

## Agendapunt commissie: 3

steller	telefoonnummer	email
M. Peterse	479	mar@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	11raad00501	24 november 2011
onderwerp		

Vaststellen bestemmingsplan Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar.

aan de gemeenteraad

**A. Samenvatting**

Het bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar' betreft het oprichten van twaalf grondgebonden woningen op de hoek met de Nieuwe Waalresweg en de Hazelaar. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar' ongewijzigd vast te stellen.

**B. Voorgesteld besluit**

1. de zienswijzen van alle reclamanten ontvankelijk te verklaren;
2. de zienswijzen van alle reclamanten ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
3. het bestemmingsplan 'Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPnwaalreseweg286-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**

Op de locatie bevindt zich een vrijstaande woning en een voormalig garagebedrijf. De projectontwikkelaar wil het perceel waarop de garage is gebouwd kopen van de gemeente. De projectontwikkelaar wil beide percelen herontwikkelen ten behoeve van 12 grondgebonden woningen.

**D. Toelichting****Beschrijving ontwikkeling locatie Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar**Huidige situatie en inrichting

Het plangebied ligt in het noordwesten van Valkenswaard op de hoek Nieuwe Waalreseweg – Hazelaar. De locatie is direct aan de rotonde gelegen bij de entree van Valkenswaard, komende vanuit Waalre. In het plangebied zijn momenteel een bedrijfspand en een woning gelegen. De woning is georiënteerd op de Hazelaar en betreft een bungalow in één bouwlaag. De woning is vanaf de openbare ruimte nauwelijks zichtbaar vanwege de dichte erfbeplanting aan alle zijden. Het bedrijfspand betreft een garagebedrijf in één bouwlaag. Het voorterrein is geheel verhard (zowel op eigenterrein als op eigendom van de gemeente Valkenswaard) en wordt gebruikt voor de stalling van auto's. Het geheel heeft een zeer matige

beeldkwaliteit. Gecombineerd met de situering van achtertuinen van de aangrenzende drive-in woningen richting de Nieuwe Waalreseweg geeft dit een zeer matige kwaliteit bij de entree van Valkenswaard. De grond met de woning is eigendom van de projectontwikkelaar. De grond met de garage is eigendom van de gemeente Valkenswaard.

#### Voorgestelde inrichting

In het bestemmingsplan wordt de bouw van 12 grondgebonden woningen beoogd. De woningen worden georiënteerd aan de Nieuwe Waalreseweg, de Hazelaar en de Sleutelbloem. Aan de Nieuwe Waalreseweg en de Hazelaar komen geschakelde twee-onder-één kap woningen te staan en aan de Sleutelbloem komt een losse twee-onder-één kap woning te staan.

De woningen kennen een andere bebouwingstypologie dan de woningen in de omgeving. De diversiteit van de aanliggende woningen is zeer divers. Aan de Hazelaar staan veelal vrijstaande woningen, bestaande uit één á twee lagen met een kap. Aan de Sleutelbloem staan drive-in woningen, bestaande uit drie lagen en zonder kap. Bij de ontwikkeling van het plan is niet alleen gekeken naar de omgeving, maar naar de locatie als markeringspunt.

Er is gekozen voor een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter, omdat het een hoeksituatie betreft die is gelegen bij de entree van Valkenswaard. De gekozen bouwhoogte sluit aan bij de woningen aan de Sleutelbloem. De woningen krijgen daarnaast ook een kap zodat er aansluiting is bij de woningen aan de Hazelaar. De huidige bebouwing rondom dit punt vormt eigenlijk op geen enkel vlak echt een markering van dit punt. Aan alle zijden staan grondgebonden woningen, sommigen met de achtertuin naar het punt gericht. Bij de herontwikkeling kan op deze plek een markering worden gemaakt. Een groot hoogteaccent is op deze locatie echter niet op zijn plaats. Vandaar dat er voor gekozen de goothoogte van de gehele locatie om hoog te trekken, zodat de locatie op zich zelf een markeringspunt vormt.

Het gehele terrein blijft in eigendom van de ontwikkelende partij en/of de toekomstige bewoners. Het parkeren vindt geheel plaats op eigenterrein. Volgens de parkeernormering van de gemeente moeten 19,1 parkeerplaatsen aangelegd worden. In het plan zijn 20 parkeerplaatsen voorzien.

#### **Procedure bestemmingsplan ‘Nieuwe Waalreseweg – Hazelaar’**

Het plan is voorafgaand aan de procedure getoetst aan alle relevante beleidsvelden, zoals op het gebied van verkeer, milieu, archeologie e.d. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn om het plan in procedure te brengen. Het plan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar diverse instanties. Het bestemmingsplan start conform artikel 3.1.1 Bro met overleg van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en SRE die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden van 28 januari tot en met 24 februari 2011. Er heeft geen inspraak plaatsgevonden omdat het een relatief kleinschalige ontwikkeling betreft.

