

Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
Evelien van den Boom	3665	Evelien.van.den.Boom@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	2021-157519/ 202108278957	21 oktober 2021
portefeuillehouder		
C. Marchal		
onderwerp		
Bestemmingsplan Parallelweg noord 10		
aan de gemeenteraad		

A. Samenvatting

De voormalige autogarage Driessen aan de Kruising Parallelweg noord – Valkenierstraat in Valkenswaard is gesloopt. Op deze locatie is een ontwikkeling met appartementen en grondgebonden woningen voorzien. Hiervoor dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' zijn twee zienswijzen ontvangen, namens diverse omwonenden. Één zienswijze is buiten de termijn ingediend. Deze hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' ongewijzigd vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10';
2. het bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' ongewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPparallelwgNrd10-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPparallelwgNrd10-VA01.dxf;
3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.

C. Inleiding**Aanleiding**

De voormalige autogarage Driessen aan de kruising Parallelweg Noord – Valkenierstraat in Valkenswaard is gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie te ontwikkelen naar woningbouw. De ontwikkeling bestaat uit twee typen bebouwing:

- Een appartementengebouw van vijf bouwlagen bestaande uit 46 appartementen, een mix van appartementen in afmetingen, gericht op de doelgroep senioren.
- 16 grondgebonden woningen, gericht op de doelgroep jonge starters.

Uit de uitgevoerde marktanalyse is onderschreven dat de ontwikkeling aansluit bij de kwalitatieve woningvraag binnen de gemeente Valkenswaard zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 28 februari 2018, waarin is opgenomen dat op deze locatie 60 woningen gerealiseerd moeten worden. Op 14 april 2020 heeft het college ingestemd met de kaders van de herontwikkeling van de Parallelweg Noord 10.

Procedure bestemmingsplan Parallelweg Noord 10

Inspraak

In de inspraakverordening gemeente Valkenswaard is bepaald dat inspraak in principe mogelijk is op alle onderwerpen van gemeentelijk beleid. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid of niet (tenzij wettelijk verplicht). Op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het mogelijk om geen gelegenheid te bieden voor inspraak en enkel te voldoen met een kennisgeving van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Gelet op de informatievoorziening die reeds door de ontwikkelaar was opgestart, was het college voornemens dit vooroverleg over te slaan. In december 2020 hebben we u gevraagd in te stemmen met het overslaan van het vooroverleg. Hiervoor heeft u echter geen toestemming gegeven. Daarom heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor 4 weken ter inzage gelegen, namelijk van 14 januari 2021 tot en met 10 februari 2021. In deze periode is er 1 inspraakreactie ontvangen van diverse buurtbewoners.

Wettelijk vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) naar het Waterschap toegestuurd en aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven dat het plan niet strekt tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap heeft enkele opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 1 juli tot en met 11 augustus 2021 ter inzage gelegen. Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaard 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 twee identieke zienswijzen ontvangen namens diverse omwonenden. En één zienswijze is ingediend buiten deze periode. Deze zienswijzen worden verderop behandeld.

Centrale vraag

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u instemmen met de voorgestelde behandeling van de ontvangen zienswijzen conform bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10' en het voorliggende bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' ongewijzigd vaststellen?

D. Wat willen we bereiken?

Met het nieuwe bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' willen we als gemeente de planologische mogelijkheid bieden om het planvoornemen tot ontwikkeling te brengen.

E. Wat gaan we er voor doen?

Om de voorgestelde doelen te bereiken is het van belang dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wij stellen voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Onderstaand wordt dit nader beargumenteerd.

Zienswijzen

Zoals genoemd onder C. zijn er drie zienswijzen ontvangen. In de bijlage (bijlage 1) treft u de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10'. Hierin is de reactie van de gemeente geformuleerd.

In hoofdzaak hebben de zienswijzen betrekking op de volgende aspecten:

- a. *Eerder ingediende inspraak wordt opnieuw ingediend.*
Onze inspraakreactie blijft gelijk, waarbij de PM posten worden ingevuld.
- b. *Hoogte en massa van het bouwproject*
De omvang van het project vinden wij, mede door de gelaagdheid en afstand tot de omgeving, passend in de omgeving.
- c. *Ligging en hoogte van de woningen op korte afstand van de bestaande woningen, verzoek voor omzetting rijwoningen naar gelijkvloerse woningen*
De afstand tussen de rijwoningen vinden wij voldoende groot in een stedelijke omgeving en omzetting naar een ander type woning is niet noodzakelijk.
- d. *Het project voldoet niet aan de parkeernormen zoals die volgen uit het parkeerbeleid*
Het project is getoetst aan het parkeernormenbeleid, waarbij met inzet van een ontheffing voor het toepassen van carsharing en grondruil, er wordt voldaan aan de parkeernorm.
- e. *Er is sprake van planschade*
Na het onherroepelijk worden van het plan, kan er een verzoek om planschade worden ingediend.

Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Voorstel

Enkel het inspraakverslag wordt op onderdelen aangevuld. De ingekomen zienswijzen geven geen reden tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10'. Gelet op het voornoemde adviseren wij u voor het bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10', zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPparallelwNrd10-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

F. Betrokken partijen

De initiatiefnemer heeft op meerdere momenten contact gehad met de omwonenden van de Parallelweg Noord 10. Er is in eerste instantie een bredere groep mensen geïnformeerd. Hierbij is aangegeven dat het mogelijk is vragen of opmerkingen door te geven. In tijden van corona is op 2 juli aan een kleinere groep van de directe omwonenden een uitnodiging voor een informatieavond verstuurd. In de uitnodiging staat vermeld dat omwonenden de plannen kunnen bekijken en vragen kunnen stellen. Op 21 juli heeft een goed verzorgde informatieavond plaatsgevonden. Deze avond was druk bezocht. Omdat het in de vakantieperiode was hebben twee omwonenden ook nog een persoonlijke toelichting gekregen. Na 21 juli heeft de initiatiefnemer met enkele omwonenden nog persoonlijk contact gehad om de plannen toe te lichten danwel te verfijnen.

Het plan heeft ook als voorontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft er overleg plaatsgevonden met de gemeente en de vertegenwoordigers van de inspraakreactie. In dit overleg zijn de punten van de inspraak besproken. Tevens is er een toelichting gegeven op de pilot m.b.t. car sharing evenals de privaatrechtelijke overeenkomsten die zijn opgesteld.

G. Beheer en onderhoud

Er vindt een grondruil plaats aan de voorzijde van de Parallelweg Noord, aangezien de kadastrale begrenzing niet overeen komt met de feitelijke situatie. Een deel van het grondeigendom van de ontwikkelaar loopt nu over de openbare weg heen. Met de grondruil wordt de kadastrale lijn overeenkomstig het feitelijk gebruik aangepast. In de praktijk zal er geen verandering zijn ten aanzien van het te onderhouden openbaar gebied. 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 vaststelling zal het plan worden gepubliceerd in het Valkenswaards Weekblad, het Gemeenteblad en op internet. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode staat beroep bij de Raad van State open voor de indieners van een zienswijze en voor andere belanghebbenden tegen alle onderdelen van het besluit. 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

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Valkenswaards Weekblad, het Gemeenteblad en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website. De reclamanten worden persoonlijk op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit en de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

K. Bijlage(n)

Geen.

L. Ter inzage liggende stukken

nr	omschrijving	Zaaknr.	Documentnr.
1	Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10	2021-157519	202108278975
2	Vast te stellen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10 a. Toelichting b. Regels c. Bijlage 1 bij de regels Watertoets d. Bijlage 2 bij de regels ontheffing hogere grenswaarden e. Verbeelding f. Bijlage 1 watertoets g. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek h. Bijlage 2.1 Nader bodemonderzoek i. Bijlage 3: Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna j. Bijlage 3.1 Stikstofdepositieonderzoek Parallelweg Noord 10 k. Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï l. Bijlage 5: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. m. Bijlage 6: Archeologisch onderzoek Parallelweg noord 10 n. Bijlage 6.1: Archeologisch veldonderzoek Parallelweg noord 10 o. Bijlage 6.2: Selectieadvies archeologie Parallelweg Noord p. Bijlage 7: inspraakverslag bestemmingsplan	Aangezien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld (enkel de naam van het plan wijzigt van ON01 naar VA01), wordt verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan, welke te raadplegen is op www.ruimtelijkeplannen.nl , het nieuwe inspraakverslag wordt wel toegevoegd, onder zaak nummer 2021-157519	Bijlage 7, documentnummer 202108278986

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard
7 september 2021

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, zaaknummer 2021-157519 en documentnummer 202108278939

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. 7 oktober 2021;

BESLUIT

- 1. in te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Parallelweg Noord 10';**
- 2. het bestemmingsplan 'Parallelweg Noord 10' ongewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPparallelwgNrd10-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.BPparallelwgNrd10-VA01.dxf;**
- 3. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 21 oktober 2021.

Kenmerk: zaaknummer 2021-157519 en documentnummer 202108278957

de griffier,

de voorzitter,

drs. C. Miedema

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