



HART VOOR
VALKENBURG

Croix de Bourgogne

4 december 2017



Programma

- Inleiding
- Proces/verleden
- Ruimtelijke procedure: stand van zaken
- Doorkijk vervolgtraject



Proces/verleden

- Raadsbesluit centrumplan 30 juni 2009: herbouw Croix de Bourgogne;
- 25 oktober 2010: vaststelling BP Centrum met daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor percelen “kop Dr. Erensflat”, “Pand Zink”,
- 26 maart 2012: raadsbesluit bestemmingsplan Croix de Bourgogne
- 28 augustus 2013: uitspraak RvS: BP onherroepelijk
- Raadsbesluit d.d. 14 december 2015:
 - instemmen met één integrale hotelontwikkeling voor de 3 percelen “kop Dr. Erensflat”, “Pand Zink”, “Croix de Bourgogne”;
 - akkoord met verkoop;
 - indien noodzakelijk medewerking verlenen aan marginale wijziging van het bestemmingsplan middels spoedprocedure.
- 14 november 2016: plannen gepresenteerd aan de Raad.

Ruimtelijke procedure



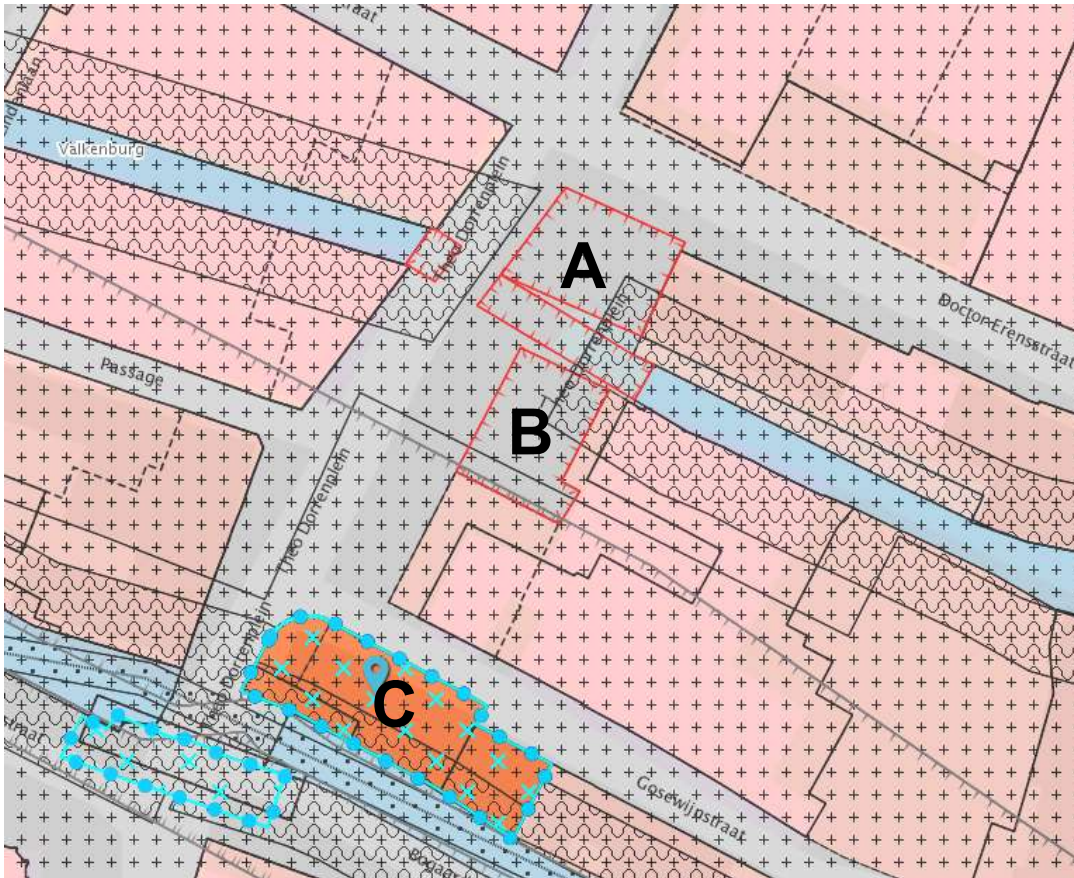
3 verschillende percelen:

A: Kop Dr. Erenflat

B: Pand Zink

C: Croix de Bourgogne

Ruimtelijke procedure



3 verschillende percelen:

A: Kop Dr. Erensflat
en
B: Pand Zink +
Wijzigingsbevoegdheid
opgenomen binnen het
huidige
bestemmingsplan

C: Croix de Bourgogne
Onherroepelijk
bestemmingsplan

Ruimtelijke procedure

- Door initiatiefnemer is verzocht om de coördinatie-regeling toe te passen;
- Wijziging bestemmingsplan en verlenen van omgevingsvergunning in één procedure;
- Waar staan we nu?
 - 4 mei 2017: aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
 - 3 oktober 2017: ontwerpbesluit college;
 - 29 november 2017: einde termijn voor indienen zienswijzen;
 - 6 zienswijzen ontvangen, waarvan 5 van direct omliggende partijen: ondernemer overzijde Th. Dorrenplein, bewoner(s) Aan de Kei, bewoner(s) Gosewijnstraat, 1 eigenaar van winkelvastgoed Dr. Erensstraat, 1 vereniging van eigenaren Dr. Erensstraat.
1 zienswijze van een ondernemer – hotelbranche - elders in Valkenburg.

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 1:

- Aantasting Privacy
- Ontbreken van exploitant;

Zienswijze 2:

- Ruimtelijke gevolgen voor Th. Dorrenplein;
- Geen draagvlak;
- Bouwstijl dependances;
- Alternatief voor dependances in bestaande panden zoeken;
- Er is reeds voldoende hotelaanbod van kwaliteit en niveau.

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 3:

- Uiterlijk aanzien van m.n. dependances en gevolgen voor Th. Dorrenplein;
- Gevolgen bouwmassa voor privacy, uitzicht, schaduwwerking

Zienswijze 4:

- Gevolgen bouwmassa voor privacy, uitzicht, lichtinval en ventilatie;
- Brandveiligheid voor bestaande gebouwen;
- Voorkomen van “pishoeken”.

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 5:

- Gevolgen voor uitzicht;
- Vormgeving (en volume) dependances.
- Materiaalkeuze;
- Locatie (in pandige) trafo i.r.t. uiterlijk aanzien;
- Hoogte Theodoor (1 laagje minder?)
- Voorkom ombouw naar appartementen bij tegenvallende exploitatie

Samenvatting zienswijzen

Zienswijze 6:

- Gevolgen voor bestaande zichtlijnen i.r.t. bestaande winkels;
- Laad en losmogelijkheden worden beperkt;
- Gevolgen van de bouw voor de directe omgeving/winkeliers (overlast);
- Gevolgen voor lichtinval;
- Gevolgen voor het architectonisch en stedenbouwkundig concept van bestaande panden en omgeving;
- Waardevermindering voor bestaande bebouwing/gevolgen voor beheer/exploitatie.

Het vervolg

- Beoordelen zienswijzen (i.o.m. ontwikkelaar);
- Besluitvorming college over wijzigingsplan en definitieve omgevingsvergunning (binnen 12 weken);
- Na publicatie van definitief besluit: beroepstermijn 6 weken (Raad van State);
- Na onherroepelijk worden: grondoverdracht etc.
- Communicatie over vervolgtraject: bouwfaserings, bouwlogistiek etc.
- Door ontwikkelaar toegezegd: betrekken omgeving/communicatietraject bij uitwerking van plannen cf. opzet centrumplan.

Einde



Vragen?