

De raad van de gemeente Valkenswaard;

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. 14 maart 2013;

## BESLUIT

1. In te stemmen met de voorgestelde behandeling van de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied';
2. het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPkernwinkelgebied-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de Provincie Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 28 maart 2013

Kenmerk: 13raad00054

de griffier,

drs. C. Miedema

de voorzitter,

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

## Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
---------	----------------	-------

E. van den Boom	3665	<a href="mailto:ebo@valkenswaard.nl">ebo@valkenswaard.nl</a>
-----------------	------	--

agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
------------	---------	------------------------

	13b&w00054	28 maart 2013
--	------------	---------------

onderwerp
-----------

Bestemmingsplan Kernwinkelgebied

aan de gemeenteraad
---------------------

**A. Samenvatting**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht haar bestemmingsplannen te actualiseren omdat deze niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Hierdoor is er ook de noodzaak het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ te actualiseren.

Gedurende de inspraakperiode van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er 6 inspraakreacties binnengekomen, erna nog 1. Alle 7 inspraakreacties zijn behandeld.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 8 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen leiden voor een deel tot aanpassing van het plan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ gewijzigd vast te stellen. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de notitie ‘Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied’.

**B. Voorgesteld besluit**

1. In te stemmen met de voorgestelde behandeling van de notitie ‘Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied’;
2. het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPkernwinkelgebied-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de Provincie Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit.

**C. Inleiding****Aanleiding**

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting gekomen dat op 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. In dit kader is begonnen met de actualisatie van het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’. Het bestemmingsplan omvat de bebouwing gelegen in het centrum van Valkenswaard. Dit gebied is gelegen ten noorden van de Markt. De begrenzing is afgestemd op de in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen ‘Centrum’, en de bestemmingsplannen ‘Braken Bunders’ en ‘Valkenswaard Noord’.

### **Systematiek**

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2010 een systematiek vastgesteld op welke wijze de bestemmingsplannen geactualiseerd moeten worden. U heeft besloten bij de actualisatie van de bestemmingsplannen uit te gaan van de feitelijke bestaande situatie, met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden niet meegenomen in het bestemmingsplan. Als aanvulling op deze systematiek heeft het college van Valkenswaard op 8 mei 2012 besloten dat gebieden waarvoor nog een bestemmings/ uitwerkings/ wijzigingsplan van kracht is dat na 1 juli 2003 is vastgesteld en waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend, wordt uitgegaan van de planologische mogelijkheden. Op deze wijze wordt het grondgebied voorzien van een actuele regeling.

In het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande situatie bestemd met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. Om de bestaande situatie vast te leggen, hebben wij standaarden ontwikkeld. Deze is volledig uitgewerkt voor de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Zo zijn er standaard maten voor de goot-en bouwhoogte, standaard bouwdieptes en de overgang van de woonbestemming naar de tuinbestemming is volledig omschreven. Voor andere bestemmingen dan de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' moet er wat betreft de verbeelding meer maatwerk geleverd worden.

Het bestaande gebruik kan heel strikt worden vastgelegd of kan enige ruimte bieden. In dit geval is er, aansluitend op het voorheen geldende bestemmingsplan, voor gekozen om wel conserverend te bestemmen, zonder alles op slot te zetten. Immers, het centrum van Valkenswaard is dynamisch. De ene keer is er een winkel gevestigd, dan weer een ijssalon. Onderlinge uitwisselbaarheid van functies is in zekere mate planologisch goed mogelijk.

Het bestemmingsplan Kernwinkelgebied kent twee ruimere bestemmingen, te weten de bestemming 'Centrum 1' en 'Centrum 2'. De bestemming 'Centrum 1' ligt in het centrum van het kernwinkelgebied. Binnen deze bestemming is detailhandel en horecabedrijven in de categorie 1 (winkelgebonden daghoreca) toegestaan. Op de percelen waar momenteel een zwaarder horecabedrijf, dienstverlening of een woning is gevestigd, hebben wij die percelen een specifieke functieaanduiding gegeven om die functie ook toe te staan. De aanloopgebieden naar het centrum hebben de bestemming 'Centrum 2' gekregen. De bestemmingomschrijving voor 'Centrum 2' onderscheidt zich ten opzichte van 'Centrum 1' door dienstverlening direct toe te staan. Op deze manier proberen wij detailhandelfuncties zoveel mogelijk in het centrum te behouden en de meer dienstverlenende functies aan de randen van het centrum te krijgen. Overigens sluit deze wijze van bestemmen aan bij de thans geldende bestemmingsplannen, waar ook in veel gevallen gekozen is om meerdere functies op het perceel toe te staan.

De horecabedrijven op de Statie hebben enkel een horecabestemming, omdat het behoud van de horecafunctie van belang is voor de kwaliteit van het uitgaanscentrum van Valkenswaard. Naast clustering van het gebruik, hebben wij ook gekozen voor een clustering van de goot- en bouwhoogte. Voor de woonbestemming is gekozen voor een standaard goot- en bouwhoogte. Gelet op de diversiteit aan goot- en bouwhoogte van de functies in het kernwinkelgebied, is dat hier niet mogelijk

Daarom is hier aansluiting gezocht bij de feitelijke situatie en de clustering zoals die nu is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit sluit aan bij bestaand gebruik, bestaand beleid en zorgt voor een overzichtelijke verbeelding.

### **Procedure bestemmingsplan Kernwinkelgebied**

#### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de door u op 1 juli 2010 vastgestelde systematiek. Vervolgens is het plan in het kader van het vooroverleg toegestuurd naar diverse instanties. Het bestemmingsplan start conform artikel 3.1.1 Bro met overleg van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg van de ruimtelijke ordening. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden van 5 april 2012 tot en met 2 mei 2012. In dit geval hebben enkel het Waterschap en Provincie Noord Brabant een mogelijk belang bij het plan. Het Waterschap geeft aan dat de toelichting nog verbeterd kan worden door te verwijzen naar twee beleidsdocumenten. Dit advies is overgenomen. De provincie heeft geen opmerkingen over het plan.

Daarnaast heeft er ook inspraak plaatsgevonden. Gedurende de inspraakperiode zijn er 6 inspraakreacties binnengekomen. Na deze inspraakperiode is nog 1 inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie die niet op tijd is ontvangen, is ook behandeld. Een aantal van de inspraakreacties gaf aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is t.a.v. leegstand en flexibiliteit het volgende standpunt ingenomen:

#### *Leegstand*

Bij leegstaande panden is het niet mogelijk om het bestaande gebruik positief te bestemmen, omdat de panden leeg staan. Om de gebruiksmogelijkheden van de leegstaande panden niet verder te beperken zijn de vigerende planologische gebruiksmogelijkheden behouden in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Mate van flexibiliteit*

Zoals hierboven aangegeven, is een zekere mate van flexibiliteit gewenst in het Kernwinkelgebied van Valkenswaard. Deze flexibiliteit is opgenomen binnen de bestemmingen 'Centrum 1' en 'Centrum 2'. Sommige percelen die verder van het centrum af liggen, kenden die flexibiliteit niet, terwijl dat in sommige gevallen wel het geval was bij het voorheen geldende bestemmingsplan. Bij degene die een inspraakreactie hebben ingediend, is het behouden van de ruimere gebruiksmogelijkheden ruimtelijk gezien geen bezwaar. Dit zorgt voor een aanpassing naar het ontwerp.

Voor een volledig overzicht van alle inspraakreacties en onze reactie daarop, wordt verwezen naar het inspraakverslag. Dit inspraakverslag is opgenomen in de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tevens is ook een aantal ambtelijke aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben te maken met het verder verfijnen van de standaard, nieuwe beleidstukken en onzorgvuldigheden die nog in het bestemmingsplan zaten. Daarnaast stond een aantal posten als Pm. Deze zijn nu ingevuld. Deze wijzigingen staan opgenomen in het inspraakverslag.

*Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro, vanaf 4 oktober 2012 tot en met 14 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er acht zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen worden verderop behandeld.

**Centrale vraag**

In dit voorstel is de centrale vraag:

Wilt u instemmen met de voorgestelde behandeling van de ontvangen zienswijzen en ambtshalve aanpassingen conform bijgevoegde nota en het voorliggende bestemmingsplan Kernwinkelgebied gewijzigd vaststellen?

**D. Wat willen we bereiken?**

Met het nieuwe bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ willen we als gemeente:

- voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening die verplicht dat op 1 juli 2013 bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Dit betekent dat er voor deze datum voor het gehele grondgebied van Valkenswaard bestemmingsplannen moeten zijn vastgesteld die niet ouder zijn dan 10 jaar;
- in het bestemmingsplan ‘Kernwinkelgebied’ aansluiten bij de standaard regeling voor bestemmingsplannen waarbij de bestaande feitelijke situatie wordt voorzien van actuele regelgeving.

**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 gewijzigd vast te stellen. Hieronder wordt dit nader beargumenteerd.

**Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan.**

Zoals hierboven staat beschreven zijn er acht zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn tijdig binnen gekomen en zijn dus ontvankelijk. Voor een uitgebreide belangenafweging verwijzen wij u naar de notitie ‘Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied’ welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

In deze notitie staan ook de voorgestelde ambtelijke wijzigingen opgenomen. In het bestemmingsplan is er een aantal wijzigingen zoals die volgen uit de verdere verfijning van de standaard bestemmingsplannen en enkele redactionele aanpassingen. Voor een volledig beeld van de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij u graag naar de notitie ‘Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied’.

**Voorstel**

Voorgesteld wordt om de zienswijzen van de reclamanten deels ongegrond en deels gegrond te verklaren en in te stemmen met de voorgestelde ambtelijke wijzigingen. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in de notitie ‘Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied’ en zijn verwerkt in het concept van het vast te stellen bestemmingsplan.

Op basis van deze notitie verzoeken wij u het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPkernwinkelgebied-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Gelet op gewijzigde vaststelling moet op grond van artikel 3.8 Wro 6 weken worden gewacht met het bekend maken van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Hiervan kan worden afgeweken indien de Provincie Noord Brabant geen bezwaar heeft tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit. Dat verzoek zal aan de provincie worden toegestuurd.

## **F. Financiën**

### **Exploitatieplan**

De Wro maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan en een wijziging van een bestemmingsplan. Bij ministeriële regeling is vastgesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van een ontwikkeling als hiervoor bedoeld, maar slechts sprake is van een onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan, deze dan niet vallen onder de exploitatiewetgeving. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een conserverend plan waarbinnen de bebouwing reeds aanwezig is. Op basis van het bovenstaande is er voor bestemmingsplan "Kernwinkelgebied" geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

### **Budget**

In de begroting 2011 is voor de actualisatie van alle bestemmingsplannen inclusief het bestemmingsplan Buitengebied budgettaire ruimte aan de raad gevraagd voor de inhuur van externe capaciteit. Hiervoor is € 700.000,- beschikbaar met een dekking uit de algemene reserve. (blz. 90 en 161 van de begroting 2011). Met dit krediet zijn wij vervolgens gaan werken. In 2011 zijn echter ook de ambtelijke uren ten laste van het beschikbaar gestelde krediet gebracht.

Uit het bijgevoegde overzicht d.d. 23 januari 2013 van de actualisaties blijkt dat we een restant geraamd positief saldo hebben van € 219.764,-.

Conclusie: het beschikbaar gestelde krediet van € 700.000,- is ruim voldoende.

Bij de 2<sup>e</sup> bestuursrapportage 2013 wordt bepaald welk bedrag uiteindelijk terug kan vloeien naar de Algemene Reserve, omdat alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 door de Raad moeten zijn vastgesteld.

### **Planschade**

Bij iedere bestemmingsplanherziening bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen indien het bestemmingsplan zorgt voor inkomensderving of vermindering van de waarde van de onroerende zaak. Wij verwachten dat de planschadeclaims tot een minimum beperkt zullen blijven. In de eerste plaats spreekt de Wro over tegemoetkoming in schade. In de Wro staat opgenomen dat twee procent van de vermindering van de waarde voor rekening van de aanvrager blijft.

Bovendien zijn wij uitgegaan van de bestaande, feitelijke situatie, waardoor er naar verwachting geen sprake is van indirecte planschade (schade als gevolg van een ontwikkeling in de omgeving van belanghebbenden). Ten aanzien van de directe planschade (schade als gevolg van een wijziging van de bestemming op het eigen perceel) verwachten wij dat de planschade ook beperkt zal blijven. Wij hebben belanghebbenden van dit bestemmingsplan in een vroeg stadium op de hoogte gesteld dat eventueel bouwrechten verloren kunnen gaan. Daarbij hebben wij aangegeven dat dit ondervangen kan worden door voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning aan te vragen. Er is 5 maanden aangehouden tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan, zodat zij hier de gelegenheid voor hebben gekregen.

Echter, zoals ook uit het zienswijzenverslag blijkt, is in sommige gevallen geen gebruik gemaakt van de bebouwingmogelijkheden die door het nieuwe bestemmingsplan verloren gaan. Mocht dit bestemmingsplan leiden tot uitbetaling van een planschadeclaim, dan zal deze betaald moeten worden uit de post 'onvoorzien'.

#### **G. Vervolgstappen**

Na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, zal de Provincie Noord Brabant gevraagd worden in te stemmen met eerdere publicatie van het bestemmingsplan.

Vervolgens zal het vaststellingsbesluit 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 reclamanten worden op de hoogte gebracht middels een brief.

#### **I. Bijlage(n)**

- 1) ontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied
- 2) kopie ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan.
- 3) notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied
- 4) concept besluit tot vaststellen bestemmingsplan Kernwinkelgebied
- 5) concept bestemmingsplan na vaststelling
- 6) Financieel overzicht van het budget actualisatie bestemmingsplannen

**J. Ter inzage liggende stukken**

- ontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied (1)
- concept besluit tot vaststellen bestemmingsplan Kernwinkelgebied (5)

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,  
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

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