

## Agendapunt commissie:

|                          |                |                               |
|--------------------------|----------------|-------------------------------|
| steller                  | telefoonnummer | email                         |
| Carlijn Evers            | 0402083678     | carlijn.evers@valkenswaard.nl |
| agendapunt               | kenmerk        | datum raadsvergadering        |
|                          | 2022-261147    | 26 januari 2023               |
| portefeuillehouder       |                |                               |
| T. Geldens               |                |                               |
| onderwerp                |                |                               |
| Bestemmingsplan Emmalaan |                |                               |
| aan de gemeenteraad      |                |                               |

Aan de raad,

**1. Voorstel:**

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Emmalaan';
2. het bestemmingsplan 'Emmalaan' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPemmalaan-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0858.BPemmalaan-VA01.dxf;
3. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro;
4. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, de provincie Noord-Brabant verzoeken om toestemming te verlenen voor een eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

**2. Inleiding:**

Op het braakliggende terrein aan de Emmalaan, waar voorheen de gemeentewerf gevestigd was, is een herontwikkeling voorzien. Het plan bestaat uit de realisatie van 22 woningen, bestaande uit rijwoningen voor jongeren en jonge gezinnen en levensloopbestendige woningen voor met name senioren. De woningen bestaan uit vier speels geplaatste blokken die zodanig zijn gesitueerd dat er een middengebiet ontstaat waar ruimte is voor groen. Hierdoor ontstaat, ondanks dat het een binnengebied is, toch een aangenaam woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. Het gebied blijft zowel bereikbaar vanaf de Emmalaan als via de Maastrichterweg. Het parkeren vindt plaats in clusters bij beide entrees. Hierdoor wordt voorkomen dat er in het groene middengebiet geparkeerd moet gaan worden. De ontwikkeling van deze woningen sluit aan bij de behoefte voor betaalbare (starters)woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan' heeft van 14 april t/m 25 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend ([bijlage 1](#)). In vervolg hierop leggen wij het bestemmingsplan nu aan u voor om vast te stellen.

### **3. Beoogd effect:**

Bouw van 22 woningen waardoor voorzien wordt in de behoefte aan woningen voor jongeren/starters en ouderen.

### **4. Argumenten:**

#### *1.1 Hierin geeft de gemeente haar reactie op de ingebrachte zienswijzen*

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Emmalaan' zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Emmalaan' (bijlage 2). In de nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan wel of niet aan te passen. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

#### *2.1 De ambtelijke wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan*

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij adviseren u wel ambtshalve enkele wijzigingen in het bestemmingsplan 'Emmalaan' door te voeren. Uit het nader onderzoek industrielawaai is gebleken dat ter plaatse van twee van de vier beoogde bouwblokken richtwaarden voor het maximale geluidsniveau worden overschreden. Dit betreft het noordelijk en westelijk gelegen bouwblok. Om het maximale geluidsniveau binnen de richtwaardes te krijgen worden de kopse gevels van deze bouwblokken uitgevoerd zonder te openen delen (dove gevel). Ook wordt een geluidsscherm geplaatst op de oostelijke erfafscheiding van het terrein van de brandweerkazerne, dit geluidsscherm heeft een hoogte van 2 meter en een lengte van 44 meter. Ter hoogte van het westelijk gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' is een geluidwerende tuinafscherming aan de noordzijde vereist. Deze maatregelen worden juridisch geborgd in de planregels (artikel 6 – Wonen) en op de verbeelding (door middel van specifieke bouwaanduidingen). Daarnaast zijn op de verbeelding drie van de vier bouwvlakken qua maatvoering iets gewijzigd als gevolg van enkele aanpassingen in de ontwerptekeningen van de woningen. Het gaat daarbij om de breedte en diepte van de bouwvlakken. Voor een volledig overzicht van de ambtelijke wijzigingen verwijzen wij u naar de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Emmalaan'.

De gemeenteraad is als bevoegd gezag aan zet om het bestemmingsplan 'Emmalaan' gewijzigd vast te stellen. Het concept vast te stellen bestemmingsplan treft u in bijlage 3.

#### *2.2 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting*

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

#### *3.1 Een exploitatieplan voor het bestemmingsplan is niet nodig*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zal bij vaststelling van het bestemmingsplan in principe ook een exploitatieplan vastgesteld moeten worden. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst is niet aan de orde, omdat wij als gemeente dit plan zelf opstellen. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan vallen binnen de begrote kosten van de grondexploitatie Emmalaan, gemeentewerf.

#### *4.1 Op deze manier kan het vaststellingsbesluit zo snel mogelijk gepubliceerd worden*

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gebeurt binnen twee weken na de vaststelling. Dit is anders indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In dat geval mag het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan pas zes weken na vaststelling gepubliceerd worden. De provincie heeft dan de gelegenheid om een zogenoemde reactieve aanwijzing te geven, als ze het niet eens zijn met de wijziging(en). Dit betekent echter dat de beroepstermijn later ingaat en het bestemmingsplan ook pas later in werking treedt.

Het is echter wenselijk om het vaststellingsbesluit zo spoedig mogelijk te publiceren zodat het bestemmingsplan zo snel mogelijk in werking treedt. We zullen daarom de provincie verzoeken om akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit, omdat er geen sprake is van een provinciaal belang.

### **5. Kanttekeningen:**

#### *1.1 Er is kans op planschade*

Bij een wijziging van het bestemmingsplan bestaat altijd de kans op planschade. Het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst (als onderdeel van de anterieure exploitatieovereenkomst) is niet van toepassing. Het is namelijk een initiatief van de gemeente zelf.

Het risico op planschade is echter beperkt. Bij een verzoek tot planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale planologische mogelijkheden op basis van het oude planologische regime en de maximale planologische mogelijkheden op basis van het nieuwe planologische regime. De gronden zijn in het huidige bestemmingsplan 'Hoge Akkers' bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf' (tot en met categorie 3). Wanneer wordt gekeken naar de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemmingen, is er geen (of slechts beperkt) planologisch nadeel te verwachten als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan 'Emmalaan'.

### **6. Financiën:**

Het sluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst is niet aan de orde, omdat wij als gemeente dit plan zelf opstellen. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden verantwoord in de grondexploitatie Emmalaan, gemeentewerf. Deze grondexploitatie is vastgesteld op 29 juni 2022 en heeft een verwacht negatief resultaat van € 612.826. Voor dit negatief resultaat is bij de vaststelling van de jaarrekening 2021 een voorziening getroffen.

Voor eventuele planschade is geen budget beschikbaar in de grondexploitatie. Op het moment dat er een planschade wordt toegekend wordt hierop de raming van de grondexploitatie aangepast en bij een eerstvolgende vaststelling van de jaarrekening worden goedgekeurd.

**7. Vervolg:**

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Emmalaan' zal het plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode staat beroep bij de Raad van State open voor belanghebbenden. 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.

**8. Communicatie:**

Na akkoord van de provincie zal het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in het Valkenswaards Weekblad, het Gemeentebblad en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website. De mensen die een zienswijze hebben ingediend, worden per brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit en de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

**Bijlagen:**

| nr | omschrijving                                                                                                                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Ingekomen zienswijzen, geanonimiseerd                                                                                                                                                                |
| 2  | Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Emmalaan                                                                                                                              |
| 3  | Concept vast te stellen bestemmingsplan Emmalaan <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Toelichting</li> <li>b. Regels</li> <li>c. Verbeelding</li> <li>d. Bijlagen bij de toelichting</li> </ul> |

## **BESLUIT**

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2022, nummer 2022-261147/202206561810;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en gelet op de Gemeentewet;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 12 januari 2023,

## **BESLUIT**

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan Emmalaan';
2. het bestemmingsplan 'Emmalaan' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPemmalaan-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0858.BPemmalaan-VA01.dxf;
3. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12 lid 1 Wro;
4. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, de provincie Noord-Brabant verzoeken om toestemming te verlenen voor een eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 26 januari 2023.

Kenmerk: 2022-261147/202206562086

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

drs. A.B.A.M. Ederveen