

BOSKAMP  WILLEMS

- 7 DEC 2010

- ADVOCATEN

Nr.:

101nk04429

Team:

Raad

Secr.:

Bezoekadres

Dr. Holuoplaan 42 - Eindhoven

Correspondentieadres

Postbus 8727 - 5603 LS Eindhoven

Telefoon 040 2501414

Fax 040 2501450

advocaten@boskampwillems.nl

www.boskampwillems.nl

Dardanreknr. 13.68.69.163

PER TELEFAX: 040 2045890**Aantal pagina's: 16**Aan de Raad van de gemeente Valkenswaard
Postbus 10100
5550 GA VALKENSWAARDBetreft: Merlijn/Valkenswaard II (n)
Onze ref.: MV/39254-f2/RW
E-mail: m.verhagen@boskampwillems.nl

Eindhoven, 7 december 2010

Geachte Voorzitter, leden van de Raad,

In bovenstaande zaak wendde zich tot mij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Kinderopvang Merlijn B.V., alsmede mevrouw M.H.F. van Gerven, zulks met het verzoek het volgende onder uw aandacht te brengen. Uw Raad is ernee bekend, dat Kinderopvang Merlijn B.V. aan het adres Carolusdreef 144 te (5552 CE) Valkenswaard een kinderdagverblijf exploiteert. De locatie is tot op heden niet van een passende bestemming voorzien, in die zin dat er ten behoeve van het toegestane gebruik, ook kan worden gebouwd. Namens cliënten verzoek ik u voor het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie E 3320, plaatselijk bekend Carolusdreef 144 te (5552 CE) Valkenswaard, een en ander nader aangeduid op bijgaande situatieschets (bijlage 1), de bestemming zodanig te wijzigen, dat er wordt voorzien in de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' dan wel meer specifiek 'kinderdagverblijf'. Voor wat betreft de planologische haalbaarheid kunnen cliënten reeds verwijzen naar de eerder in opdracht van het college van burgemeester en wethouders opgestelde ruimtelijke onderbouwing (d.d. 25 januari 2008) (bijlage 2). Naar het oordeel van cliënten staat er uit ruimtelijk oogpunt niets aan in de weg om in een passende bestemming te voorzien, temeer waar reeds bij besluit van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2001 (onherroepelijk geworden bij besluit d.d. 24 januari 2004) door het college van burgemeester en wethouders een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO is verleend, respectievelijk een eerder handhavingsverzoek om het

Dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Het bericht bevat mogelijk persoonlijke of vertrouwelijke gegevens. Indien dit bericht niet aan u is gericht ofwel niet voor u is bestemd, wordt u vriendelijk verzocht Boskamp & Willems Advocaten hiervan onmiddellijk telefonisch op de hoogte te stellen en het faxbericht te vernietigen. Boskamp & Willems staat niet in voor de juiste, tijdige en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden faxbericht.

Indien u niet alle pagina's hebt ontvangen, wilt u ons dit dan direct per telefoon laten weten (040 2501414)?

Vervolgblad: 1
Merlijn/Valkenswaard II (n)

7 december 2010

gebruik te (laten) beëindigen, bij beslissing d.d. 30 januari 2008 door het college is afgewezen en ook na een hiertegen ingediend bezwaarschrift bij besluit d.d. 25 november 2008 in stand is gelaten. Tegen deze laatste beslissing is geen beroep ingesteld.

Ik vertrouw erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Rest mij te melden dat cliënten uiteraard genegen zijn het verzoek nader toe te lichten.

hoogachtend,


M.J.A. Verhagen
(gemachtigde)

Bijlagen: 2

Bijlage 1



Afdruk gemaakt door: afd. Beheer Grondgebied/ Geo- Informatie

//// : perceel Mellyz BV
Gemeente Valkenswaard

Projectnaam:

Schaal 1 : 1000

Datum : 27 maart 2006

Tekenaar:



Bijlage 2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Verbouw van voormalige fysiotherapie ruimte (zwembad)
naar kinderdagverblijf

Carolusdreef 144

(25 januari 2008)

04.11

05.04

05.10

08.01

INHOUDSOPGAVE

1. Gebiedsprofiel (integraal).....	3
1.1. Inleiding.....	3
1.2. Ruimtelijke en functionele kwaliteit.....	4
1.3. Fysische milieuwaarden.....	5
1.3.1 wegverkeerslawaal.....	5
1.3.2 luchtkwaliteit.....	5
1.3.3 externe veiligheid.....	5
1.3.4 bodemonderzoek.....	6
1.4. Rioleringsplan en waterhuishoudkundige aspecten.....	6
2. Projectprofiel.....	7
2.1. Ruimtelijke Inpassing.....	7
2.2. Verkeersstructuur.....	7
2.3. Eigendomssituatie.....	7
2.4. Uitvoerbaarheid.....	8
(economische uitvoerbaarheid en inspraak)	
3. Motivering.....	9

1. GEBIEDSPROFIEL (INTEGRAAL)

1.1 Inleiding

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 21 februari 2001 een bouwvergunning verleend aan de Stichting Kinderopvang Valkenswaard Balou voor het verbouwen van een voormalige fysiotherapeutruimte - zwembad - naar een kinderdagverblijf aan de Carolusdreef 144. De bouwvergunning kwam tot stand op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (=WRO).

Een tweetal reclamanten heeft vervolgens met de uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juli 2003 (onder nr. 200204932/1) bewerkstelligd, dat het vrijstellingsbesluit werd vernietigd. De beslissing van de Raad van State in hoger beroep is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht. Voor de gebruiksverandering van het pand Carolusdreef 144 had de gemeente geen toepassing mogen geven aan voormeld lid 3 van artikel 19 van de WRO (in combinatie met artikel 20, lid 1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (=Bro 1985)), als dit ook een interne verbouwing omvatte. Bij voormeld besluit van 9 juli 2003 bepaalde de Raad van State tevens, dat burgemeester en wethouders een nieuwe beslissing moeten nemen, waarbij het besluit van de hoogste bestuursrechter in acht wordt genomen. Hieraan gaf de gemeente op 27 januari 2004 gevolg. Op die datum heeft het college zijn eerder genomen besluit herroepen en de bouwvergunning tot het veranderen van het pand Carolusdreef 144 in een kinderdagverblijf alsnog geweigerd. Deze weigering is dus geschied om formele redenen: strijdigheid met de wet.

Het gemeentebestuur blijft van mening, dat de vestiging van een kinderdagverblijf op deze locatie gerechtvaardigd is en dat een planologische inpassing mogelijk moet zijn. In het vervolg daarop heeft het gemeentebestuur van de exploitante een herhaald verzoek tot bestemmingswijziging gekregen. Het betreft een nieuwe bouwaanvraag, die inwilligbaar is met toepassing van artikel 19, lid 1 van de WRO. Het gebruik van lid 1 is niet in strijd met de wet. In het vigerende bestemmingsplan "Centrum, Deelgebied I" geldt voor het te verbouwen pand de bestemming "woningen". Dit houdt in, dat er op deze plaats geen verbouwingen of geen gebruik is toegestaan die niet aan wonen kunnen worden toegeschreven. De voorgestelde veranderingen voldoen dus niet aan het vigerende bestemmingsplan.

In het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO heeft het voornemen om vrijstelling te verlenen vanaf 18 november 2004 tot en met 15 december 2004 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één inspraakreactie binnengekomen. Deze inspraakreactie heeft geen aanleiding gegeven om van het voeren van de procedure af te zien en de bouwvergunningaanvraag alsnog te weigeren. Op basis hiervan heeft het plan wederom van 14 april 2005 tot 12 mei 2005 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingediend. Na verwerking van de ingebrachte zienswijze is in november 2005 een voorstel om een voorbereidingsbesluit ex artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij Gedeputeerde Staten voor de plannen

voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad was bij de besluitvorming van mening dat, voordat tot besluitvorming wordt overgegaan, een poging gewaagd moest worden om partijen tot overeenstemming te brengen.

Naar aanleiding hiervan is in november 2005 een mediationtraject gestart. Dit mediationtraject wordt nu als beëindigd beschouwd en heeft geen wijziging gebracht in het standpunt ten aanzien van de planologische aanvaardbaarheid inzake de vestiging van een kinderdagverblijf op het perceel Carolusdreef 144. Wel zijn de inzichten ten aanzien van de luchtkwaliteit gewijzigd. Hiertoe is dan ook een onderzoek uitgevoerd en is de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Mede hierom is besloten het plan nogmaals conform het gestelde in artikel 19a, lid 4 WRO ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken vanaf 25 januari 2008.

Overeenkomstig de circulaires d.d. 29 februari en 2 november 2000, 5 maart 2002 en 14 oktober 2003 van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant over toepassing van artikel 19, lid 1 WRO is hierbij een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, voorzien van profielschetsen en een nadere motivering.

Voor nader onderzoek naar de bestaande toestand (artikel 9, lid 1 Bro 1985) is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied vertegenwoordigd is. Bij functionele kwaliteit speelt het grondgebruik een rol. Daarnaast zijn de fysieke milieuwaarden nader geconcretiseerd en is gekeken naar de waterhuishoudkundige aspecten. De uitkomsten van die onderzoeken zijn hieronder vermeld.

1.2 Ruimtelijke en functionele kwaliteit

Het te verbouwen pand met beoogde gebruiksverandering omvat een bestaand pand aan de Carolusdreef 144, waarin eerst een zwembad was gehuisvest van een aangrenzende fysiotherapiepraktijk. Deze praktijk is weliswaar blijven bestaan, maar wel in eigendom gesplitst en zelfstandig verder gegaan.

Het kinderdagverblijf en de te handhaven fysiotherapie-ruimte bevinden zich in een bestaande bebouwingstrook aan het einde van de Carolusdreef nabij de hoek met de Waalreseweg. De bebouwing in de directe omgeving dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw en bestaat verder uit eengezinswoningen en laagbouwwooneenheden. Aan de zuidoostzijde van het perceel van het kinderdagverblijf bevindt zich een woonhuis met tevens huisartspraktijk. Eerder was daar een café gevestigd. Met toepassing van dezelfde vrijstellingsprocedure als nu voor het kinderdagverblijf wordt gehanteerd, werd een aantal jaren geleden de huisartspraktijk mogelijk gemaakt.

Deze vrijstellingsprocedure werd in 1979 eveneens toegepast voor de vestiging van de voormelde fysiotherapiepraktijk, inclusief het zwembad aan de Carolusdreef/hoek Waalreseweg, omdat afgeweken werd van de vigerende bestemming ("woningen"). De komst van het kinderdagverblijf brengt geen verandering in de bebouwde omgeving, noch in verschijningsvorm ter plekke. Slechts de functie van fysiotherapie-ruimte (=dienstverlening) verandert in een openbare maatschappelijke bestemming. Parkeervoorzieningen voor auto's zijn in de directe nabijheid aanwezig.

1.3 Fysieke milieuwaarden

1.3.1 Wegverkeerslawaaï

Aangezien het project geen geluidhindergevoelig object betreft, kan toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege blijven.

1.3.2 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Bij de uitoefening van de bevoegdheden dienen de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te worden genomen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden, moeten overheden bij de (voorbereiding van) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen.

1. Hiertoe is een nader luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd door Cauberg-Huygen. In dit onderzoek is de luchtkwaliteit doorgerekend met zowel CAR II versie 6.0 als versie 6.1.1. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de parameters: PM10, NO2, Benzene, SO2, BaP en CO uit de waarden van beide CAR II versies kan worden opgemaakt dat in de jaren 2008, 2010 en 2017 in de situatie met het plan geen normen zullen worden overschreden. Voor voornoemde parameters is er vanuit het Besluit Luchtkwaliteit 2006 geen belemmering aanwezig ten aanzien van de ontwikkeling op de locatie.

1.3.3 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is in werking getreden het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ook wel kortweg aangeduid met Bevi. Het externe veiligheidsbeleid van het rijk is gericht op het beheersen van risico's en de effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen betrekking hebben op bedrijven en transport.

Het besluit gaat uit van categorale inrichtingen met een vaste afstand aan te houden voor de PR (plaatsgebonden risico) en het GR (groepsrisico). Het PR staat voor de tenminste in acht te nemen grenswaarde die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren. Het GR is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Verder de niet categorale inrichting waarbij per bedrijfslocatie beoordeeld moet worden of deze invloed heeft op het te beoordelen plangebied. Ook hierbij moet de PR en de GR getoetst worden.

De projectlocatie is niet gelegen in de nabijheid van functies waarbij de externe veiligheid (bijvoorbeeld LPG-tankstations en wegen met verkeer van gevaarlijke stoffen) een rol speelt. Om die reden vormt externe veiligheid voor onderhavig project geen belemmering.

1.3.4 Bodemonderzoek

Er heeft geen verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, omdat er geen uitbreiding plaatsvindt van de bebouwde oppervlakte, noch bodemwerkzaamheden worden verricht.

1.4 Rioleringsplan en waterhuishoudkundige aspecten

Riolering en watertoets

Bij het te verbouwen pand aan de Carolusdreef 144 ligt - zoals in de gehele wijk - momenteel een gemengd rioleringsstelsel. Het afvalwater wordt via het ontvangtpunt van het waterschap "De Dommel" getransporteerd naar de Riolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) te Eindhoven. Het gemeentelijk rioleringsstelsel heeft op dit moment voldoende capaciteit om het vuilwater en het regenwater te verwerken.

Met het realiseren van het bouwplan aan de Carolusdreef komt er geen toename aan verhard oppervlak in deze omgeving bij. Het vuilwater en het regenwater zullen op de bestaande wijze via het gemengde rioleringsstelsel worden afgevoerd. Op termijn bestaat de mogelijkheid om het regenwater van het dakvlak van de nieuwbouw te infiltreren in de bodem. De gemeente zal daarom in de bouwvergunning aan de verzoeker de voorwaarde stellen, dat het vuilwater en regenwater van het appartementengebouw gescheiden wordt aangeboden.

Waterhuishouding

Uit eerdere hydrologische onderzoeken en bestaande gegevens van dit plangebied blijkt, dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) op een zodanige hoogte is bepaald, dat voor de drooglegging van het perceel geen extra voorzieningen noodzakelijk zijn.

Op 21 april 2004 heeft de gemeente overleg gevoerd met het waterschap. Tijdens dit periodieke onderhoud is het onderhavige bouwplan voor een kinderdagverblijf besproken met een vertegenwoordiger van het waterschap. Het Waterschap De Dommel stemt in met dit hoofdstuk over riolering en waterhuishouding, inclusief de watertoets.

/. In bijgaand verslag is dit nog eens schriftelijk bevestigd.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Ruimtelijke inpassing

Het bouwplan omvat een verbouwing van het oorspronkelijke pand om het geschikt te maken als kinderdagverblijf. Het volume van het pand wordt niet vergroot. Het inmiddels gereallseerde bouwplan voor het kinderdagverblijf behelst concreet het aanbrengen van een vloer op de begane grond en een verdiepingsvloer, het inrichten van de ruimte op de begane grond en op de verdieping, het plaatsen van ramen en deuren in de voor- en zijgevel en het plaatsen van een dakterras, dakramen en een stalen trap.

Het kinderdagverblijf geeft onderdak aan maximaal 32 kinderen. De gemiddelde bezetting ligt op 70 à 80 %. Gelet op de leeftijdsgroep van de kinderen vindt er een over een dag gespreid gebruik plaats. Met ingang van 3 Januari 2006 werkt de exploitante met een gewijzigd dienstrooster, dat zal zorgen voor een verdere spreiding over de dag. Het brengen en halen van de kinderen vindt per saldo wat meer in het begin van de morgen en aan het einde van de middag plaats.

De nieuwe functie van kinderdagverblijf, die in de praktijk al fungeert, sluit aan bij de gebruiksmogelijkheden op de direct aangrenzende percelen, die feitelijk eveneens een bestemming met een maatschappelijke relevantie hebben.

2.2 Verkeersstructuur

De nieuwbouw wordt via het bestaande netwerk van straten en langzaam verkeerverbindingen goed ontsloten.

Parkeervoorzieningen voor auto's zijn in de directe nabijheid beperkt aanwezig. Parkeervakken zijn beschikbaar langs de rijbaan (noordzijde) van de Carolusdreef. Voorts kan geparkeerd worden in de omliggende woonstraten. Voor fietsparkeerders is voldoende ruimte aanwezig. Omdat het kinderdagverblijf al enige jaren op deze plaats is gevestigd, kan voor de parkeerdruk worden uitgegaan van de huidige situatie op straat. Uit die praktijk blijkt dat er geen parkeerproblemen zijn door de aanwezigheid van het kinderdagverblijf en derhalve met de huidige plaatsen volstaan kan worden.

2.3 Eigendomssituatie

Het betreffende bouwperceel zal worden bestemd tot "openbare en maatschappelijke doeleinden". Deze kavel is in particuliere handen en zal dat ook blijven in en na de bouwontwikkeling.

2.4 Uitvoerbaarheid

Het onderzoek heeft zich ingevolge artikel 9, lid 2 van het Bro ook uitgestrekt tot de uitvoerbaarheid van het plan.

Naar de financiële haalbaarheid is geen nader onderzoek gedaan, omdat de gemeente voor dit herzieningsplan geen (openbare of nuts-)voorzieningen behoeft te treffen, noch in deze aangelegenheid betrokken is bij een grondtransactie die tot kostenverhaal kan leiden (zie ook onder vorig hoofdstuk 2.3).

Over de maatschappelijke haalbaarheid van het plan wordt opgemerkt dat het bouwplan aan inspraak is onderworpen zoals bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit kader heeft het bouwplan van 18 november 2005 tot 16 december 2005 ter inzage gelegen. Er is 1 inspraakreactie ingekomen. Het gemeentelijk commentaar daarop is verwoord in een brief d.d. 31 maart 2006 aan de eerste ondertekenaar van de inspraakreactie.

Het plan heeft in het kader van artikel 19a WRO van 14 april 2005 tot 12 mei 2005 ter inzage gelegen om de mogelijkheid te bieden tot het indienen van zienswijze. Er is 1 zienswijze ingekomen. Het gemeentelijk commentaar daarop is verwoord in een brief d.d. 29 juli 2005.

./ Voor de inhoud van de zienswijze en het gemeentelijke commentaar daarop wordt verwezen naar de bijlagen.

De ingediende inspraakreactie en zienswijze hebben voor de gemeente geen aanleiding gevormd om het bouwplan op onderdelen aan te laten passen of om de procedure niet verder te vervolgen.

Zoals in de inleiding is verwoord is een mediationtraject gestart, waardoor de vrijstellingsprocedure gedurende een bepaalde periode stil heeft gelegen. Door gewijzigde inzichten ten aanzien van de luchtkwaliteit is besloten het plan nogmaals conform het gestelde in artikel 19a WRO ter inzage te leggen gedurende een periode van zes weken vanaf 25 januari 2008.

3. MOTIVERING

Op basis van de uitkomsten van de profienschetsen onder de hoofdstukken 1 en 2 komt de gemeente tot de conclusie, dat de planologische inpassing van het kinderdagverblijf aan de Carolusdreef 144 ruimtelijk gezien aanvaardbaar is en dat er geen beletselen zijn om de zelfstandige projectprocedure te voeren.



Afdruk gemaakt door: afd. Beleid Ontwikkeling & Ondersteuning/ Beleid en Strategie

Gemeente Valkenburg

Projectnaam:	
Schaal 1 :	1000
Datum :	31 maart 2008

