

Raadsnota

Raadsvergadering 1 april 2019

Onderwerp: Nieuwbouwlocatie Villa Via Nova: vaststellen bestemmingsplan en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voor u ligt het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor deze locatie.

Aan uw raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova', NL.IMRO.0994.2018BP006' (bijlage 2);
2. In te stemmen met bijgevoegde 'Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BPP006 (bijlage 3);
3. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. De gebiedsgerichte welstandscriteria Villa Via Nova vast te stellen en op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota 2014 (bijlage 4);
5. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' voor de locatie Villa Via Nova die tot zeer recent in gebruik was als tijdelijk parkeerterrein voor het centrum. Voor het nieuwbouwproject van stadsvilla's op deze locatie is destijds door architect Wiel Arets een stedenbouwkundige visie ontwikkeld, die in 2009 door uw raad is vastgesteld in het kader van de besluitvorming over het centrumplan. Een aanpassing van het bestemmingsplan is met name nodig omdat het beoogde bouwplan, dat op deze visie is gebaseerd, vanwege het gewenste aantal bouwlagen voor een bepaald deel van het plangebied, niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het aantal woningen dat op basis van het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan (10 woningen) wijzigt niet.

Hogere grenswaarden

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova', dienen hogere grenswaarden spoorlawaai te worden vastgesteld voor de realisatie van acht van de tien woningen. Uit het akoestisch onderzoek van K+ adviesgroep is gebleken dat de gevelbelasting door het naastgelegen spoor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op diverse gevels worden overschreden, de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Op basis van gemeentelijke beleid, vastgesteld op 1 april 2008 genaamd "Beleidsregel vaststelling hogere waarde Valkenburg aan de Geul" (bijlage 2), is het vaststellen van een hogere waarde alleen mogelijk wanneer er aan één van de criteria genoemd in artikel 1 van dit beleid wordt voldaan. Aangezien de woningen geprojecteerd zijn in een open plaats tussen de aanwezige bebouwing (artikel 1 lid drie) is het college gerechtigd dit besluit te nemen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 is dit niet meegenomen in de procedure. Dat betekent dat per individuele aanvraag voor een omgevingsvergunning een aparte procedure en beoordeling dient plaats te

vinden. Door dit besluit nu mee te nemen, wordt dit voorkomen en kan met één procedure worden volstaan.

Ons college heeft in de vergadering van 26 februari 2019 voor bovengenoemd bestemmingsplan op grond van art. 110a van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden vastgesteld, met inachtneming van de binnengekomen zienswijzen en het aangepaste bouwplan (zie voor meer informatie verderop in deze nota het kopje 'aangepast bouwplan en vast te stellen bestemmingsplan').

Welstandscriteria

Voor dit project zijn in het verleden door de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld voor de beeldkwaliteit ter plaatse, gebaseerd op de stedenbouwkundige visie van architect Wiel Arets. Door de ontwikkelaar zijn deze in samenwerking met 3 architecten verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de stadsbouwmeester, deze heeft hierover positief geadviseerd.

Specifieke (niet ruimtelijk relevante) welstandsaspecten zoals kleur- en materiaalgebruik kunnen in een bestemmingsplan niet worden geregeld (behalve als sprake is van beschermd stads- en dorpsgezicht). Villa Via Nova ligt momenteel in welstandszone 6 'Valkenburg kern'. Op basis van de welstandscriteria van deze zone zou - kort gezegd - moeten worden aangesloten op de wat meer traditionele bouw die kenmerkend is voor het centrum van Valkenburg. Dit is conflicterend met de eerder door uw raad vastgestelde uitgangspunten voor Villa Via Nova, die zijn verwerkt in de overeenkomst met Jongen Projectontwikkeling. Om uiteindelijk bij de vergunningverlening en welstandstoets ook het gewenste beeld te kunnen bereiken is daarom is het door de ontwikkelaar opgestelde beeldkwaliteitsplan vertaald naar welstandscriteria, die specifiek voor het plangebied Villa Via Nova gaan gelden en die zullen worden opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota 2014.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft samen met alle andere relevante stukken (ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden en de gebiedsgerichte welstandscriteria) ter inzage gelegen van 27 september t/m 7 november 2018. Ook is aanvullend aan de terinzagelegging een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Gedurende de inzageperiode was het mogelijk om:

