

Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
E. van den Boom	3665	ebo@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	12raad00468	27 september 2012
onderwerp		

Vaststellen bestemmingsplan Kloosterpark

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Het bestemmingsplan Kloosterpark gaat uit van een tweetal appartementengebouwen. Binnen de gebouwen zullen verschillende woningtypes gerealiseerd worden voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijscategorieën. Het betreft de ontwikkeling van maximaal 110 woningen, waarvan 67 woningen in de vrije sector en circa 40 woningen in de betaalbare huur. Tevens zal een nieuwe pleinruimte, een binnentuin c.q. wintertuin en een parkeerkelder worden gerealiseerd. Op de begane grond van de bebouwing aan de Luikerweg kunnen commerciële ruimten en horeca worden gerealiseerd en logies op de verdiepingen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Kloosterpark’ ongewijzigd vast te stellen.

B. Voorgesteld besluit

1. De zienswijzen van de reclamant ongegrond te verklaren en niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan ‘Kloosterpark’ zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPkloosterpark-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is.

C. Inleiding**Initiatief ontwikkeling Kloosterpark**

De ontwikkeling aan de Luikerweg 1 tot en met 19 en de Molenstraat 1 tot en met 7 (hierna te noemen Kloosterpark) loopt al een aantal jaar. De eerste visie voor de ontwikkeling van dit terrein is al meegenomen in het Masterplan Centrum. Deze visie is op 28 april 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Met het Masterplan Centrum als basis is er een gebiedsvisie opgesteld voor dit gebied. De gebiedsvisie betreft een verdere uitwerking van het Masterplan Centrum. De gebiedsvisie is vastgesteld op 17 juni 2008. Mede gelet op de ontwikkelingen op de woningmarkt en de kredietcrisis bleek echter een ontwikkeling van het plan zoals opgenomen in de gebiedsvisie niet realistisch. Daarom heeft het college op 28 juni 2011 nieuwe kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van dit gebied. Hierover is de raad geïnformeerd op 29 juni 2011.

Voorontwerpbestemmingsplan

Op basis van de kaders is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan start conform artikel 3.1.1 Bro met overleg van betrokken waterschap en diensten van provincie en het rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening. De ingekomen reacties zijn verwerkt.

Tevens heeft het college er voor gekozen dit voorontwerpbestemmingsplan op basis van de inspraakverordening ter inzage te leggen. Deze inspraakperiode heeft plaatsgevonden van 8 december 2011 tot en met 18 januari 2012. De raad is hiervan per brief op 30 november 2011 geïnformeerd.

Ontwerpbestemmingsplan

In de inspraakperiode zijn er 3 inspraakreacties ontvangen namens meerdere bewoners. Deze inspraakreacties hebben voor een deel geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties gaan veelal over de inrichting van het Kloosterplein, de verkeersafwikkeling, het parkeren, de goot- en bouwhoogte, de aanwezigheid van een speelvoorziening en aantasting van het woongenot en waardevermindering van de woning. De drie belangrijkste wijzigingen zijn:

- opnemen van de weg over het Kloosterpark als verkeersbestemming in het bestemmingsplan Kloosterpark;
- aanpassing van de goot- en bouwhoogte nabij de woningen aan de Luikerweg 21;
- het verder verankeren van de parkeernorm in het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar een verzoek ingediend om een hotel te vestigen. Het voorontwerpbestemmingsplan bood hier geen ruimte voor op de verdiepingen. Daarom is in het ontwerpbestemmingsplan de wijziging opgenomen dat er wel een hotel op de verdieping mogelijk is. Om een hotel op de verdieping mogelijk te maken, is ook verzocht om de goot- en nokhoogte aan de Luikerweg te wijzigen. Omdat deze wijziging niet gelegen is aan de voorzijde van het pand, zijn hier geen stedenbouwkundige bezwaren tegen.

Voor een volledig beeld van de wijzigingen verwijzen wij u graag naar het ontwerpbestemmingsplan en het inspraakverslag.

Het aangepaste ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van 24 mei 2012 tot en met 4 juli 2012. Hiervan is de raad op 21 mei 2012 geïnformeerd. Gedurende de terinzagelegging heeft het Waterschap aangegeven dat ze kunnen instemmen met het plan en is er één zienswijze ontvangen.

Centrale vraag

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u voorliggende bestemmingsplan Kloosterpark ongewijzigd vaststellen en besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten al anderszins is verzekerd?

D. Wat willen we bereiken?

De planologische mogelijkheid bieden om het gebied genaamd Kloosterpark tot ontwikkeling te brengen.

E. Wat gaan we er voor doen?

Om het doel te bereiken zijn twee elementen van belang namelijk het bestemmingsplan en het verhaal van de kosten. Deze twee elementen worden hieronder toegelicht.

Bestemmingsplan

Zoals aangegeven is er een reactie van het Waterschap ontvangen en is er één zienswijzen ontvangen. Het Waterschap heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het bestemmingsplan. De zienswijze is afkomstig van Achmea rechtsbijstand namens de heer J. Vissere, wonende aan de Molenstraat 25 te Valkenswaard. Deze zienswijze is op 5 juli 2012 ontvangen en is dus 1 dag te laat binnengekomen.

Volledigheidshalve nemen we deze zienswijze toch mee. Onder de oude WRO was er jurisprudentie die zei dat je zienswijzen die (maximaal) 2 weken te laat waren ingediend, toch moest meenemen. Dit omdat je bij een zienswijze die (maximaal) 2 weken te laat was ingediend, niet in de knel zou komen met de beslistermijn. Daarom hebben wij overwogen de zienswijzen toch te behandelen.

Hieronder wordt de zienswijzen (*cursief gedrukt*) besproken en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Tevens is (onderstreept) beschreven of en –zo ja – hoe het bestemmingsplan wordt gewijzigd als gevolg van de ingediende reactie.

1. *De bouw van de woningen zal de situatie aan de Molenstraat 25 ter plekke drastisch veranderen. Op dit moment is het in de Molenstraat rustig wonen. Het is een doodlopende weg. Die situatie zal bij het doorgaan van de plannen totaal veranderen, ten nadeel van de woonsituatie.*

De ontsluiting van de appartementen zal plaatsvinden over het Kloosterplein. Hiervoor zal het Kloosterplein opnieuw worden ingericht. Uitgangspunt bij de inrichting is dat het verkeer over de Maastrichterweg zal rijden en dat de toegang naar de Molenstraat middels een paaltje wordt gehinderd. Enkel in uitzonderingsgevallen zal het verkeer over de Molenstraat rijden, zoals in geval van een evenement op het Kloosterplein, zoals de kermis. Ook in geval van calamiteiten moet de toegang behouden blijven. Omdat onze verwachting is het verkeer grotendeels over de Maastrichterweg zal rijden, voorzien wij geen grote verandering van de woonsituatie van reclamant.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. *De situatie rond het parkeren is gewijzigd. De gemeente Valkenswaard heeft in de periode tussen de reactie op onze inspraak en nu bepaald dat 90 ambtenaren van de gemeente een parkeervergunning krijgen voor het Kloosterpark. Hiermee is bij de reactie van de gemeente op onze inspraak geen rekening gehouden en betekent dus dat er nog meer parkeerdruk op het Kloosterplein en omgeving zal komen.*

In de toelichting in paragraaf 5.4 wordt duidelijk gemaakt dat alle parkeerbehoefte voor het nieuwe plan op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De specifieke normen, waarbij verwezen wordt naar de beleidsnota 'Parkeernormering gemeente Valkenswaard' uit 2008, worden daarbij genoemd. Tot slot staat de parkeernorm ook nog opgenomen in artikel 7.3 van het bestemmingsplan.

Omdat het uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte gerealiseerd moet worden op eigen terrein, heeft het besluit dat de ambtenaren een parkeervergunning krijgen voor het parkeren op het Kloosterplein geen invloed op dit bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. *In de onderzoeksplicht met betrekking tot het verkeerslawaaï stelt u in het inspraakverslag dat de Molenstraat en de Maastrichterweg 30 km-zones zijn. Dit klopt niet omdat beide wegen geen 30 km zones zijn. Er moet daarom alsnog onderzoek naar de geluidsbelasting plaatsvinden.*

In het inspraakverslag staat ten onrechte vermeld dat de Molenstraat en de Maastrichterweg 30 km zones zijn. Beide wegen zijn namelijk 50 km-wegen. Het akoestisch onderzoek is wel uitgegaan van de juiste gegevens en zijn deze wegen meegenomen in de berekening van de geluidsbelasting. Het onderzoek naar de geluidsbelasting hoeft dus niet opnieuw uitgevoerd te worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Uit bovenstaande blijkt dat de zienswijze niet heeft geleid tot aanpassing van het plan. Voorgesteld wordt om de zienswijzen van de reclamanten ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet aan te passen.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u, uw raad, het bestemmingsplan ‘Kloosterpark’ het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPkloosterpark-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Anterieuere overeenkomst

Op basis van de Wro dient het verhaal van kosten verzekerd te zijn. Is dit niet verzekerd, dan dient een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vastgesteld te worden. In voorliggend geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd namelijk door een getekende anterieuere exploitatieovereenkomst met de projectontwikkelaar/ grondeigenaar en hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2, sub a Wro stellen wij uw raad voor geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

F. Financiën

In het kader van mogelijke planschade ex artikel 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst met de ontwikkelaar aangegaan. Verder zijn de investeringen die noodzakelijk zijn om de woningen te kunnen legaliseren geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is een anterieuere overeenkomst gesloten met Bouwbedrijf H. Pennings waarin de kosten zijn opgenomen. In de bijlage bij dit voorstel treft u een overzicht aan van de gemaakte afspraken.

G. Vervolgstappen

Het vaststellingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. Het vastgestelde bestemmingsplan zal voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State in te dienen. 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.

H. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. De initiatiefnemer en reclamant wordt op de hoogte gebracht middels een brief.

I. Bijlage(n)

n.v.t.

J. Ter inzage liggende stukken

1) ontwerpbestemmingsplan Kloosterpark.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

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