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. De woonvisie benadrukt het belang van levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad met het oog op de vergrijzende bevolking. Levensloopbestendig woningen worden uitgevoerd met een slaapkamer en badkamer op de begane grond waardoor ze bij uitstek geschikt voor (jonge) senioren die zo lang mogelijk op zichzelf willen blijven wonen. Daarnaast zijn in de laatst ontwikkelde plannen voor Aalst – Ekenrooi in het geheel geen zelfbouwkavels opgenomen. Dit terwijl hier wel grote behoefte aan bestaat.

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

Op de locatie vigeren op dit moment drie verschillende bestemmingsplannen; 'Herziening bestemmingsplannen Ekenrooi-Zuid en Pastoor van de Heijdenstraat', 'Aalst' en bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gronden hebben overwegend de bestemming 'bijzondere doeleinden' wat het realiseren van woningen op deze locatie niet mogelijk maakt. Om het realiseren van 23 mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

1.6 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 voornaamste wijzigingen zijn:

1. Het verbreden van de bestemming Verkeer tussen de patiowoningen en de bouwkavels, waardoor er meer ruimte voor groen wordt gerealiseerd in het straatprofiel;

2. Het aanpassen van de verbeelding op een aantal plaatsen omdat er geen goothoogte was opgenomen en het aanpassen van de begrenzing van een bouwvlak wat niet juist was getekend in het ontwerp bestemmingsplan.

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

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

De wet (Wro) bepaalt dat een gemeente verplicht is om bepaalde kosten in rekening te brengen bij de ontwikkelende partijen 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 de gemeente zelf eigenaar is van de grond en de vaststelling van het bestemmingsplan zorgt voor een waardevermeerdering van de grond is het kostenverhaal anderszins gewaarborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeenteraad is als gevolg niet meer nodig.

3.1 In samenspraak met de CPO groep zijn aanvullende richtlijnen voor beeldkwaliteit opgesteld die na vaststelling deel gaan uitmaken van de algemene richtlijnen uit de Welstandsnota Waalre 2013.

De welstandsnota wordt uitgebreid met locatiespecifieke richtlijnen voor beeldkwaliteit indien er een nieuw woongebied mogelijk wordt gemaakt door vaststelling van een bestemmingsplan. Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de raad. Na vaststelling wordt het beeldkwaliteitsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd waarna deze als addendum zal worden opgenomen in de Welstandsnota Waalre 2013. Het beeldkwaliteitsplan legt enkele randvoorwaarden vast en zorgt ervoor dat deze in de toekomst gehandhaafd kunnen blijven. Dit plan is opgesteld door de gemeente in nauwe samenwerking met de CPO groep.

Kanttekeningen

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

Na vaststelling door de 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.

1.2 In het plan is geen ruimte voorzien voor goedkope koop of voor sociale woningbouw.

In de grote plannen die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd als Waalre Noord en Brabantia is er volop aandacht geweest voor sociale woningbouw. Dit project leent zich door zijn geringe omvang minder goed voor de realisatie van sociale woningbouw. Daarnaast leent het project zich door de situering van het plangebied en afstand tot

voorzieningen minder voor de realisatie van starterswoningen en juist meer voor de realisatie van woningen voor jonge senioren. Wel zal er een afdracht plaatsvinden aan het fonds sociale woningbouw.

Kosten en dekking

De kosten kunnen worden gedekt door het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

Vervolprocedure en planning

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de raad op 20 september en 4 oktober 2016. 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.

Direct na vaststelling van het plan kan gestart worden met de voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken van de locatie.

Met de CPO groep is afgesproken dat de omgevingsvergunning voor de woningen klaar ligt zodat deze kan worden verleend zodra het bestemmingsplan in werking is getreden. Naar verwachting gebeurt dit rond de jaarwisseling. Na het verlenen van de vergunning kan worden gestart met de bouw.

Met de verkoopprocedure van de bouwkavels wordt gestart direct na vaststelling van het bestemmingsplan. Inmiddels hebben zich al meerdere geïnteresseerden gemeld voor een kavel. Het is de verwachting dat de bouwkavels nog dit jaar of anders begin volgend jaar worden verkocht.

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. Bestemmingsplan Beekdael
2. Nota van wijzigingen
3. Beeldkwaliteitsplan Beekdael

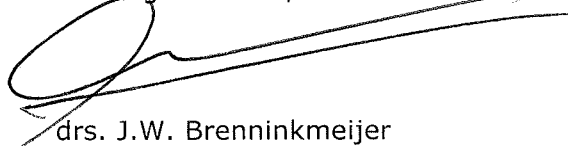
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

Voorstelnr. 2016-40

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer