

Agendapunt commissie: 12 januari 2022

steller	telefoonnummer	email
Evelien van den Boom	040-2083665	evelien.van.den.boom@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	2021-171669	27 januari 2022
portefeuillehouder		
dhr. Marchal		
onderwerp		
Bestemmingsplan Bergstraat 28		
aan de gemeenteraad		

Aan de raad,

A. Samenvatting

Symphony Estates is voornemens om ter plaatse van de Bergstraat 28/30 (voorheen in gebruik door Roothans IJzerwaren) het woningbouwproject 'Hof aan de Dommel' te ontwikkelen. Het project bestaat uit zes woningen en twee appartementen rondom een hofje. Tijdens de procedure zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er geen ambtelijke wijzigingen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan 'Bergstraat 28' ongewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met identificatienummer 'NL.IMRO.0858.BPbergstraat28-VA01', waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPbergstraat28-VA01.dxf;
2. geen exploitatieplan ex art. 6.12, lid 1, Wro vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

C. Inleiding

Aanleiding

Symphony Estates is voornemens om ter plaatse van de Bergstraat 28/30 (voorheen in gebruik door Roothans IJzerwaren) het woningbouwproject 'Hof aan de Dommel' te ontwikkelen. Het project bestaat uit zes woningen en twee appartementen rondom een hofje (zie figuur 1 voor een situatietekening).



Situatietekening woningbouwproject 'Hof aan de Dommel' en illustratie

Procedure

Wettelijk vooroverleg

Ter realisatie van dit plan is het noodzakelijk om een bestemmingsplanherziening voor de betreffende gronden in gang te zetten. In dat verband is eerder besloten dat de voorontwerpfase overgeslagen kan worden. Bij brief van 29 januari 2020 hebben wij u gevraagd om geen inspraak op grond van de inspraakverordening Valkenswaard toe te passen. Deze toestemming is op basis van de hierover gemaakte afspraken verkregen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) naar het Waterschap toegestuurd en aangemeld bij de Provincie Noord-Brabant. Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Wel hebben ze in de brief enkele aandachtspunten voor de initiatiefnemer vermeld, om ervoor te zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat bij de nieuwe woningen. Deze aandachtspunten zijn verwerkt in de verdere plannen. De Provincie heeft aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen.

Op 5 mei 2021 hebben wij besloten om mee te werken aan het verzoek van Symphony Estates om de gewenste omgevingsvergunning en maatwerkvoorschriften (voor de 'Bergstraat 32', café zaal De Dommelstroom) te coördineren met de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Informeel vooroverleg

Voor dit plan heeft geen formeel voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, maar heeft de initiatiefnemer, in het kader van het omgevingsdialoog, wel meermaals met de omwonenden contact gehad. Dit staat beschreven onder punt f.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan, de concept omgevingsvergunning en de concept maatwerkvoorschriften hebben gedurende zes weken, van 12 augustus tot en met 22 september 2021 ter inzage gelegen. Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaards Weekblad, het gemeenteblad en op internet. Het

ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen via de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Centrale vraag

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u het voorliggende bestemmingsplan 'Bergstraat 28' ongewijzigd vaststellen?

D. Wat willen we bereiken?

Met het nieuwe bestemmingsplan 'Bergstraat 28' willen we als gemeente de planologische mogelijkheid bieden om het planvoornemen tot ontwikkeling te brengen.

E. Wat gaan we er voor doen?

Om bovenstaande te bereiken, dient het bestemmingsplan vastgesteld te worden. Op basis van het vast te stellen bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen inpasbaar is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, en er geen ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd, stellen wij u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

F. Betrokken partijen

Samengevat is er met de omwonenden onderstaande route gelopen om te komen tot afspraken en een plan in hun directe omgeving waarmee ze kunnen instemmen:

1. Eerste informatieavond omwonenden heeft plaatsgevonden op 22 januari 2020 in Café de Dommelstroom
2. Naar aanleiding van die avond zijn er individuele afspraken geweest met verschillende omwonenden. In deze gesprekken zijn de persoonlijke overwegingen besproken en is er in gezamenlijkheid gekeken naar mogelijke (bouwkundige) oplossingen. Op basis van deze gesprekken zijn er aanpassingen gedaan aan het initiële plan zoals was voorgelegd op 22 januari 2020:
 - a. de nokhoogte is verlaagd door een gedeeltelijk platte nok te maken;
 - b. er worden geen zonnepanelen in het zicht op achterzijde van de woningen geplaatst (die worden nu op het platte (nok)gedeelten van dak geplaatst en evt. op serre en/of fietsenberging);
 - c. er is grondruil toegepast waardoor de vorm van het perceel van een omwonende verbeterd is;
 - d. de fietsenberging wordt verkleind, waardoor er ruimte overblijft tussen het perceel van omwonende en de fietsenberging voor de onderhoudszone en verminderen potentiële contactgeluiden
 - e. er zijn afspraken gemaakt vanwege privacy omwonenden en nieuwe bewoners, als in:
 - i. leibomen toegevoegd;
 - ii. beukenhaag met hekwerk wordt aangebracht;
 - f. er zijn afspraken gemaakt over de nieuwe danwel bestaande erfafscheidingen:
 - i. deze zijn aangepast aan wens omwonenden (houten schutting / stenen muur en het onderhoud daarvan)
 - ii. wat betreft de maximale hoogte van de erfafscheidingen

- iii. is er een geluidsabsorberend scherm (kokowall) toegevoegd aan perceel omwonenden t.b.v. geluidreductie;
- 3. Zodoende zijn er met alle omwonenden (zie bijlage 1) afspraken gemaakt waardoor zij akkoord zijn met het plan en ook geen bezwaar zullen indienen. Dit is vastgelegd in vaststellingsovereenkomsten waarin de afspraken staan beschreven die Symphony zal nakomen en verwerken in hun stukken (definitief ontwerp en juridisch documenten zoals aktes). Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplichten de omwonenden zich geen bezwaar te zullen indienen.

Deze vorm van participatie sluit aan bij de werkwijze zoals die gewenst is in de (verwachte) Omgevingswet. In bijlage 1 is exact aangegeven met welke eigenaren (blauwe gearceerde kadastrale nummers) afspraken zijn gemaakt.

Ook heeft Symphony Estates meermaals contact gehad met de eigenaars en uitbater van Café Zaal De Dommelstroom en is ook met hen overeenstemming bereikt over de ontwikkeling.

G. Beheer en onderhoud

De gronden (ook het openbaar gebied in het binnenhofje) blijven in particulier eigendom. Het plan heeft dan ook geen gevolgen voor beheer en onderhoud.

H. Financiën

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.

De initiatiefnemer is financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie. De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de plankosten van de gemeente verzekerd zijn en verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Voor deze ontwikkeling is ook een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar opgesteld, waarin is afgesproken dat de kosten voor een eventuele planschade ingevolge artikel 6.1 Wro worden verhaald op de ontwikkelaar. Deze planschadeovereenkomst maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

I. Vervolgstappen

Na instemmende besluitvorming wordt direct nadien het (definitieve) besluit omgevingsvergunning genomen en het besluit maatwerkvoorschriften. Gelet op de van toepassing zijnde coördinatieregeling, worden zowel het vastgestelde bestemmingsplan, als het besluit omgevingsvergunning en de maatwerkvoorschriften gezamenlijk gepubliceerd en vervolgens – voor een termijn van 6 weken - gelijktijdig ter inzage gelegd. In het geval van beroep, is er voor alle met elkaar samenhangende besluiten sprake van één beroepsgang bij één instantie (Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State). Voor alle belanghebbenden staat beroep open. 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. Communicatie

De bekendmaking van de gecoördineerde besluiten vindt via één gezamenlijke publicatie plaats in het Valkenswaards Weekblad, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

K. Bijlage(n)**L. Ter inzage liggende stukken**

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1.	Overzicht participatie	2021-171669	202111338169
2.	Het ontwerpbestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl . Hierbij treft u wel a. Verbeelding b. Regels c. Toelichting	2021-171669	202111334162 202111334190 202111334192

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2021, nummer 2021-171669/202111334156;

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 2022;

BESLUIT

- 1. het bestemmingsplan 'Bergstraat 28' ongewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met identificatienummer 'NL.IMRO.0858.BPbergstraat28-VA01', waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPbergstraat28-VA01.dxf;**
- 2. geen exploitatieplan ex art. 6.12, lid 1, Wro vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 27 januari 2022.

Kenmerk: 2021-171669

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

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