

Agendapunt commissie:

steller	Telefoonnummer	email
Kelly Fraaije	0645203312	Kelly.fraaije@valkenswaard.nl
Agendapunt	Kenmerk	Datum raadsvergadering
	2023-374966	

Portefeuillehouder

T. Geldens

Onderwerp

Bestemmingsplan Torenstraat 4a t/m 8

Aan de raad,

1. Voorstel:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8';
2. Het bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPtorenstraat4a8-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.0858.BPtorenstraat4a8-VA01.gml;
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:

Initiatiefnemer is voornemens om de percelen aan de Torenstraat 4a t/m 8 in Valkenswaard te herontwikkelen. De gronden zijn op dit moment bebouwd met een bedrijfspand en verschillende garageboxen. Voorheen was het bedrijfspand in gebruik als vestiging van het bedrijf de Technische Centrale, echter is het bedrijfspand op dit moment leegstaand. De initiatiefnemer wenst de bestaande bebouwing te saneren en hiervoor in plaats 9 woningen te realiseren.

Op 31 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de herontwikkeling van het perceel aan de Torenstraat 4-8. De beoogde woningen sluiten aan bij de behoefte naar dit type levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt daarnaast een einde gemaakt aan de huidige leegstand van een bestaand bedrijfspand. De verdere omgeving van het plangebied bestaat met name uit woningen en kleinschalige bedrijfspanden

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 april tot en met 17 mei 2023 ter inzage gelegen, in deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel hebben er enkele ambtelijke wijzigingen plaatsgevonden, in samenspraak met bewoners van het Notarisplein, wiens tuinen grenzend zijn aan de drie zuidelijke woningen van de toekomstige ontwikkeling. In vervolg hierop leggen wij het bestemmingsplan nu aan u voor om vast te stellen.

3. Beoogd effect:

Middels de ontwikkeling van de 9 woningen, wordt er ingespeeld op de vraag naar woningen die levensloopbestendig zijn. Doordat deze woningen een slaapkamer en badkamer op de begane grond hebben, bereikt het een doelgroep met een behoefte aan nul treden woningen.

4. Argumenten:

1.1 Hierin heeft de gemeente de mogelijkheid om ambtelijke wijzigingen door te voeren

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8' zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, dit naar aanleiding van diverse gesprekken met omwonenden en initiatiefnemer – omwonenden hadden punten die ze graag aangepast wilden zien in het bestemmingsplan. Deze punten hebben geresulteerd in de ambtelijke wijzigingen, zoals vermeld in bijlage 3. De belangrijkste daarvan betreft het verlagen van de maximale bouwhoogtes van de negen woningen, zo is de begane grond van 4 meter verlaagd naar 3,40 meter en is de eerste verdieping van 7 meter verlaagd naar maximaal 6,30 meter. Daarnaast is de voorgevel van de drie zuidelijke woningen met 15 graden richting het oosten gedraaid, hiermee wordt inkijk en privacy verlies op de tuinen van het Notarisplein voorkomen. Ook worden de ramen in de trappenhuisen bij de woningen grenzend aan de tuinen van het Notarisplein en de Dijkstraat met melkglas gerealiseerd. Dit is in goede samenspraak gebeurd tussen initiatiefnemer en omwonenden. Voor de exacte ambtelijke wijzigingen verwijs ik u naar bijlage 1 van dit voorstel.

2.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting en kan het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld. In bijlage 2 kunt u het vast te stellen bestemmingsplan zien, inclusief toelichting, regels en verbeelding.

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 echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd, als het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is en/of als het niet noodzakelijk is om nadere (locatie)eisen te stellen. Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure exploitatieovereenkomst, inclusief planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten waarmee voldaan is aan de hiervoor bedoelde voorwaarden. Daarom stellen wij uw raad voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

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 risico voor de gemeente is daarbij ondervangen door het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer, waarbij alle kosten worden verlegd naar de initiatiefnemer.

6. Financiën

Met de ontwikkelaar is reeds een anterieure exploitatieovereenkomst, inclusief planschadeverhaalsovereenkomst, gesloten op grond waarvan de kosten voor de planologische procedure worden verhaald.

7. Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8' 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 Gemeentebld en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website.

Bijlagen:

nr	omschrijving
1.	Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8'
2.	Vast te stellen bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8' inclusief toelichting, regels en verbeelding

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2023, nummer 2023-374966;

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. 22 juni 2023,

BESLUIT

- 1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8';**
- 2. Het bestemmingsplan 'Torenstraat 4a t/m 8' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPtorenstraat4a8t-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam NL.IMRO.0858.BPtorenstraat4a8-VA01.gml;**
- 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. 6 juli 2023

Kenmerk: 2023-374966

de griffier,

de voorzitter,

Drs. C. Miedema

Drs. A.B.A.M Ederveen