

Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
M. Peterse	3479	marina.peterse@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	77941/292447	
portefeuillehouder		
M. Wijnen		
onderwerp		
Definitieve verklaring van geen bedenkingen Valkenierstraat 43		
aan de gemeenteraad		

A. Samenvatting

Voor de Valkenierstraat 43 is een verzoek ingediend voor de sloop van het voormalige postkantoor en het bouwen van 30 appartementen. Om het bouwplan mogelijk te maken is een verklaring van geen bedenkingen benodigd. In de vergadering van 22 december 2016 heeft u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Nadat u heeft besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven is de ontwerpvergunning voor zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Doordat er zienswijzen zijn ingediend dient u te besluiten of u een definitieve verklaring van geen bedenkingen af wilt geven.

B. Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording op de ingekomen zienswijzen conform de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide omgevingsvergunning Valkenierstraat 43';
2. Verklaring van geen bedenkingen af te geven.

C. Inleiding

Voor de Valkenierstraat 43 is een verzoek ingediend voor de sloop van het voormalige postkantoor en het bouwen van 30 appartementen. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te realiseren, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen in strijd met het bestemmingsplan (voorheen projectafwijkingsbesluit) worden verleend. Hiervoor heeft u in de vergadering van 22 december 2016 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Daarbij heeft u besloten dat de ontwerpverklaring kan worden opgevat als definitieve verklaring indien er geen zienswijzen worden ingediend. Nadat u heeft besloten de ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven hebben wij de procedure vervolgd. De ontwerpvergunning is op 21 juni gepubliceerd. Op 20 juli 2017 is er een rectificatie geplaatst omdat de publicatie van 21 juni niet kenbaar was gemaakt in de Staatscourant. De ontwerpvergunning heeft dus van 22 juni tot en met 30 augustus ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Doordat er zienswijzen zijn ingediend dient u te besluiten of u een definitieve verklaring van geen bedenkingen af wilt geven.

Centrale vraag

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u instemmen met de voorgestelde behandeling van de ingediende zienswijzen conform de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide

omgevingsvergunning Valkenierstraat 43' en de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven?

D. Wat willen we bereiken?

Met de definitieve verklaring van geen bedenkingen willen we als gemeente de planologische mogelijkheid bieden voor de bouw van 30 appartementen aan de Valkenierstraat 43.

E. Wat gaan we er voor doen?

Om het voorgenomen doel te bereiken is het van belang dat de definitieve verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven. Wij stellen voor deze af te geven, hieronder wordt dit nader gemotiveerd.

Zienswijzen

Zoals genoemd onder C. zijn er drie zienswijzen ingediend. In hoofdzaak hebben de zienswijzen betrekking op de volgende aspecten:

- *Bezonnig*
Door een reclamant wordt aangegeven dat er door de bouwhoogte het pand en de buitenspeelplaats in de schaduw komen te liggen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat dit nauwelijks invloed heeft op de hoeveelheid (zon)lichtinval.
- *Bouwhoogte en uitzicht*
Door een aantal reclamanten wordt aangegeven dat door de hoogte van het gebouw het uitzicht en de privacy wordt belemmerd. Deze zienswijzen worden weerlegt op basis dat de bouwhoogte aansluit bij de omgeving en aansluiting wordt gezocht bij de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Daarnaast wordt de afstand tussen de nieuwe en de bestaande appartementencomplex aan de Europlaan vergroot.
- *Parkeren*
In een van de zienswijze wordt aangegeven dat men bang is voor parkeeroverlast. Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Volgens de parkeernormering moeten er 33 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In totaal worden er 33 parkeerplaatsen gerealiseerd en 10 garageboxen die meetellen als 4 parkeerplaatsen. Het plan voldoet hiermee aan het parkeerbeleid.
- *Planschade*
Door een reclamant wordt aangegeven dat als gevolg van de nieuwbouw zijn woning minder waard wordt. Indien reclamant van mening is dat hij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren staat het de reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel is geschreven voor gevallen, waarin een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

Voor een volledig overzicht van de zienswijzen en onze reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide omgevingsvergunning Valkenierstraat 43'.

Voorstel

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de ontvangen zienswijzen. Op basis van deze nota adviseren wij u de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Indien de verklaring van geen bedenkingen niet wordt afgegeven zal de omgevingsvergunning geweigerd moeten worden.

F. Betrokken partijen

Bij de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn alle direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging is ook een inloopavond georganiseerd. Het ontwerpbesluit is tevens aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel voorgelegd.

G. Beheer en onderhoud

Het plangebied is volledig eigendom van de initiatiefnemer. Er vindt geen wijziging plaats in de grondverhoudingen. De ontwikkeling heeft derhalve geen consequenties voor beheer en onderhoud.

H. Financiën**Exploitatie- en planschadeovereenkomst**

De kosten voor de ruimtelijke procedure en voor de omgevingsvergunning worden via de reguliere weg verhaald op de aanvrager. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten van de gemeente verzekerd zijn. Voor deze ontwikkeling is ook een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de kosten voor een eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

I. Vervolgstappen

Nadat u heeft besloten over dit voorstel, zullen wij een beslissing nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Indien u de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, zullen wij de omgevingsvergunning verlenen. Deze zal wederom voor zes weken terinzage worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

J. Communicatie

Na het verlenen van de omgevingsvergunning zal deze worden toegezonden naar de aanvrager. Tevens zal het besluit gepubliceerd in de Staatscourant en het Valkenswaard Weekblad en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website. Degenen die zienswijzen hebben ingediend, worden schriftelijk op de hoogte gebracht.

K. Bijlage(n)

Geen.

L. Ter inzage liggende stukken

1. Kopie ingekomen zienswijzen (289168, 29384, 295797, 295800, 295805);
2. Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide omgevingsvergunning Valkenierstraat 43 (295792, 298989);
3. Ontwerp besluit met bijbehorende stukken (te raadplegen via www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen)

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2017, nummer 77941/294388;

Gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 12 oktober 2017;

BESLUIT

1. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording op de ingekomen zienswijzen conform de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen uitgebreide omgevingsvergunning Valkenierstraat 43';

2. Verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 26 oktober 2017.

Kenmerk: 77941/292447

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen.