Agendapunt commissie: 5

steller	telefoonnummer	email
M. Peterse	479	mar@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	10raad00213	29 juli 2010

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 98’

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 98’ biedt ruimte voor een nieuwe ontwikkeling met 12 appartementen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vijf zienswijzen binnengekomen, namens elf personen. Deze zienswijzen leiden op één punt tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 98’ gewijzigd vast te stellen en daarmee artikel 3, lid 1 sub b te laten vervallen.

B. Voorgesteld besluit

1. de zienswijzen van reclamanten A. de Vries / A.E. de Vries – Lelie, Vereniging van Eigenaren De Tweeling, I.G.W. Thijssens, W.A. Streumer, S. de Reuver, R. Paiano, H. Verberne, M. Steinvoorte, A.J.L. Nabben, W.W.C. Verhagen, P.G.C. van der Linden ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van de reclamanten A. de Vries / A.E. de Vries – Lelie, Vereniging van Eigenaren De Tweeling, I.G.W. Thijssens, W.A. Streumer, S. de Reuver, R. Paiano, H. Verberne, M. Steinvoorte ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
3. de zienswijzen van de reclamanten A.J.L. Nabben, W.W.C. Verhagen, P.G.C. van der Linden gedeeltelijk gegrond te verklaren met betrekking tot het laten vervallen van de kantoorfunctie;
4. de overige punten in de zienswijzen van de reclamanten A.J.L. Nabben, W.W.C. Verhagen, P.G.C. van der Linden ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
5. het bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 98’ zoals vervat in verbeelding nr. NL.IMRO.0858.Eindhovenseweg98-0001, de toelichting, regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;
7. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de VROM Inspectie en de Provincie Noord Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

C. Aanleiding

De voormalige bebouwing is in januari 2005 afgebrand. Hierna heeft de gemeente een verzoek ontvangen om de locatie te mogen herontwikkelen. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de projectontwikkelaar toestemming gekregen een gebiedsvisie op te laten stellen. Echter door allerlei omstandigheden heeft het opstellen van de gebiedsvisie vertraging opgelopen. Het project is daarom ook niet opgenomen in het

bestemmingsplan Valkenswaard – Noord omdat tijdens het ter visie gaan van het ontwerpbestemmingsplan de planontwikkeling nog niet vergenoeg gevorderd was. Er is toen voor gekozen om de bestaande mogelijkheden over te nemen in Valkenswaard-Noord.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is de gebiedsvisie 'Gebiedsvisie Eindhovenseweg 96 – 98' opgesteld. De concept – gebiedsvisie heeft in het kader van de inspraak gedurende vier weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen. De gebiedsvisie is op 10 februari 2009 ongewijzigd vastgesteld.

D. Toelichting

De eigenaar van nr. 96 heeft aangegeven vooralsnog echter niet verder te willen gaan met de ontwikkeling en laat de huidige kantoorfunctie nog voort bestaan. Daarom is alleen voor het gedeelte nr. 98 de bestemmingsplanprocedure opgestart.

Procedure bestemmingsplan Eindhovenseweg 98

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 Eindhovenseweg 98 voor advies toegezonden naar diverse van belang zijnde instanties. De instanties hebben allen aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan hebben er in het ontwerpbestemmingsplan twee ambtshalve wijzigingen voorgedaan. De maximale hoogte is dertien meter geworden in plaats van twaalf meter. In overleg met de welstandscommissie is besloten, in verband met privacy, om de beganegrondverdieping wat op te tillen ten opzichte van het maaiveld. En is de liftschacht opgenomen in de lijst van ondergeschikte bouwdelen.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 24 december 2009 tot en met 3 februari 2010 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn een vijftal zienswijzen, namens elf mensen, ingediend. Voorgesteld wordt om de zienswijzen van de reclamanten A. de Vries / A.E. de Vries – Lelie, Vereniging van Eigenaren De Tweeling, I.G.W. Thijssens, W.A. Streumer, S. de Reuver, R. Paiano, H. Verberne, M. Steinvoorte ongegrond te verklaren en niet over te nemen. Verder wordt voorgesteld om de zienswijzen van de reclamanten A.J.L. Nabben, W.W.C. Verhagen, P.G.C. van der Linden gedeeltelijk gegrond te verklaren met betrekking tot het laten vervallen van de kantoorfunctie. Het uitgangspunt is altijd geweest dat er op de begane grond appartementen zouden komen die eventueel ingewisseld konden worden ten behoeve van een kantoorfunctie. Het aantal van 12 is inclusief de begane grond. Bij het opstellen van het bouwplan is er voor gekozen om niet voor deze inwisselbaarheid te kiezen om dezelfde reden die door de indieners van de zienswijze is aangedragen. Voorgesteld wordt om de mogelijkheid om kantoren op de begane grond mogelijk te maken te verwijderen (artikel 3, lid 1 sub b).

Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de 'Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 98' wat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Vaststellen bestemmingsplan

Gelet op het voornoemde verzoeken wij uw raad het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 98' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in de verbeelding nr. NL.IMRO.0858.BP00028-0001, de toelichting, regels en de bijlagen.

Exploitatieplan

In het kader van mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro is een planschade-overeenkomst met belanghebbende aangegaan. Verder zijn de investeringen die noodzakelijk zijn om de woning te kunnen legaliseren geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Zo zal 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 bouwvergunning voor dit perceel worden afgegeven, zodat op dit perceel 12 appartementen worden gerealiseerd.

F. Oplossingen

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

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

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester

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

Bijlage(n)

- Zienswijzennota;
- Concept besluit tot vaststelling bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 98’.

Ter inzage liggende stukken

- Ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 98;
- Zienswijzennota;
- Kopie ingediende zienswijzen;
- Concept besluit tot vaststelling bestemmingsplan ‘Eindhovenseweg 98’;
- Conceptbrieven reclamanten;
- Kopie ingediende zienswijzen.