



Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 14 december 2015

Agenda nr: 11

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg - woningbouw Reinaldstraat/Nieuweweg'.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

De 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg - woningbouw Reinaldstraat/Nieuweweg', met identificatienummer: NL.IMRO.0994.2015BP01-VA01 gewijzigd vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De partiële herziening is opgesteld om de realisatie van zeven grondgebonden woningen en 23 appartementen verdeeld over drie bouwblokken, twee commerciële ruimtes en twee parkeerkelders op de locatie Reinaldstraat/Nieuweweg te Valkenburg juridisch-planologisch mogelijk te maken.

3. Relatie met bestaand beleid

- bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn vastgelegd in bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat:

- artikel 8.1 a van de planregels bepaalt dat detailhandel uitsluitend toegestaan is ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en deze aanduiding ontbreekt op de perceelsgedeelten waar de commerciële ruimtes zijn voorzien, hetgeen betekent dat het gebruik van de commerciële ruimtes voor de ontwikkelaar te beperkt is;
- artikel 8.1 i van de planregels dat nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen uitsluitend toegestaan is als het vervangende nieuwbouw betreft, op basis van het voorgelegde plan meer woningen gerealiseerd worden dan het huidige aantal en daarom niet gesproken kan worden van vervangende nieuwbouw;
- artikel 8.1 m, omdat dit artikel bepaalt dat overdekte parkeervoorzieningen voor meer dan 3 auto's niet toegestaan zijn en volgens het plan twee parkeerkelders aangelegd zullen worden;
- artikel 8.2.1 c, omdat dit artikel bepaalt dat voorgevels van hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn gebouwd dienen te worden en volgens het plan enkele voorgevels van hoofdgebouwen in het midden van het plangebied niet in de voorgevelrooilijn gebouwd zullen worden;

Aan het plan kan slechts medewerking worden verleend, indien daartoe een nieuw bestemmingsplan vastgesteld wordt.



- **Provinciale Verordening Wonen Zuid - Limburg**

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Verordening Wonen Zuid - Limburg vastgesteld. In deze verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid - Limburg geen bestemmingsplannen meer mogen vaststellen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is opgesteld om de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren, zodat geen overaanbod van woningen op de woningmarkt ontstaat.

Op 13 januari 2015 hebben Gedeputeerde Staten echter besloten de zogenaamde 'hardheidsclausule' toe te passen en een uitzondering te maken voor o.a. het plan 'Wethouder Paulssenlaan' en het plan 'Nieuweweg - Reinaldstraat' te Valkenburg, onder voorwaarde dat in 2015 voor beide plannen een bestemmingsplan vastgesteld is.

- **Zienswijzen**

Tijdens de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Geadviseerd wordt om de zienswijzen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te laten passen voor zover de zienswijzen gegrond zijn (verkleining bouwvlak). De zienswijzen en het verslag met de beantwoording van de zienswijzen zijn bijgevoegd.

- **Ambtshalve wijziging**

Gebleken is dat de regeling van de ondergrondse parkeerkelders niet juist in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen is. Het ontwerp bestemmingsplan schrijft namelijk voor dat 'gebouwen' alleen binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Omdat ook een ondergrondse parkeerkelder volgens de begripsomschrijving als een 'gebouw' aangemerkt moet worden en de ondergrondse parkeerkelder gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd is, dient de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan aangepast te worden, zodat de ondergrondse parkeerkelders ook buiten het bouwvlak toegelaten zijn. Dit zal gebeuren door een aanduiding voor de ondergrondse parkeerkelders op de verbeelding en een specifieke regeling in de planregels op te nemen.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

n.v.t.

5. Aanbestedingen

n.v.t.

6. Financiën

- **Exploitatieovereenkomst**

Sinds 1 juli 2008 bestaat er een wettelijke plicht tot kostenverhaal (o.a.) voor bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die de vaststelling van een bestemmingsplan noodzakelijk maken. De te verhalen kosten staan in de 'kostensoortenlijst' (artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro).

Voor kleine projecten kan het kostenverhaal verzekerd worden door het afsluiten van een zogenaamde "exploitatieovereenkomst" of door het opstellen van een exploitatieplan. Het afsluiten van een exploitatieovereenkomst heeft in de wet de voorkeur, omdat een dergelijke overeenkomst in overleg met de initiatiefnemer tot stand komt en het kostenverhaal hiermee vooraf (anterieur) geregeld wordt. Met Swentibold is een exploitatieovereenkomst gesloten. In de exploitatieovereenkomst zijn ook afspraken gemaakt over fasering en worden eisen gesteld aan de ontwikkeling.

- Planschade

Door het vaststellen van een nieuw planologisch regime, ontstaat er risico op planschade. Planschade is te omschrijven als waardevermindering van omliggend onroerend goed als gevolg van de uitbreiding van bouw- en gebruiksmogelijkheden van een perceel.

Voor het perceel dat niet in eigendom is van de gemeente (locatie Haagmans) is met Swentibold een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zodat eventuele tegemoetkoming inzake planschade geheel voor rekening van de ontwikkelaar komt. Twee andere locaties zijn eigendom van de gemeente. Voor deze locaties is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd, zodat voor het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan duidelijk is wat het risico is dat een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade moet worden toegekend en als dat het geval is wat dan de maximale hoogte van het uit te keren bedrag zal zijn.

Uit de planschaderisicoanalyse blijkt dat er een risico op planschade is. Dit betekent dat gedurende vijf jaar een bedrag gereserveerd zal moeten worden om eventuele tegemoetkoming in planschade uit te kunnen keren. Omdat de grondopbrengsten al gereserveerd zijn voor de ontwikkeling van het centrumplan, zal het te reserveren bedrag moeten komen uit de post 'onvoorzien'. Na vijf jaar vervalt het recht op tegemoetkoming in planschade en kan het gereserveerde bedrag (indien ongebruikt) weer terugvloeiën.

7. Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tegen een vastgestelde partiele herziening kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits men een zienswijze heeft ingediend óf het betreffende deel van het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld is óf men kan aantonen door buitengewone omstandigheden niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen.

8. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijziging (bijlage 1);
2. het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg - woningbouw Reinaldstraat/Nieuweweg' bestaande uit de geomterisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0994.2015BP01-VA01 op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. géén exploitatieplan vast te stellen, omdat in dit geval met de initiatiefnemer reeds een exploitatieovereenkomst gesloten is.

9. Bijlagen

bijlage 1: beantwoording zienswijzen;

bijlage 2: analoge versie 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg - Reinaldstraat/Nieuweweg'.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 3 november 2015;

Gehoord de raadsadviescommissie SOB de dato 24 november 2015;

Overwegende dat:

- de 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg - woningbouw Reinaldstraat/Nieuweweg', met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2015BP01-VA01 vanaf 30 juli 2015 voor 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- gedurende genoemde termijn van ter inzage ligging twee zienswijzen zijn ingediend;
- zowel naar aanleiding van één van de ingediende zienswijzen als ambtshalve er reden is om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen;
- bij de vaststelling van de verbeelding bestaande uit de plankaart gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit een combinatie van de Grootschalige Basiskaart (GBKN) en de kadastrale begrenzing uit de kadastrale kaart, d.d. september 2015.

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

B e s l u i t :

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijziging (bijlage 1);
2. het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg - woningbouw Reinaldstraat/Nieuweweg' bestaande uit de geomterisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0994.2015BP01-VA01 op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. géén exploitatieplan vast te stellen, omdat in dit geval met de initiatiefnemer reeds een exploitatieovereenkomst gesloten is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 14 december 2015.

De raad voornoemd,

Mr. J.W.L. Pluijmen
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter

Agenda nr.: 11
Registratie nr.: 151214.07