- een zienswijze in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad;
- een zienswijze in te dienen over het ontwerpbesluit hogere grenswaarden bij ons college;
- een inspraakreactie in te dienen over de gebiedsgerichte welstandscriteria bij uw raad.

Binnen de inzagetermijn zijn in totaal 5 zienswijzen ontvangen over het ontwerp bestemmingsplan, waarvan 2 zienswijzen (in ieder geval op basis van de onderwerp regel in de brief) ook betrekking hebben op het vaststellen van de hogere grenswaarden en 1 zienswijze ook betrekking heeft op de gebiedsgerichte welstandscriteria. Inhoudelijk hebben alle 5 de zienswijzen enkel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

Aangepast bouwplan en vast te stellen bestemmingsplan

Na afloop van de zienswijzentermijn heeft de gemeente uitgebreid overleg gevoerd met de ontwikkelaar over de plannen voor Villa Via Nova, met name over de verkoopbaarheid van de bouwkavels en de ingediende zienswijzen. Dit heeft ertoe geleid dat de ontwikkelaar een aangepast bouwplan heeft uitgewerkt dat uitgaat van het realiseren van twee bouwlagen (met plat dak) in het grootste deel van het plangebied (kavels 1 t/m 8, de toekomstige bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter).

Op nog maar twee van de tien bouwkavels wordt voorzien in een derde bouwlaag (met plat dak), namelijk op de kavels 9 en 10 (de toekomstige bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter). Dat betreft de eerste twee percelen aan de linkerzijde van het plangebied, komende vanaf de Reinaldstraat (dus aan de westkant van het plangebied).

Hiermee is tegemoet gekomen aan de wensen van de direct omwonenden. Zie ook de nota zienswijzen. Ook de zienswijze die is ingediend door de koper van kavel 10 (ten behoeve van de realisatie van het door hem gebouwde bouwplan) is gehonoreerd (zie voor meer informatie

zienswijze 2). De stadsbouwmeester heeft een positief advies gegeven over het aangepaste bouwplan.

Het door de ontwikkelaar aangepaste bouwplan is vertaald in het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan (het plan wordt ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan o.a. om die reden gewijzigd vastgesteld). De aanpassing van het bouwplan en het vast te stellen bestemmingsplan betekent dat de toekomstige bouwmogelijkheden op de bouw kavels 1 t/m 8 beperkter zijn dan de bouwmogelijkheden die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is namelijk op alle bouw kavels een hoogte toegestaan van twee bouwlagen met een kap. Ook zijn in het geldende bestemmingsplan veel ruimere mogelijkheden aanwezig om de woning (hoofdgebouw) uit te breiden of bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, bijgebouwen) te realiseren. Het is namelijk ook 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 bebouwing niet dicht tot de perceelgrens kan komen.

De ruimtelijke impact van het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan op de percelen van de direct omwonenden is daarmee kleiner geworden dan de ruimtelijke impact van het geldende bestemmingsplan. Het woon- en leefklimaat van de eigenaren van de in de directe omgeving aanwezige panden, wordt niet onevenredig geschaad door de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

De voorgenomen aanpassingen van het bouwplan zijn medegedeeld aan de indieners van zienswijze 1 en 3 t/m 5 (omdat deze zienswijzen met name zijn gericht op de bouwhoogte van het voormalige bouwplan en het ontwerpbestemmingsplan). De indieners van zienswijze 1, 3 en 4 hebben aangegeven tevreden te zijn met de aanpassingen van het bouwplan en zijn bereid hun zienswijze in te trekken als de aanpassingen van het bouwplan formeel zijn vastgelegd (in het vastgestelde bestemmingsplan). Naar aanleiding van de communicatie met de indiener van zienswijze 5 bestaat ook de verwachting dat deze bereid is achteraf de zienswijze in te trekken.

Bij (een gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan (zoals nu het geval is) kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend;
- een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten, dat hij of zij niet overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn of haar zienswijze naar voren heeft gebracht;
- eenieder tegen de wijzigingen, die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht, ten opzichte van het ontwerp.

Alle zienswijzen zijn samengevat in de 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa Via Nova', NL.IMRO.0994.2018BP006' en voorzien van een gemeentelijke reactie (zie bijlage 2). Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen moeten leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan of de overige besluiten. Uw raad is bevoegd om de zienswijzen te behandelen over het bestemmingsplan en de inspraakreactie over de gebiedsgerichte welstandscriteria en een besluit te nemen over de vaststelling daarvan.

Ons college is bevoegd een besluit te nemen over het vaststellen van de hogere grenswaarden. Besluitvorming over de vaststelling van de hogere grenswaarden dient voorafgaand te gebeuren aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Daarom heeft ons college op 26 februari 2019 de hogere grenswaarden vastgesteld (met inachtneming van de ingekomen).

Aan uw raad wordt voorgesteld om, naar aanleiding van de zienswijzen, het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen. De aanpassingen die zijn doorgevoerd in het vast te

stellen bestemmingsplan, zijn onderstaand vermeld (en ook op de laatste pagina van de nota zienswijzen).

Als gevolg van de gemeentelijke reactie ten aanzien van de ontvangen zienswijzen in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, 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

- Naar aanleiding van het aangepaste bouwplan van de ontwikkelaar: 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.
- Naar aanleiding van zienswijze 2: 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. Ook wordt de aanduiding (tr) binnen de bestemming 'Tuin' aangepast.

Regels

- De regels van de bestemming Wonen worden aangepast aan het aangepaste bouwplan van de ontwikkelaar. In die zin dat de regels van Artikel 7.2.2, lid d worden aangepast overeenkomstig de aanduidingen op de verbeelding.

Toelichting

- De toelichting wordt aangepast overeenkomstig het aangepaste 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.

Naast de aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan die nodig zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het gewijzigde bouwplan, is ook ambtelijk een aantal zaken geconstateerd waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. Deze voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in bijlage 3.

3. Relatie met bestaand beleid

De toekomstige eigenaren van de bouwkavel dienen, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, zelf een omgevingsvergunning aan te vragen voor het door hun gewenste bouwplan dat past binnen de kaders van het bestemmingsplan en de gebiedsgerichte welstandscriteria. Als uw raad instemt met ons advies, dan wordt het door de in de zienswijzennota genoemde indiener 2 gewenste bouwplan mogelijk. Hij bereidt parallel aan deze procedure zijn aanvraag omgevingsvergunning voor en is reeds (informeel) in overleg met de stadsbouwmeester om te komen tot een plan dat past binnen de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Als uw raad instemt met ons advies, dan zullen de welstandscriteria voor het plangebied Villa Via Nova, worden toegevoegd aan de welstandsnota 2014. Aanvullend worden er door Jongen Projectontwikkeling ook nog voorwaarden over de gewenste kwaliteit opgenomen in de koopovereenkomsten met de kopers van de bouwkavels.

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die het onmogelijk maakt om in het plangebied vergunningvrije gebouwen te realiseren. Dit ter waarborging van de gewenste kwaliteit. In het verlengde van deze regeling (om het gewenste stedenbouwkundige beeld voor het plangebied Villa Via Nova te handhaven) heeft ons college op 25 februari 2019 besloten om de 'Beleidsregel voor bouwen en gebruik in strijd met het planologisch regime (artikel 4 van Bijlage II van het Bor)' buiten toepassing te verklaren voor het plangebied van Villa Via Nova.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

N.v.t.

5. Samenwerking

N.v.t.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Duurzaamheid

Met duurzaamheid is in zoverre rekening gehouden dat:

- de woningen geen gasaansluiting krijgen (dat is wettelijk verplicht sinds 1 juli 2018);
- de welstandscriteria- en de bestemmingsplanvoorschriften zodanig zijn opgesteld dat PV- en zonnepanelen eenvoudig in het ontwerp kunnen worden geïntegreerd.

De toekomstige eigenaren gaan straks aan de slag met het uitwerken van hun bouwplan en aanvragen van de omgevingsvergunning.

8. Financiën

Het voorliggende bestemmingsplan maakt 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 uw 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. Om eventueel toekomstige planschadekosten te kunnen verhalen op de ontwikkelaar, is voor deze ontwikkeling een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

9. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de aanpassing van de welstandsnota 2014 wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en raadpleegbaar gemaakt. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan (inclusief besluit hogere grenswaarden) kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits men een zienswijze heeft ingediend of het betreffende deel van het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld of men kan aantonen door buitengewone omstandigheden niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen. Tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van de welstandscriteria voor de locatie Villa Via Nova, die worden opgenomen in de 'Welstandsnota 2014' kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.

10. Afwegingen en Advies

Wij stellen uw raad voor om:

1. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova', NL.IMRO.0994.2018BP006';
2. In te stemmen met bijgevoegde 'Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Partiele herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BPP006';
3. Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. De gebiedsgerichte welstandscriteria Villa Via Nova vast te stellen en op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota 2014;
5. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

11. Bijlagen

- Bijlage 1: Ontwerp bestemmingsplan (dat ter inzage heeft gelegen)
- Bijlage 2: Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum -Woningbouw Villa Via Nova', NL.IMRO.0994.2018BP006';
- Bijlage 3: 'Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Partiele herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BPP006';
- Bijlage 4: Gebiedsgerichte welstandscriteria Villa Via Nova;
- Bijlage 5: Vast te stellen bestemmingsplan (met doorgevoerde wijzigingen n.a.v. standpunt over de zienswijzen.

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

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

dr. J.J. Schrijen
burgemeester

B e s l u i t :

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 26 februari 2019;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 12 maart 2019.

Overwegende dat:

- het ontwerp bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Woningbouw Villa via Nova’ met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2018BP006-ON01, het ontwerpbesluit tot vaststellen van hogere grenswaarden en de gebiedsgerichte welstandscriteria voor dit plangebied van 27 september t/m 7 november 2018 ter inzage hebben gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was op onderdelen een zienswijzen of een inspraakreactie in te dienen;
- gedurende genoemde termijn van ter inzage ligging 5 zienswijzen zijn ontvangen, die zijn vertaald en samengevat in de nota zienswijzen bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum -Woningbouw Villa Via Nova’, NL.IMRO.0994.2018BP006’;
- de ingekomen zienswijzen, overeenkomstig de hiervoor genoemde nota zienswijzen, aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;
- op basis van de ‘Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan ‘Partiele herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BPP006 ook aanleiding is tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;
- de ingekomen zienswijzen, overeenkomstig de hiervoor genoemde nota zienswijzen, geen aanleiding geven tot het gewijzigd vaststellen van de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het plangebied Villa Via Nova;
- bij de vaststelling van de verbeelding van het bestemmingplan gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit de Grootchalige Basis topografie (PDOK/BGT) 31 mei 2018;

B e s l u i t :

- In te stemmen met bijgevoegde ‘Nota zienswijzen Bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova’, NL.IMRO.0994.2018BP006’;
- In te stemmen met bijgevoegde ‘Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan ‘Partiele herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BPP006’;
- Het bestemmingsplan ‘Partiële herziening BP Centrum - Woningbouwlocatie Villa Via Nova’ op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
- De gebiedsgerichte welstandscriteria Villa Via Nova vast te stellen en op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota 2014;
- Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 1 april 2019.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter