

BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2013 , nummer 13b&w00053;

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 Centrum';
2. het bestemmingsplan 'Centrum' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPcentrum-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

de griffier,

drs. C. Miedema

de voorzitter,

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

Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
C. Evers	3676	cev@valkenswaard.nl
agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	13b&w00053	28 maart 2013
onderwerp		

Bestemmingsplan Centrum

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 een noodzaak het bestemmingsplan 'Centrum' te actualiseren. Gedurende inspraakperiode (van het voorontwerpbestemmingsplan) zijn er 15 inspraakreacties binnengekomen en 6 nog na de inspraakperiode. Alle 21 inspraakreacties zijn behandeld.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 17 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen leiden voor een deel tot aanpassing van het plan. Ook zijn er ambtelijke wijzigingen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Centrum' gewijzigd vast te stellen. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Centrum'.

B. Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de voorgestelde behandeling van de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Centrum';
2. het bestemmingsplan 'Centrum' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPcentrum-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 'Centrum'. Het bestemmingsplan is gelegen in het centrum van Valkenswaard. Dit gebied is gelegen rondom de markt. De begrenzing is afgestemd op de in ontwikkeling zijnde bestemmingsplannen 'Kernwinkelgebied', 'Hoge Akkers', 'Mozaïek', 'Warande' en het bestemmingsplan '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 nokhoogte, 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 Centrum gebied kent een diversiteit van woningen, horeca, detailhandel, maatschappelijke functies en bedrijven. In de basis wordt dit bestaande gebruik vastgelegd. Mocht in de toekomst een andere functie gewenst zijn, dan is dat enkel mogelijk mits het college medewerking verleent aan een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.

In sommige gevallen is op voorhand al aan te geven dat ook andere functies dan de bestaande functie op het perceel mogelijk zijn. Dit is met name in het centrum, waar verschillende functies bij elkaar komen, goed mogelijk. Daarom hebben sommige percelen in het centrum de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' is op de begane grond dienstverlening en horecabedrijven tot en met categorie horeca 3 toegestaan. Horecabedrijven tot en met categorie horeca 3 zijn winkelgebonden daghoreca, maaltijd- en logiesverstrekkers en spijsverstrekkers. Daar waar momenteel op de begane grond een horecabedrijf in de categorie horeca 4 (drankverstrekkers), een horecabedrijf in de categorie horeca 5 (zware horeca), detailhandel of een woning is gevestigd, is er binnen de bestemming 'Gemengd' een specifieke aanduiding gegeven, zodat op dat perceel ook die functie is toegestaan. Deze horecafuncties zijn immers van een zwaardere categorie, die niet overal in het centrum passend is. De bestemming 'Wonen' is ook niet overal op de begane grond gewenst omdat juist in het centrum openbaar toegankelijke bestemmingen wenselijk zijn. Detailhandel willen we zoveel mogelijk situeren in het kernwinkelgebied.

De bestemming 'Gemengd' ligt rondom de Markt. Voor de horecabedrijven ten westen van de Markt is bewust gekozen om die percelen enkel een horecabestemming te geven, omdat een andere functie van deze percelen dan een horecafunctie, afbreuk zou kunnen doen aan de kwaliteit van het uitgangscentrum. Overigens sluit deze wijze van bestemmen aan bij de thans geldende bestemmingsplannen, waar ook gekozen is om meerdere functies op het perceel toe te staan.

Procedure bestemmingsplan Centrum

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 19 april 2012 tot en met 16 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 wordt overgenomen. De provincie heeft geen opmerkingen over het plan.

Gedurende de inspraakperiode zijn er 15 inspraakreacties binnengekomen. Na deze inspraakperiode zijn nog 6 inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties die niet op tijd zijn ontvangen, zijn 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 Centrum van Valkenswaard. Deze flexibiliteit is opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd'. 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. Het bestemmingsplan 'Centrum' heeft in haar systematiek gekozen voor bestemmingen die meerdere gebruiksmogelijkheden kennen. Deze was ten onrechte nog niet opgenomen voor een aantal locaties. 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 18 oktober 2012 tot en met 28 november 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er zeventien 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 Centrum gewijzigd vaststellen?

D. Wat willen we bereiken?

Met het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum' 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 'Centrum' 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 voornoemde 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 zeventien 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 Centrum' 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. Tevens volgen enkele verbeteringen door onjuistheden in het bestemmingsplan. Voor een volledig beeld van de ambtshalve wijzigingen verwijzen wij u graag naar de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Centrum'.

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 Centrum' en zijn verwerkt in het concept van het vast te stellen bestemmingsplan.

Op basis van deze notitie verzoeken wij u het bestemmingsplan 'Centrum' het analoge bestemmingsplan en het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPcentrum-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 "Centrum" 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^e 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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is huis aan huis een brief bezorgd om te informeren over het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Belanghebbenden die gereageerd hebben op het bestemmingsplan zijn in het vervolgtraject persoonlijk geïnformeerd. Tevens is iedere versie van de terinzagelegging van het bestemmingsplan gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal ook worden gepubliceerd in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet. De reclamanten worden op de hoogte gebracht middels een brief.

I. Bijlage(n)

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

J. Ter inzage liggende stukken

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

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris,

burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck.

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