

Extra commissievergadering SOB d.d. 29 november 2021

Vooraf aan de beantwoording van de vragen nog eens goed benadrukken dat het gaat om wanneer de raad om advies wordt gevraagd. Dat wilt niet zeggen dat alle initiatieven die niet op de lijst staan dan altijd zomaar door kunnen gaan. Door de afdeling Vergunningen in samenspraak met overige betrokken collega's zal altijd een ruimtelijke afweging worden gemaakt. Bij de opstelling van onderstaande lijst is tevens rekening gehouden met het feit dat sprake moet zijn van een werkbare situatie omdat de beslistermijn onder de Omgevingswet korter wordt. Om uw raad mee te nemen in dit verhaal en de input op te halen, zijn twee interactieve sessies met uw raad georganiseerd d.d. 14 juni 2021 en d.d. 19 oktober 2021.

Beantwoording vragen fractie CDA agendapunt 3

Pag. 7: Bij 1.2, Hoe zit het met een wijziging van een andere bestemming dan wonen, naar een bestemming wonen? Dat kan ik niet plaatsen onder punt 1.1 en 1.2! Hoe moet ik daar naar kijken, kunt u daar toelichting op geven?

Een functiewijziging van een 'niet-woon-bestemming' naar een 'woonbestemming' kan (als deze niet past in het geldende bestemmingsplan) zowel onder 1.1 als onder 1.2 vallen. Bij 1.1 gaat het om situaties waar nu een onbebouwd perceel aanwezig is zonder een bestemming wonen. In die gevallen is dus zowel sprake van een functiewijziging als van het realiseren van nieuwe bebouwing en zal de raad vanaf 1 of meer woningen om advies worden gevraagd. Bij 1.2 gaat het om situaties waar wel al bebouwing aanwezig is en waar op basis van sloop en nieuwbouw of transformatie woningen worden gerealiseerd. De raad wordt om advies gevraagd als sprake is van 30 woningen of meer in wijk 00 (Valkenburg, behoudens Euverem, Hekerbeek, Emmaberg, De Heek en De Valkenberg) of 10 woningen of meer (overige wijken).

Pag.8: wat is precies de reden dat voor wijk 00 in afwijking van de andere kernen 30 woningen of meer worden gesteld (andere kernen 10)

Wijk 00 betreft Valkenburg (inclusief Broekhem-Noord, Broekhem-Zuid en Plenkert). De reden dat hier is gekozen voor 30 woningen of meer is dat sprake is van een andere stedenbouwkundige karakteristiek en veelal grootschaligere bebouwing, waardoor het toevoegen van woningen minder impact heeft op de omgeving. Er is in deze wijk (vanwege de grootschaligere bebouwing) vaker sprake van grotere verbouw- en nieuwbouwplannen.

En waarom ook voor tijdelijke woningen?

De tijdelijkheid van tijdelijke woningen kan oplopen tot 15 jaar waardoor de ruimtelijke impact toch voor een lange periode aanwezig kan zijn. Om die reden is ervoor gekozen tijdelijke woningen gelijk te stellen aan permanente woningen.

Pag. 9 (bedrijvigheid 2.2.): is overschrijding tot 50%, vooral waar het gaat om kleinere bedrijven, niet een al te ruime norm? Waarom niet een lager percentage?

Regel in lijst: Initiatief waarbij het maximale bebouwingsoppervlak wordt overschreden met 50% of >

De bouwregels bij de bestemming bedrijf zijn in eerste instantie al tamelijk beperkend. Dat maakt dat er ook al snel sprake is van een procentuele hoge overschrijding van het bebouwingsoppervlak. Ook hier geldt dat het niet wil zeggen dat als een geval niet op de lijst staat, dit ruimtelijk gezien wenselijk is. Deze afweging wordt altijd nog gemaakt.

Pag. 9 (recreatie/vrijtijds economie 3.2): wordt hier met maximale bebouwingsoppervlak bedoeld 'als opgenomen in het omgevingsplan'?

Het huidige bestemmingsplan (Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2021) en het toekomstige omgevingsplan.

Pag. 10 (Energieopwekking 4.2) Wij vragen ons af of dat ook geldt voor natuur of andere kwetsbare gebieden. Voorbeelden die namelijk worden aangehaald zijn landbouwgrond, braakliggend terrein of parkeerterreinen.

Dat klopt deze regel ziet op grondgebonden zonnepanelen. Dit blijkt uit de toelichting op de lijst. Of het wenselijk is op die plek grondgebonden zonnepanelen te laten realiseren is een andere afweging, namelijk de ruimtelijke.

Pag. 10 (maatschappelijke voorzieningen 5.3): aantallen corresponderen niet met de normen voor 'wonen' (punt 1). Waarom niet?

In het geval van zorgwoningen is sprake van ruimere aantallen om de exploitatie rond te kunnen krijgen. De ervaring leert dat dergelijke initiatieven door de directe omgeving ook anders worden beoordeeld dan reguliere woningen omdat ook sprake is van een maatschappelijke functie, vandaar dat hier gekozen is voor een hoger aantal woningen alvorens advies van de raad wordt gevraagd.

Pag. 11 (infrastructurele projecten 6.1): 1000 m2 lijkt ons erg veel als die parkeerterreinen niet passen binnen gestelde kaders! En worden die kaders opgenomen in het omgevingsplan?

De kaders vloeien voort uit het geldende beleid en het bestemmingsplan (Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2021). Ook hier geldt dat het niet wil zeggen dat als een geval niet op de lijst staat, dit ruimtelijk gezien wenselijk is. Deze afweging wordt altijd nog gemaakt.