

Beantwoording zienswijzen partiële herziening bestemmingsplan centrum Valkenburg - Reinaldstraat/Nieuweweg'

Zienswijze 1

1. bouwregels en bebouwingspercentage

Zienswijze:

In het nog geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' geldt, volgens reclamanten, voor het gehele bouwvlak een maximaal bebouwingspercentage van 85%. In het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de nieuwbouw op de verbeelding een eigen bouwvlak aangeduid en geldt voor dit nieuwe bouwvlak ook een maximaal bebouwingspercentage van 85%. Dit betekent, volgens reclamanten, per saldo een verdichting van de bebouwing: daar waar eerst voor een groter bouwvlak maximaal 85% mag worden bebouwd, kan naar mening van reclamanten niet voor een kleiner bouwvlak opnieuw gelden dat dit voor 85% mag worden bebouwd.

Reactie:

Van belang is allereerst onderscheid te maken in de begrippen 'bouwvlak' en 'bouwperceel'. In het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' wordt een maximaal bebouwingspercentage voorgeschreven van 85 % voor een bouwperceel. Een bouwperceel is volgens de begripsomschrijving van het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Een bouwperceel is iets anders dan een 'bouwvlak'. Een bouwvlak wordt in het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' namelijk omschreven als 'een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijn toegelaten'. In dit geval bestaat het bouwvlak op de verbeelding van bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' uit meerdere bouwpercelen die elk voor maximaal 85% bebouwd mogen worden.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt een maximaal bebouwingspercentage van 85% voor het gehele plangebied voorgeschreven. Deze 85% moet echter wel binnen een bouwvlak gebouwd worden, omdat bebouwing buiten het bouwvlak niet toegestaan is. Binnen het bouwvlak zal het bebouwingspercentage dan ook hoger dan 85% kunnen worden en vindt verdichting plaats. Daar staat tegenover dat in het plangebied ook delen niet bebouwd mogen worden.

Bovenstaande betekent dat er inderdaad op bepaalde plekken verdichting plaats kan vinden ten opzichte van bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'. Er blijft echter ook voldoende ruimte tussen de gebouwen onbebouwd, namelijk die delen waar geen bouwvlak ingetekend is. In totaal zal dan ook niet meer bebouwing gerealiseerd kunnen worden dan nu het geval is.

Met Swentibold is bovendien een exploitatieovereenkomst gesloten, waarin bepaald is dat er een openbaar toegankelijke voetgangersverbinding tussen Nieuweweg en Reinaldstraat gerealiseerd moet worden. Deze voetgangersverbinding zal voor voldoende openheid zorgen in het plangebied en verrommeling door verspreide bebouwing en onsaamenhangende open ruimtes voorkomen.

Stedebouwkundig is de verhouding bebouwing en open ruimte daarom aanvaardbaar op deze centrumlocatie.

Tot slot kan aangevoerd worden dat op dit moment op de percelen direct naast het pand van reclamant al bebouwing aanwezig is (pand Crolla) en het gedeelte van het plangebied waar nog geen bebouwing aanwezig is en nieuwe bebouwing zal komen aan een door reclamant gebruikt parkeerterrein ten behoeve van zijn apotheek grenst. Op dit perceelsgedeelte kan zelfs op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al bebouwing opgericht worden. De belangen (privacy/lichtinval) van reclamant worden dan ook niet onevenredig nadelig geschaad door het plan.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

De 9 bestaande woningen en 600 m² detailhandelsruimte worden vervangen door 30 woningen, 400 m² detailhandelsruimte en 2 parkeergarages voor in totaal 42 auto's. In verhouding betekent dit voor een kleiner vlak een grotere bebouwingsdichtheid, hetgeen niet past in de omgeving.

Reactie:

het moet in dit geval gaan om een vergelijking tussen de twee planologische regimes (vigerend bestemmingsplan vs. Vast te stellen bestemmingsplan), niet om een vergelijking van wat binnen de twee planologische regimes gerealiseerd is of wordt. Het realiseren van meer woningen dan in de bestaande situatie betekent bovendien niet vanzelf dat de bebouwingsdichtheid toeneemt. De parkeergarages worden beide ondergronds gerealiseerd, zodat deze geen invloed hebben op de bebouwingsdichtheid. Het oppervlak aan detailhandelsruimte neemt aanzienlijk af. Het betreft tot slot een centrumlocatie waar dichte bebouwingspercentages stedenbouwkundig passen. Verwezen wordt naar pagina 27 en 28 van de toelichting (stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten).

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegegrond te verklaren.

Zienswijze:

In de huidige bouwregels is bepaald dat de afstand tussen voor- en achtergevel van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag bedragen, mits de resterende afstand tot de achterperceelsgrens tenminste 5 meter bedraagt. Deze regels is uit het ontwerpbestemmingsplan gehaald, hetgeen een stedenbouwkundige breuk met de omliggend bebouwing met zich meebrengt.

Reactie:

Er is inderdaad sprake van andere stedenbouwkundige uitgangspunten met de omliggende bebouwing op dit punt, maar dat wil niet zeggen dat sprake is van een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie. De toekomstige ontwikkeling is stedenbouwkundig positief beoordeeld. Het ontwerp bestemmingsplan is vervolgens toegespitst op de toekomstige ontwikkeling een daartoe zijn planregels opgesteld welke de voorgestane ontwikkeling mogelijk maken. Verwezen wordt naar pagina 27 en 28 van de toelichting (stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten).

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegegrond te verklaren.

2. Bouwregels en aantal woningen

Zienswijze:

In het nu geldende bestemmingsplan, vastgesteld in 2010, is nadrukkelijk bepaald dat nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen niet toegestaan is, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. In het ontwerp bestemmingsplan worden in plaats van 9 bestaande woningen 30 woningen mogelijk gemaakt. Dit is in strijd met het in 2009 vastgestelde beleid inzake woningsplitsing waarin is aangegeven dat woningsplitsing, gelet op de krimp van de bevolking niet toegestaan is. Verwezen wordt naar het standpunt hierover in de zienswijzennota bij bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.

Reactie:

- De bewering dat in 2009 beleid is vastgesteld inzake woningsplitsing is onjuist. Op 25 augustus 2009 heeft het toenmalige college slechts besloten om op korte termijn een begin te maken met het opstellen van een beleidsnotitie voor de behandeling van aanvragen voor nieuwe woningen en tot die tijd alle aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen in strijd met het bestemmingsplan aan te zullen houden.

Vervolgens is op 1 maart 2011 een interne gedragslijn vastgesteld voor het splitsen van woningen in twee of meer woningen of wooneenheden. Dit beleid houdt in dat nieuwe

woningen welke tot stand komen door woningsplitsing aan de volgende eisen moeten voldoen:

- een minimale gebruiksvloeroppervlakte van 83 m² met een maximum van 2 woningen per pand;
- parkeren (op eigen erf en niet in de voortuin) moet mogelijk zijn, waarbij het verblijfsklimaat van de aangrenzende tuin niet mag worden aangetast, d.w.z. een minimale afstand van 3,0 meter tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden;
- er mag geen uitbreiding van de bouwmassa zijn;
- er dient een buitenruimte te zijn van minimaal 10 m² per wooneenheid;
- het te splitsen pand dient al een woonbestemming te hebben;
- de splitsing mag de karakteristieke verschijningsvorm van het pand niet aantasten.

De interne gedragslijn bevat dus slechts kwaliteitseisen en bevat geen absoluut verbod op het splitsen van woningen. Daarnaast heeft de gedragslijn betrekking op het splitsen van woningen en niet op het nieuw bouwen van woningen.

Tot slot kan aangevoerd worden dat de gemeenteraad, omdat de interne gedragslijn van 1 maart 2011 op gespannen voet kwam te staan met het provinciale woonruimtebeleid, op 4 juli 2011 heeft besloten deze gedragslijn alleen van toepassing te verklaren op aanvragen om woningsplitsing ingediend voor 1 juni 2011 en voor aanvragen ingediend vanaf 1 juni 2011 het provinciale woonruimtebeleid (voor zover dat van toepassing is op woningsplitsing) als interne gedragslijn aan te merken.

Gesteld kan aldus worden dat er geen sprake is van strijdigheid met gemeentelijk beleid inzake woningsplitsing.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten voeren aan dat het geen 'pijplijnplan' betreft, dat al lang in voorbereiding is omdat de locatie in de toelichting van bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' niet als 'ontwikkellocatie' is aangemerkt.

Reactie:

De vijf ontwikkellocaties betreffen locaties welke rechtstreeks in het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' geregeld worden en nog niet mogelijk zijn binnen het destijds geldende bestemmingsplan 'Kern Valkenburg'. Deze ontwikkelingen waren in de tijd dat de herziening van bestemmingsplan 'Kern Valkenburg' in voorbereiding kwam voldoende concreet om mee te nemen in de herziening van bestemmingsplan 'Kern Valkenburg'. De herontwikkeling van de locatie Nieuweweg/Reinaldstraat was destijds nog onvoldoende concreet om meegenomen te worden in deze herziening. Dat wil echter niet zeggen dat het geen pijplijnplan betreft. De ontwikkeling van de locatie Nieuweweg/Reinaldstraat was namelijk wel al voldoende concreet op een later moment, namelijk op het moment dat de Provinciale Verordening Wonen Zuid Limburg vastgesteld werd en is in relatie tot dit beleid als 'pijplijnplan' aangemerkt.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten voeren aan dat het in het ontwerp bestemmingsplan gestelde dat, wanneer het ontwerp bestemmingsplan niet wordt goedgekeurd 'de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend

met de verordening dat toename van het aantal woningen niet toegestaan is' onjuist is. Volgens reclamanten kan het gemeentelijk ruimtelijk beleid ruimschoots verwezenlijkt worden op de vijf aangewezen ontwikkellocaties.

Reactie:

Het te verwezenlijken van het gemeentelijk ruimtelijk beleid houdt meer in dan het alleen realiseren van woningen. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is breder: het houdt bijvoorbeeld ook in de herstructurering van locaties waar sprake is van meervoudige ruimtelijke problematiek, zoals op de locatie Nieuweweg/Reinaldstraat het geval is

Aangevoerde zinssnede is afkomstig uit het besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 13 januari 2015 om in dit specifieke geval gebruik te maken van de hardheidsclausule van de Provinciale Verordening Wonen Zuid Limburg. Gedeputeerde Staten is tot dit besluit gekomen na een zorgvuldige afweging van de belangen van de gemeente enerzijds om de locatie opnieuw ontwikkelen zodat een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt en de belangen welke worden gediend met de provinciale verordening anderzijds (voorkomen van een overaanbod aan woningen).

Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering is alleen te bereiken door een (her)ontwikkeling ter plaatse en kan niet worden bereikt door één of meer van de in bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' genoemde ontwikkelingslocaties te (laten) benutten. Het is voor de gemeente geen optie om de entree locatie Nieuweweg Reinaldstraat niet opnieuw te ontwikkelen.

De gemeente beoordeelt bovendien in hoofdzaak aanvragen van particuliere initiatiefnemers en opereert slechts zelden zelf als ontwikkelaar om ruimtelijke doelstellingen te bereiken.

Overigens is het bedoelde besluit van GS gepubliceerd en heeft het ter inzage gelegen. Tegen het besluit is geen bezwaar gemaakt. Het besluit is inmiddels dan ook onherroepelijk.

Tot slot kan aangevoerd worden dat de vijf ontwikkellocaties slechts nog maar beperkt ingezet kunnen worden en niet de ruimschootse mogelijkheden biedt welke reclamanten voorstellen. Het betreft de volgende 5 locaties:

1. Villa Via Nova (10 urban villa's)

Hier is nog ruimte voor de bouw van 10 urban villa's;

2. Centrumlocatie

Deze locatie is in realisatie. Dat betekent dat de bouw in vergevorderd stadium is.

3. locatie Geulpoort

Dit betreft de herbouw locatie van een stadspoort. De stadspoort is inmiddels gereed.

4. Locatie Polfermolen (Martha Florahuis en 5 woonblokken voor elk 9 woningen)

Martha Florahuisen zijn gespecialiseerde verpleeghuizen voor mensen met dementie (zorgappartementen). De ontwikkeling van het complex is in voorbereiding: er is een investeerder gevonden.

Op dit moment zijn op de locatie twee bouwblokken in realisatie. Ontwikkelaar heeft aangegeven na realisatie nog twee bouwblokken te zullen realiseren. Eén van de vijf bouwblokken zal komen te vervallen, omdat ter plaatse een parkeerplaats gerealiseerd wordt.

5. Locatie Oosterweg (Pradoegebouw)

Voor dit gebouw is enkel de bestemming in overeenstemming gebracht met het gebruik. In de toekomst is hier een hotelfunctie voorzien.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten voeren aan dat het ontwerp bestemmingsplan is strijd met de ladder van duurzame verstedelijking is.

Reactie:

Onduidelijk is wat bedoeld wordt met de bewering dat het ontwerp bestemmingsplan is strijd is met de 'ladder van duurzame verstedelijking' en waarop dit gebaseerd is. In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat in jurisprudentie is bepaald dat in het geval van woningbouw en functiewijziging na sloop er bij een niet toenemend ruimtebeslag geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Aanvullend wordt, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onderbouwd dat de toename van het aantal wooneenheden, zowel kwantitatief als kwalitatief passend geacht wordt in de regionale behoefte'

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten beweren dat met deze grote afwijking van het gemeentelijke beleid en de thans vigerende bouwregels rechtsongelijkheid gecreëerd wordt. Op grond van dezelfde bepalingen zijn kort geleden nog soortgelijke plannen afgewezen.

Reactie:

Onduidelijk is naar welke soortgelijke plannen verwezen wordt. Aangenomen wordt dat het plannen voor het splitsen van woningen betreft. Er is in dit geval geen sprake van rechtsongelijkheid, omdat het dan gaat om onvergelojkbare plannen. Voor beide gevallen geldt weliswaar dat het een toevoeging van woningen betreft, maar in het ene geval betreft het het louter splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden, zonder dat sprake is van enige ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving terwijl daar bij de herontwikkeling van het gebied Reinaldstraat-Nieuweweg duidelijk wél sprake van is. Onder andere om deze reden heeft Gedeputeerde Staten op 13 januari 2015 ook uitzonderlijk besloten gebruik te maken van de hardheidsclausule van de Provinciale Verordening Wonen voor de herontwikkeling van het gebied Reinaldstraat-Nieuweweg.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

3. Begrenzing plangebied

Zienswijze:

Reclamanten voeren aan dat aan de hand van de verbeelding niet na te gaan is of de bestaande carport naast de apotheek (welke verankerd is aan de huidige bebouwing in het plangebied) zich binnen of buiten het plangebied bevindt. Reclamanten verzoeken daarom de huidige bebouwing van aangrenzende percelen op juridisch juiste wijze op de verbeelding op te nemen.

Reactie:

De kadastrale ondergrond is slechts een hulpmiddel bij het oriënteren en het bepalen van de bestemmingsvlakken en bouwvlakken. De ondergrond heeft geen juridische status. Zie uitspraak van de Afdeling d.d. 15 februari 2012 (nr. 201003911/1/R2). Voor de verbeelding van het bestemmingsplan is een actuele kadastrale ondergrond gebruikt. Op deze wijze is voldoende inzichtelijk waar de kadastrale grenzen zich bevinden. Indien de carport zich op het perceel van

reclamanten bevindt valt deze buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan, omdat hiervoor de kadastrale grens aangehouden is. Mocht de carport zich niet op het perceel van reclamanten bevinden, dan bevindt zich deze tevens binnen het plangebied van het nieuwe bestemming. Dit heeft op zichzelf geen gevolgen voor de carport. Pas op het moment dat de bestaande bebouwing gesloopt wordt, kunnen er gevolgen zijn voor de carport, indien deze niet op het perceel van reclamanten bevindt en/of verankerd is aan de bestaande (te slopen) bebouwing. Dit is echter een privaatrechtelijke aangelegenheid. Perceelseigenaren zullen onderling afspraken moeten maken over het opvangen of verplaatsen van de carport, mocht dit noodzakelijk zijn als gevolg van de sloop van bestaande bebouwing.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

4. Verwezenlijking bestemming

Zienswijze:

Reclamanten vrezen planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan en gaan ervan uit dat de gemeente een planschaderisicoanalyse heeft laten opstellen. Verder gaan reclamanten ervan uit dat de uitkomst van deze analyse is meegewogen in de belangenafweging.

Reactie:

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd voor de percelen waarvan de gemeente nu nog eigenaar is en de uitkomst hiervan is meegenomen in de belangenafweging. Voor de overige percelen is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. De planschaderisicoanalyse is niet openbaar.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten wenst een onbeperkt gebruik van zijn eigendommen en het al vanaf 1991 in gebruik zijnde perceel.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan legt geen enkele beperking op aan het gebruik van de eigendommen van reclamanten.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten vreest dat een onbelemmerde toegang tot het parkeerterrein via de carport niet wordt gerespecteerd.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan belemmert de toegang tot het parkeerterrein op geen enkele wijze.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten zullen ontwikkelaar geen toestemming verlenen tot het plangebied via de achterzijde van zijn perceel.

Reactie:

De uitvoering van het bouwplan valt buiten het bereik van de bestemmingsplan herziening. De ontwikkelaar kan overigens via een eigen toegang de locatie bereiken.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamanten vrezen bouwschade als gevolg van de realisatie van de appartementen. Er zal grondwaterbemaling plaats moeten vinden en er kan verzakking optreden. Ook zullen er zware trillingen plaats gaan vinden.

Reactie:

De uitvoering van het bouwplan wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar bij de toetsing van een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze 2

Zienswijze:

Reclamante is bezig met de verbouwing van de woning met adres Nieuweweg 14. Zij vreest een aantasting van haar privacy in de achtertuin ten gevolge van de nieuwbouw van de woningen direct grenzend aan haar achtertuin. Reclamante merkt op dat toen zij in juni 2013 een aanvraag om bouwvergunning indiende, met geen woord gerept werd over het bouwplan terwijl de gemeente wel al bekend was met het plan.

Daarnaast heeft reclamante tijdens de koop van haar woning in 2013 de gemeente verzocht het pand te splitsen in twee wooneenheden. Dit werd niet toegestaan, terwijl toen al bekend was dat op het belendende perceel zou worden gesplitst. Reclamante is van mening dat met twee maten gemeten wordt (rechtsongelijkheid).

Reactie:

In juni 2013 was geenszins zekerheid over de herontwikkeling van het de terreinen. Op 20 juli 2009 reeds is door Swentibold een aanvraag bouwvergunning 1^e fase ingediend voor het realiseren van 16 appartementen en twee kantoren. Deze vergunning is echter op 6 oktober 2009 geweigerd. Tegen deze weigering is vervolgens op 13 november 2009 bezwaar en beroep ingesteld. De behandeling van het beroepschrift is tot op heden telkens uitgesteld op verzoek van Swentibold. In de tussentijd is regelmatig overleg geweest tussen Swentibold en gemeente om te komen tot een alternatief plan. Dit overleg in de aanloop van de vaststelling van de Provinciale Verordening Wonen Zuid Limburg op 21 juni 2013 ernstig gestagneerd en pas na 15 januari 2015 met het besluit van Gedeputeerde Staten om in dit geval de hardheidsclausule uit de Provinciale Verordening toe te passen hervat. Ten tijde van de aankoop van de woning was het zeer onzeker of het plan überhaupt nog door zou gaan en zo ja, wanneer de planvorming weer zou worden opgepakt. Bovendien heeft reclamante hierin ook zelf een verantwoordelijkheid.

Hoewel het toekomstig bouwplan nog niet definitief is, is nu wel al duidelijk dat delen van het bouwvlak niet bovengronds bebouwd zullen worden. Dit betreft onder andere een strook van 5 meter grenzend aan de tuin van reclamante. Vanwege de privacy van reclamante wordt geadviseerd de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen, door het bouwvlak te verkleinen. Voor het overige wordt geadviseerd het bouwvlak in stand te houden, om enige flexibiliteit te behouden.

Er is geen sprake van rechtsongelijkheid, omdat het om onvergelykbare gevallen gaat. Voor beide gevallen geldt weliswaar dat het een toevoeging van woningen betreft, maar het verzoek van mevrouw Blom hield het louter splitsen van een bestaande woning in twee wooneenheden in, zonder dat sprake is van enige ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving terwijl daar bij de

herontwikkeling van het gebied Reinaldstraat-Nieuweweg duidelijk wél sprake van is. Onder andere om deze reden heeft Gedeputeerde Staten op 13 januari 2015 ook uitzonderlijk besloten gebruik te maken van de hardheidsclausule van de Provinciale Verordening Wonen voor de herontwikkeling van het gebied Reinaldstraat-Nieuweweg.

Overigens betreft het verzoek van reclamante uitsluitend een mondeling informatieverzoek. Zij heeft nooit schriftelijk verzocht om medewerking aan woningsplitsing.

Geadviseerd wordt de zienswijze gegrond te verklaren waar het gaat om de aantasting van de privacy van reclamante en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Door de nieuwbouw zal het pand Nieuweweg 16 gesloopt worden. Reclamante maakt zich zorgen over een mandelige muur, waarin balken, van belang voor de gehele constructie van Nieuweweg 14 zijn verankerd. Reclamante heeft haar zorgen uitgesproken bij betrokken projectontwikkelaar, maar deze is hierop nog niet teruggekomen.

Reactie:

De daadwerkelijke uitvoering van het bouwplan valt buiten deze bestemmingsplanherziening en zal pas aan de orde komen bij de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van deze aanvraag zal ook een constructieve toets plaatsvinden. Overigens betreft het geen mandelige muur, maar een muur die in eigendom zal komen van de ontwikkelaar.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamante merkt op dat in de afweking van haar zijgevel veel geld en werkuren zijn gaan zitten. De vraag is of deze nu weer moet worden afgebroken, omdat men er tegen aan wil gaan bouwen. Reclamante betreurt het dat de gemeente niet aan haar kenbaar heeft gemaakt dat het dak van de nieuwbouw in dezelfde richting zou komen te liggen als het dak van haar pand toen dat nog niet voltooid en bewoonbaar was. Dan had ze namelijk gekozen voor een andere kwaliteit materiaal voor de afwerking waardoor de bouwkosten lager zouden zijn geweest.

Reclamante merkt op dat de gemeente bij de vergunningverlening van haar woning een badkamerraam in haar zijgevel goedkeurde. Dit ter hoogte van bouwdeel A van de nieuwbouw. Door de hoogte van dit nieuwe bouwdeel, zal er echter weinig daglichttoetreding door dit raam zijn. Ook de ventilatie van de twee badkamers van reclamante zal door de nieuwbouwplannen aangetast worden.

Reactie:

Hoewel het raam wel afgebeeld is op de bij de bedoelde omgevingsvergunning behorene tekeningen, is voor het plaatsen van het raam in de betreffende zijgevel op basis van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, artikel 2 lid 7 geen omgevingsvergunning voor bouwen vereist. M.a.w. het raam kan vergunningvrij geplaatst worden.

Op basis van artikel 1b lid 1 Woningwet is het echter verboden om het raam te plaatsen, als daarbij niet wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Het bovenstaande geldt ongeacht of voor de bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist.

Indien het badkamerraam zou fungeren als ventilatie toe- of afvoer dan zou deze op basis van artikel 3.33 lid 3 Bouwbesluit 2012 op een afstand van ten minste 2 meter van de perceelsgrens moeten worden geplaatst (gemeten loodrecht op het raam). Het raam is echter in de perceelsgrens geplaatst. Wij gaan er dan ook van uit dat het raam niet fungeert als ventilatie toe- of afvoer. Hierbij merken wij op dat uit tekening DO-ABC_01 d.d. 13-07-2015 welke onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning blijkt dat in de badruimte mechanische ventilatie aanwezig is (in het renvooi aangegeven met 'afzuigventiel mv.').

Een badkamer is geen verblijfsruimte als bedoeld in Bouwbesluit 2012. Dat betekent dat er geen eisen zijn aan daglichttoetreding.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Reclamante constateert dat op pagina 23 van de plantoelichting een begroeid hekwerk staat afgebeeld. In werkelijkheid staat er echter een muur. Dit detail is voor reclamante niet helder.

Reactie:

De afbeelding op pagina 23 van de toelichting is uitsluitend ter illustratie en heeft geen rechtskracht. De uitvoering van dit soort bouwwerken valt bovendien buiten deze bestemmingsplanherziening.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Zienswijze:

Onder bouwdeel A is een parkeergarage gepland voor 25 auto's. De in-/uitrit is gepland pal naast de woning van reclamante aan de Nieuweweg 14. Gelet op de aard en omvang van de garage, in relatie tot het pand van reclamante, verwacht zij een onaanvaardbare geluidhinder. Reclamante bepleit dan ook een andere ontsluiting c.q. parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers van bouwdeel A. Van belang is dat de huidige in-uitrit verder van het pand van reclamante is gesitueerd.

Reactie:

Het bouwplan is gelegen aan een drukke toegangsweg naar Valkenburg. De toekomstige ondergrondse parkeergarage is uitsluitend bestemd voor bewoners en hun bezoek. Het aantal verkeersbewegingen en de daarmee samenhangende geluidhinder zal daardoor beperkt zijn in verhouding tot het grote aantal verkeersbewegingen op de Nieuweweg.

Geadviseerd wordt de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Ambsthalve wijziging

Gebleken is dat de regeling van de ondergrondse parkeerkelders niet juist in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen is. Het ontwerp bestemmingsplan schrijft namelijk voor dat 'gebouwen' alleen binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Omdat ook een ondergrondse parkeerkelder volgens de begripsomschrijving als een 'gebouw' aangemerkt moet worden en de ondergrondse parkeerkelder gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd is, dient de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan aangepast te worden, zodat de ondergrondse parkeerkelders ook buiten het bouwvlak toegelaten zijn. Dit zal gebeuren door een specifieke aanduiding voor de ondergrondse parkeerkelders op te nemen op de verbeelding.