Bestemmingsplan ‘Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022’ (NL.IMRO.0994.2022BP001-VA01)

Nota beantwoording zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen over het ontwerp ‘Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2022BP001-ON01. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 juli tot en met 7 september 2022. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 6 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven in welke mate de opmerkingen leiden tot aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan. De individuele zienswijzen zijn geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

1. z.1209215 ingekomen d.d. 06-09-2022
2. z.1209101 ingekomen d.d. 02-09-2022
3. z.1209160 ingekomen d.d. 05-09-2022
4. z.1209165 ingekomen d.d. 05-09-2022
5. z.1209273 ingekomen d.d. 07-09-2022
6. z.1209031 ingekomen d.d. 31-08-2022

Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamanten willen van de gelegenheid gebruik maken om de bestemming van een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente VKB01, sectie l nummer 181 te wijzigen van 'Agrarisch met waarden' in 'Wonen', omdat deze bestemming volgens reclamanten overeenkomt met het huidige gebruik. Daarnaast zou de bestemming 'Wonen' meer in overeenstemming zijn met de bestemmingen van de overige percelen in de aansluitende lintbebouwing.	Met het vaststellen van een geactualiseerd initieel omgevingsplan wordt beoogd de planologische situatie actueel en overzichtelijk te hebben op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Uitgangspunt daarbij is dat alleen onherroepelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen overgenomen worden en geen nieuwe ontwikkelingen. Wat reclamanten vragen moet als een 'nieuwe ontwikkeling' aangemerkt worden, omdat het bestaand gebruik feitelijk gebruik is en geen toegestaan gebruik. Het past niet binnen de doelstelling van de actualisatie om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. Een eventuele aanpassing van de bestemming om het feitelijk gebruik toe te staan, zal een afzonderlijke ruimtelijke procedure moeten doorlopen en indien dat leidt tot een onherroepelijk besluit bij een volgende actualisatie meegenomen worden. **Ongegrond**

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant wil graag de bestemming van zijn perceel gewijzigd hebben van ‘Centrum’ met de functieaanduiding ‘detailhandel’ naar ‘Wonen’ zonder functieaanduiding.	In het ontwerp ‘Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022’ (IOP) is aan een aantal panden de functieaanduiding ‘detailhandel’ toegekend, omdat deze panden volgens de ‘Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg’ (SREZL) binnen de begrenzing van het detailhandelconcentratiegebied gelegen zijn. Op deze wijze is beoogd in het IOP doorwerking gegeven aan vigerend beleid van hoger niveau. De toekenning van de functieaanduiding verbiedt bewoning van de begane grond om hier ruimte te bieden voor detailhandel. Het pand van reclamant is gebouwd als bungalow en is als hoekwoning niet georiënteerd op de Plenkertstraat, maar op de Emmalaan. De Emmalaan is een straat met een duidelijke woonfunctie. Het is niet logisch dit pand onderdeel uit te laten maken van de gewenste detailhandelstructuur in de Plenkertstraat. Om die reden wordt voorgesteld de toegekende functieaanduiding op het perceel van reclamant weer te verwijderen. Omdat als uitgangspunt geldt dat geen medewerking verleend wordt aan verzoeken om bestemmingen te wijzigen waarvoor nog geen onherroepelijke bestemmingsplan geldt of waarvoor nog geen onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, wordt voorgesteld de bestemming ‘Centrum’ (zoals die in het vigerende bestemmingsplan is toegekend) te handhaven en niet te wijzigen in ‘Wonen’. **Gedeeltelijk gegrond**

Zienswijze 3

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant wil graag dat een aantal 'blanco' percelen meegenomen worden in het Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022. Het betreft: - percelen plaatselijk bekend Engwegen 2a Schin op Geul (Camping Vinkenhof); - percelen plaatselijk bekend Vroenhof 47, 49, 51 (kadastraal nummer 3021, 3022, 3376 en 3377); - percelen plaatselijk bekend Valkenburgerweg 128 Schin op Geul (Résidence Valkenburg). Met het blanco laten van deze percelen wordt volgens reclamant in strijd met de Omgevingswet gehandeld.	Het betreft locaties waarvoor recent een beroepsprocedure heeft gelopen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Inmiddels is voor alle locaties een uitspraak gedaan (respectievelijk 4 mei, 8 juni en 24 augustus 2022), en zal de vigerende situatie meegenomen worden in het vast te stellen 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. In de tussentijd is de vigerende situatie wel altijd raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl, maar het is voorstelbaar dat de blanco percelen in het Initieel omgevingsplan 2022 vragen oproepen. De Omgevingswet is nog niet in werking getreden. Het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' wordt dan ook niet onder de Omgevingswet vastgesteld, maar is slechts bedoeld als voorbereiding hierop zodat de overgang naar de Omgevingswet straks eenvoudiger verloopt. Om die reden kan ook geen sprake zijn van strijd met de Omgevingswet. Het betreft voorbereidend om uiteindelijk tot een Omgevingsplan te komen. Hiervoor hebben we nog tot december 2029 de tijd. Omdat dit echter een grote opgave is, willen we stapsgewijs te werk gaan. Het hebben van een actueel bestemmingsplan is één van de stappen. **Ongegrond, maar in het vast te stellen bestemmingsplan worden de 'blanco' percelen wel ingevuld.**

Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamanten zijn van mening dat het Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' teveel mogelijkheden biedt om af te wijken wanneer dat het bestuur uitkomt en vragen om aanscherping van de regels.	Met het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' wordt beoogd de planologische situatie actueel, overzichtelijk en duidelijk te hebben op het moment dat de Omgevingswet naar verwachting in werking treedt. Het is niet de bedoeling om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan, anders dan het verwerken van onherroepelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen of het laten doorwerken van beleid van hogere overheden. **Ongegrond**
2.	Reclamanten zijn van mening dat het in provinciaal beleid aangewezen beekdal in het 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' beschermd moet worden met een artikel in navolging van de gemeente Meerssen. Reclamanten verwijzen tevens naar het provinciaal 'Waterprogramma 2022 – 2027' en vragen om hier rekening mee te houden in het vast te stellen 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.	Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen (en bronnen of bronzones, graften en holle wegen) die leiden tot aantasting van de beschermde waarden. De provincie kan ontheffing verlenen voor het verrichten van handelingen in beekdalen. De provincie (en dus niet de gemeente) is hiervoor het bevoegd gezag en de bescherming is voldoende geregeld in het provinciaal beleid. Het provinciaal Waterprogramma 2022 – 2027 waarnaar reclamanten verwijzen heeft nog geen doorwerking gekregen in de provinciale Omgevingsverordening. Om die reden kan het bestemmingsplan hierop nog niet aangepast worden. **Ongegrond**
3.	Reclamanten wijzen op de blanco percelen aan de weg Vroenhof (47,49 en 51), Valkenburgerweg (Residence Valkenburg) en Engwegen (Camping Vinkenhof) en stellen dat het wettelijk niet toegestaan is deze percelen blanco weer te geven.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3, met de aanvulling dat het wettelijk wel toegestaan is om betreffende percelen niet mee te nemen in een herziening. De bestemming van deze percelen blijft dan geregeld in het onderliggend bestemmingsplan en blijft raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. **Ongegrond, maar in het vast te stellen bestemmingsplan worden de 'blanco' percelen wel ingevuld.**

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
4.	Reclamanten stellen een aanpassing van de planregels voor van een aantal dubbelbestemmingen. Men wil het woord ‘onevenredig’ uit de afwijkingsregeling voor bouwen in de dubbelbestemmingen: ‘waterstaat – beschermingszone primair water’; ‘waterstaat – beschermingszone regenwaterbuffer’; ‘waterstaat – erosie’; ‘waterstaat - inundatiegebied’; ‘waterstaat – meanderzone’; ‘waterstaat – waterlopen’. Omdat dit woord volgens reclamanten teveel mogelijkheden biedt voor het toelaten van ander mogelijk ongewenst beleid.	Het betreft zogenaamde dubbelbestemmingen die bedoeld zijn om waterbelangen te beschermen. Naast dubbelbestemmingen kent een bestemmingsplan ook enkelbestemmingen. Enkelbestemmingen geven aan waarvoor gronden bestemd zijn. Gronden met de enkelbestemming ‘Agrarisch’ bijvoorbeeld zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Watergangen hebben de enkelbestemming ‘Water – primair water’. Bij een ruimtelijke ingreep moet een afweging van belangen gemaakt kunnen worden om enerzijds uitwerking te geven aan de toegekende bestemming en anderzijds overige belangen (zoals de waterbelangen) te beschermen. Het weglaten van het woord ‘onevenredig’ maakt zo’n belangenafweging onmogelijk. Verder geldt op grond van het bestemmingsplan een adviesplicht: indien er een ruimtelijke ingreep plaatsvindt op gronden met de genoemde dubbelbestemmingen moet verplicht advies gevraagd worden van het Waterschap en geldt de Keur van het Waterschap. Op deze wijze worden de waterbelangen voldoende beschermd tegen ander mogelijk ongewenst beleid. Tot slot is de actualisatie bedoeld als een ‘beleidsneutrale’ verwerking van onherroepelijke omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Het op de voorgestelde manier wijzigen van de planregels past hier niet in. **Ongegrond**

Zienswijze 5

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant vraagt om de volgende activiteiten (die nu nog onder het overgangsrecht vallen) positief te bestemmen op zijn percelen : café/restaurant, campingwinkel, snackbar/friture/ijssalon, indoorspeeltuin/recreatieruimte, wasserette e.d.	Uit onderzoek is gebleken dat het overgangsrecht een aanpassing van het bestemmingsplan noodzaakt. De genoemde activiteiten zullen, voor zover deze onder het overgangsrecht, vallen positief bestemd worden in het vast te stellen plan. **Gegrond**

Zienswijze 6

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamante vraagt om de blanco percelen 'Camping Vinkenhof' en 'Residence Valkenburg' mee te nemen in het Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze 3, met de aanvulling dat de uitspraak over Residence Valkenburg in tegenstelling tot wat in de zienswijze beweerd wordt al verwerkt en raadpleegbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Overzicht aanpassingen vast te stellen bestemmingsplan

A 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 opgenomen of aangepast worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Verbeelding:

- de functieaanduiding 'detailhandelconcentratiegebied' zal verwijderd worden van het perceel van reclamant 2;
- op de percelen van reclamant 5 zal een functieaanduiding opgenomen worden die de functies zoals die op basis van het overgangsrecht toegestaan zijn toelaat (binnen het bouwvlak) toelaat;
- de vigerende juridisch – planologische situatie op de 'blanco' percelen aan de Valkenburgerweg, Engwegen en Vroenhof zal overgenomen worden op de verbeelding.

Regels:

- de vigerende juridisch – planologische situatie op de 'blanco' percelen aan de Valkenburgerweg, Engwegen en Vroenhof zal overgenomen worden in de planregels.
- de functies zoals die op basis van het overgangsrecht toegestaan zijn ter plaatse van de percelen van reclamant 5 zullen in de planregels opgenomen worden als toegelaten gebruik.

Toelichting:

Geen aanpassingen noodzakelijk

B Ambtelijk:

Verbeelding

1. de percelen behorend bij Vroenhof 148 krijgen de bestemming ‘Maatschappelijk’ omdat voor deze functie een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend is. Deze is ten onrechte nog niet verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan;
2. Neerhem 17 krijgt in plaats van de functieaanduiding ‘horeca categorie 3’ de functieaanduiding horeca categorie 5, in overeenstemming met het toegelaten en feitelijke gebruik;
3. de dubbelbestemming ‘waarde – beschermd stadgezicht’ ontbreekt in de omgeving Daalhemerweg. Dit is een technische fout en dient gecorrigeerd te worden aan de hand van de vastgestelde begrenzing van het beschermd stadsgezicht;
4. de begrenzing van het horecaconcentratiegebied dient aangepast te worden zodat deze eindigt na Plenkertstraat 15 en niet verder de Plenkertstraat in doorgetrokken wordt. Dit is een technische fout en dient gecorrigeerd te worden;
5. gebleken is dat de begrenzing van de bestemming rond de vakantiewoning in het voormalige stationsgebouw aan de Van Caldenborghsweg 2 te Valkenburg niet in overeenstemming is met de in 2013 verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit zal bij de vaststelling gecorrigeerd worden door een deel van het perceel kadastraal bekend Gemeente Houthem, sectie A, nummer 3288 en 3248 de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ (in plaats van ‘Agrarisch’) te geven;

Regels

1. door het samenvoegen van verschillende bestemmingsplannen tot het ‘Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020’ en het invoegen van functies in dit artikel, geldt de uitsterfregeling in artikel 40.1 voor een aantal functies niet meer. Dit dient hersteld te worden zodat de uitsterfregeling geldt voor de in artikel 40.1 genoemde functies ‘n’ tot en met ‘z’
2. om de handhaafbaarheid te vereenvoudigen wordt voorgesteld de definitie van ‘vakantieappartement’ te wijzigen van:

   ‘een gebouw dat periodiek dient als verblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben en waar permanente bewoning door hetzelfde huishouden niet is toegestaan. Van permanente bewoning is sprake indien hetzelfde huishouden de woonruimte meer dan 180 dagen in een aangesloten periode van 360 dagen bewoont’.

   in:

   ‘een gebouw dat dient als recreatief nachtverblijf’.

Toelichting

Op verzoek van de provincie zal in de plantoelichting expliciet vermeld worden in hoeverre het plan ook in overeenstemming is met de op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie Limburg 2021.