Tijdens het vooroverleg hebben de VROM-inspectie, de Provincie Noord-Brabant en het SRE aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Waterschap de Dommel heeft voor de volledigheid verzocht om in de waterparagraaf van het bestemmingsplan duidelijk te maken voor welke

optie van hemelwaterberging daadwerkelijk wordt gekozen. Voor het overige is het ontwerpbestemmingsplan inhoudelijk ongewijzigd gebleven ten aanzien van het voorontwerp.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 16 juni 2011 tot en met 27 juli 2011 ter inzage heeft gelegen in de informatiehoek van het gemeentehuis en de bibliotheek en via de websites [www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl](http://www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit gegeven is gepubliceerd in de Kempener Koerier en de Staatscourant van woensdag 15 juni 2011, waarbij iedereen de mogelijkheid is geboden om zijn of haar zienswijze gedurende de inzage termijn schriftelijk of mondeling kenbaar te maken.

### **Zienswijzen**

Gedurende deze periode zijn in totaal drie zienswijzen binnengekomen van omwonende van dit project. Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en zijn dus ontvankelijk. Hieronder worden de belangrijkste punten uit de zienswijzen genoemd. Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de ‘Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar’ welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

De zienswijzen hebben globaal betrekking op twee punten. Het eerste punt heeft betrekking op de illegale uitritten aan de achterzijden van de woningen aan de Sleutelbloem. Vanuit verkeerskundig-, groen - en stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om de inrit(ten) te legaliseren. De uitrit komt namelijk uit op de Nieuwe Waalreseweg, wat een belangrijke gebiedsontsluitingsweg is. Gelet op deze functie zijn uitritten op deze weg niet gewenst. Om die reden wordt de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling aan de Hazelaar gelegd en wordt de bestaande inrit verwijderd.

Het tweede punt heeft betrekking op het feit dat het plan getoetst is aan het beleid van 't Gegraaf. Volgens een indiener van de zienswijze ligt een deel van het plangebied in het gebied de Hazelaar en had het plan ook getoetst moeten worden aan het voor daar geldende beleid. Op het gebied van het beleid kan gesteld worden dat de ontwikkeling aan het juiste beleid is getoetst. Het plangebied is namelijk, in tegenstelling tot de wat in de zienswijze wordt aangegeven, geheel gelegen in de wijk 't Gegraaf.

De zienswijzen hebben dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan. Voorgesteld wordt om de zienswijzen van alle reclamanten ongegrond te verklaren en niet over te nemen

### **Vaststellen bestemmingsplan ‘Nieuwe Waalreseweg – Hazelaar’**

Gelet op het voornoemde verzoeken wij uw raad het bestemmingsplan ‘Nieuwe Waalreseweg - Hazelaar’ het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPnwaalreseweg286-VA01 ongewijzigd vast te stellen;

### **Anterieure exploitatieovereenkomst**

Op 24 maart 2009 heeft het college besloten om het blote eigendom van het perceel Nieuwe Waalreseweg 286 te verkopen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt alle plankosten (o.a. opstellen bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en de legeskosten bestemmingsplanprocedure). De ambtelijke begeleidingskosten van de bestemmingsplanprocedure en opstellen anterieure

exploitatieovereenkomst komen ten laste van de gemeente en worden bekostigd uit de grondopbrengst. Wel dient de ontwikkelaar de kosten voor de aanpassing van het openbare gebied rondom de ontwikkeling voor haar rekening te nemen. Om de aanpassing van het openbaar gebied contractueel vast te leggen is met de ontwikkelaar een anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten.

Door de grondopbrengst van de verkoop en het afsluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. 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. Volledigheidshalve vermelden wij dat er ook een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer.

**E. Beoogd resultaat**

Het bestemmingsplan ‘Nieuwe Waalreseweg – Hazelaar’ beoogt een verbetering van de entree van Valkenswaard komende vanuit Waalre en een opwaardering van de beeldkwaliteit. Daarnaast beoogt het bestemmingsplan de ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de planvorming verder ter hand worden genomen.

**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 het omliggende bestemmingsplan Valkenswaard Noord zal dit plan worden meegenomen.

**I. Tijdpad**

Het 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**

Reclamanten op de hoogte brengen van de reactie op de zienswijze en 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)**

- Ontwerpbestemmingsplan ‘Nieuwe Waalresegweg – Hazelaar’ (digitaal [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl));
- Zienswijzennota Ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Waalresegweg – Hazelaar;
- Concept raadsbesluit.

**Ter inzage liggende stukken**

- Zienswijzen;
- Kopie anterieure exploitatieovereenkomst;
- Kopie planschade overeenkomst;
- Kopie overeenkomst van grondverkoop (vertrouwelijk).