

Voorstel



<i>Aan</i>	: Burgemeester en Wethouders	<i>Zaaknummer</i>	: 2013-016575	
<i>Status</i>	: Openbaar / Ter besluitvorming	<i>Datum</i>	: 16 januari 2014	
<i>Afdeling</i>	: Ruimte en Veiligheid	<i>Paraaf medewerk(st)er:</i>	Ja, ter kennisname	
<i>Medewerk(st)er</i>	: M. van Beelen		<i>Or</i>	: Nee
<i>Telefoonnummer</i>	: 071 406 5181		<i>Communicatie:</i>	: Nee
<i>Portefeuillehouder</i>	: Binnendijk, D.C.W.		<i>Evaluatie</i>	: Nee
<i>Bijlage(n)</i>	: 15			

Onderwerp:

Vaststelling wijzigingsplan locatie Bloemenlaan te Valkenburg

Samenvatting:

Ten behoeve van realisering van woningbouw op het voormalige Axi-terrein, locatie Bloemenlaan Valkenburg, bevat het bestemmingsplan Valkenburg Dorp (vastgesteld 29 nov. 2012) een wijzigingsbevoegdheid. Voor het terrein is in samenspraak met omwonenden een nieuw stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundigplan is op 9 januari 2014 door de raad vastgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 25 oktober t/m 5 december 2013 ter inzage gelegen en er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Uw college wordt gevraagd om het wijzigingsplan locatie Bloemenlaan ongewijzigd vast te stellen.

Gevraagde beslissing:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen wijzigingsplan locatie Bloemenlaan.
3. Het wijzigingsplan locatie Bloemenlaan ongewijzigd vast te stellen.
4. Ter kennisname brengen aan de raad.

<input type="checkbox"/> Intern advies	RenV, BenV						<input type="checkbox"/> Extern advies	n.v.t.
Circuleren B&W	Secr.	Burg.	Weth. I	Weth. II	Weth. III	Weth. IV	Datum besluit B&W/Burgemeester	
Akkoord:							11-02-2014 Nr.05	
Bespreken B&W-vergadering								

Besluit:

Conform advies

Zaaknummer : 2013-016575
Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan Bloemenlaan te Valkenburg



Inleiding

Het voormalig Axi-terrein (Bloemenlaan 18) in Valkenburg is, nadat de geluidhinderkring kwam te vervallen door sluiting van het Marine vliegveld Valkenburg, beschikbaar gekomen voor woningbouw. Door de gemeente zijn er in 2005 stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd door Architecten Cie. Het perceel is aangekocht door bouwbedrijf de Lange –van der Plas. Door het bouwbedrijf is in 2006 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld op basis van de opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden van de gemeente. Het destijds ontwikkelde plan bestond uit dure woningbouw, twaalf twee-onder-een kap woningen en drie vrijstaande woningen.

De bouwer heeft in 2011 aangegeven het plan uit 2006 te willen wijzigen in verband met de veranderde marktomstandigheden. De huidige markt situatie zal de dure woningen niet of moeizaam opnemen. Het college heeft medewerking verleend aan een planwijziging en het plan is vervolgens herontwikkeld naar 19 middeldure koopwoningen. Voor de realisatie van het nieuwe bouwplan en de verrekening van de gemeentelijke kosten is een realisatie- en ontwikkelovereenkomst in 2011 aangegaan.

De ontwikkeling zou worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan Valkenburg Dorp. Het bestemmingsplan Valkenburg Dorp heeft in 2012 ter visie gelegen. Het bestemmingsplan leidde tot 92 zienswijzen die op een enkele zienswijze na allen betrekking hadden op de Bloemenlaan. De commissie Ruimte heeft vervolgens opdracht gegeven om het plan te verbeteren in overleg met de belanghebbenden. Om vertraging van het bestemmingsplan Valkenburg Dorp te voorkomen is besloten om de vigerende bestemming Bedrijven voor de locatie Bloemenlaan te behouden met daarop een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen, Verkeer, Groen e.d. Met een wijzigingsbevoegdheid kon de verdere uitwerking en het aanpassen van het stedenbouwkundig plan voor de Bloemenlaan los van het bestemmingsplan Valkenburg Dorp plaatsvinden. De wijziging is een bevoegdheid van het college. In de wijzigingsvoorwaarden is o.a. opgenomen dat het beeldkwaliteitsplan eerst door de raad moet worden vastgesteld. Met deze keuze is de inbreng van de raad en de omwonenden geborgd. De raad heeft het beeldkwaliteitsplan op 9 januari 2014 vastgesteld.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 25 oktober t/m 5 december 2013 ter inzage gelegen en er zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Uw college wordt gevraagd om in te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van wijzigingsplan locatie Bloemenlaan te Valkenburg.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld wijzigingsplan locatie Bloemenlaan waarmee de ontwikkeling van 18 woningen op de locatie Bloemenlaan in Valkenburg mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk en zijn beantwoord.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 oktober tot en met 5 december 2013. Alle 4 de zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De 4 zienswijzen worden behandeld in de als bijlage opgenomen zienswijzennota.

2.1 Het plan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de betrokken belangen zijn op voldoende en juiste wijze afgewogen.

Uit de ingediende zienswijzen is niet gebleken dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening noch met het recht. In de "Nota zienswijzen wijzigingsplan Bloemenlaan" wordt uitvoerig ingegaan op de ingediende zienswijzen en uitgelegd waarom de ingediende zienswijzen ongegrond dienen te worden verklaard.

3.1 Het uitwerkingsplan is opgesteld binnen de bepalingen van het goedgekeurde bestemmingsplan "Valkenburg Dorp".

In het bestemmingsplan Valkenburg Dorp zijn in artikel 25.2 voorwaarden opgenomen waaraan het wijzigingsplan dient te voldoen. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt gemotiveerd hoe aan deze regels is voldaan.

3.2 Door vaststelling van het wijzigingsplan ontstaan een verbeelding en regels die zorgen voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van toekomstige bouwplannen.

Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan van de woonwijk is vertaald in het wijzigingsplan locatie Bloemenlaan. Hiermee bieden de verbeelding en regels een actueel en verantwoord toetsingskader voor toekomstige bouwaanvragen.

4.1 Het college is bevoegd om een wijzigingsplan vast te stellen.

De bevoegdheid om een uitwerkingsplan vast te stellen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De raad het wijzigingsplan ter kennisname aanbieden.

Kanttekeningen

N.v.t.

Middelen

Voor de realisatie van het nieuwe bouwplan en de verrekening van de gemeentelijke kosten is met de ontwikkelaar een realisatie- en ontwikkelovereenkomst aangegaan. De plankosten zijn hiermee verzekerd.

Uitvoering

Omtrent de vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan dient op grond van artikel 3.9a Wro binnen 8 weken na de ter visie legging te worden beslist. Aan deze eis wordt voldaan. De plannen behoeven niet langer de goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

Tegen het wijzigingsplan kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze bij het college kenbaar te hebben gemaakt. Het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Bijlage(n)

1. Wijzigingsplan locatie Bloemenlaan_vastgesteld_1 (Toelichting en Regels)
2. Wijzigingsplan NL.IMRO.537.bpVLKbloemenlaan-va01 (Verbeelding)
3. Nota van zienswijzen wijzigingsplan Bloemenlaan
4. **Vertrouwelijke bijlage n.a.w. - gegevens reclamanten**
5. Zienswijze reclamant 1
6. Zienswijze reclamant 2
7. Zienswijze reclamant 3
8. Zienswijze reclamant 4
9. Archeologisch bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase
10. Rapportage Asbestinventarisatie Type A

11. Rapport betreffende een milieukundig bodemonderzoek Bloemenlaan 18 te Valkenburg
12. Rapport betreffende het flora- en faunaonderzoek Bloemenlaan te Valkenburg
13. Rapport betreffende een akoestisch onderzoek Bloemenlaan te Valkenburg
14. Rapport betreffende een onderzoek naar milieuzonering Bloemenlaan te Valkenburg
15. Rapport betreffende een watertoets incl. waterparagraaf locatie Bloemenlaan 18 te Valkenburg