

Bestemmingsplan “Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova”

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova”

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0994.2018BP006-VA01
Rapportnummer BRO:	P00423
Datum:	1 april 2019
Contactpersonen opdrachtgever:	Dhr. ing. B. van Eijdsen, gemeente Valkenburg aan de Geul
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg, mevr. S. Driessen, MSc. en mevr. mr. S. Sharifi
Ontwerp:	10 september 2018
Vaststelling:	1 april 2019
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Villa Via Nova, woningbouw, Valkenburg, gemeente Valkenburg aan de Geul
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het plan Villa Via Nova in Valkenburg, in de gemeente Valkenburg aan de Geul

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	6
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	8
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Beschrijving ontwikkeling	10
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	13
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	17
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	18
4.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	19
4.3 Regionaal beleid	20
4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	20
4.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	21
4.4 Gemeentelijk beleid	22
4.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030	22
4.4.2 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul	22
4.4.3 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul	22
4.4.4 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)	23
4.4.5 Welstandnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul	23
5. UITVOERINGSASPECTEN	24
5.1 Milieuaspecten	24
5.1.1 Bodem	24
5.1.2 Geluidhinder	24
5.1.3 Luchtkwaliteit	25

5.1.4 Externe veiligheid	26
5.1.5 Milieuzonering	29
5.1.6 M.e.r.-plicht en m.e.r.-beoordeling	29
5.2 Fysieke aspecten	31
5.2.1 Cultureel erfgoed	31
5.2.2 Flora & Fauna	32
5.2.3 Waterhuishouding	33
5.2.4 Verkeer en parkeren	35
5.2.5 Kabels en leidingen	36
5.3 Economische aspecten	36
5.4 Handhaafbaarheid	36
6. JURIDISCHE PLANOPZET	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Toelichting op de verbeelding	37
6.3 Toelichting op de regels	37
6.3.1 Inleidende regels	37
6.3.2 Bestemmingsregels	38
6.3.3 Algemene regels	40
6.3.4 Overgangs- en slotregels	41
7. PROCEDURE	42
7.1 Procedure	42
7.2 Vooroverleg en inspraak	42
7.3 Zienswijzen	43
7.4 Ambtshalve wijzigingen	43
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Gebiedsgerichte welstandcriteria Villa Via Nova	
Bijlage 2: Nota van zienswijzen	
Bijlage 3: Notitie ambtshalve wijzigingen	
Bijlage 4: Besluit hogere grenswaarde	
ONDERZOEKSRAPPORTEN	
• K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek bouwplan Villa Via Nova, Gemeente Valkenburg aan de Geul, projectnummer M18 133.401.2, 22 januari 2019.</i>	
• Anteagroup, <i>Deelsaneringsplan Villa Via Nova te Valkenburg aan de Geul, projectnummer 0413052.00, 27 november 2017.</i>	
• Provincie Limburg, <i>Besluit Wet bodembescherming, kenmerk 2018/15105, 2 maart 2018.</i>	

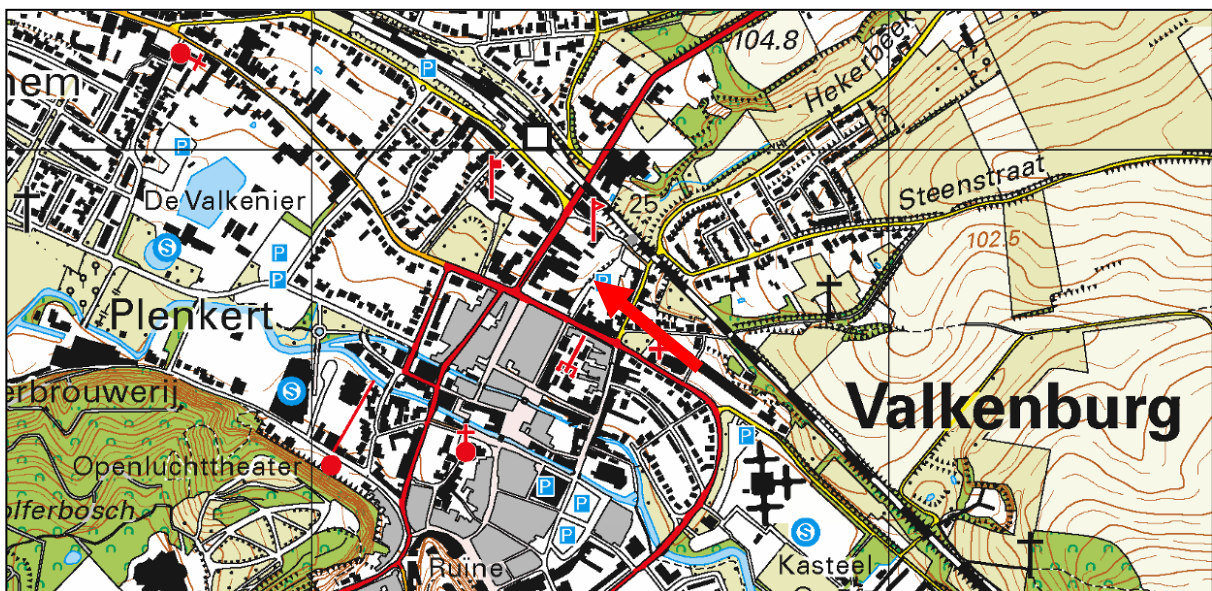
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat tot de ontwikkeling van het woningbouwplan Villa Via Nova, gelegen aan de rand van het centrum van Valkenburg. Dit woningbouwplan omvat de bouw van tien zogeheten 'urban villa's'. Het beoogde bouwplan past vanwege het voor een deel van de woningen gewenste aantal bouwlagen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt globaal gezien tussen de Reinaldstraat, de Nieuweweg en de Hekerbeekstraat, aan een zijstraat van de Reinaldstraat. Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt het centrum van Valkenburg. Ten zuiden en westen van het plangebied is bebouwing aanwezig met diverse (centrum)functies, waaronder een politiebureau, een hotel, een parkeergarage, winkels en woningen. Aan de oostzijde vormt een rij woningen de grens van het plangebied en aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een fietspad en de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. De globale ligging van het plangebied is navolgend weergegeven op een topografische kaart. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).



Begrenzing plangebied op ondergrond (BGT en kadastraal).

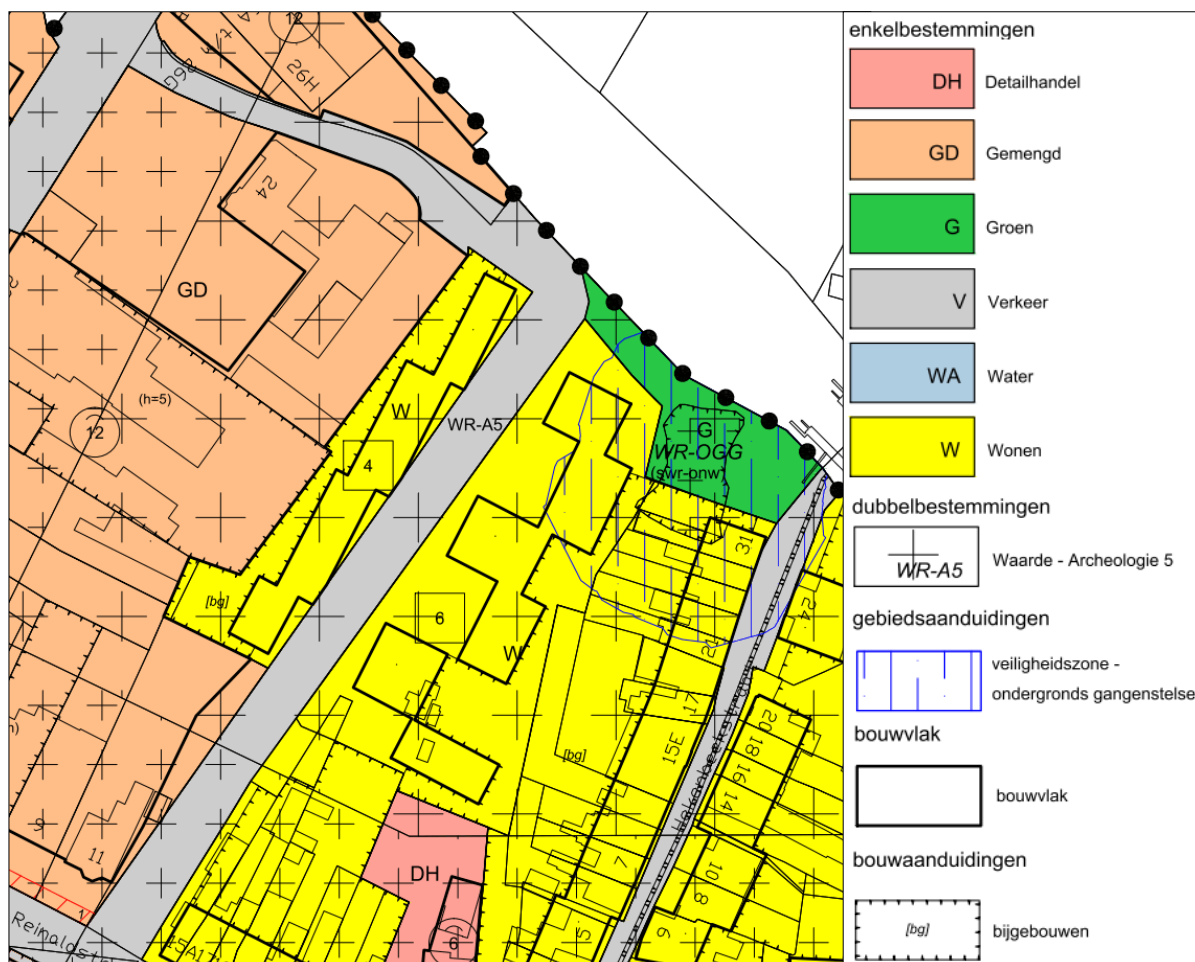
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg', dat op 25 oktober 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul.

Het plangebied is volgens dit bestemmingsplan grotendeels bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en groenvoorzieningen. Aan de oostelijke zijde van het plangebied zijn maximaal zes wooneenheden toegestaan en aan de westelijke zijde maximaal vier. De woningen dienen te worden gerealiseerd binnen de hiervoor opgenomen bouwvlakken en mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Aan de achterzijde van de bouwvlakken is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Binnen dit gebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

De bestaande weg die het plangebied doorkruist is bestemd tot 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden (met een verkeers- dan wel verblijfsfunctie), voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van

algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen en oeververbindingen (bruggen). Het meest noordoostelijke deel van het plangebied is bestemd tot 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² en een diepte van minimaal 50 cm. Voor het meest zuidelijke deel van het plangebied, volledig gelegen ter plaatse van de enkelbestemming 'Verkeer', geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' met een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 250 m² en een diepte van minimaal 50 cm.

Voor het noordoostelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel', welke gronden bestemd zijn voor de daar voorkomende bovengrondse bestemming(en) en ondergronds mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van cultuurhis-

torische alsmede ecologische waarden en voor ondergronds wonen, aangezien ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds wonen' is opgenomen.

Over het meest oostelijke deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van het ondergronds gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen. Nieuwbouw is ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan. Van deze regels kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken, mits bebouwing volgens de geldende bestemming is toegestaan, door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat en er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen.

Het voorliggende bouwplan bevat de bouw van tien woningen. De woningen 9 en 10 zullen worden uitgevoerd in drie bouwlagen. Alle overigens woningen zullen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bestaan uit twee bouwlagen. De extra bouwlaag voor woningen 9 en 10 is op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegelaten. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de extra bouwlaag wel kan worden toegestaan. De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft op 30 juni 2009 de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Villa Via Nova vastgesteld, maar deze niet volledig correct overgenomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2010. Het huidige bouwplan past binnen de destijds vastgestelde kaders en het bouwplan past daarmee ook binnen de kaders van de overeenkomst die voor de planontwikkeling gesloten is met de ontwikkelaar.

De beoogde ligging van de woningen komt grotendeels overeen met de bouwvlakken zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Op enkele plaatsen vinden echter een beperkte overschrijdingen van de bouwvlakken plaats. Op basis van een algemene afwijkingsregel (artikel 36.1 sub b) mag van de aangegeven maatvoering worden afgeweken met maximaal 10%, mits de belangen van derden niet worden geschaad. Voor deze geringe afwijkingen zou van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik kunnen worden gemaakt.

Het beoogde bouwplan voor de woningen is binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk, vooral vanwege de beoogde extra bouwlaag van een deel van de woningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling en past daarmee ook binnen de reeds in 2009 vastgestelde kaders, zoals bovenstaand genoemd.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling nader beschreven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van de procedure, het (voor)overleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure plaats.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het plangebied ligt direct ten noordoosten van het centrum van Valkenburg en ten zuiden van de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de bebouwing aan de Reinaldstraat, de Nieuweweg en de Hekerbeekstraat. Het plangebied is in de bestaande situatie voornamelijk in gebruik als parkeerterrein. Het gebruik als parkeerterrein komt voort uit een tijdelijke situatie i.v.m. werkzaamheden in het kader van het centrumplan. Het parkeerterrein vormt een alternatief voor tijdelijk niet bruikbare parkeervoorzieningen in het centrum en nu deze werkzaamheden nagenoeg zijn afgerond, komt de functie als parkeerterrein per 10 september 2018 te vervallen.

Daarnaast zijn in beperkte mate groenvoorzieningen aanwezig langs de randen en op het westelijk deel van het plangebied. Het plangebied heeft dus weliswaar grotendeels een woonbestemming, maar in de feitelijke situatie zijn er nog geen woningen gerealiseerd.

Het gebied wordt ontsloten aan de zuidzijde, via een zijstraat van de Reinaldstraat. Aan de noordzijde van het plangebied buigt deze weg in westelijke richting af naar de Nieuweweg.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Dit geldt met name voor het gebied ten westen en zuiden, waar onder andere een politiebureau, een hotel, een parkeergarage, winkels en woningen zijn gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt een woonwijk en aan de noordzijde ligt spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. Aan de overzijde van de spoorweg liggen enkele woonwijken en groenvoorzieningen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beschrijving ontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied het woningbouwplan Villa Via Nova te realiseren. Dit plan omvat tien stadsvilla's, zogeheten 'urban villa's', in een samenhangende architectuur en vormgeving. Centraal door het plangebied zal de ontsluiting plaatsvinden middels de Henry Morganstraat.

In de navolgende afbeelding is een situatietekening van de villa's weergegeven. De woningen 9 en 10 zullen worden uitgevoerd in drie bouwlagen. Alle overigens woningen zullen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bestaan uit twee bouwlagen.



Situatietekening toekomstige situatie.

De maximale bouwhoogte van de woningen bestaande uit drie bouwlagen bedraagt 11 meter. De minimale bouwhoogte voor deze woningen bedraagt 9 meter. De maximale bouwhoogte voor de overige woningen, bestaande uit twee bouwlagen, bedraagt 7 meter. De minimale bouwhoogte voor deze woningen bedraagt 6,5 meter.

Voor de bouwhoogtes geldt verder dat de minimum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', welke is opgenomen voor de kavels 2, 4 en 6, over minimaal 75% van de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat voor zover een minimum bouwhoogte is aangeduid van 9 meter (voor de kavels 9 en 10), deze voor minimaal 50% van het hoofdgebouw geldt en voor het overige een minimale bouwhoogte geldt van 6,5 meter.

Voor alle woningen geldt dat het bouwvlak voor minimaal 75% dient te worden bebouwd en dat de voorgevels van de woningen in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak dienen te worden gebouwd.

De voorgevels van de woningen 1, 3 en 5 komen verder naar achter te liggen, waardoor een verspringend beeld wordt gecreëerd, zoals te zien op de situatietekening en 3d-vogelvluchtimpresies van de beoogde toekomstige situatie.



3D-vogelvluchtimpresie toekomstige situatie.



3D-vogelvluchtimpresies toekomstige situatie.



3D-vogelvluchtimpresie toekomstige situatie.

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het belangrijkste verschil tussen het voorliggende bestemmingsplan en de bebouwingmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan is dat in het geldende bestemmingsplan maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan en dat in het voorliggende bestemmingsplan niet wordt gewerkt met een maximum aantal bouwlagen, maar met een maximum toegestane bouwhoogte van de bebouwing. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarmee de mogelijkheid geboden om op de kavels 9 en 10 woningen bestaande uit drie bouwlagen te realiseren, terwijl alle overige woningen op basis van de toegestane bouwhoogtes zullen bestaan uit twee bouwlagen, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

Verder is de woonbestemming met bijbehorende bouwvlakken ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt tot de delen van de percelen waarop daadwerkelijk bebouwing wordt toegestaan. Op deze manier wordt voorkomen dat het gebied te dicht wordt bebouwd. Gelet op de beoogde ruime omvang van de woningen en de ruime bouwvlakken, is verdere bebouwing (ook vergunningsvrij) op de afzonderlijke percelen niet wenselijk. Het is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt

van belang om een bepaalde openheid in het gebied te behouden. In het geval van de locatie Villa Via Nova gaat het namelijk om een ingeklemd, kleinschalig en hellend binnenterrein in de stadskern dat wordt benut in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Het stedenbouwkundig plan en het kavelpaspoort voorziet in een open en niet geschakelde positionering en een eenduidige dimensionering van woningvolumes op deze locatie. In het plan wordt dit bereikt door:

- vanaf de ontsluitingsweg de diagonale zichtlijnen zo lang mogelijk te maken;
- een opeenvolging van verbredingen en versmallingen in het straatprofiel;
- de woningvolumes te definiëren als volkomen vrijstaande eenduidige volumes en;
- het minimaliseren van erfafscheidingen.

De gemeente vindt het belangrijk om de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en het kavelpaspoort voor nu en de toekomst te waarborgen. Zowel in het belang van het behoud van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden, het streven naar zuinig ruimtegebruik, als in het belang van het beschermen van het unieke stedenbouwkundige beeld van het nieuwbouwplan Villa Via Nova, is het van belang dat op de woningbouwpercelen geen extra volumes aan bebouwing kunnen worden toegevoegd. Om die reden, in combinatie met de locatie specifieke en stedenbouwkundige omstandigheden, wordt het onmogelijk maken van vergunningvrij bouwen, aanvaardbaar geacht.

Gelet op het bovenstaande, is voor de omliggende gronden de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarbij in de bouwregels is opgenomen dat deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de percelen buiten de woonbestemming en bijbehorende bouwvlakken bebouwd kan worden met vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en kan de te waarborgen openheid buiten de woonbestemming en bouwvlakken worden gewaarborgd.

Kort samengevat heeft het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen ingrijpende stedenbouwkundige en/of ruimtelijke effecten tot gevolg. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en In stand houden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.

- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een lokale ontwikkeling. Verder dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

In het voorliggende geval worden tien wooneenheden gerealiseerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze tien wooneenheden reeds toegestaan in het plangebied. Er is uitsluitend sprake van het toevoegen van een extra bouwlaag bij een deel van de woningen en enkele geringe overschrijdingen van de bouwvlakken, waarbij geen nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bovendien is het toevoegen van maximaal 11 woningen in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarswegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde nationale belangen uit het Barro is in het geding bij de voorliggende ontwikkeling in het plangebied. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Woningen dienen op basis van het provinciaal beleid bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd en daaraan wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan.

Wonen

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. Om te voldoen aan de ambitie zal de balans op de woningmarkt moeten worden hersteld en de woon- en omgevingskwaliteit in de drie woonsferen worden versterkt. Om elk woonmilieu optimaal te benutten, is verdere differentiatie nodig.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met de sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt.

Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt het plangebied niet binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap gelegen is. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen. Wel ligt het plangebied binnen een uitsluitingsgebied voor windturbines. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen windturbines mogelijk maakt, vormt deze ligging geen belemmering.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Artikel 2.4.2 stelt het volgende:

“Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.” Deze regel is niet van toepassing indien:

- a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De toelichting van een ruimtelijk plan (dan wel de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad en planvoorraad. In het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al tien wooneenheden mogelijk. Hiervan wijzigt uitsluitend het maximale aantal bouwlagen. Daarnaast wordt in beperkte mate afgeweken van de geldende bouwvlakken. De bovengenoemde verantwoording op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is dan ook niet nodig.

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

In paragraaf 5.2.3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de waterbelangen worden ingepast in de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeente met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'landelijk', die voornamelijk voorkomt in het buitengebied en in kleine kernen. Specifieke aandachtspunten in deze woonsfeer zijn vergrijzing en ontgroening, het geleidelijk verdwijnen van voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave, hebben de Zuid-Limburgse gemeenten enkele beleidsafspraken gemaakt. Een belangrijke afspraak bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad en planvoorraad. In het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al tien wooneenheden toegestaan. Hiervan wijzigt uitsluitend het maximale aantal bouwlagen. Daarnaast wordt in beperkte mate afgeweken van de geldende bouwvlakken. Dit initiatief wordt daarom passend geacht binnen de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Binnen de regio heeft afstemming over de wijziging plaatsgevonden in het regionaal overleg wonen en de regio is akkoord met de voorgenomen aanpassing.

4.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 13 februari 2012 hebben de samenwerkende gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld.

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, cultuur-historie, infrastructuur en verkeer, volkshuisvesting, economie en voorzieningen tot uiting.

In het kader van het thema 'wonen' wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de drie gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Hiervoor is een transformatie benodigd van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit. De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad.

Specifiek voor Valkenburg wordt in het beleid uitgegaan van het realiseren van alle woningbouwlocaties binnen de contour. De nadruk ligt op herstructurering/ herontwikkeling binnen de kernen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de intergemeentelijke structuurvisie, omdat deze bijdraagt aan diversiteit van het woningaanbod en mogelijkheden biedt voor doorstroming binnen de woningvoorraad. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op een open plek binnen de kern Valkenburg, die reeds bestemd is ten behoeve van woningbouw.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de intergemeentelijke structuurvisie is verder het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm). Hierin zijn condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk maken. Het uitgangspunt in het LKM en het gkm is dat de negatieve gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt in het buitengebied, gecompenseerd worden. Het gaat daarbij vooral om niet-gebiedseigen ontwikkelingen. Via de kwaliteitsbijdrage wordt deze ontwikkeling gecompenseerd.

De voorliggende ontwikkeling vindt plaats in de kern Valkenburg, aansluitend aan het centrum. Het gkm is daarom niet van toepassing op dit initiatief.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030

In de 'Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030' wordt een aanzet gegeven voor een samenhangende strategie voor de gemeente richting 2030. Aangegeven wordt dat Valkenburg het product is van een bewuste visie en oriëntatie op gasten van buiten. Dit heeft het stadje Valkenburg gemaakt tot wat het nu is: een eeuwenoud, pittoresk, gastvrij en tikkeltje chique stadje gelegen in het cultuurhistorische Heuvelland.

Gestreefd wordt naar een vitaal Valkenburg aan de Geul met de volgende typering:

- Een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats met een hoge sociale kwaliteit;
- Een plaats met betrokken en meedenkende inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Een culturele en recreatieve plaats;
- Een gezonde en duurzame gemeente;
- Een toeristische gemeente in een complete regio.

De toekomstvisie levert verder bouwstenen voor maatschappelijk gedragen beleidskeuzen die in convenanten tussen overheden onderling en tussen overheden en maatschappelijke partijen kunnen worden vastgelegd en leiden tot realistische uitvoeringsprogramma's. De ontwikkeling van het woningbouwplan Villa Via Nova draagt bij aan het uitgangspunt van een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats en is daarom passend binnen de toekomstvisie.

4.4.2 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 26 maart 2012 is de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Dit met als doel om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw.

De wijze waarop bij de realisering van het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 5.2.4 van deze toelichting

4.4.3 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 23 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In deze nota wordt beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan het Besluit bodemkwaliteit zoals dat met ingang van 1 juli 2008 van kracht is geworden. Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het Besluit is hierin kaderstellend, waarbij lokale overheden meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden krijgen voor lokaal bodembeleid.

Vanuit een groot aantal wet- en regelgevingen kunnen eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze Nota bodembeheer schept een kader waarbinnen de eisen die vanuit de diverse wet- en regelgevingen met betrekking tot bodemkwaliteit zijn vertaald. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met het aspect bodemkwaliteit, is beschreven in paragraaf 5.1.1.

4.4.4 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een archeologische beleidskaart opgesteld die bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten (onderverdeeld in vier kaarten), een set monumenten- en trefkansenskaarten (onderverdeeld in twee kaarten) en een set van twee beleidsadvieskaarten. Bij deze beleidskaart is niet alleen aandacht besteed aan de 'traditionele' archeologie, maar ook zijn de onderaardse kalksteengroeven in kaart gebracht en beschreven.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van de archeologische beleidskaarten en overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Hierbij gelden ondergrenzen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij respectievelijk 250 m² en 1.000 m² oppervlakteverstering en 50 cm diepteverstering. Voor meer informatie over het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1.

4.4.5 Welstandnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul

In de welstandsnota 2014 zijn algemene criteria en gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria vormen het toetsingskader voor welstand voor bouwplannen in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De stadsbouwmeester brengt op basis hiervan een advies uit aan het college. Volgens de gebiedsindeling is het plangebied onderdeel van zone 6: Valkenburg kern. Hierin zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen voor ontwikkelingen binnen deze zone. In de welstandsnota is echter ook opgenomen dat de algemene criteria en gebiedsgerichte criteria niet van toepassing zijn als het bouwplan:

1. Een vernieuwende aanpak kent;
2. Op een bijzondere locatie is geprojecteerd;
3. Wordt gerealiseerd onder bijzondere programmatische voorwaarden.

In het voorliggende geval zijn specifieke welstandscriteria opgesteld voor het plangebied, die als onderdeel van en aanvulling/wijziging op de bestaande gemeentelijke welstandsnota in dezelfde vergadering als voor de vaststelling van het bestemmingsplan ter vaststelling zullen worden aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee zullen zij het formele toetsingskader vormen inzake welstandsaspecten. Bij de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen zal hieraan worden getoetst. De welstandscriteria zijn daarnaast als bijlage opgenomen in deze toelichting.

De welstandscriteria en de uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn door de stadsbouwmeester getoetst en akkoord bevonden. De beoordeling per kavel zal plaatsvinden bij de individuele vergunningaanvragen.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Binnen het plangebied zijn andere bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat er sprake is van een bodemverontreiniging. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de gemeente zorgdraagt voor de sanering van de grond. Door de gemeente is daarom een saneringsplan opgesteld dat als afzonderlijke bijlage bij de toelichting is opgenomen. Op basis van het saneringsplan is door de provincie Limburg een beschikking verleend, die eveneens als afzonderlijke bijlage bij de toelichting is opgenomen. De voorbereiding voor de sanering is reeds opgestart en uitvoer van de sanering zal plaatsvinden vanaf 17 september 2018. De grond binnen het plangebied zal vervolgens geschikt voor het beoogde gebruik worden opgeleverd aan de ontwikkelaar.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5.1.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Woningen zijn geluidsgevoelige objecten volgens de Wgh. Omdat voor een tweetal woningen² in het voorliggende bouwplan wordt voorzien van een extra bouwlaag, heeft K+ een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁴.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de Reinaldstraat en de Nieuweweg (beide 50 km/uur-wegen). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens het wegverkeerslawaai van de Heekerbeekstraat (30 km/uur-weg) onderzocht. Voor alle onderzochte wegen geldt dat de voor-

² In het oorspronkelijke akoestisch onderzoek, dat onderdeel uitmaakte van het ontwerpbestemmingsplan, is uitgegaan van drie bouwlagen voor meerdere woningen. In het kader van de vaststelling is het stedenbouwkundig plan zodanig gewijzigd dat een derde bouwlaag uitsluitend nog mogelijk is voor woningen 9 en 10. Het akoestisch onderzoek is om die reden aangepast.

³ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bouwplan Villa Via Nova, Gemeente Valkenburg aan de Geul*, projectnummer M18 133.401.2, 22 januari 2019.

⁴ In het akoestisch onderzoek zijn de woningen op kavels 9 en 10 genummerd als 7 en 8.

keursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder zijn er vanuit wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul (traject 861). Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op diverse waarneempunten wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 64 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 55 dB door middel bronmaatregelen (raildempers) zou kunnen worden overwogen, doch hiermee kan de gevelbelasting niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Bij de gemeente Valkenburg aan de Geul is daarom een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Op 26 februari 2019 is het besluit tot vaststellen van een hogere waarde genomen. Het besluit is als bijlage 4 in deze toelichting opgenomen.

In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald. Dit aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Vanuit railverkeerslawaai wordt verwacht dat de woningen inpasbaar zijn, hiertoe is reeds een hogere grenswaarde verleend. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woningen, zullen de eventuele gevelwerende maatregelen nader moeten worden uitgewerkt.

5.1.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van mens en milieu rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk).

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofoxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekenende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds de ontwikkeling van tien woningen toegestaan. Het voorliggende gewijzigde plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen en gaat daarom niet gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat de consequenties op het gebied voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het op 1 april 2015 in werking getreden Basisnet, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵. Binnen het plangebied worden tien woningen mogelijk gemaakt, dit zijn kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Bevi. Omdat volgens het vigerende bestemmingsplan reeds tien woningen mogelijk zijn, waarvan uitsluitend het aantal bouwlagen wijzigt (er wordt één bouwlaag toegevoegd) en zeer beperkte aanpassingen van de bouwvlakken plaatsvinden, is er geen sprake van de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Volledigheidshalve wordt hieronder wel ingegaan op de risicovolle activiteiten die in de omgeving van het plangebied plaatsvinden.

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

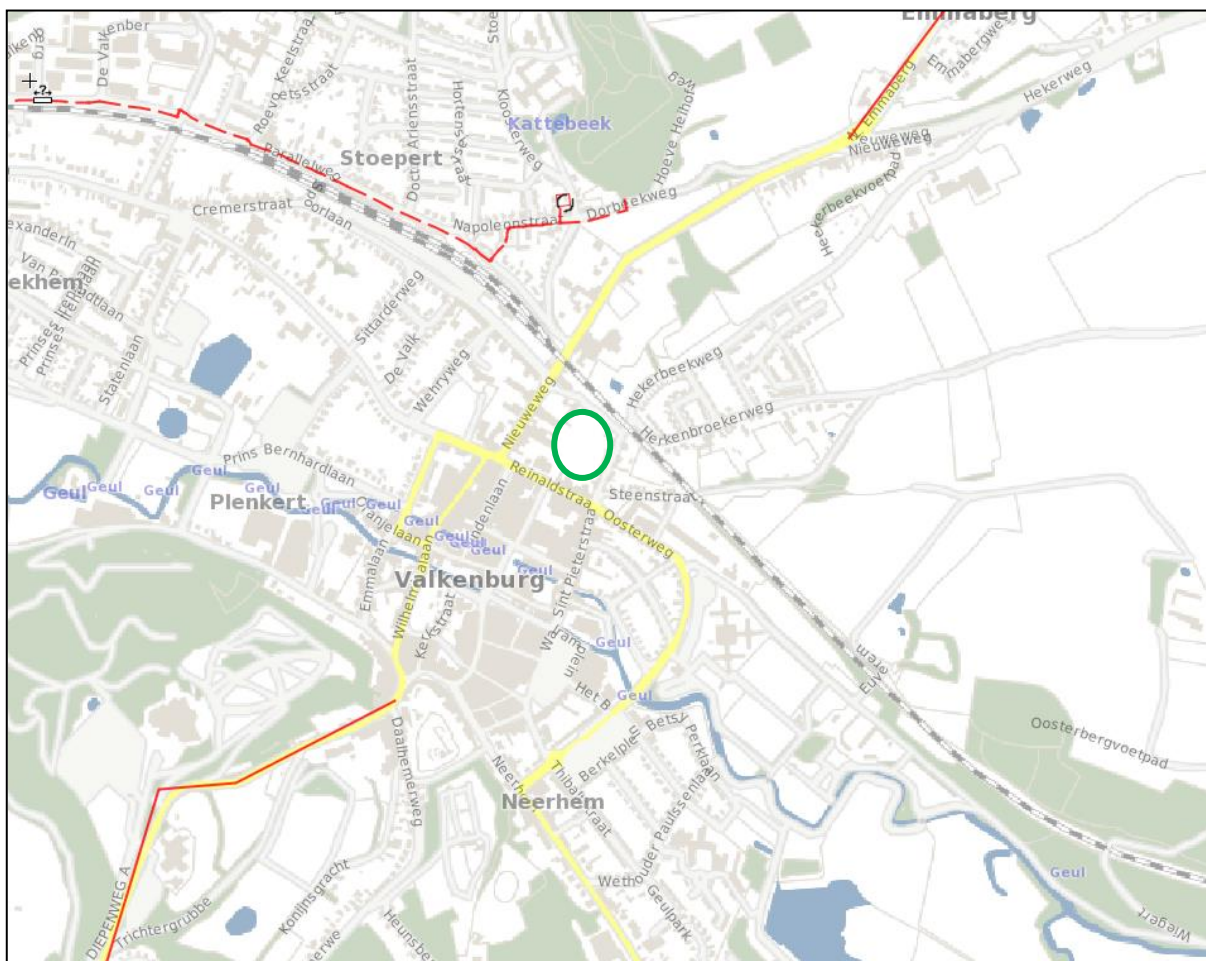
Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die negatieve effecten zouden kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Wegen

Het plangebied ligt op circa 550 meter ten noordoosten van de N590 en op circa 700 meter ten zuidwesten van de N298, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor beide wegen geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} 0 meter bedraagt en het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde⁶. Bovendien ligt het plangebied ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van beide wegen, waarbuiten in principe geen significante rekenkundige invloed meer op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul, die direct gelegen ten noorden van het plangebied ligt, vindt geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats.

⁶ Gegevens afkomstig van het bijlagenrapport van de 'Eindrapportage Basisnet Weg, Bijlagenrapport'.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde ondergrondse transportleiding die is opgenomen op de risicokaart, is een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie, gelegen op meer circa 350 meter ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de betreffende leiding.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

5.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

De tien woningen die middels het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt, zijn behoudens enkele beperkte afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, reeds toegestaan. De enige wijzigingen in het bouwplan betreffen het toevoegen van een derde bouwlaag bij acht van de tien woningen en beperkte afwijkingen van de bouwvlakken. Als gevolg van deze wijzigingen in het bouwplan komen de woningen niet dicht bij milieubelastende functies in de omgeving te liggen. De beoogde ontwikkeling vormt daarmee geen belemmering voor functies in de omgeving en daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door milieubelastende functies in de omgeving.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten is de beoogde ontwikkeling van het woningbouwplan Villa Via Nova vanuit het aspect milieuzonering inpasbaar. In de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6 M.e.r.-plicht en m.e.r.-beoordeling

M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van tien stadsvilla's mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht. Woningbouw komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

M.e.r.-beoordelingsplicht

In lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten weergegeven waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De ontwikkeling van woningen kan vallen onder een stedelijk ontwikkelingsproject

(categorie D11.2): “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling van tien woningen ligt ruimschoots beneden de bovengenoemde drempelwaarden. Er geldt dan ook geen m.e.r.-beoordelingsplicht voor dit plan.

M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De omvang van een project mag niet (meer) het enige criterium zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon voorheen worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Deze procedure houdt in dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn reeds tien woningen zijn toegestaan in het plangebied. Het nieuwe bouwplan wijkt slechts in beperkte mate afwijkt van dit bestemmingsplan, doordat aan acht van de tien woningen een derde bouwlaag wordt toegevoegd en de bouwvlakken voor de woningen in beperkte mate afwijken. Doordat in het plangebied reeds tien woningen zijn toegestaan en het nieuwe bouwplan eveneens voorziet in tien woningen, kan beargumenteerd worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in lijst D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de m.e.r.-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de archeologische monumentenzorg dient de gemeente Valkenburg aan de Geul te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

In 2009 heeft de gemeenteraad de 'Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, welke bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten, een set monumenten- en trefkansenkaarten en een set van twee beleidsadvieskaarten.

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² en een diepte van minimaal 50 cm. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Indien bij de bouw van de woningen bodemverstoringen met een grotere oppervlakte en diepte plaatsvinden dan de genoemde ondergrenzen, zal in het kader van de benodigde omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Binnen het plangebied zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Limburg en de gemeente Valkenburg aan de Geul geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele Rijksmonumenten aanwezig en gebouwen die zijn geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op deze gebouwen wordt geen negatieve invloed uitgeoefend middels de voorliggende ontwikkeling.

5.2.2 Flora & Fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-

len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffings-plicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Geudal, dat op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt daarnaast op circa 240 meter ten zuiden van de meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde natuur. Aangezien in het plangebied reeds tien woningen zijn toegestaan, waarvan uitsluitend het aantal bouwlagen toeneemt en de bouwvlakken in beperkte mate worden aangepast, is er geen sprake van gewijzigde effecten op beschermde natuurgebieden. Vanuit wettelijke en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

Soortenbescherming

Aangezien het plangebied in de huidige situatie grotendeels in gebruik is als een parkeerterrein met slechts in beperkte mate openbaar groen, zullen er naar verwachting geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Hierdoor zal er geen sprake zijn van negatieve effecten op beschermde soorten.

5.2.3 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Limburg is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Omgevingsverordening Limburg. Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Water voor natuur

Op de leggerkaart van het Waterschap Limburg zijn binnen het plangebied geen bijzondere waarden aangeduid. Op enige afstand ten oosten van het plangebied stroomt de Hekerbeek en ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de spoorlijn, ligt een regenwaterbuffer. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen. Evenmin wordt met de ontwikkelingen binnen het plangebied een negatieve invloed uitgeoefend op de genoemde beek en waterbuffer.



Op basis van het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de Hekerbeek aangewezen als natuurbeek. Voor het overige is geen sprake van ligging binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op enige afstand ten oosten van het plangebied stroomt de Hekerbeek. Hierop wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen invloed uitgeoefend.

Hemelwater

Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering, overeenkomstig de bovengenoemde beleidsmatige uitgangspunten. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de wijze waarop de afkoppeling wordt ingevuld zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan er naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten door de weg die centraal door het plangebied loopt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds voorzien in de realisatie van 10 woningen. Dit bestemmingsplan leidt dan ook vanuit juridisch-planologisch oogpunt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. In z'n totaliteit zal de verkeersaantrekkende werking van de woningen op basis van de reken tool 'verkeersgeneratie en parkeren' van het CROW circa 80 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag bedragen. De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om deze motorvoertuigbewegingen op te kunnen vangen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie is sprake van een bepaalde verkeersaantrekkende werking, aangezien het terrein momenteel wordt gebruikt als tijdelijke openbare parkeervoorziening. De verkeersbewegingen als gevolg van het gebruik als openbare parkeervoorziening zullen komen te vervallen.

Parkeren

Op basis van de beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' geldt voor de toekomstige woningen een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woningen, waarvan een bezoekersaandeel van 0,4 parkeerplaats per woning. Voor het bezoekersaandeel geldt dat dit openbaar toegankelijk terrein dient te zijn gesitueerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Eigen terrein kan ook een openbaar toegankelijk gedeelte zijn van privéterrein.

Voor de 10 woningen zijn in totaal 16 parkeerplaatsen benodigd, waarvan 4 (10 x 0,4) in openbaar gebied. In totaal krijgt iedere woning de beschikking over minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein en daarnaast zijn er 16 parkeerplaatsen langs de weg in openbaar gebied voorzien, waarmee in ruimschoots voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Parkeerproblemen zijn dan ook niet te verwachten.

5.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabel of leidingen aanwezig met een juridisch-planologische beschermingszone, waarmee bij de ontwikkeling van de woningen rekening dient te worden gehouden. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen

5.3 Economische aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in principe geen nieuw bouwplan mogelijk, de woningen zijn immers op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Tussen de gemeente en ontwikkelaar is in het verleden een overeenkomst gesloten inzake de realisatie van het project Villa Via Nova. Deze overeenkomst m.b.t. de herontwikkeling komt voort uit de afspraken die op 30 juni 2009 door de raad gemaakt zijn bij de besluitvorming over het centrumplan. Deze herontwikkeling was voorzien in de samenwerkingsovereenkomst met 3W die daarbij is vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal destijds reeds afgedekt.

5.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring op de analoge verbeelding is niet juridisch bindend en is opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

6.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor een reststrookje dat in het vigerende bestemmingsplan nog een woonbestemming heeft, maar in het voorliggende bestemmingsplan buiten de beoogde woonkavels komt te liggen. Aangezien de aangrenzende gronden de bestemming 'Groen' hebben, wordt aan dit reststrookje eveneens de bestemming 'Groen' toegekend.

Tuin

Voor de gronden rondom de bestemming 'Wonen' is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Om de gewenste openheid in het gebied en het unieke stedenbouwkundig concept te kunnen waarborgen te beschermen is tevens aangegeven dat deze gronden met deze bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Hiermee wordt ook het vergunningsvrij bouwen van gebouwen uitgesloten.

Binnen de bestemming 'Tuin' is wel de ontsluiting van de woonpercelen toegestaan en is tevens parkeren toegestaan, voor zover op de verbeelding de aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woonpercelen, waarbij de begrenzing van de woonbestemming en bouwvlakken is afgestemd op het gebied waarbinnen bebouwing is toegestaan. Voor iedere woning is een afzonderlijk bestemmingsvlak en bouwvlak opgenomen. Voor alle bouwkavels geldt een minimum bebouwings-percentages van 75 %. Verder geldt voor de kavels 1 tot en met 8 een minimum en maximum bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 7 meter. Voor de kavels 9 en 10 geldt een minimum en maximum bouwhoogte van respectievelijk 9 en 11 meter, waarbij de minimum bouwhoogte van 9 meter voor minimaal 50% van het hoofdgebouw geldt. Voor het overige deel geldt een minimum bouwhoogte van 6,5 meter.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de weg die centraal door het plangebied loopt. Deze weg ontsluit de woningen en biedt tevens plaats aan de openbare parkeerplaatsen langs de weg.

Waarde – Archeologie 3

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm buiten de bebouwde kom en 50 cm binnen de bebouwde kom en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Waarde – Archeologie 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm buiten de bebouwde kom en 50 cm binnen de bebouwde kom en een verstoringsoppervlakte van meer dan 1.000 m².

Waarde - Ondergronds gangenstelsel

De voor 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bovengrondse bestemming(en), ondergronds mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische alsmede ecologische waarden. Verder is de functieaanduiding

'specifieke vorm van waarde - ondergronds wonen' opgenomen, waar ondergronds wonen is toegestaan.

6.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkingsregels en de overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten en over ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen waarmee het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning hiervan kan afwijken als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van het ondergronds gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van het in het bestemmingsplan bepaalde ten aanzien van bestemmingsgrenzen, maten, aantallen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden het plan te wijzigen ten aanzien van bestemmingsgrenzen en de verplaatsing van de bestemming 'Verkeer', indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor onder meer realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is een regeling opgenomen ten aanzien van de voorbereiding van het besluit tot het stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan belanghebbende instanties;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders, binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan belanghebbende instanties: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Gelet op de beperkte wijzigingen die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, namelijk met name het vervallen van het maximum aantal toegestane bouwlagen en het opnemen van een minimum en maximum bouwhoogte per kavel, zal geen formele inspraakprocedure worden doorlopen.

Uit overleg met de provincie Limburg is gebleken dat, gelet op de aard van het bestemmingsplan, vooroverleg niet noodzakelijk wordt geacht. Verder zijn er geen rijksbelangen of waterschapsbelangen in het geding. Van vooroverleg met deze instanties kan dus eveneens worden afgezien. Het bestemmingsplan kan direct als ontwerp ter inzage worden gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 september t/m 7 november 2018. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Voor een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie, wordt verwezen naar de als bijlage in deze toelichting opgenomen 'Nota van zienswijzen'. Op basis van de ingediende zienswijzen is sprake van een gewijzigde vaststelling.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

Naast een gewijzigde vaststelling op basis van de ingediende zienswijzen, zijn er ook ambtshalve redenen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor een overzicht van de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting opgenomen 'Notitie ambtshalve wijzigingen'.


BIJLAGEN

Bijlage 1:

Gebiedsgerichte welstandcriteria Villa Via Nova

4.11 Gebiedsgerichte welstandscriteria Villa Via Nova



 Zone 11: Villa Via Nova

In paragraaf 4.6 van de ‘welstandsnota 2014 Gemeente Valkenburg aan de Geul’ staan de gebiedsgerichte criteria voor zone 6 ‘Valkenburg kern’. In afwijking hiervan gelden voor het gebied ‘Villa Via Nova’ de onderstaande gebiedsgerichte criteria.

Vormgeving

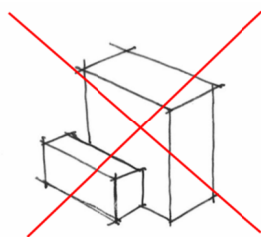
De woningen hebben de vorm van één rechthoekig blok (conform onderstaande referentiebeelden). In dit blok mogen uitsneden worden aangebracht onder de voorwaarde dat het ‘oorspronkelijk’ rechthoekige blok duidelijk herkenbaar blijft.



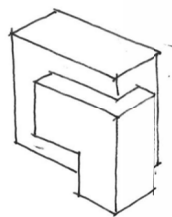
Referentie vormgeving alle woningen

Kavel 9 en 10

Als ‘incident’ kan op een of twee kavels een secundair rechthoekig volume worden toegevoegd aan het rechthoekige blok mits deze toevoeging als volume geïntegreerd is in het hoofdvolume (zie onderstaande afbeelding).



Niet geïntegreerd

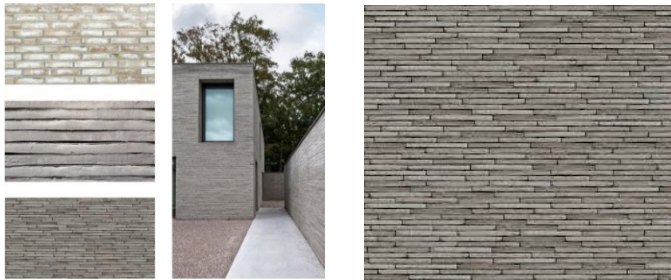


Geïntegreerd

Gevelmaterialen

- De gevels van de woningen worden uitgevoerd in één hoofdmateriaal met dezelfde kleurstelling;
- Eventuele secundaire afwerkingen alleen voor ondergeschikte onderdelen zoals gevelopeningen;
- Als gevelmateriaal zijn uitsluitend stucwerk en gestapelde niet van een verlaag voorziene stenen toegestaan conform onderstaande referentiebeelden;

- Het gevelmateriaal heeft een grijs - beige kleur conform onderstaande referentiebeelden. Daarnaast is mergelsteen toegestaan. Gevelmateriaal uitgevoerd in andere kleuren dan grijs - beige danwel geel, bij het toepassen van mergelsteen, wordt aangemerkt als welstandsexces (ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) als bedoeld in hoofdstuk 6 onderdeel 7 van de welstandsnota.



Referentie gevelmateriaal

Kozijnen

- De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout, staal of aluminium.

Keermuren

- De keermuren ten behoeve van ondergronds parkeren en ten behoeve van terrassen dienen te worden afgestemd op de architectuur van het bouwvolume.

Installaties en zonweringen

- De installaties (zoals PV panelen, airco's, hemelwaterafvoeren) en zonweringen (zoals rolluiken / screens / uitvalschermen) dienen te worden geïntegreerd in de architectuur van het bouwvolume.

Erfafscheidingen

- Door middel van hagen bijvoorbeeld haagbeuk, vuurdoorn, meidoorn en esdoorn eventueel ondersteund door een hekwerk met een open constructie (bijvoorbeeld een gaashekwerk)*.



Links de beoogde situatie met uitsluitend 'groene' erfafscheidingen van max. 0,4 breed en 1-2 meter hoog (cf bestemmingsplanvoorschriften). Er is voldoende afstand tussen de afscheiding en het trottoir waarbij een deel van de voortuin geheel vrij blijft van afscheidingen.
* Ter afscherming van de achtergelegen percelen is in afwijking van het bovenstaande een 2 meter hoog gaashekwerk met hедера voorzien.

Reclame-uitingen

- Reclame-uitingen zijn niet toegestaan. Naamborden (aanduiding (familie)naam met beroepsaanduiding) die op basis van de Handelsreclameverordening vergunningvrij zijn, mogen wel mogen aangebracht.

Algemene welstandscriteria

- Voor het gebied 'Villa Via Nova' zijn de algemene criteria als bedoeld in hoofdstuk 3 onderdeel A onder 2 en hoofdstuk 3 onderdeel C van deze welstandsnota niet van toepassing.

Bijlage 2:

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova NL.IMRO.0994.2018BP006

Nota zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2018BP006-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 september t/m 7 november 2018. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 5 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan, waarvan 2 zienswijzen ook betrekking hebben op het vaststellen van de hogere grenswaarden en 1 zienswijze ook betrekking heeft op de gebiedsgerichte welstandscriteria. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan, het besluit hogere grenswaarden en de gebiedsgerichte welstandscriteria. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan binnengekomen, namelijk:

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Betrekking op	Naam	Contactgegevens
1.	099457385	22.10.2018	BP + HGW	Indiener 1	Hekerbeekstraat 13, 6301 EE, Valkenburg
2.	099458190	30.10.2018	BP + GWC	Indiener 2	Oud Valkenburg 8a, 6305 AB Schin op Geul
3.	099458503	07.11.2018	BP + HGW	Indiener 3	Hekerbeekstraat 11, 6301 EE Valkenburg
4.	099458504	06.11.2018	BP	Indiener 4	Hekerbeekstraat 7 en 9, 6301 EE Valkenburg
5.	099458505	06.11.2018	BP	Indiener 5	Hekerbeekstraat 1 en Reinaldstraat 37, 6301 EE Valkenburg

BP= Bestemmingsplan, GWC= Gebiedsgerichte welstandscriteria, HGW= Besluit vaststellen hogere grenswaarden.

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. Aanpassing bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Het gewijzigde bestemmingsplan heeft met name betrekking op het aanpassen van de bouwlagen voor alle percelen, m.u.v. kavel 7 en 8. De reden waarom deze aanpassing nodig is, wordt onvoldoende toegelicht. Deze aanpassing tast nog meer de privacy van de bewoners aan de Hekerbeekstraat (en mogelijk Reinaldstraat) aan, daar de toekomstige bewoners de vrije hand hebben over de indeling van hun kavels.b. De extra bouwlaag zal daarnaast ook zorgen voor extra schaduwwerking op mijn perceel (met name perceel 1).	<p>a. en b.</p> <p>Na afloop van de zienswijzentermijn heeft de gemeente uitgebreid overleg gevoerd met de ontwikkelaar over de plannen voor Villa Via Nova, mede ook naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Dit heeft ertoe geleid dat de ontwikkelaar een voorstel heeft uitgewerkt dat uitgaat van het realiseren van een derde bouwlaag op nog maar twee van de tien bouwkavels (de kavels 9 en 10). Dat betreft de eerste twee percelen aan de linkerzijde van het plangebied, komende vanaf de Reinaldstraat (dus aan de westkant van het plangebied). Op basis van het voorstel worden bij de overige acht bouwkavels maximaal twee bouwlagen gerealiseerd met een plat dak. Dit betekent dat op de bouwkavels in het plangebied die grenzen aan of zijn gesitueerd in de nabijheid van het perceel van indiener 1, het nieuwe bouwplan uitgaat van één bouwlaag minder. Binnen het plangebied van Villa Via Nova geldt nu het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 25.10.2010. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied binnen het bouwvlak 10 woningen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met een kap. In bijlage 1 bij deze zienswijzennota zijn de bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan in rode belijning geprojecteerd op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan wordt niet gesproken over maximale bouwhoogtes, maar is bepaald dat maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan, waarbij een (schuine) kap toelaatbaar is. In het geldende bestemmingsplan is geen maximale nokhoogte of maximaal hellingspercentage voor het dak opgenomen.</p> <p>Als het door de ontwikkelaar aangepaste bouwplan wordt vertaald in het bestemmingsplan, betekent dit dus dat de bouwmogelijkheden op de bouwkavels 1 t/m 8 beperkter zijn dan de bouwmogelijkheden die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Ook zijn in het huidige bestemmingsplan veel ruimere mogelijkheden aanwezig om de woning (hoofdgebouw) uit te breiden of bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, bijgebouwen) te realiseren. Het is namelijk wel de bedoeling om in het nieuwe bestemmingsplan de beperking voor het bouwen van bijgebouwen te handhaven overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan. Dus als op een bepaald perceel een secundair rechthoekig volume wordt toegevoegd aan het hoofdvolume, dan is dat enkel toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming ' Wonen '. Buiten dit vlak is het bouwen van gebouwen (waaronder vergunningvrij bouwen) niet toegestaan, waardoor de</p>

		<p>bebouwing niet dichterbij de perceelgrens kan komen. De impact van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan, op basis van het aangepast bouwplan, op de percelen van de direct omwonenden is voor wat betreft privacy en schaduwwerking kleiner dan de impact van het geldende bestemmingsplan. Er is dus sprake van minder schaduwwerking en minder gevolgen voor wat betreft privacy. Het woon- en leefklimaat van de eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, worden niet onevenredig wordt geschaad door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.</p> <p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 1.3) is toegelicht waarom een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is voor de locatie Villa Via Nova. De reden is dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden die op 30.09.2009 door de gemeenteraad zijn vastgesteld voor de ontwikkeling van het Villa Via Nova terrein niet op de juiste wijze zijn vertaald in het geldende bestemmingsplan. Om de woningbouwontwikkeling Villa Via Nova, die is gebaseerd op de destijds door de gemeenteraad vastgestelde kaders, waarover destijds een overeenkomst is gesloten met de projectontwikkelaar en die deels uitgaat van drie bouwlagen, mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.</p>
2.	<p>Hogere grenswaarde n.a.v. aanpassen bouwhoogte:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Omdat de bouwhoogte wordt aangepast, vallen alle kavels boven de norm van 55 dB m.b.t. treinverkeer. Voor kavel 1 en 2 is dit 1 dB boven de norm, maar geldt dat ook als de kavels 3 t/m 6 opgehoogd gaan worden? b. De gehanteerde normen die voor het treinverkeer worden toegepast worden niet toegelicht m.b.t. trilling overlast voor de bestaande percelen en nieuwe kavels. De publicatie van ProRail op 15 oktober j.l. bevestigt dit alleen maar. 	<ol style="list-style-type: none"> a. De aanpassing van het bouwplan, waardoor op nog maar twee van de 10 bouwkavels bebouwing in drie bouwlagen is toegestaan, betekent dat ook het akoestisch onderzoek is aangepast. In de geluidsberoeeningen wordt uitgegaan van de volledige bebouwing zoals die mogelijk gemaakt wordt in het nieuwe bestemmingsplan. b. Er zijn geen wettelijke normen voor trillinghinder. Derhalve maakt trillinghinder geen onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing in het kader van het bestemmingsplan. <p>De zienswijzen over de hogere grenswaarden hebben geen betrekking op de inhoud van het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden, maar betreffen algemene vragen. Daarom kan het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden worden omgezet in een definitief besluit, uiteraard wel uitgaande van het aangepaste akoestische onderzoek.</p>
3.	<p>Geluidshinder Reinaldstraat/Hekerbeekstraat: In het bestemmingsplan (5.1.2 geluidshinder) wordt door K+ beweerd dat er qua wegverkeerslawaai op bovengenoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48dB nergens wordt overschreven. Het onderzoek welke RTL-nieuws heeft gepubliceerd op 10 oktober j.l. laat het tegendeel zien. In de</p>	<p>In paragraaf 5.1.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt het aspect geluidshinder toegelicht. Daarin wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van K+ groep. Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden gesteld dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen vormt voor de beoogde woningbouw. Het onderzoek van RTL, waar indiener 1 naar verwijst, vermeldt duidelijk dat het gaat om een indicatie. Het rapport van K+ is gebaseerd op de feitelijke verkeersgegevens en de</p>

	<p>Hekerbeekstraat is er sprake van matige tot hoge geluidsoverlast (55dB tot 60dB), in de gehele Reinaldstraat grenzende aan het Villa Via Nova terrein is er sprake van hoge tot ernstige geluidsoverlast >65dB.</p>	<p>aanwezige bebouwing en voldoet aan alle wettelijke eisen die aan dergelijke onderzoeken gesteld worden. Het onderzoek is aangepast naar aanleiding van de aanpassing van het bouwplan.</p>
<p>4.</p>	<p>Incident bebouwing:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. In de bijlage (4.11 gebiedsgerichte welstandscriteria) wordt omschreven dat 1 of 2 kavels een secundair rechthoekig volume mag worden toegevoegd, maar er staat niet gekwantificeerd met welk percentage en hoe deze 1 of 2 incidenten verdeeld worden over de 10 kavels. b. Omdat deze incidenten ook weer een minimale hoogte genieten, worden we hiermee ook in onze privacy aangetast als het over kavel 1 en 2 gaat (3 in mindere mate). Zie ook "aanpassing bouwhoogte" (1.b); 	<ol style="list-style-type: none"> a. In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de woningen binnen de bouwvlakken moeten worden gesitueerd. Dus als op een bepaald perceel een secundair rechthoekig volume wordt toegevoegd, dan is dat enkel toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'; b. De zogenaamde 'incidenten' die indiener 1 aanhaalt, mogen enkel binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar de tekst onder 1.a. b.
<p>5.</p>	<p>Afwatering:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. In de oude situatie (voordat de tijdelijke parkeerplaats werd aangelegd) konden alle tuinen van de percelen van de Hekerbeekstraat afwateren op de voormalige droogbeek "Sillebeek". De functie van de voormalige droogbeek was voor de tuinen aan de Hekerbeekstraat afdoende voor reguliere afwatering (extreme wateroverlast zoals in 1974 en 1982 daargelaten). b. Bij de aanleg van de tijdelijke parkeerplaats is geregeld grondwater op mijn perceel blijven staan (de parkeerplaats was hoger aangelegd dan het originele maaiveld. De wateroverlast richting de Reinaldstraat is hierdoor pijnlijk duidelijk geworden bij iedere regenbui (a.g.v. het aangebrachte asfalt verviel de capaciteit van de voormalige droogbeek en kon de reguliere riolering op de Reinaldstraat dit niet/nauwelijks verwerken). c. In de nieuwe situatie verwacht ik wederom problemen met afwateren, omdat ik met mijn perceel onmogelijk kan afwateren naar de Hekerbeekstraat. De lengte van mijn perceel, rekening houdende met het voorgeschreven verval komt niet uit met de hoogte van 	<p>a., b., c. en d.</p> <p>In paragraaf 5.2.3 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het aspect waterhuishouding nader toegelicht. Daaruit blijkt dat het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten (vasthouden - bergen - afvoeren). Het ontwerpbestemmingsplan scheidt slechts een kader voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de wijze waarop de afkoppeling wordt ingevuld, zal plaatsvinden in het kader van de aanvragen omgevingsvergunning voor het bouwen. Op basis van het gemeentelijk beleid en het beleid van het waterschap geldt dat de realisatie van nieuwe bebouwing niet mag leiden tot overlast voor derden. Hier zal op basis van de hiervoor geldende normen bij de toetsing van de omgevingsvergunningaanvragen op worden toegezien.</p> <p>Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn in het plangebied van Villa Via Nova reeds 10 woningen toegestaan met bijbehorende bouwwerken en oppervlakteverhardingen. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de mogelijkheden voor het realiseren van bebouwing (oppervlakte) beperkter, met name omdat de bouwvlakken kleiner zijn geworden en de mogelijkheid voor vergunningvrij bouwen is beperkt. Tevens gelden striktere eisen voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. In de nieuwe situatie zijn de mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater dus al veel beter dan in de geldende situatie. Daarnaast is de projectontwikkelaar, naar aanleiding van de zienswijze, in overleg getreden met indiener 1 om te komen tot een goede oplossing voor de berging en de afvoer van hemelwater. Er is gezamenlijk een oplossing bedacht om eventuele</p>

	<p>de riolering in de Hekerbeekstraat.</p> <p>d. Als er geen afwatering wordt voorzien voor de tuinen aan de Hekerbeekstraat, zal het water van de hoger gelegen kavels (4 t/m 6) inclusief het nieuwe betegelde voetpad t.b.v. de tuinen Hekerbeekstraat op mijn perceel wateroverlast veroorzaken. Daar ik niet kan afwateren richting de Hekerbeekstraat zullen vervolgens de kavels 1 t/m 3 weer van mijn perceel last ondervinden. Het aanbrengen van een drainagesysteem of riolering is dus noodzakelijk. In hoofdstuk 5.2.3 is bovenstaande niet meegenomen.</p>	<p>wateroverlast te voorkomen.</p>
<p>6.</p>	<p>Voetpad tuinen Hekerbeekstraat:</p> <p>a. Op de verhardingstekening van het Villa Via Nova terrein wordt het bestaande grindpad welke achter de tuinen van de Hekerbeekstraat vervangen door een betegeld pad à 105cm breed. Voor iedere tuin van de perceel Hekerbeekstraat 23 t/m 31 is een doorgang gemaakt, maar er is geen rekening gehouden met mijn perceel (doorgang is op de hoek tussen kavel 3 en 4). Het verplaatsen van de doorgang naar het nieuwe betegelde pad is voor mij acceptabel (het aanpassen van het hekwerk zal voor eigen rekening zijn).</p> <p>b. Wat wel zorgelijk is, is dat dit een donker steegje wordt waar overlast of (drugs)criminaliteit zeer mogelijk is. Is het aanbrengen van verlichting toegestaan voor de bewoners?</p> <p>c. Verder zitten er twee haakse bochten in het pad, welke m.i. beter aangepast kan worden in 1 bocht (voor fietsers is zo'n bocht niet eenvoudig te nemen, met kans op haken in het hekwerk).</p> <p>d. Wie is verantwoordelijk voor de groenafzetting bij dit pad? Deze komt kadestraal te liggen op de kavels van de nieuwe bewoners, maar deze zullen dit pad niet of nauwelijks gebruiken en daarmee minder zorg aan besteden.</p>	<p>In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan is het voetpad c.q. grindpad, waar indiener 1 over spreekt, niet specifiek bestemd, maar de aanleg daarvan is wel rechtstreeks mogelijk. De 'verhardingstekening' waar indiener 1 naar verwijst heeft betrekking op de peilniveaus van het plangebied, daaraan kunnen geen rechten worden ontleend voor wat betreft de eventuele aanleg van een voetpad. De projectontwikkelaar is bereid om afspraken te maken met de eigenaren van de aangrenzende percelen over de aanleg van een voetpad/ grindpad (op eigendom van de ontwikkelaar) en de voorwaarden die daaraan worden gesteld. Omdat dit afspraken betreffen van privaatrechtelijke aard op het eigendom van de projectontwikkelaar, speelt de gemeente daarin geen rol.</p>

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
<p>1. <i>Inleiding:</i> In het geldende bestemmingsplan is een bijgebouwwlak opgenomen in het achtererfgebied. In het ontwerpbestemmingsplan is geen bijgebouwwlak meer aanwezig, maar slechts een gebied met de bestemming 'Tuin' en de aanduiding 'terras'. In de planregels (art. 5.2.1 lid a) is bepaald dat binnen de bestemming 'Tuin' geen gebouwen mogen worden gebouwd, ook niet vergunningvrij (conform art. 5.2.1 lid b). Op 26.09.2018 heb ik een informele aanvraag ingediend (zaaknummer 099456136) voor kavel 10 waarbij buiten het bouwvlak aan de achterzijde een uitbouw met overkapping is gesitueerd. Dit schetsplan is ingediend 1 dag voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd en voldoet wel aan het geldende bestemmingsplan. Het kavel is reeds aangekocht en wordt geleverd na de bodemsanering. Het kavel is gekocht om een aantal redenen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Financieel;• De diepte van de tuin;• Het uitzicht.	<p>De constatering van indiener 2 dat de door hem ingediende informele aanvraag niet voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan is correct. Om die reden is overleg geweest tussen indiener 2, de projectontwikkelaar en de gemeente om te onderzoeken of een oplossing mogelijk is.</p>
<p>2. <i>Eventuele oplossingen/ alternatieve mogelijkheden:</i></p> <p>Optie 1: het vergroten van het bestaand bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde met 3,5 meter. Gezien de hoeveelheid achtertuin achter de woning t.o.v. de kavels 7,8,9 zou dit m.i. makkelijk moeten kunnen.</p> <p>Optie 2: aanpassen regels en bijgebouwwlak conform het geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.</p> <p>Optie 3: ter plaatse van de aanduiding 'terras' ook bijgebouwen toestaan. Hierdoor blijft te allen tijde 3 meter tot iedere erfgrans vrij van (bij)gebouwen en daarmee wordt het vrijstaande karakter van het hoofdgebouw gewaarborgd. Is voor</p>	<p>Bekeken is of de door indiener 2 geschetste oplossing 'optie 1' mogelijk is. Uit overleg met de stadsbouwmeester is gebleken dat hij een positief advies kan geven over het door indiener 2 voorgestelde volume van optie 1. De beoordeling van het bouwplan (optie 1) aan de welstandscriteria moet nog plaatsvinden en zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De projectontwikkelaar heeft ook aangegeven in te kunnen stemmen met optie 1. Dat betekent dat het afwegen van de andere door indiener 2 voorgestelde opties (2 en 3) niet meer nodig is.</p>

	<p>meerdere bouwkavels een goede oplossing, met name voor de kavels 2,4,6 en 10. Deze bouwkavels hebben t.o.v. de andere een diepere achtertuin waar een aanbouw/ overkapping toch zeker mogelijk zou kunnen zijn.</p>	
3.	<p><i>Conclusie:</i> Ik verzoek u op grond van bovenstaande argumenten één van de voorgestelde oplossingen c.q. alternatieve mogelijkheden (optie 1, 2 of 3) mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.</p>	<p>We hebben optie 1 (het vergroten van het bestaand bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde met 3,5 meter) ook ruimtelijk afgewogen in relatie tot de bestaande en de nieuwe woningen in de directe omgeving. We zijn van mening dat het alsnog opnemen van optie 1 in het vast te stellen bestemmingsplan geen onevenredig nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Om die reden stellen we voor om optie 1 in het vast te stellen bestemmingsplan te verwerken, in die zin dat: op de verbeelding het bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde wordt verruimd met een diepte van 3,5 meter en daaraan de bestemming 'Wonen' wordt toegekend met dezelfde maatvoeringsaanduidingen die in het ontwerpbestemmingsplan reeds op kavel 10 aanwezig zijn.</p> <p>In de onderwerp regel van deze zienswijze wordt vermeld dat deze ook een inspraakreactie betreft over de gebiedsgerichte welstandscriteria. Qua inhoud heeft deze zienswijze echter enkel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en betreft het geen inspraakreactie over de gebiedsgerichte welstandscriteria (gaat enkel over massa/ volume van bebouwing en niet over bijvoorbeeld het gewenste materiaalgebruik). Om die reden en omdat er geen andere inspraakreactie is binnengekomen over de gebiedsgerichte welstandscriteria, kunnen de welstandscriteria (ongewijzigd) worden vastgesteld.</p>

Zienswijze 3

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p><i>Aanpassing bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a. Het gewijzigde bestemmingsplan heeft met name betrekking op het aanpassen van de bouwlagen voor alle percelen, m.u.v. kavel 7 en 8. De reden waarom deze aanpassing nodig is, wordt onvoldoende toegelicht. Deze aanpassing tast nog meer de privacy van de bewoners aan de Hekerbeekstraat (en mogelijk Reinaldstraat) aan, daar de toekomstige bewoners de vrije hand hebben over de indeling van hun kavels;b. De extra bouwlaag zal daarnaast ook zorgen voor extra schaduwwerking op mijn perceel (met name perceel 1).	Zie zienswijze 1 onder 1.
2.	<p><i>Hogere grenswaarde n.a.v. aanpassen bouwhoogte:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a. Omdat de bouwhoogte wordt aangepast, vallen alle kavels boven de norm van 55 dB m.b.t. treinverkeer. Voor kavel 1 en 2 is dit 1 dB boven de norm, maar geldt dat ook als de kavels 3 t/m 6 opgehoogd gaan worden?b. De gehanteerde normen die voor het treinverkeer worden toegepast worden niet toegelicht m.b.t. trilling overlast voor de bestaande percelen en nieuwe kavels. De publicatie van ProRail op 15 oktober j.l. bevestigt dit alleen maar.	Zie zienswijze 1 onder 2. a. en b.
3.	<p><i>Geluidshinder Reinaldstraat/Hekerbeekstraat:</i></p> <p>In het bestemmingsplan (5.1.2 geluidshinder) wordt door K+ beweerd dat er qua wegverkeerlawaai op bovengenoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48dB nergens wordt overschreven. Het onderzoek welke RTL-nieuws heeft gepubliceerd op 10 oktober j.l. laat het tegendeel zien. In de Hekerbeekstraat is er sprake van matige tot hoge geluidsoverlast (55dB tot 60dB), in de gehele Reinaldstraat grenzende aan het Villa Via Nova terrein is er sprake van hoge tot ernstige geluidsoverlast >65dB.</p>	Zie zienswijze 1 onder 3.
4.	<p><i>Incident bebouwing:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a. In de bijlage (4.11 gebiedsgerichte welstandscriteria)	Zie zienswijze 1 onder 4 en zienswijze 3 onder 1.

	<p>wordt omschreven dat 1 of 2 kavels een secundair rechthoekig volume mag worden toegevoegd, maar er staat niet gekwantificeerd met welk percentage en hoe deze 1 of 2 incidenten verdeeld worden over de 10 kavels;</p> <p>b. Omdat deze incidenten ook weer een minimale hoogte genieten, worden we hiermee ook in onze privacy aangetast als het over kavel 1 en 2 gaat (3 in mindere mate). Zie ook “aanpassing bouwhoogte” (1.b);</p>	
5.	<p>Het woongenot en de waarde van de omliggende panden zal dalen door bovenstaande. Bij deze verzoek ik u dan ook rekening te houden met deze zienswijze in de vergunningverlening van plan Villa Via Nova.</p>	<p>Zie zienswijze 3 onder 1.</p>

Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p><i>Bouwhoogte en bouwlagen</i></p> <p>In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden te bouwen in 3 bouwlagen met plat dak. Doordat dit betekent dat op de zuid-oostgevel gevelopeningen in drie bouwlagen kunnen worden gerealiseerd, heeft dit een ernstige impact op het woongenot van de woningen aan de lager gelegen Hekerbeekstraat. In dit geval betekent dit een grote mate van inzicht in de tuin en de woning. Daarbij kan op dit moment nog geen duidelijkheid worden gegeven of het maaiveld aansluit aan de omliggende woningen. Indien de te bouwen woningen ook nog op hoger liggend terrein worden geplaatst, dan wordt de inbreuk verder vergoot.</p> <p>De inzicht een aantasting van de privacy is op basis van het geldende bestemmingsplan beperkter omdat slechts in 2 bouwlagen met een schuine kap kon worden gebouwd, waardoor de mogelijkheid tot gevelopeningen veel beperkter was. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om in deze situaties vergunningvrij een dakkapel aan de achterzijde te realiseren, maar gelet op de vorm van het smalle bouwvlak is het niet aannemelijk dat aan de oostzijde een dakkapel zou worden gemaakt.</p> <p>In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de percelen aan de Hekerbeekstraat. Dit wordt erger naarmate de te bouwen woningen op hoger gelegen grond liggen, hetgeen hier mogelijk het geval is. In het ontwerpbestemmingsplan is hier geen aandacht aan besteed en zijn geen maatregelen opgenomen om dit te voorkomen.</p> <p>Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet wat de reden is van de verhoging van de bebouwing en de verplichting tot gebruik van het platte dak. In de omliggende omgeving bevindt zich nauwelijks een woning met drie bouwlagen en een plat dak. Er wordt derhalve onvoldoende onderbouwd in hoeverre de woningbouw past in de stedenbouwkundige omgeving, zeker in relatie tot het hoogteverschil. Hierbij is geen rekening gehouden met de belangen van omwonenden.</p>	Zie zienswijze 1 onder 1.
2.	<p><i>Vergunningvrij bouwen</i></p> <p>Door het opnemen van de bestemming 'Tuin' wordt gepoogd te voorkomen dat buiten de woonbestemming en de bouwvlakken vergunningvrije</p>	In paragraaf 3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het woningbouwplan beschreven. In paragraaf 3.2 van de toelichting zijn de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het woningbouwplan

<p>bouwwerken kunnen worden gebouwd. Echter hetgeen wordt gesteld ter motivering in de toelichting van het bestemmingsplan is te summier om dit te bewerkstelligen.</p> <p>De Raad van State heeft in het begin van dit jaar geoordeeld dat een dergelijke planregeling zonder deze aan de hand van locatie-specifieke omstandigheden ruimtelijk te onderbouwen, een onaanvaardbare doorkruising van de regeling voor vergunningvrij bouwen zou betekenen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is geen sprake van een deugdelijke motivering op dit punt. We onderschrijven het belang om vergunningvrij bouwen te beperken en verzoeken de gemeenteraad een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing te geven van de noodzaak hiertoe.</p>	<p>beschreven. Daaruit blijkt dat het vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt van belang is om een bepaalde openheid in het gebied te behouden. Om die reden is het bestemmingsplan zo opgezet dat enkel binnen het bouwvlak dat gelijkloopt met de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' het bouwen van gebouwen is toegestaan. De bestemming 'Wonen' wordt omsloten door de bestemming 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn aangemerkt als gronden die niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Hiermee is het vergunningvrij bouwen van gebouwen buiten de bestemming 'Wonen' uitgesloten.</p> <p>De gemeente is bekend met de uitspraak van de Raad van State van 21 februari 2018 waar indiener 4 naar verwijst. (ECLI:NL:RVS:2018:571). De uitspraak is toegevoegd als bijlage 2 bij deze zienswijzennota.</p> <p>We citeren in cursieve tekst enkele belangrijke onderdelen uit de uitspraak:</p> <p><i>'In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: 'Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken.'</i></p> <p><i>'De Afdeling stelt vast dat de tekst van artikel 1, eerste lid, van Bijlage II van het Bor niet dwingend of uitputtend voorschrijft op welke wijze de planwetgever in het bestemmingsplan de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw verbiedt. De NvT I en II bieden evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat de planwetgever is gehouden te kiezen voor een bepaalde planregeling. In dit geval heeft de raad ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. De Afdeling begrijpt deze regeling aldus dat met deze planregeling bedoeld is de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen, die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage</i></p>
--	---

Il van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.'

'Het gaat om een door reeds aanwezige bebouwing ingeklemd en kleinschalig binnenterrein in een dorpskern dat wordt benut in het kader van zuinig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Gelet hierop heeft de raad het in het kader van een goede ruimtelijke ordening met het oog op de stedenbouwkundige structuur ter plaats alsmede ter verzekering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden in redelijkheid noodzakelijk kunnen achten om de inrichting van een klein gedeelte van het plangebied als erf uit te sluiten.'

In het geval van de locatie Villa Via Nova gaat het namelijk om een ingeklemd, kleinschalig en hellend binnenterrein in de stadskern dat wordt benut in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Het stedenbouwkundig plan en het kavel -paspoort voorziet in een open en niet geschakelde positionering en een eenduidige dimensionering van woning-volumes op deze locatie. In het plan wordt dit bereikt door:

- vanaf de ontsluitingsweg de diagonale zichtlijnen zo lang mogelijk te maken;
- een opeenvolging van verbredingen en versmallingen in het straatprofiel;
- de woningvolumes te definiëren als volkomen vrijstaande eenduidige volumes en
- het minimaliseren van erfafscheidingen.

De gemeente vindt het belangrijk om de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan en het kavel paspoort voor nu en de toekomst te waarborgen. Zowel in het belang van het behoud van een goed woon- en leefklimaat van omwonenden, het streven naar zuinig ruimtegebruik, als in het belang van het beschermen van het unieke stedenbouwkundige beeld

		<p>van het nieuwbouwplan Villa Via Nova, is het van belang dat op de woningbouwpercelen geen extra volumes aan bebouwing kunnen worden toegevoegd. Om die reden, in combinatie met de locatie specifieke en stedenbouwkundige omstandigheden, wordt het onmogelijk maken van vergunningvrij bouwen, aanvaardbaar geacht.'</p> <p>Indiener 4 heeft terecht geconstateerd dat de motivering op dit punt in de toelichting van het bestemmingsplan erg summier is. Om die reden zal in paragraaf 3.2. een nadere motivering worden opgenomen.</p>
3.	<p><i>Conclusie</i> In het voorliggende bestemmingsplan wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Aan de gemeenteraad wordt verzocht om het plan als zodanig niet vast te stellen, maar door te gaan met het plan zoals dit reeds was vastgesteld en door omwonenden wordt gesteund, eventueel met beperking van de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen.</p>	<p>In deze zienswijzennota is gemotiveerd dat en waarom de gemeente van mening is dat de belangen van omwonenden door het bestemmingsplan Villa Via Nova niet onevenredig worden geschaad, zeker omdat er een belangrijke aanpassing van het plan heeft plaatsgevonden voor wat betreft het aantal toelaatbare bouwlagen op het grootste deel van de bouwkavels. Er zijn derhalve geen belemmeringen om het bestemmingsplan Villa Via Nova gewijzigd vast te stellen.</p>

Zienswijze 5

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p><i>Bouwhoogte en bouwlagen</i></p> <p>a. Ten opzichte van het oude plan wordt nu gebouwd in 3 bouwlagen met plat dak. Met eventueel nog mogelijkheid tot dakterras bovenop het platte dak, tenminste dat wordt niet uitgezonderd. In het oude plan was sprake van 2 bouwlagen met schuin dak. De reden van de wijziging wordt niet genoemd maar laat zich raden, dit vanuit commercieel oogpunt. De derde bouwlaag met mogelijkheden tot vensters en eventueel dakterras betekent een aantasting van onze privacy (inkijk), geluidsoverlast (bij open ramen) en schaduwwerking.</p> <p>b. Daarnaast is het zo dat de te bebouwen grond hoger ligt dan de huidige bestaande percelen. Dit feit verhoogt de bebouwing nogmaals met deze hoogte. In ons geval is dit zeker 1 meter. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hier geen rekening mee gehouden. De geplande erfscheiding functioneert op deze uitgangspunten dus niet.</p>	<p>a. Zie zienswijze 1. Onder 1. Verder is op basis van het geldende bestemmingsplan eveneens een dakterras toegestaan, bovenop de eerste of de tweede bouwlaag. Althans het geldende bestemmingsplan sluit het gebruik als dakterras van een gedeelte van het dak niet uit. Vandaar dat wij van mening zijn dat de impact van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het realiseren van een dakterras niet afwijkt van het nieuw vast te stellen bestemmingsplan en in die zin geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de in de directe omgeving aanwezige bewoners.</p> <p>b. In het geldende bestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen van het begrip peil:</p> <p><i>1.57 peil:</i></p> <ul style="list-style-type: none">•voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;•voor andere bouwwerken binnen de bestemming "Water": de hoogte van de bovenzijde van het heersende waterpeil;•in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld; <p>In het ontwerpbestemmingsplan is de volgende definitie opgenomen van het begrip peil:</p> <p><i>1.45 peil</i></p> <p>a. voor gebouwen het vloerpeilniveau woning zoals aangegeven als vloerpeil woning / begane grond in meters in +NAP in Bijlage 1;</p> <p>b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.</p> <p>Op de bijlage 1 bij de regels zijn de peilniveau's van de nieuwe woningen vastgelegd. Deze tekening is opgenomen als bijlage 3 bij deze zienswijzennota.</p>

		<p>Op basis van het geldende bestemmingsplan was de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld nog niet bekend, omdat sprake was van een braakliggende terrein met een verkeersfunctie en geen woonfunctie. De conclusie van indiener 5 dat het toekomstige maaiveld hoger ligt dan dat eerder het geval was, is dus niet juist. Op basis van het geldende bestemmingsplan had de projectontwikkelaar de mogelijkheid om zelf te bepalen wat de hoogte van het peil zou worden. Hij had er bijvoorbeeld ook voor kunnen kiezen om het hoogteverschil niet geleidelijk te laten verlopen (zoals nu het geval is), maar met een kort talud nabij de Reinaldstraat waardoor alle woningen gelijk op 1 hoger niveau waren uitgekomen. De huidige planologische regeling, waarbij de peilniveau 's vastliggen en van tevoren duidelijk zijn is dus zeker niet nadeliger.</p>
2.	<p><i>Inperking bebouwing op erf</i> In het bestemmingsplan wordt gepoogd te voorkomen dat er naderhand nog bebouwing kan plaatsvinden buiten aangewezen bouwvlakken. Hoe dit echter in het bestemmingsplan en toelichting is beschreven is onvoldoende. Zoals op dit moment omschreven laat dit voor toekomstige eigenaren de mogelijkheid om later alsnog makkelijk te kunnen bijbouwen.</p>	Zie zienswijze 4 onder 2.
3.	<p><i>Belang omwonenden</i> Zie onder 1.</p>	Zie onder 1.
4.	<p><i>Welstand</i> De nieuw te bouwen vrije woningen passen niet in het beeld van de omringende woningen. Alle omringende woningen zijn voorzien van 2 woonlagen en een schuin dak. In het oorspronkelijke bestemmingsplan was hiervan ook sprake. Voor de aanwezige woningen is het verkrijgen van een 3e woonlaag niet mogelijk.</p>	<p>Voor het plangebied zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan scheidt slechts een kader voor het gewenste bouwplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst of het bouwplan past binnen de welstandskaders voor het betreffende gebied.</p> <p>In het huidige bestemmingplan heeft het perceel van indiener 5 de bestemming 'Detailhandel'. Het bestemmingsplan laat ter plaatse van de bebouwing van indiener 5 een maximale goothoogte toe van 6 meter, ook is een schuine kap toelaatbaar met dakramen en/ of dakkapellen. Mocht indiener 5 plannen hebben om het pand te verbouwen, dan is het altijd mogelijk om informeel zijn/haar plannen bespreken met de gemeente om te bekijken of deze passen binnen het bestemmingsplan en als dat niet het geval is om te bekijken of een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk</p>

		is.
5.	<i>Conclusie</i> We worden nu in onevenredige mate geraakt in ons woongenot ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, dat dit voor ons niet acceptabel is.	Zie zienswijze 4 onder 3.

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de gebiedsgerichte welstandscriteria, zullen de volgende zaken worden opgenomen/aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan. In het besluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden en in de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn, naar aanleiding van de ingekomen reacties, geen aanpassingen noodzakelijk.

Verbeelding

- De bouwkavels 9 en 10 behouden hun huidige hoogteaanduidingen. Voor alle overige bouwkavels wordt een bouwhoogte opgenomen van minimaal 6,5 en maximaal 7 meter zoals dat reeds was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de bouwkavels 7 en 8.
- Op de verbeelding wordt het bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde verruimd met een diepte van 3,5 meter. Het te verruimen deel van het bouwvlak krijgt de bestemming 'Wonen' met dezelfde maatvoeringsaanduidingen die in het ontwerpbestemmingsplan reeds op het bouwvlak van kavel 10 aanwezig zijn. De aanduiding (tr) binnen de bestemming Tuin ook aanpassen.

Regels

- De regels van de bestemming Wonen worden aangepast aan het nieuwe bouwplan van de ontwikkelaar. In die zin dat de regels van de bestemming Wonen worden aangepast overeenkomstig de aanduidingen op de verbeelding.

Toelichting

- De toelichting wordt aangepast op het nieuwe bouwplan van de ontwikkelaar. Dit bouwplan betreft het realiseren van een derde bouwlaag op nog maar twee van de tien bouwkavels. Op de overige acht bouwkavels worden maximaal twee bouwlagen gerealiseerd met een plat dak. Voor de bouwkavels 9 en 10 geldt dat de drie bouwlagen worden gehandhaafd.
- In paragraaf 3.2. van de toelichting wordt een nadere motivering opgenomen om te onderbouwen dat de planregeling voor het uitsluiten van de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1:Projectie van bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan in rode belijning op verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan



- Plangebied**
 Plangebiedgrens
- Bestemmingen**
- Gemengd
 - Groen
 - Tuin
 - Verkeer
 - Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- Waarde - Archeologie 3
 - Waarde - Archeologie 5
 - Waarde - Ondergronds gangenstelsel
- Gebiedsaanduidingen**
- veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel
- Functieaanduidingen**
- ontsluiting
 - terras
- Bouwvlak**
- bouwvlak
- Maatvoeringaanduidingen**
- minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
- gevellijn
- Verklaringen**
- bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond
 - bouwvlakken BP Centrum Valkenburg

Bestemmingsplan 'Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova'

Gemeente Valkenburg
 NL.IMRO.0994.2018BP006-ON01

projectnr. BRC: P00423	status: Ontwerp	wijziging: 19-07-2018 / MP	
projectnr. TPS: EP_RQ-2006_271	concept: d&nm-III / tek	wijziging: 23-06-2018 / MP	
schaal: 1:1000	voorstudie: d&nm-III / tek	wijziging: d&nm-III / tek	
formaat: A3	ontwerp: 25-06-2018 / OP	laatste wijziging: d&nm-III / tek	
ontwerper: r.v.v.	vastgesteld: d&nm-III / tek	bestandsnaam: DN-nummer .dgn	

Bijlage 2: Uitspraak Raad van State

Uitspraak 201609126/1/R2

Datum van uitspraak: woensdag 21 februari 2018
Tegen: de raad van de gemeente Steenbergen
Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig
Rechtsgebied: RO - Noord-Brabant
ECLI:NL:RVS:2018:571

201609126/1/R2.

Datum uitspraak: 21 februari 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellante B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]), wonend te Kruisland, gemeente Steenbergen,

en

de raad van de gemeente Steenbergen,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 september 2016 heeft de raad het bestemmingsplan "Binnenhof" vastgesteld.
Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.
Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft [belanghebbende] een nadere uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 september 2017, waar [appellant A] en [appellante B], bijgestaan door mr. H.P.J.G. Berkers, en de raad, vertegenwoordigd door mr. H.H.C. Mailoa en drs. ing. J.M.P.C. Groenland, zijn verschenen. Voorts is ter zitting gehoord [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde].

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft de Afdeling het onderzoek heropend.

De Afdeling heeft vervolgens met toepassing van artikel 8:57, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) bepaald dat een tweede zitting achterwege blijft. Daarna heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan voorziet in de bouw van negen woningen in de bebouwde kom van Kruisland op een terrein waarop in het verleden een kwekerij was gevestigd. [appellant] woont nabij het plangebied en vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Strijd met gemeentelijk beleid

3. [appellant] betoogt dat het bestemmingsplan in strijd met het in de op 19 maart 2015 door de raad vastgestelde gemeentelijke Woonvisie 2015 neergelegde beleid is vastgesteld. In de Woonvisie 2015 is uitgegaan van een woningbehoefte van 795 woningen tot 2020. In 2016 is reeds voorzien in 614 woningen in de zogenoemde harde plancapaciteit. Daarboven is er een zogenoemde zachte plancapaciteit aanwezig die nu is opgelopen tot 441 extra woningen. Bij het bestreden besluit is niettemin een behoefte gecreëerd door uit te gaan van 2025 als toetsingsjaartal. Bovendien is sprake van vergrijzing en bestaat voor de kern Kruisland met name een tekort aan levensloopbestendige woningen en groen- en speelvoorzieningen. In dit geval is geen sprake van levensloopbestendige woningen maar van starterswoningen waaraan in Kruisland geen behoefte bestaat.

Daarnaast betoogt [appellant] dat het plangebied in de plantoelichting wordt aangeduid als inbreidingslocatie. Daarvoor is vereist dat sprake moet zijn van een open terrein dat aan maximaal drie zijden aan bestaande bebouwing grenst en waarbij die bebouwing door gaat lopen en een lege plek wordt opgevuld. Daarvan is in dit geval geen sprake nu het gaat om een binnenterrein van een woonblok dat aan vier zijden is ingesloten en dat voorheen een agrarische bestemming had. De ontsluiting zal ook tussen twee bestaande woningen verlopen, waarbij een deel van de grond tussen die twee bestaande woningen door de projectontwikkelaar is aangekocht en afgesplitst.

3.1. In de Woonvisie 2015 wordt aangegeven dat het een richtinggevend beleidsinstrument betreft waarin de nieuwe rol van de gemeente als faciliterende overheid nadrukkelijk naar voren komt.

In de Woonvisie 2015 is een harde plancapaciteit van 609 woningen berekend tegenover een woningbehoefte van 795 woningen tot 2020. Onder harde plancapaciteit wordt verstaan het aantal woningen waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld of in procedure is gebracht. De onderhavige planlocatie

wordt in de Woonvisie 2015 genoemd onder de zogenoemde zachte plancapaciteit. Dat betreft woninglocaties waarvoor nog een afweging moet worden gemaakt of medewerking zal worden verleend.

Niet in geschil is dat de woningbehoefte tot 2020 boven de 609 woningen uitstijgt. Derhalve is in de periode tot 2020 ruimte voor meer woningbouw. Nu de onderhavige negen woningen behoorden tot de zachte plancapaciteit is er in zoverre geen strijd met de Woonvisie 2015. De bij de Woonvisie 2015 bedoelde afweging over de vraag of zachte plancapaciteit zal worden ingezet en omgezet in harde plancapaciteit heeft bij de vaststelling van het bestreden besluit plaatsgevonden. Verder is van belang dat in de Woonvisie 2015 voor de kern Kruisland weliswaar aandacht wordt gevraagd voor de aanleg en het onderhoud van groen- en speelvoorzieningen en het stimuleren van levensloopbestendige woningen, maar dat daarin evenzeer de mogelijkheid wordt open gelaten om te kiezen voor andere typen woningen. Overigens leent de omvang van de bij het plan mogelijk gemaakte woningen zich voor levensloopbestendig wonen en wordt in de Woonvisie 2015 de nieuwbouw van voldoende woningen voor starters uitdrukkelijk genoemd.

Verder overweegt de Afdeling dat de keuze voor inbreidingslocaties in de Woonvisie niet apart wordt benoemd. Deze keuze maakt onderdeel uit van de wens van het gemeentebestuur om zuinig ruimtegebruik te stimuleren en de bestaande ruimte in stedelijk gebied optimaal te benutten. Niet valt in te zien dat de herbestemming van een terrein dat in gebruik was als kwekerij en midden in een kern ingeklemd ligt tussen woningen niet kan worden aangemerkt als zodanig zuinig ruimtegebruik.

Het betoog faalt.

Passendheid van de voorziene woningen in de omgeving en de invloed op het woon- en leefklimaat

3.2. [appellant] voert aan dat de in het plan vastgelegde ruimtelijke invulling van het binnenterrein niet aansluit bij de bestaande ruimtelijke inrichting van de omliggende woonwijk en evenmin bij andere bebouwing in het dorp, nu daar sprake is van een lage bebouwingsdichtheid in de vorm van vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen. Inrichting van het binnenterrein als speelvoorziening - waaraan in de kern Kruiswijk behoefte bestaat - had meer voor de hand gelegen. Ter plaatse zou hoogstens kunnen worden voorzien in drie of vier bejaardenwoningen in maximaal één bouwlaag. Nu wordt ter plaatse de bouw van een blok van negen rijtjeswoningen mogelijk gemaakt.

Verder betoogt [appellant] dat het plan bebouwing van een zodanige omvang toelaat, dat bij zijn woning sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Niet alleen zijn ter plaatse te veel en te grote hoofdgebouwen toegelaten, maar ook is bij elke woning voorzien in de mogelijkheid om buiten het bouwvlak 80 m² aan bijgebouwen met een hoogte van 3 m te realiseren. De mogelijkheid om vergunningvrije bouwwerken op te richten komt daar nog bovenop. In dit verband acht [appellant] mede van belang dat, anders dan de raad in de planregels heeft trachten vast te leggen, de artikelen 1 en 2 van Bijlage II van het Bor zich verzetten tegen inperking van de mogelijkheden om bijgebouwen op te richten op het achtererfgebied.

3.3. Het plan maakt de bouw van negen woningen met een goothoogte van 3,3 m mogelijk. De bouwhoogte aan de noordelijke zijde van de woningen mag 3,3 m bedragen en 7,5 m aan de zuidelijke zijde, waarbij de dakhelling tussen de 25 en de 65 graden moet bedragen. De omliggende woonbebouwing bestaat uit woningen, vrijstaand en twee-onder-een-kap, overwegend in twee bouwlagen met of zonder kap. Tussen en achter de bestaande woningen bevindt zich een aanzienlijk aantal bijgebouwen. Gegeven de ligging van het plangebied in een dorpskern en gezien de omvang van de omliggende bebouwing ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid tot de in het plan vastgelegde stedenbouwkundige keuzes bij de invulling van het binnenterrein heeft kunnen komen. Weliswaar was ook een andere invulling van het binnenterrein mogelijk geweest, maar dat betekent

niet dat de raad, vanuit het belang om te komen tot een zuinig ruimtegebruik en optimale benutting van de bestaande ruimte in stedelijk gebied, onredelijk heeft gehandeld door de onderhavige invulling van het plangebied vast te stellen.

Evenmin ziet de Afdeling, mede gegeven de ligging in de dorpskern, in dat ter plaatse van de woning van [appellant] sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit verband overweegt de Afdeling nog dat, anders dan [appellant] heeft gesteld, ter plaatse binnen de bestemming "Wonen" per woning minder dan 80 m² aan bijgebouwen mogelijk is. Weliswaar is in artikel 5, lid 5.2.2, van de planregels vastgelegd dat - kort samengevat - bebouwing is toegestaan ter grootte van 50% van het bouwvlak met een maximum van 80 m², maar gezien het ter plaatse aanwezige bouwvlak is een beduidend beperkter oppervlak aan bebouwing mogelijk. Gezien de omliggende bebouwing en de ligging in een dorpskern ziet de Afdeling voorts geen reden voor het oordeel dat de raad het totaal aan de bij het plan mogelijk gemaakte bebouwing niet in redelijkheid als passend in de omgeving heeft kunnen achten.

3.4. Omtrent het betoog dat de raad ten onrechte heeft aangenomen dat bij het vastgestelde plan bebouwing van het achtererfgebied in het plan kon worden uitgesloten overweegt de Afdeling in dit verband als volgt.

Artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) luidt: "In deze bijlage wordt verstaan onder:

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

[...]

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

[...]"

Ingevolge artikel 2, aanhef en derde lid, is geen omgevingsvergunning vereist voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, indien deze activiteiten betrekking hebben op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de in dat artikellid vermelde eisen.

Artikel 3, lid 3.2, van de op de bestemming "Tuin" van toepassing zijnde planregels luidt als volgt:

"Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan."

3.4.1. In de nota van toelichting van het Bor (Stb. 2010, nr. 143, p. 134-145, hierna: de NvT I) is omtrent "Erf" het volgende opgenomen:

"Deze definitie is ongewijzigd overgenomen uit het Bblb. Omdat er toch nog geregeld vragen over dit begrip worden gesteld, wordt er hier kort aandacht aan besteed.

De definitie voor erf is afgeleid uit de jurisprudentie van de Afdeling (zie uitspraak van de Afdeling van 15 september 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AA3601). Uitgangspunt is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Echter uit de systematiek van een bestemmingsplan of beheersverordening kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw af gelegen delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden.

Dit zal in beginsel uitsluitend het geval kunnen zijn bij percelen van een aanzienlijke omvang, veelal gelegen buiten de bebouwde kom. Bij dergelijke omvangrijke percelen geven bestemmingsplannen of beheersverordeningen soms een regeling die het perceel onderverdeelt in een bouwblok of bestemming, waarbinnen het hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd kunnen worden en waar een verdere inrichting kan plaatsvinden als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw. In het overige verder afgelegen perceelgedeelte geldt in die systematiek een andere bestemming, ingevolge waarvan niet gebouwd mag worden en ook het aanbrengen van een normale bij een hoofdgebouw behorende buiteninrichting (bijvoorbeeld het aanleggen van terrasverhardingen, parkeerplaatsen, siertuin, vijverpartijen) is verboden of aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (de voormalige aanlegvergunning) onderworpen.

Uitgaande van zo'n bestemmingsystematiek, kan gesteld worden dat deze laatstbedoelde delen van een perceel niet aangemerkt kunnen worden als «erf» en er om die reden niet zonder omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd. Het betreft hier dus gevallen waarin het perceelgedeelte een bestemming heeft die niet is gerelateerd aan het hoofdgebouw. Het enkele feit dat een bepaalde bestemming, zoals bijvoorbeeld «Tuin», het oprichten van bouwwerken niet toelaat, maakt nog niet dat sprake is van een situatie als hier bedoeld."

In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen:

"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. De regeling in het bestemmingsplan is gelet op de omschrijving van het begrip «erf» uit artikel 1 van de bijlage relevant voor de vraag in hoeverre gronden bij een hoofdgebouw als erf kunnen worden aangemerkt en dus in hoeverre binnen het tot het erf behorende achtererfgebied zonder vergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. Het is mogelijk om percelen bij een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk een andere bestemming te geven dan de bestemming van het hoofdgebouw. Op het desbetreffende perceelgedeelte kan in zo'n geval een bestemming rusten die een gebruik als buitenruimte ten dienste van het hoofdgebouw niet of slechts in beperkte mate toestaat. Denk bijvoorbeeld aan flats en appartementengebouwen, waarbij aan de omliggende gronden een bestemming

«openbaar groen» of «stedelijk groen» is gegeven. Ook bij perceelsgedeelten die liggen in bijvoorbeeld een agrarisch- of weidegebied, bos, duinen, hei, natuur, stadspark, openbaar plantsoen of openbare weg, zal duidelijk zijn dat met het geven van een andere bestemming geen sprake is van erf.

Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen. Indien de bestemmingsregeling in zo'n geval gepaard gaat met belemmeringen om een perceel of delen van een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw, is er geen sprake van erf. Deze laatste mogelijkheid is expliciet in de jurisprudentie bevestigd. In de genoemde uitspraak van 10 juli 2013 betrof het een perceel waaraan in het geheel een woonbestemming was gegeven, maar waarbij aan een deel van het perceel tevens een specifieke functieaanduiding was gegeven. Met de nadere aanduiding «landschapswaarden» werd bewerkstelligd dat er zodanige beperkingen waren gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die perceelsgedeelten, dat geen sprake was erf in de zin van artikel 1 van de bijlage.

Een dergelijke oplossing is ook mogelijk in stedelijk gebied, waarbij naast een woonbestemming aan een perceel of gedeelte daarvan een dubbelbestemming of een specifieke aanvullende waarde wordt toegekend. Een dergelijke waarde kan bijvoorbeeld worden toegekend met het oog op de bescherming van een cultuurhistorisch waardevolle tuin. Met de toegekende aanduiding worden voorschriften opgenomen die gericht zijn op het behoud en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, die tot uiting komen in de tuinarchitectuur, de aanleg, onderliggende structuren en aanwezige tuinhuisen, bruggen en tuinsieraden. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die percelen of delen daarvan, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage. Voor de ruimtelijke onderbouwing van het toekennen van zo'n aanduiding kan worden verwezen naar tuinhistorisch onderzoek."

3.4.2. Op grond van artikel 1, eerste lid, van bijlage II van het Bor en de daarin opgenomen definitie van "erf" kan de planwetgever vergunningvrije bebouwing uitsluiten door de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden. Uit de NvT I en II blijkt dat de planwetgever dat onder meer kan doen door het perceel onder te verdelen in meerdere delen. Het betreft dan een deel waarbinnen door middel van het toekennen van een bouwblok of bestemming het hoofdgebouw met bijbehorende bebouwing gebouwd kan worden met verdere inrichting als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw en een ander deel, waarbinnen zodanige bebouwing en inrichting verboden of aan een omgevingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo is onderworpen. Daarnaast wordt gewezen op de mogelijkheid van het opnemen van een specifieke (dubbel)bestemming of een functieaanduiding op een perceel, die er toe strekt dat de inrichting als erf is verboden.

De Afdeling stelt vast dat de tekst van artikel 1, eerste lid, van Bijlage II van het Bor niet dwingend of uitputtend voorschrijft op welke wijze de planwetgever in het bestemmingsplan de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw verbiedt. De NvT I en II bieden evenmin aanknopingspunten voor het oordeel dat de planwetgever is gehouden te kiezen voor een bepaalde planregeling. In dit geval heeft de raad ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. De Afdeling begrijpt deze regeling aldus dat met deze planregeling bedoeld is de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen, die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatie-specifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatie-specifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft het plangebied opgesplitst in delen die zijn bestemd voor "Verkeer", "Wonen" en "Tuin". De voor "Wonen" bestemde gronden zijn deels wel en deels niet voorzien van een aanduiding voor een bouwvlak.

Blijkens de nota van zienswijzen heeft de raad de hiervoor vermelde planregeling opgenomen naar aanleiding van de zienswijze van [appellant], inhoudend dat het binnenterrein over de volle breedte en een groot deel van de diepte kan worden volgebouwd.

De in artikel 3, lid 3.2, van de planregels vastgelegde beperking van hetgeen binnen de woonbestemming is toegestaan geldt slechts voor een smalle strook grond aan drie zijden van het bouwvlak - aan de voorzijde en de zijkanten - bij de te bouwen woningen en laat de mogelijkheden om aan de achterzijde van de woningen vergunningvrije bouwwerken in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor op te richten onverlet. Deze regeling komt, zo is toegelicht, voort uit de specifieke ligging van de betrokken gronden. Het gaat om een door reeds aanwezige bebouwing ingeklemd en kleinschalig binnenterrein in een dorpskern dat wordt benut in het kader van zuinig ruimtegebruik. In de omgeving is al veel bebouwing aanwezig. Gelet hierop heeft de raad het in het kader van een goede ruimtelijke ordening met het oog op de stedenbouwkundige structuur ter plaats alsmede ter verzekering van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden in redelijkheid noodzakelijk kunnen achten om de inrichting van een klein gedeelte van het plangebied als erf uit te sluiten.

Het betoog faalt.

Conclusie en proceskosten

4. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen dient het beroep ongegrond te worden verklaard.
5. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

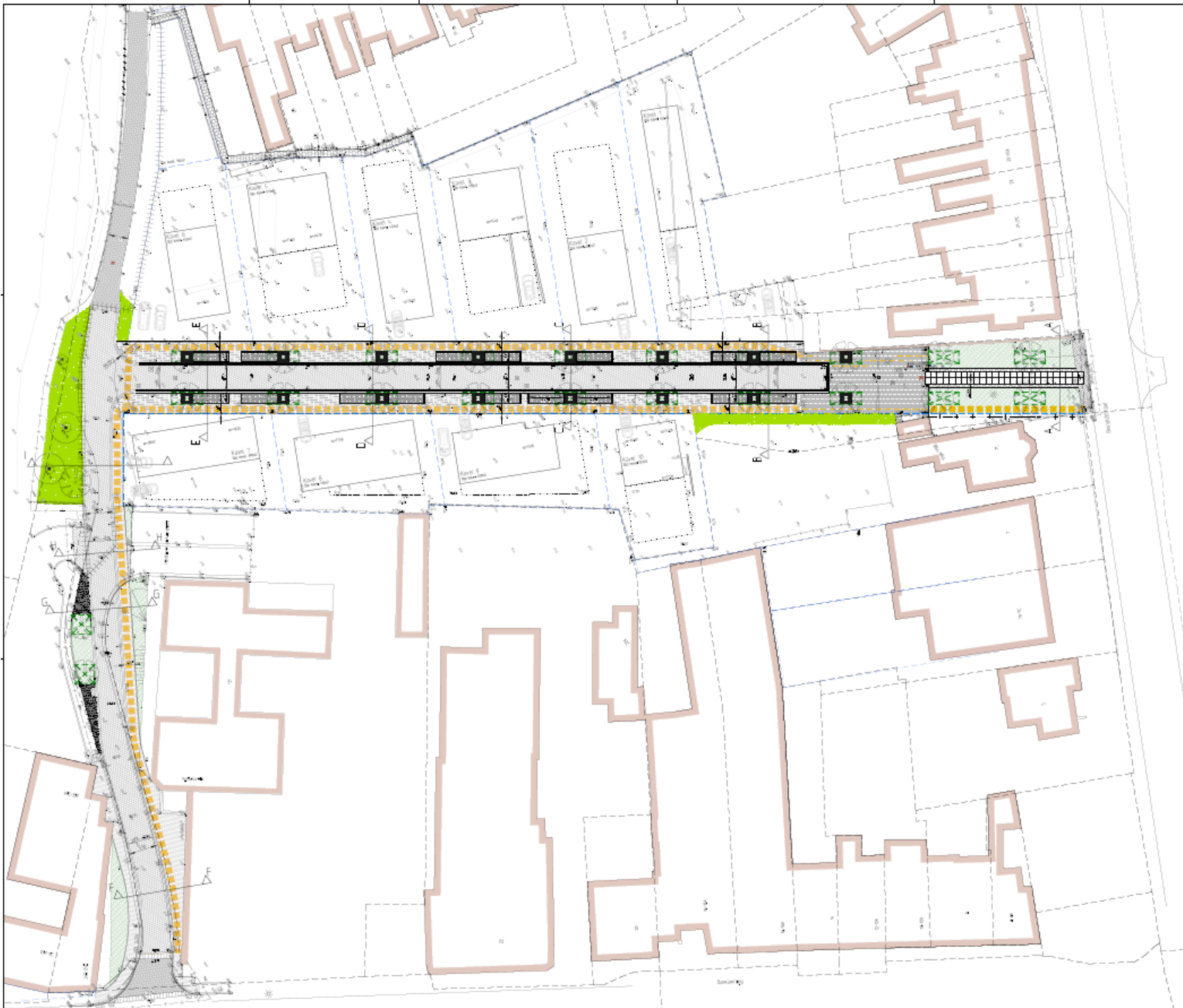
verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R.J.J.M. Pans, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.E.A. Matulewicz, griffier.

w.g. Pans w.g. Matulewicz
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 februari 2018

Bijlage 3: peilniveau 's ontwerpbestemmingsplan Villa Via Nova (bijlage 1 bij de regels)



Legend

- Plot boundaries
- Building footprints
- Site boundaries
- Road boundaries
- Railway boundaries
- Green areas
- Yellow areas
- Grey areas
- Hatched areas
- Dashed lines
- Dimension lines
- Grid lines
- Annotations
- North arrow
- Scale bar

Scale: 1:1000

Project Information:
 Project Name: [unreadable]
 Client: [unreadable]
 Date: [unreadable]

Logos:

Page Number: 1 of 1

Bijlage 3:

Notitie ambtshalve wijzigingen

Notitie ambtshalve wijzigingen

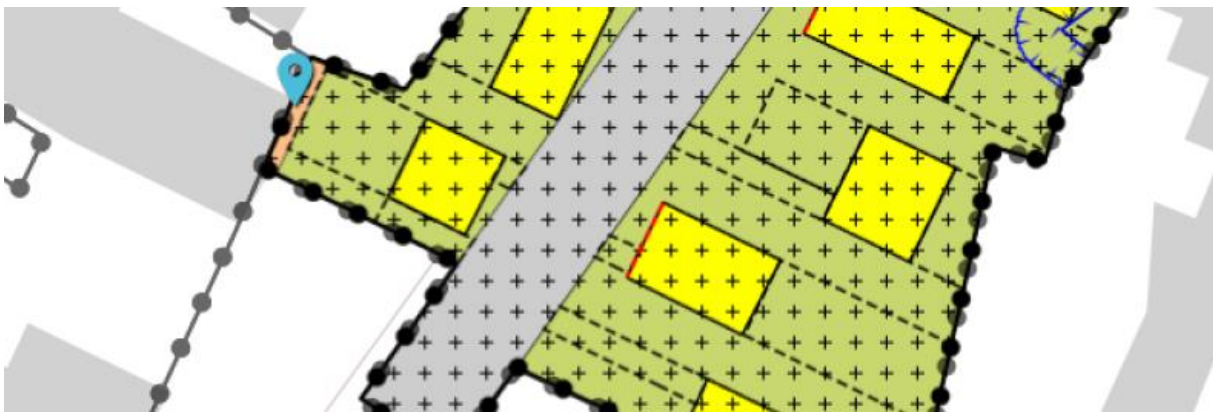
Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova'

NL.IMRO.0994.2018BPP006

Onderstaand zijn de ambtshalve voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De projectontwikkelaar is akkoord met dit voorstel. De aanpassingen hebben tot doel om:

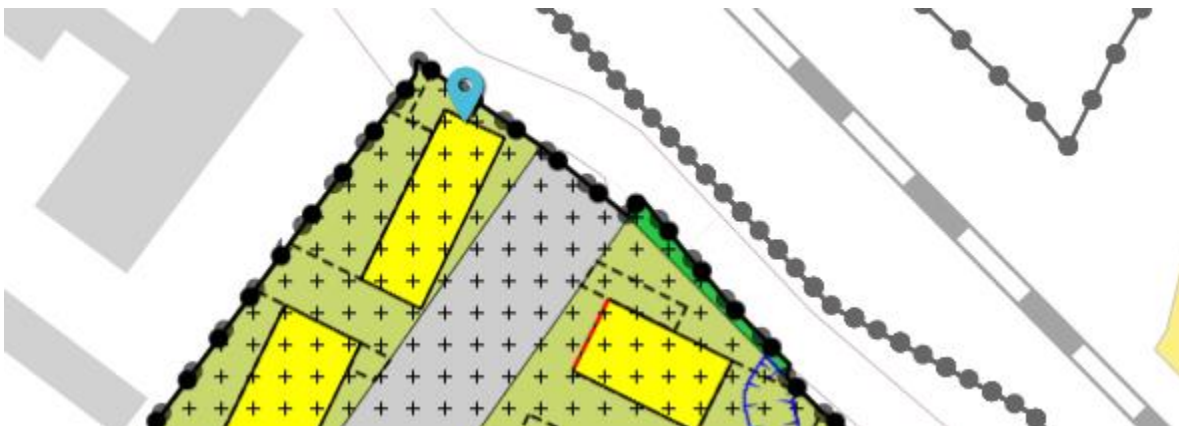
1. een stukje grond dat de gemeente heeft aangekocht achter kavel 10 te voorzien van een passende bestemming;
2. een strook grond waarin kabels en leidingen liggen, te voorzien van een passende bestemming, die de bouw mogelijkheden inperkt.

Ad. 1) Strookje grond achter kavel 10



Het strookje grond waar de blauwe druppel is geplaatst, heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. In het vast te stellen bestemmingsplan krijgt dit strookje grond de bestemming 'Tuin' met de functieaanduiding 'terras'.

Ad. 2) Strook grond met kabels en leidingen



Door de strook grond waar de blauwe druppel is geplaatst lopen kabels en leidingen. In het ontwerpbestemmingsplan is deze strook grond voorzien van een bouwvlak. Om te voorkomen dat schade kan ontstaan aan de kabels en leidingen en ervoor te zorgen dat de kabels en leidingen bereikbaar blijven, dient het bouwvlak ter plaatse te worden beperkt. Dat betekent dat het bouwvlak wordt ingekort en ter plaatse de bestemming 'Tuin' wordt toegekend. Voor de nieuwe situatie is een nieuw kavelpaspoort ontwikkeld. De eventueel op te nemen aanduiding binnen de bestemming 'Tuin' wordt nog afgestemd tussen gemeente, projectontwikkelaar en stedenbouwkundig bureau.

Bijlage 4:

Besluit hogere grenswaarde

WET GELUIDHINDER

Vaststellen hogere grenswaarde

Aanleiding

Voor de tien geprojecteerde woningen van het project “Villa Via Nova” zijn Burgemeester en wethouders bevoegd gezag ingeval een procedure hogere waarde in de zin van de wet geluidhinder gevoerd moet worden. Het plan betreft tien woningen binnen de bebouwde kom. Het betreft de locatie “Villa Via Nova” aan de Henry Morganstraat, gemeente Valkenburg.

Bij het verzoek is een akoestische rapportage overgelegd. Uit het akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek K+ adviesgroep d.d. 22 januari 2019 met kenmerk M18133.401.12) blijkt, dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB(A) wordt niet overschreden.

Procedure

Op de voorbereiding van het besluit is de procedure 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Het ontwerpbesluit ‘vaststellen hogere grenswaarde’ heeft ter inzage gelegen van 27 september t/m 7 november 2018. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure, die parallel loopt aan de procedure tot vaststellen van hogere grenswaarde voor het plangebied ‘Villa Via Nova’ zijn twee zienswijzen binnengekomen die tevens betrekking hebben ‘hogere grenswaarden’. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de ‘Nota zienswijzen Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BP006’. Daaruit blijkt dat de zienswijzen over de hogere grenswaarden geen betrekking op de inhoud van het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden, maar het algemene vragen die zijn beantwoord. Daarom kan het ontwerpbesluit tot vaststellen van de hogere grenswaarden worden omgezet in een definitief besluit. In dit definitieve besluit is rekening gehouden met het aangepaste bouwplan voor de locatie Villa Via Nova en het aangepaste akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek K+ adviesgroep d.d. 22 januari 2019 met kenmerk M18133.401.12

Geluidreducerende maatregelen

Uit de akoestische rapportage blijkt, dat toepassing van maatregelen om de geluidbelasting van de betrokken gevels te reduceren tot de geluidsgrenswaarde van 55 dB onvoldoende doeltreffend is.

Verplaatsen van de woonlocatie verder van het spoor

Verschuiving van de locatie verder van het spoor zodat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB is niet mogelijk.

De toepassing van geluidsafschermingen

De toepassing van afschermingen op de percelen is binnen het thans voorliggende plan niet toepasbaar.

Maatregelen aan de bron

In kader van het Meerjaren Programma Geluidsanering Spoor worden er bronmaatregelen voorzien (raildempers etc.). Deze worden echter pas na 2021 operationeel.

Ontheffingscriteria

Het college heeft de bevoegdheid om op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder hogere waarden vast te stellen. Bij besluit van 01 april 2008 zijn criteria vastgesteld in de Beleidsregel vaststelling hogere waarde Gemeente Valkenburg aan de Geul.

Het vaststellen van een hogere waarde is mogelijk nu voldaan wordt aan het volgende criterium:

- Er is sprake van nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom in een bestaand pand.

Verder merken wij op dat;

- Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat er overwegende bezwaren bestaan tegen het reduceren van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde.
- De maximale ontheffingswaarde van 68 dB ten gevolge van het spoorgeluid wordt niet overschreden.

Opgemerkt wordt, dat ter bescherming van het binnenniveau maatregelen zullen worden getroffen.

Besluit:

I over te gaan tot vaststelling van een hogere waarde als bedoeld in de artikelen 83 en 110a van de Wet geluidhinder ten behoeve van het realiseren van tien woningen gelegen binnen de bebouwde kom voor het plan Villa Via Nova, gelegen aan de Henry Morganstraat.

II de hogere waarde vast te stellen:

Kavel nr. (conform akoestisch onderzoek)	Beoordelingspunt met overschrijding	Voorkeursgrenswaarde	Normstelling HGW
3 (25t/m 28)	27 op 4,5 meter (oostgevel)	55	56
5 (17 t/m 20)	18 op 1,5 meter (noordgevel)	55	59
	18 op 4,5 meter (noordgevel)	55	60
	19 op 1,5 meter (Oostgevel)	55	60
	19 op 4,5 meter (Oostgevel)	55	61
6 (13 t/m 16)	13 op 1,5 meter (westgevel)	55	56
	13 op 4,5 meter (westgevel)	55	58
	14 op 1,5 meter (noordgevel)	55	63
	14 op 4,5 meter (noordgevel)	55	64
	15 op 1,5 meter (oostgevel)	55	63
	15 op 3,5 meter (oostgevel)	55	64
7 (9 t/m 12)	16 op 4,5 meter (zuidgevel)	55	56
	9 op 1,5 meter (noordgevel)	55	61
	9 op 4,5 meter (noordgevel)	55	63
	10 op 1,5 meter (Oostgevel)	55	59
	10 op 4,5 meter (Oostgevel)	55	61
	12 op 4,5 meter(westgevel)	55	57

8 (29 t/m 32)	29 op 4,5 meter (noordgevel)	55	57
	30 op 4,5 meter (oostgevel)	55	56
9 (33 t/m 36)	33 op 7,5 meter (noordgevel)	55	56

het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Valkenburg aan de Geul,

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

dr. J.J. Schrijen
burgemeester

