Agendapunt commissie: 4

steller	telefoonnummer	email
M. Peterse	479	mar@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	10raad00280	3 juni 2010

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Mgr. Kuijpersplein 18.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Mgr. Kuijpersplein 18' betreft het veranderen van de huidige tennisbanen in terras met tuin. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Mgr. Kuijpersplein 18' ongewijzigd vast te stellen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening hoeft er voor dit geval geen exploitatieplan vast gesteld te worden, de gemeenteraad wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. de zienswijze van reclamant G. Aarts ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijze van reclamant ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Mgr. Kuijpersplein 18' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPmgrkuijperspl18-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;

C. Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007', zoals dit door de gemeenteraad op 27 september 2007 is vastgesteld, was het terrein aan de achterzijde van grand café/restaurant De Zwaan, Mgr. Kuijpersplein 16-18, waar zich op dit moment tennisbanen bevinden, bestemt als 'woondoeleinden/horeca, zonder gebouwen'. In haar goedkeuringsbesluit d.d. 13 mei 2008 heeft Gedeputeerde Staten (GS) aan dit onderdeel van het bestemmingsplan haar goedkeuring onthouden. GS gaf hierover het volgende aan: *'…. zijn wij van mening dat een horecafunctie ter plaatse als een functie moet worden beschouwd die intensiever gebruik met zich meebrengt. Tennis wordt met een beperkt aantal deelnemers gespeeld en horeca biedt de mogelijkheid om een veel groter aantal gebruikers toe te laten. Verder biedt het bestemmingsplan bouwmogelijkheden, zoals een zwembad, dat duidt op intensief gebruik. Wij zijn van mening dat een dergelijke intensivering van gebruiksmogelijkheden strijdig is met het streekplanbeleid en niet aanvaardbaar is. Daarom onthouden wij goedkeuring aan de bestemming van het betreffende perceel, te weten de locatie van de tennisaccommodatie'*.

Mede na overleg met de gemeente heeft de heer Swinkels een verzoek ingediend om alsnog een positieve bestemming te krijgen voor een terras voor het terrein achter het grand café/restaurant via een aparte bestemmingsplanherziening. De opmerkingen die destijds zijn gegeven door GS zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

D. Toelichting

Procedure bestemmingsplan Mgr. Kuijpersplein 18

In het kader van de voorbereidingen van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse van belang zijnde instanties (zoals de VROM-inspectie, de provincie en het waterschap). Hiertoe is het voorontwerpbestemmingsplan Mgr. Kuijpersplein 18 voor advies toegezonden naar diverse van belang zijnde instanties. De instanties hebben allen aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 4 november 2009 t/m 16 december 2009 ter inzage gelegen, Tijdens deze periode is één inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan heeft er in het ontwerpbestemmingsplan één ambtshalve wijziging voorgedaan. Het bestemmingsplan had de naam NL.IMRO.0858.Mgr.Kuijperspl.18-xxxx gekregen. Deze naam voldoet echter niet aan de STRI2008. Het gedeelte na de CBS code mag louter bestaan uit alfanumerieke tekens. De naam is daarom gewijzigd in NL.IMRO.0858.MgrKuijperspl18-xxxx.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 4 februari 2010 tot en met 17 maart 2010 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Hieronder zal de zienswijze worden besproken. De zienswijze staat cursief gedrukt. De reactie van de gemeente is daarna geformuleerd. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

1. *Bij de vorige zienswijze is de voorwaarde opgenomen dat het realiseren van de terrassen aan de achterzijde gekoppeld werd aan de voorzijde. Deze koppeling is weggelaten in dit bestemmingsplan. Dit moet er wel instaan en ook gehandhaafd worden.*

De zienswijze waaraan gerefereerd wordt is een zienswijze tegen het bestemmingsplan ‘Borkel en schaft 2007’. Deze zienswijze is ingediend door G. Swinkels, eigenaar van het pand van restaurant de Zwaan. In het raadsadvies wordt deze zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaard. Hierbij is de voorwaarde gesteld dat de terrassen aan de voorzijde gekoppeld wordt aan de ‘daadwerkelijke’ realisatie van de terrassen aan de achterzijde. Tijdens de raadsvergadering van 27 september 2007 is het voorstel aangenomen. Er is echter tijdens de vergadering door de fractie van H&G een motie ingediend ertoe strekkend het college te verzoeken zodra de parkeerdruk, als gevolg van het beschikbaar stellen van alternatieve parkeerlocaties, wezenlijk is verminderd, te bezien of de beperking van het terras aan de voorzijde van café/restaurant De Zwaan dan nog onverkort gehandhaafd moet worden. Deze motie is aangenomen. B&W heeft in haar vergadering van 2 oktober 2007 aangegeven dat de motie zal worden meegenomen in het lopende onderzoek naar de parkeervoorzieningen in Borkel en Schaft.
Achter de Oude School is in het voorjaar van 2009 een tijdelijke parkeervoorziening aangelegd voor langparkeerders. Aan een definitieve parkeervoorziening wordt op dit moment nog gewerkt. Tevens is

het Mgr. Kuijpersplein recentelijk opnieuw ingericht. De parkeerproblemen aan de Mgr. Kuijpersplein zijn hierdoor verholpen. De koppeling met de terrassen aan de voorzijde en aan de achterzijde is in het nieuwe bestemmingsplan daarom losgelaten. De ruimte waarop de terrassen staan, aan de voorzijde, is niet meer nodig om extra auto's te kunnen parkeren. De terrassen aan de voorzijde mogen conform de verleende terrasvergunning in stand blijven. Het past onze inziens ook niet in het straatbeeld, om geen terras aan de voorzijde toe te staan.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

2. *In het bestemmingsplan wordt de vergelijking gemaakt dat het gebruik van twee tennisbanen met het geluidsniveau van dezelfde ruimte ingevuld met terrassen nagenoeg gelijk is. Deze vergelijking van "minimale" geluidsoverlast wordt niet door deskundig onderzoek gestaafd, maar slechts aangenomen. Deskundig en vergelijkend onderzoek lijkt hier op zijn plaats te zijn.*

Nader geluidonderzoek naar de invloed van het terras aan de achterzijde op de directe leefomgeving heeft in zoverre weinig zin dat in het Activiteitenbesluit stemgeluid van bezoekers op een niet verwarmd en niet overdekt terras dat geen binnenterrein is (dus omsloten door bebouwing) niet meetelt voor de geluidniveaus. Dit geldt ook voor het geluid van komende en vertrekkende bezoekers aan de gelegenheid c.q. het terras.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

3. *Er wordt gesteld dat het "niet direct" wordt toegestaan, om feesten en partijen op de terrasuitbreiding te houden. Kan hieruit geconcludeerd worden dat dit in de toekomst wel wordt toegestaan?*

Feesten en partijen mogen normaal gesproken uitsluitend inpandig gehouden worden omdat buiten naar alle waarschijnlijkheid nooit kan worden voldaan aan de gestelde geluidvoorschriften in het besluit. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het "niet direct" toegestaan is om feesten en partijen op het terras te houden omdat dit niet in het bestemmingsplan geregeld kan worden. In de APV (terrasvergunning) kunnen hiertoe wel bepalingen worden opgenomen. Het Activiteitenbesluit en de APV bieden de ondernemer echter wel maximaal twee keer per kalenderjaar de mogelijkheid een ontheffing aan te vragen voor een incidentele festiviteit wanneer daarbij redelijkerwijs de naleving van de geluidvoorschriften niet gevergd kan worden. Hierbij moet het dan gaan om zeer bijzondere situaties, want redelijkerwijs kan naleving van geluidvoorschriften natuurlijk wel gevergd worden, want dan moet het feest gewoon binnen plaatsvinden.
Het verlenen van een ontheffing is overigens geen plicht en het college kan daar voorwaarden aan verbinden om het woon- en leefklimaat te beschermen.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

4. *Hoe kan er gehandhaafd worden als van de openbare weg niet te zien is of de terrasdeuren aan de achterzijde gesloten of open zijn. En is hier dan geen sluis voor nodig i.v.m. geluidsoverlast zoals aan de voorzijde?*

Zoals eerder al is aangegeven blijft het terras aan de voorzijde gehandhaafd. Er zal hier dus niet op gehandhaafd op hoeven te worden. Met betrekking tot het voorkomen c.q. beperken van geluidsoverlast van het terras naar de omgeving is er de terrasvergunning en de Wet milieubeheer (Activiteitenbesluit). De terrasvergunning gaat over APV-zaken dus locatie, grootte, terrasmeubilair, openingstijden, glaswerk, gebruik na sluitingstijd etc.In het Activiteitenbesluit kunnen maatwerkvoorschriften worden gesteld wanneer de standaardvoorschriften niet voldoende zijn om het woon- en leefklimaat optimaal te beschermen. Deze maatwerkvoorschriften kunnen worden vastgelegd in een aparte beschikking maar vergen nog enige voorbereiding en dossieronderzoek.
De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Vaststellen bestemmingsplan
Gelet op het voornoemde verzoeken wij uw raad het bestemmingsplan 'Mgr. Kuijpersplein 18' het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPmgrkuijperspl18-VA01 ongewijzigd vast te stellen;

Exploitatieplan
De investeringen die noodzakelijk zijn om het terras te kunnen realiseren zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Zo zal de initiatiefnemer de legeskosten dienen te betalen.
Op basis van de nieuwe Wro dient de verhaal van kosten verzekerd te zijn. Is dit niet verzekerd, dan dient een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vastgesteld te worden. In voorliggend geval is de kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2, sub a Wro stellen wij uw raad voor geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

E. Beoogd resultaat

Op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de terrasvergunning worden verleend en kan het terras met tuin aan de achterzijde gerealiseerd worden.

F. Oplossingen

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast te stellen. In dit geval wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

G. Argumentatie

Zie het gestelde onder D.

H. Monitoring en evaluatie

Bestemmingsplannen zullen om de 10 jaar worden herzien. Bij de actualisering van de omliggende bestemmingsplannen zal dit plan worden meegenomen.

I. Tijdpad

Dit vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode

bestaat de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om een voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist.

J. Financiële gevolgen

Zie het gestelde onder D.

K. Communicatie

Reclamant op de hoogte brengen van de vaststelling van het bestemmingsplan en deze besluitvorming publiceren in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan Mgr. Kuijpersplein 18;
- Kopie ingediende zienswijze;
- Concept besluit tot vaststelling bestemmingsplan ‘Mgr. Kuijpersplein 18’;
- Conceptbrieven reclamant.