

Agendapunt commissie: omissiebesluit Hofstraat 14

steller	Telefoonnummer	email
Bart Adriaans		bart.adriaans@valkenswaard.nl
Agendapunt	Kenmerk	Datum raadsvergadering
	2023-334076	
Portefeuillehouder		
T. Geldens		
Onderwerp		
Bestemmingsplan Hofstraat 14		

Aan de raad,

1. Voorstel:

1. door middel van een reparatiebesluit het bestemmingsplan 'Hofstraat 14' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPhofstraat14-VA02, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPhofstraat14-VA02.dxf;

2. Inleiding:

Op 27 augustus 2019 heeft het college ingestemd met de herontwikkeling van de oude ijsfabriek aan de Hofstraat 14. De voormalige ijsfabriek zal worden herontwikkeld ten behoeve van 6 appartementen en 4 grondgebonden woningen.

Het voorliggende plan gaat uit van de sloop van het achterste deel van het bestaande bedrijfspand. Aansluitend op de bestaande woningen aan de Maalsteen worden hier vier geschakelde levensloopbestendige woningen gebouwd. Het deel aan de Hofstraat wordt herontwikkeld tot compact appartementengebouw. Een derde terug liggende laag wordt geïntroduceerd. Hoewel het deel aan de Hofstraat verhoogd wordt naar drie bouwlagen, doet het totale bouwplan stedenbouwkundig meer recht aan de omliggende schaal. Het grote bedrijfspand wordt opgeknipt in kleinere volumes.

Op 21 oktober 2021 heeft de gemeenteraad dit bestemmingsplan vastgesteld.

Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend.

Het blijkt nu dat er in het bestemmingsplan per abuis zaken niet correct zijn opgenomen. Bij het maken en publiceren van de digitale dataset van het eerder vastgestelde bestemmingsplan zijn voorgenomen aspecten van het bouwplan niet opgenomen in de bouwregels en verbeelding van het bestemmingsplan. Daardoor hebben deze aspecten geen juridische werkingskracht gekregen.

Het gaat om de volgende zaken:

1. De monumentencommissie heeft geoordeeld dat de monumentale voorgevel van de voormalige ijsfabriek behouden moet worden. Om dit te bereiken is het de bedoeling dat de derde bouwlaag van het nieuwe appartementengebouw terug komt te liggen ten opzichte van de bestaande voorgevel. De terugliggende derde bouwlaag van het appartementengebouw is niet juridisch bindend opgenomen in de bouwregels.

2. De bergingen aan de achterzijde van het appartementencomplex zijn niet opgenomen in de bouwregels van het bestemmingsplan.

3. Mogelijke tegenstrijdigheid 5.2.1 onder b en 5.2.1 onder e van de bouwregels in het bestemmingsplan. De mogelijke tegenstrijdigheid zit in het verschil tussen enerzijds het aantal wooneenheden in het appartementengebouw en anderzijds het verbod op splitsing van een hoofdgebouw. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het appartementengebouw is het mogelijk dat deze bouwregels bij de vergunningverlening voor onduidelijkheid zorgen. Het appartementengebouw is namelijk een hoofdgebouw met 6 wooneenheden. Een verbod op splitsing van hoofdgebouwen kan tegenstrijdigheid met dit gedeelte van het bouwplan tot gevolg hebben.

Omdat het verbod op splitsing dubbelop is, wordt voorgesteld om deze regel uit het bestemmingsplan te verwijderen. Het maximaal aantal toegestane wooneenheden verbiedt namelijk al splitsing.

4. In de verbeelding is een functieaanduiding Nokrichting opgenomen voor de grondgebonden woningen. Hier zijn geen regels aan gekoppeld in het bestemmingsplan. Uit de zienswijzenota volgt dat hier de volgende regel opgenomen zou moeten worden: "ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de noklijn van hoofdgebouwen loodrecht op de naar de weg gekeerde bouwgrens geprojecteerd te worden." Deze regel is in deze versie alsnog opgenomen.

Deze gebreken houden in dat het voorgenomen bouwplan niet in zijn geheel kan worden gerealiseerd. Door een nieuw raadsbesluit kunnen deze gebreken worden gerepareerd. Daarmee kan er een vergunning worden verleend voor het voorgenomen bouwplan.

3. Beoogd effect:

Door dit besluit worden gebreken in het reeds vastgestelde bestemmingsplan gerepareerd. Daarmee kan het voorgenomen bouwplan vergund worden.

4. Argumenten:

1.1 Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat deze voldoet aan de juiste uitgangspunten. Het voorgenomen bouwplan wordt niet gewijzigd. Daarbij worden bouw mogelijkheden die de omwonenden kunnen benadelen uit het bestemmingsplan verwijderd.

5. Kanttekeningen:

Het nieuwe besluit ligt 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Raad van State. Het beroep kan alleen worden gericht tegen de daadwerkelijke inhoud van het herstelbesluit. Er is geen zienswijzeprocedure meer. Na het raadsbesluit staat direct beroep open bij de Raad van State. Beroep dat tegen het eerdere bestemmingsplan is ingediend, blijft in stand. De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn bedoeld om het plan met de juiste uitgangspunten tot uitvoer te brengen.

6. Financiën:

Met de ontwikkelaar is een anterieure exploitatieovereenkomst, inclusief planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten op grond waarvan de kosten voor de planologische procedure worden verhaald. Deze kosten zijn inmiddels in rekening gebracht bij de ontwikkelaar.

Aan dit besluit zijn verder geen financiële consequenties verbonden. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de gebreken die in het bestemmingsplan zijn geconstateerd. Er is in de overeenkomst een inspanningsverplichting voor de gemeente opgenomen, om het plan op voortvarende wijze door de procedure te leiden. Dit geeft echter geen garanties op de inhoud van het bestemmingsplan, zoals is uitgesproken in jurisprudentie in vergelijkbare zaken. De kosten van het herstelbesluit kunnen worden gedekt uit de exploitatiekosten uit de anterieure overeenkomst.

7. Vervolg:

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan gepubliceerd in het Valkenswaards Weekblad, het elektronisch Gemeentebblad en op internet. Het gewijzigd bestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode staat beroep bij de Raad van State open voor alle belanghebbenden. Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, indien gedurende de termijn beroep is ingediend en om een voorlopige voorziening is verzocht, op het moment dat op het verzoek is beslist. Op grond van de artikel 6:19 van de Awb hebben de beroepen die reeds zijn ingediend tegen het vastgestelde bestemmingsplan, van rechtswege, mede betrekking op het herstelbesluit.

8. Communicatie

De ter inzage legging van het besluit wordt gecommuniceerd via het Valkenswaards Weekblad, het elektronisch Gemeentebblad en op internet.

Bijlagen

nr	omschrijving
1.	Vast te stellen bestemmingsplan 'Hofstraat 14': • Toelichting • Regels Verbeelding
2	Nota zienswijzen Hofstraat 14
3	

BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2023, nummer 2023-334076;

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. 30 maart 2023

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan 'Hofstraat 14' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPhofstraat14-VA02, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPhofstraat14-VA02.dxf;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d.
Kenmerk: 2023-334076

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. C. Miedema

Drs. A.B.A.M Ederveen