

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 19 juni 2023

Onderwerp: Vaststelling 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - woningbouw Oosterweg 15'.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt:

1. de 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - woningbouw Oosterweg 15' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het ontwerp van de 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 - woningbouw Oosterweg 15' heeft ter inzage gelegen van 23 februari tot en met 5 april 2023. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Uw raad dient nu een besluit te nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Relatie met bestaand beleid

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn vastgelegd in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen', de gebiedsaanduidingen 'Luchtvaartverkeerzone VDF Maastricht', 'Luchtvaartverkeerzone VOR/DME MAS' en 'Overige zone - kernen'. Daarnaast geldt een maximale goothoogte van 9 meter.

De aanvraag is strijdig met:

- artikel 40.2.2 sub a, omdat dit artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan zijn en het nieuwe gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd wordt;
- artikel 40.2.2 sub c, omdat dit artikel bepaalt dat daar waar geen aanduiding op de verbeelding is opgenomen uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij gebouwd mag worden en het nieuwe gebouw zal bestaan uit gestapelde woningen;
- artikel 40.2.2 sub d, omdat dit artikel bepaalt dat er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden als (zoals hier het geval is) geen sprake is van vervangende nieuwbouw of de aanduiding 'wetgevingszone bouwtitel' ontbreekt;
- artikel 40.2.2 sub f, omdat dit artikel bepaalt dat het aantal bouwlagen niet meer dan twee mag bedragen en de nieuwbouw uit vier lagen zal bestaan;
- artikel 40.2.2 sub g, omdat dit artikel een maximale goothoogte van negen meter voorschrijft en de goothoogte van de nieuwbouw hoger wordt;
- artikel 40.2.2 sub i, omdat dit artikel bepaalt dat de bouwdiepte op de begane grond maximaal 15 meter mag zijn en de bouwdiepte van de nieuwbouw op de begane grond groter dan 15 meter wordt;
- artikel 40.2.2 sub j, omdat dit artikel bepaalt dat de bouwdiepte op de 1^e en verdere verdiepingen maximaal 12,5 meter mag zijn en de bouwdiepte van de nieuwbouw op de 1^e en verdere verdiepingen meer dan 12,5 meter wordt;

- artikel 40.2.2 sub p, omdat dit artikel bepaalt dat de gebruiksoppervlakte van een gestapelde woning minimaal 83 m² moet bedragen en de gebruiksoppervlakte van 6 appartementen kleiner dan 83 m² wordt.

Omdat twee woningen reeds legaal aanwezig zijn, houdt de aanvraag de toevoeging van 17 woningen aan de woningvoorraad in.

Woonbeleid

De afspraken over de te realiseren woningen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op die manier is geborgd dat voldaan wordt aan het woonbeleid.

Inventarisatie cultureel erfgoed

In de vooroverlegfase is vastgesteld dat het te slopen gebouw geen rijksmonument is en ook niet gecategoriseerd is als cultuurhistorisch erfgoed waardoor het pand zondermeer gesloopt kan worden.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

n.v.t.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

Het slopen van een gebouw dat zijn functie verloren heeft ter vervanging door een gebouw dat voorziet in de behoefte aan woningen kan als een vorm van duurzaam ruimtegebruik beschouwd worden. Daarnaast zal het nieuwe gebouw zelf ook duurzamer zijn dan het oorspronkelijke gebouw, omdat het aan de nieuwbouweisen moet voldoen.

8. Financiën

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld.

Voorliggende bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan hoeft dus geen exploitatieplan te worden opgesteld.

9. Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en vervolgens was het ontwerp bestemmingsplan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en (analoog) in het gemeentehuis.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging wordt opnieuw en op dezelfde wijze bekendgemaakt. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u:

1. de 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - woningbouw Oosterweg 15' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2022BP002-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

één en ander conform bijgevoegd concept raadsbesluit.

11. Bijlagen

1. 'Partiële herziening Initieel OP Valkenburg aan de Geul 2022 - woningbouw Oosterweg 15';
2. Ondertekende anterieure overeenkomst;
3. Toelichting;
4. Regels;
5. Verbeelding.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 25 april 2023;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 30 mei 2023;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

- De 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - woningbouw Oosterweg 15' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2022BP002-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.
- 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 19 juni 2023.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter