

Vastgesteld bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum – Woningbouw Villa Via Nova, besluit hogere grenswaarde en vastgestelde welstandscriteria voor dit project



Burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 4.1 Besluit geluidhinder bekend dat:

- zij hogere grenswaarden (spoorweglawaaai) hebben vastgesteld in het kader van het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum – woningbouw Villa Via Nova;
- de gemeenteraad in zijn vergadering van 1 april 2019 het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum – Woningbouw Villa Via Nova heeft vastgesteld;
- de gemeenteraad in zijn vergadering van 1 april 2019 heeft besloten om de welstandscriteria voor het gebied Villa Via Nova vast te stellen en op te nemen in de gemeentelijke welstandsnota 2014.

Besluit Hogere grenswaarden

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een aantal binnen het plangebied Villa Via Nova gelegen woningen mogelijk blootgesteld gaat worden aan een hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde. Dit wordt veroorzaakt door spoorweglawaaai.

Het besluit Hogere grenswaarden, inclusief bijbehorende stukken, is van 18 april tot en met 29 mei 2019 raadpleegbaar gedurende de openingstijden van het gemeentehuis via het Klantencontactcentrum (KCC) van het gemeentehuis (de papieren versie), bereikbaar via tel. 14043.

De digitale versie is raadpleegbaar via de gemeentelijke website <http://www.valkenburg.nl> onder het menu actueel/ bekendmakingen;

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie gelegen tussen de Nieuweweg en de Reinaldstraat die tot voor kort werd gebruikt als tijdelijk parkeerterrein voor het centrum. Het perceel is kadastraal bekend als VKB01, sectie C, nummer 1600. Het betreft een nieuwbouwlocatie van 10 woningen in het centrum van Valkenburg die reeds positief is bestemd in het geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' uit 2010. Voor dit project is destijds door architect Wiel Arets een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Een aanpassing van het bestemmingsplan is nodig omdat het beoogde bouwplan, dat op deze visie is gebaseerd, vanwege het gewenste aantal bouwlagen, 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.

Wijzigingen

De raad heeft het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vastgesteld naar aanleiding van:

- A. De 'Nota zienswijzen 'Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum – Woningbouw Villa Via Nova, NL.IMRO.0994.2018BP006.' 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, zijn de volgende zaken aangepast in het vastgestelde 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 bouw kavels 9 en 10 hebben hun hoogteaanduidingen behouden overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan. Voor alle overige bouw kavels is een bouwhoogte opgenomen van minimaal 6,5 en maximaal 7 meter zoals dat reeds was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de bouw kavels 7 en 8.
- Op de verbeelding is het bouwvlak van kavel 10 aan de achterzijde verruimd met een diepte van 3,5 meter. Het te verruimen deel van het bouwvlak heeft de bestemming 'Wonen' met dezelfde maatvoeringsaanduidingen die in het ontwerpbestemmingsplan reeds op het bouwvlak van kavel 10 aanwezig waren. De aanduiding (tr) is binnen de bestemming Tuin ook aangepast.

Regels

- De regels van de bestemming Wonen zijn 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 is aangepast op het nieuwe bouwplan van de ontwikkelaar. Dit bouwplan betreft het realiseren van een derde bouwlaag op nog maar twee van de tien bouw kavels. Op de overige acht bouw kavels worden maximaal twee bouwlagen gerealiseerd met een plat dak. Voor de bouw kavels 9 en 10 geldt dat de drie bouwlagen worden gehandhaafd.
- In paragraaf 3.2. van de toelichting is 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.

- B. De Notitie ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Centrum – Woningbouwlocatie Villa Via Nova', NL.IMRO.0994.2018BPP006. De aanpassingen hebben tot doel om:

- een stukje grond dat de gemeente heeft aangekocht achter kavel 10 te voorzien van een passende bestemming;
- een strook grond waarin kabels en leidingen liggen, te voorzien van een passende bestemming, die de bouw mogelijkheden inperkt;
- te voorkomen dat propaangas kan worden ingezet als alternatief voor het niet mogen realiseren van een gasaansluiting bij de woningen.

Inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt, met de daarbij behorende stukken vanaf 18 april tot en met 29 mei 2019 ter inzage in het gemeentehuis van Valkenburg aan de Geul. Het vastgestelde bestemmingsplan is op de volgende wijze raadpleegbaar:

- via de website <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0994.2018BP006-VA01> en via de gemeentelijke website <http://www.valkenburg.nl> onder het menu actueel/ bekendmakingen;
- inzage via het Klantencontactcentrum (KCC) van het gemeentehuis (de papieren versie), bereikbaar via tel. 14043;



Bij verschillen tussen de digitale en de papieren (analoge) versie van het bestemmingsplan is de digitale versie van het plan doorslaggevend.

De bronbestanden van het vastgestelde bestemmingsplan zijn beschikbaar op het webadres:

http://ro.valkenburg.nl/plans_prod/NL.IMRO.0994.2018BP006-/NL.IMRO.0994.2018BP006-VA01/

Beroep

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden kan tijdens de termijn van terinzagelegging beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad 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.

Het besluit hogere waarden en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de hiervoor genoemde beroepstermijn. Indien onverwijld spoed gelet op de betrokken belangen dit vergt, kan de belanghebbende die beroep heeft ingesteld, bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Indien een dergelijk verzoek wordt ingediend binnen de beroepstermijn van zes weken, wordt de werking van de besluiten opgeschort totdat op dat verzoek is beslist. Het verzoek om een voorlopige voorziening dient te worden gericht aan de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Welstandscriteria

De door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria zijn van 18 april tot en met 29 mei 2019 raadpleegbaar gedurende de openingstijden van het gemeentehuis via het Klantencontactcentrum (KCC) van het gemeentehuis (de papieren versie), bereikbaar via tel. 14043.

De digitale versie is raadpleegbaar via de gemeentelijke website <http://www.valkenburg.nl> onder het menu actueel/ bekendmakingen; Daarnaast kunt u de welstandsnota 2014 inzien op de gemeentelijke website <http://www.valkenburg.nl/beleid-bouwen-wonen>.

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van welstandscriteria kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld.