

## **Bijlage 1: Zienswijzennota**

### **Zienswijzen buiten de termijn ontvangen**

Zienswijzen c. en d. zijn per brief van 4 augustus 2010 ingediend en ingeboekt op 6 augustus 2010. Blijkens de poststempels op de twee enveloppen zijn de brieven op 5 augustus 2010 ter post bezorgd. De zienswijzentermijn liep tot en met 4 augustus 2010. Gelet op de datum van de poststempels zijn de zienswijzen te laat ingediend en kunnen deze niet in de beoordeling worden meegenomen.

**De commissie heeft geconstateerd dat de genoemde zienswijzen buiten de daarvoor geldende termijn zijn ingediend.**

### **Zienswijzen binnen de termijn ontvangen**

In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat op de besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is. Artikel 1.1, eerste lid onder a. Chw luidt als volgt:

*“Afdeling 2 is van toepassing op:*

*a. alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten dan wel voor de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten;”*

In artikel 3.1. van bijlage 1 Chw is opgenomen:

ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Het vaststellen van een bestemmingsplan staat in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), wat in afdeling 3.1 Wro is opgenomen. Het bestemmingsplan ‘Centrum Valkenburg’ behelst onder meer het realiseren van maximaal 55 nieuwe woningen binnen de centrumlocatie. Daarmee is de Chw van toepassing op de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Centrum Valkenburg’. Dit brengt mee dat de zogenaamde 'schutznorm' zijn intrede doet; in artikel 1.9 Chw is bepaald dat de administratieve rechter een besluit niet vernietigt op de grond, dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. Dit houdt in dat wanneer een belanghebbende niet rechtstreeks in zijn belangen wordt geraakt, hij geen beroep kan doen op de schending van een bepaalde regel. Dit geldt in de onderhavige situatie onder meer voor beroepen, die worden gedaan op gebreken aan de economische uitvoerbaarheid (exploitatie en planschade) en aan diverse onderzoeken.

### **Zienswijze a.**

Clïente heeft voor het perceel Plenkertstraat een aantal principeverzoeken tot woningsplitsing ingediend. Daarbij ging het om de realisering van twee appartementen. De principeverzoeken zijn vanwege het niet voldoen aan de parkeernorm afgewezen. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan rust op het perceel de bestemming ‘Wonen’. Het ontwerp staat de woningsplitsing in de weg, aangezien in artikel 17.2.2 (Wonen, Hoofdgebouwen) is bepaald dat geen

nieuwe woningen mogen worden gebouwd, tenzij het betreft (1) vervangende nieuwbouw, dan wel (2) nieuw te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Deze uitsluiting is in strijd met de artikelen 3:2 Awb en 3:4 Awb, in strijd met het beginsel van het verbod van détournement de pouvoir, met de redelijkheid en billijkheid en met de goede ruimtelijke ordening.

#### Standpunt college

Zoals wordt aangegeven, hebben de verzoeken niet geleid tot een (onherroepelijke) bouwvergunning. Gelet hierop is in het ontwerp ook geen positieve bestemming opgenomen. Verder houdt de uitsluiting van woningsplitsing verband met het toezien op voldoende kwaliteit van woningen en met het volkshuisvestingsbeleid, dat een krimp van de bevolking laat zien. **Het genoemde beleid is in de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) opgenomen, getiteld 'POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering/ Limburgs Kwaliteitsmenu'. Dit is ook op pagina 19 van de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld. Verder is in 2009 het beleid inzake woningsplitsing vastgesteld, waarin is aangegeven dat woningsplitsing (mede gelet op de krimp van de bevolking) niet gewenst is.**

#### **Zienswijze b.**

##### 1. Procedure

Er is niet de juiste procedure gevolgd. Het ontwerpbestemmingsplan dient slechts om al in gang gezette ontwikkelingen in het centrum te legaliseren. Gewezen wordt op het raadsbesluit van juni 2009. De juiste procedure zou zijn geweest:

- ter visie leggen en vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, in samenspraak met een duidelijke voorlichting naar de bewoners/ondernemers en rekening houdend met de door hen ingediende zienswijzen, aanvullingen en verbeteringen.
- na uitgebreid overleg een nieuw verkeersplan ter visie leggen en vaststellen.
- ter visie leggen en vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin alle ingediende bezwaren en zienswijzen zijn verwerkt.

#### Standpunt college

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de procedure tot dusverre verlopen. Daarmee is de rechtens juiste procedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan gevolgd.

##### 2. Wijze van presentatie

Het ontwerpbestemmingsplan is niet op de juiste wijze aan de burgers/ondernemers voorgelegd. Dit is gebeurd in de maanden juni en juli, wat voor ondernemers een drukke periode is en waarin burgers hun vakantie voorbereiden en doorbrengen. Verder was het lastig om van het ontwerp kennis te kunnen nemen. De website, waarnaar door de gemeente werd verwezen was vaak onbereikbaar en zeer moeilijk van opbouw.

#### Standpunt college

Zoals hiervoor is aangegeven is de juiste procedure gevolgd. Verder is het ontwerp vanaf 24 juni ter inzage gelegd, zijnde voor de vakantie. Daarbij heeft het ontwerp gedurende zes weken ter inzage gelegen, zijnde een termijn die door de wetgever in formele zin is bepaald en als redelijk is geoordeeld. Dat deze termijn en de periode, waarin het ontwerp ter inzage heeft gelegen, niet onoverkomelijk was, is gebleken uit de vele zienswijzen die zijn ingediend.

Dat het ontwerp lastig te raadplegen zou zijn geweest en dat de desbetreffende website vaak onbereikbaar was, wordt door ons niet gedeeld. De gemeente heeft zelf regelmatig de website bezocht en daarbij geen problemen ondervonden. Dit blijkt ook uit het feit dat vele andere indieners van zienswijzen niet dergelijke problemen hebben aangegeven. Bovendien heeft het

ontwerp ook als papieren document bij de gemeente ter inzage gelegd en bestond de mogelijkheid om met de gemeente contact op te nemen.

### 3. Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

Het plan maakt de herbouw van de Geulpoort mogelijk, wat gevolgen zal hebben voor de bewoners van dit gebied. Hierdoor verandert het verzorgingsverkeer in het gebied Grotestraat-Muntstraat en dit betekent een nog grotere verkeersbelasting voor de Neerhem-West en de Hovetstraat. De geluidsoverlast overschrijdt de normen die daarvoor gelden. Door de verkeersdruk en de daarmee gepaard gaande geluidsoverlast zullen toenemen, wat een vermindering van het woongenot oplevert.

#### Standpunt college

Bij de bevoorrading is al rekening gehouden met de Geulpoort in de nieuwe verkeersstructuur. Het inrichten van de verkeersstructuur zal worden geformaliseerd via verkeersbesluiten. De nieuwe verkeersstructuur maakt het mogelijk dat de bevoorrading c.a. probleemloos kan verlopen. Van verkeersdruk en aanverwante effecten zal geen sprake zijn.

### **Zienswijze e.**

#### 1. Verkeersaspecten

Niet staat vast dat de 45 parkeerplaatsen, die nu gratis en exclusief aan de Albert Heijn-klant ter beschikking staan, in dezelfde vorm zullen terugkeren. Het verdwijnen van parkeerplaatsen op maaiveldniveau brengt nadelige financiële gevolgen mee, aangezien ondergronds parkeren voor klanten te omslachtig (niet drempelloos) zal zijn.

De aanduiding parkeergarage is op de papieren plankaart wel terug te vinden, maar op de digitale versie (weergegeven op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) niet. Op grond van artikel 1.2.3, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening is de inhoud van de digitale versie bepalend. Bij het ontbreken van de aanduiding op de digitale versie is het realiseren van een parkeergarage niet mogelijk. Op de digitale plankaart is ter plaatse van de Louis van der Maesenstraat, Poststraat, Dr. Erensstraat, Lindenlaan, Passage en Jan Deckerstraat de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer: detailhandelsconcentratiegebied' opgenomen. Aan deze aanduiding is echter geen voorschrift verbonden. Het is dus onduidelijk wat met de aanduiding wordt bedoeld.

#### Standpunt college

De nieuwe parkeergarage komt direct onder de Albert Heijn te liggen. Winkelend publiek hoeft nagenoeg geen afstand tot de winkels af te leggen. Verder biedt de parkeergarage het voordeel dat mensen bij slecht weer hun boodschappen kunnen inladen, terwijl zij droog staan. Niet wordt ingezien dat de parkeergarage een obstakel vormt.

Voor zover de Albert Heijn aanspraak maakt op parkeerplaatsen, die exclusief zijn voorbehouden aan de bezoekers van de Albert Heijn, wordt opgemerkt dat zulks behoort tot de bedrijfsvoering van de Albert Heijn. De gemeente dient ervoor zorg te dragen dat voldoende parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de normen van de gemeentelijke parkeerverordening.

De aanduiding voor de parkeergarage zal in de verbeelding worden opgenomen.

De op de verbeelding weergegeven aanduiding 'sv - dhc' (specifieke vorm van verkeer: detailhandelsconcentratiegebied) kent geen koppeling met de planregels en heeft aldus ook geen functie. De aanduiding zal worden verwijderd.

#### 2. Centrum - detailhandelconcentratiegebied

Een supermarkt is binnen de bestemming 'Centrum' toegestaan, voor zover het tevens de aanduiding detailhandelsconcentratiegebied betreft. Blijkens artikel 4, eerste lid aanhef en onder b en c is detailhandel buiten de gronden met de specifieke aanduiding

‘detailhandelsconcentratiegebied’ en ter plaatse van gronden met de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum - horecaconcentratiegebied’ op de begane grond ook toegestaan. Gelet op de definitie van detailhandel lijkt dit te betekenen dat overal ter plaatse van de bestemming ‘Centrum’ detailhandel, waaronder een supermarkt, is toegestaan. Dit wordt als zeer onwenselijk geacht. De marktruimte laat dit niet toe, althans dit zou tot een ernstige ontwrichting van de detailhandelsstructuur leiden.

#### Standpunt college

Een supermarkt behoort in planologisch opzicht tot detailhandel. Binnen de bestemming ‘Centrum’ is detailhandel toegestaan. Daarmee wordt in grote lijnen aangesloten bij het geldende bestemmingsplan ‘Kern Valkenburg’. Het uitsluiten, dan wel toestaan van bepaalde functies is alleen mogelijk, wanneer daaraan ruimtelijk relevante overwegingen ten grondslag liggen. Het reguleren van de marktwerking behoort daartoe niet.

### **Zienswijze f.**

#### 1. Gebruik

Het perceel aan de Dr. Erensstraat 11 (alwaar de HEMA is gevestigd) ligt binnen het detailhandelconcentratiegebied. Ingevolge artikel 4.1 sub a is binnen dit gebied uitsluitend detailhandel toegestaan. De HEMA exploiteert echter ook een lunchroom. Hiermee moet in het nieuwe bestemmingsplan rekening worden gehouden.

#### Standpunt college

Dat is juist. Bestaand gebruik en bestaande rechten dienen in beginsel positief te worden bestemd. Dit is in het nieuwe bestemmingsplan ook als zodanig geregeld. Immers, in artikel 4.1, aanhef en onder m is opgenomen dat ook horeca is toegestaan buiten het horecaconcentratiegebied (en daarmee ook binnen het detailhandelsconcentratiegebied), voor zover het betreft horeca, categorie 1 t/m 3 en categorie 5, met dien verstande dat het maximale bedrijfsvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande begane grond verdieping

#### 2. Uitbreidingen

Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen bestaande hoofdgebouwen in beginsel niet worden uitgebreid. Uitzondering hierop is dat een hoofdgebouw eenmalig met maximaal 25% van de inhoud mag worden uitgebreid, mits niet meer dan 75% van de oppervlakte van het perceel wordt bebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximale uitbreiding van 25% van de inhoud. Het is niet mogelijk om af te wijken van het voorschrift dat maximaal 75% van het perceel mag worden bebouwd. Het verlenen van vrijstelling is gekoppeld aan een aantal voorwaarden.

In het nieuwe bestemmingsplan is ten aanzien van de percelen binnen het detailhandelsconcentratiegebied ten onrechte geen maximaal bebouwingspercentage aangehouden. Hierdoor kan op basis van het nieuwe bestemmingsplan tot pal voor de HEMA worden gebouwd. Daarmee zal de etalage van de HEMA voor een groot deel aan het zicht worden onttrokken en zal de lichtinval ernstig verminderen.

Voor de HEMA zal blijkens het plan van Hurks een steeg worden gerealiseerd, waarin tevens een opgang naar de woningen is voorzien. Als gevolg hiervan lijken uitbreidingsplannen van de HEMA illusoir te worden.

De ruimtelijke uitstraling van de bestaande panden op en aan de centrumlocatie zal verminderen, wat negatieve effecten op het vestigingsklimaat zal hebben.

#### Standpunt college

In het ontwerp is voor de desbetreffende locatie een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen bebouwing kan worden opgericht. Dit brengt mee dat het mogelijk is om tot op (zeer) korte afstand van de HEMA te bouwen. In het vast te stellen plan zal het bouwvlak worden aangepast, zodat zo

veel als mogelijk met de HEMA rekening wordt gehouden. **De zuidoostelijke begrenzing van het bouwvlak zal op een afstand van circa 4 meter van de voorgevel van de Hema eindigen. Verder zal de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak worden teruggelegd. Op die manier zal de begrenzing ten opzichte van de begrenzing ingevolge het geldende bestemmingsplan circa 1 meter ruimer zijn.**

Dat de ruimtelijke uitstraling van de bestaande panden op en aan de centrumlocatie zal verminderen, leidend tot negatieve effecten op het vestigingsklimaat, kan niet worden gevolgd. Het tegendeel is het geval.

### 3. Bouwhoogte

In de planregels wordt qua maximale bouwhoogte verwezen naar de aanduiding op de plankaart. Op de plankaart is echter geen aanduiding met de maximale bouwhoogte aangegeven. Voor zover het de bedoeling is een grotere bouwhoogte dan 11 meter mogelijk te maken, dan wordt dit als bezwaarlijk beschouwd. Hierdoor zal de lichtinval namelijk sterk verminderen.

#### Standpunt college

Op de verbeelding zal een maximale goothoogte worden opgenomen. Deze zal 12 meter bedragen, zijnde 1 meter hoger dan op grond van het geldende bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan. De vergroting van de maximale goothoogte met 1 meter zal niet leiden tot een dermate grote aantasting van de daglichttoetreding dat hiervan zou moeten worden afgezien.

### 4. Parkeren

Op de centrumlocatie bevinden zich momenteel 198 openbare parkeerplaatsen. Als gevolg van het in het ontwerp opgenomen bouwplan met een uitbreiding van detailhandel met 1900 m<sup>2</sup> en mogelijk zelfs met 2300 m<sup>2</sup> zullen deze parkeerplaatsen verdwijnen. Ter compensatie biedt het ontwerp de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage te realiseren van 240-250 parkeerplaatsen. Het ontwerp biedt echter onvoldoende zekerheid dat daadwerkelijk een parkeergarage zal worden gerealiseerd. Verder is geen minimumaantal parkeerplaatsen opgenomen, zodat onvoldoende verzekerd is dat dit aantal wordt aangelegd.

Het aantal van 240-250 parkeerplaatsen is onvoldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien, zeker als deze ook moeten voorzien in de parkeerbehoefte van de 55 appartementen.

De ondergrondse parkeergarage kan slechts maximaal 7,5 meter diep worden aangelegd. Dit houdt in dat de parkeergarage in maximaal twee etages kan worden aangelegd. Hiermee wordt de capaciteit begrensd.

Aldus lost het ontwerp de bestaande verkeersproblematiek niet op, maar zal resulteren in een vergroting daarvan.

#### Standpunt college

**In artikel 5 van de planregels (aparte bestemming Centrum 1)** wordt verankerd dat in het geval nieuwbouw wordt gepleegd ook de parkeergarage zal moeten worden gerealiseerd. Hierbij wordt in de planregels opgenomen dat de parkeergarage moet voorzien in minimaal 250 openbare parkeerplaatsen en dat deze daarnaast moet voorzien in het aantal parkeerplaatsen, dat op basis van de gemeentelijke parkeerverordening is vereist voor de nieuwe woningen.

### 5. Verkeer

Het verkeersvrij/autoluw maken van het centrum lijkt in het ontwerp te zijn opgenomen middels de aanduiding 'sv-dhc' (specifieke vorm van verkeer - detailhandelconcentratiegebied).

Het is van groot belang dat de winkels op en aan de centrumlocatie bereikbaar zijn met de mogelijkheid van kort parkeren voor de deur. De parkeergarage zal voor consumenten een te hoge drempel vormen.

### Standpunt college

De op de verbeelding weergegeven aanduiding 'sv - dhc' (specifieke vorm van verkeer: detailhandelsconcentratiegebied) kent geen koppeling met de planregels en heeft aldus ook geen functie. De aanduiding zal worden verwijderd.

Verder komt de nieuwe parkeergarage direct onder de Albert Heijn en andere winkels te liggen. Winkelend publiek hoeft nagenoeg geen afstand tot de winkels af te leggen. Verder biedt de parkeergarage het voordeel dat mensen bij slecht weer hun boodschappen kunnen inladen, terwijl zij droog staan. Niet wordt ingezien dat de parkeergarage een obstakel vormt.

## 6. Geluid

Het geluidsonderzoek toont aan dat vanwege wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De geluidbelasting op de te realiseren woningen zal te groot zijn.

Verder is in het geluidsonderzoek uitgegaan van de verkeerde gegevens. Het akoestisch onderzoek gaat uit van een uitbreiding van de commerciële ruimten van 860 m<sup>2</sup>, terwijl het ontwerp de mogelijkheid biedt tot uitbreiding van detailhandel met 2300 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> voor de uitbreiding van de Albert Heijn, 1200 m<sup>2</sup> voor de toevoeging van hoogwaardige winkels en 400 m<sup>2</sup> extra detailhandel).

### Standpunt college

Het deel van de Reinaldstraat, dat aan het plangebied grenst, zal vanwege de parkeergarage een aanpassing behoeven wat de indeling betreft. In het kader van deze aanpassing zal zogenaamd stil asfalt worden gebruikt, waarmee aan de gestelde geluidnormen wordt voldaan.

Ten aanzien van de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek wordt opgemerkt dat dit is voorgelegd aan de opsteller van het onderzoek en dat het geluidsrapport is aangepast, waarbij de juiste uitgangspunten zijn gehanteerd.

## **Zienswijze g.**

### 1. parkeergarage en in- en uitrit

De locatiekeuze sluit niet aan bij de Retailstructuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Raamplan Openbare Ruimte Centrum Valkenburg.

De positie van de in- en uitrit van de parkeergarage in de St. Pieterstraat leidt tot een stedenbouwkundige verslechtering van deze straat. Een doodlopende en verkeersluwe straat verandert namelijk in een drukke straat. Verder komt de veiligheid van fietsers en voetgangers in het geding en zal zich regelmatig een opstopping van verkeer voordoen.

Door de toename van het verkeer zullen ook hinderlijke trillingen en extra geluidbelasting ontstaan. Ook zal een verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

In de nachtelijke uren zal extra overlast worden ondervonden van vertrekkend uitgaanspubliek.

De waarde van de woning zal achteruit gaan.

Door de bouw van de ondergrondse parkeergarage en onder andere door de hiervoor benodigde bemaling van het grondwater wordt de kans groot geacht dat bouwschade zal ontstaan.

### Standpunt college

Wat de locatiekeuze betreft heeft de raad zich op 30 juni 2009 uitdrukkelijk uitgesproken. Het raadsbesluit van 30 juni 2009 is in dat opzicht een wijziging van de genoemde kaders. Dit heeft niets te maken met de afwezigheid van consistent beleid, maar alles met veranderende omstandigheden.



De in- en uitrit van de parkeergarage zal op een afstand van circa 20 meter van de Reinaldstraat aansluiten. Hiermee betreft het dus een klein deel van de St. Pieterstraat, dat vanwege de specifieke situatie en de hoedanigheid van de straat een 30 km zone zal worden. Verkeer kan vanwege de genoemde hoedanigheid alleen maar in een rustig tempo gebruik maken van dit kleine deel van de St. Pieterstraat. Gelet hierop kan met recht ervan worden uitgegaan dat zich geen verkeersgevaarlijke situaties zullen voordoen. Dit geldt overigens onder de voorwaarde dat mensen zich aan de verkeersregels houden, wat voor iedere deelname aan het verkeer geldt.

Gezien het voorgaande (inhoudende het rustige tempo van het verkeer) kan tevens met recht ervan worden uitgegaan dat geen hinderlijke trillingen zullen ontstaan. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is onderzoek verricht en hieruit is niet naar voren gekomen dat dit aspect een belemmering vormt voor de opgenomen planontwikkeling. **Dit geldt tevens voor het aspect 'geluid'. Uit het daartoe uitgevoerde geluidsonderzoek komt naar voren dat de van toepassing zijnde geluidsnormen niet zullen worden overschreden.**

Voor zover de waarde van de woning achteruit gaat, kan hiertoe een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Het mogelijk ontstaan van bouwschade is niet afhankelijk van de planologische mogelijkheden, maar is een aspect dat verbonden is aan de uitvoering. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het eveneens mogelijk om (wanneer de bestaande bebouwing zou worden gesloopt) nieuwe bebouwing binnen de kaders van dat bestemmingsplan te realiseren.

## 2. Verbeelding

De aanduiding parkeergarage is niet op de verbeelding weergegeven.

### Standpunt college

Dat is juist. Dit zal in het bestemmingsplan worden aangepast.

## 3. Toelichting algemeen

De bouwplannen van Hurks sluiten niet aan bij de Retailstructuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Raamplan Openbare Ruimte Centrum Valkenburg.

Omdat diverse panden nog niet zijn aangekocht, er nog geen overeenkomst is getekend met Wonen Zuid, de subsidievoorwaarden van de provincie nog niet volledig zijn, dan wel voldoen, wordt niet voldaan aan de vereiste onderbouwing.

Het rechtstreeks bestemmen van nieuwe ontwikkelingen in een bestemmingsplan ontnemt het karakter aan het bestemmingsplan als toetsingskader en handhavingkader van een bestuurlijke visie en vervalt daarmee in een voorloper van een bouwvergunning.

De verwijzing naar anterieure overeenkomsten met publieke en private partijen zonder concrete uitwerking vormt geen economische onderbouwing.

### Standpunt college

Wat de afwijking ten aanzien van de Retailstructuurvisie, het Mobiliteitsplan en het Raamplan Openbare Ruimte Centrum Valkenburg betreft, wordt verwezen naar hetgeen hiervoor daarover is opgemerkt.

Voor de planontwikkeling zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Verder zijn de benodigde gronden nagenoeg alle verworven en voor zover dat nog niet het geval is, zijn de onderhandelingen c.a. in een dermate gevorderd stadium dat de verwerving daarvan binnen afzienbare tijd een feit zal zijn.

Het rechtstreeks bestemmen van bepaalde planologische mogelijkheden is nu juist het doel van een bestemmingsplan. Daarmee wordt een eenduidig planologisch-juridisch kader geschapen, dat aangeeft welke gronden waarvoor mogen worden gebruikt en wat daar de bebouwingmogelijkheden zijn.

Voor de economische onderbouwing zijn de aspecten exploitatie en planschade van belang. Wat het eerste betreft, is met de projectontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Aangaande planschade wordt opgemerkt dat ook dit is beoordeeld (middels een planschaderisicoanalyse).

#### 4. Bodem

Uit het bodemonderzoek volgt dat de locatie asbestverdacht is. Een verkennend asbestonderzoek is niet uitgevoerd.

In de toelichting worden de conclusies van het verrichte bodemonderzoek ter plaatse van de openbare ruimte niet genoemd, terwijl deze toch belangrijke informatie bevatten, namelijk dat onder andere een deel van de Lindenlaan gesaneerd moet worden en dat asbest in de St. Pieterstraat is aangetroffen. Verder heeft een verkennend bodemonderzoek naar asbest niet plaatsgevonden, wat wel voor de hele onderzoekslocatie verplicht is.

Bovendien is een foutief analysecertificaat van RPS aan de rapportage toegevoegd en is de chemische kwaliteit van het grondwater niet onderzocht.

Bij de planvorming is onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige grondwaterverontreiniging ter plaatse van Reinaldstraat 1.

De door de geplande woningbouw noodzakelijke tijdelijke verlaging van het grondwaterpeil zal door inklinken van de bodem onherstelbare schade aanrichten aan de bestaande opstallen rondom de bouwput.

#### Standpunt college

Het bodemonderzoek geeft alleen het advies om een nader asbestonderzoek uit te voeren. Dit is op zich niet nodig voor de planologische verankering. In het kader van de sloopvergunning zal dit wel moeten gebeuren, omdat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe met de afvalstromen zal worden omgegaan.

Uit te voeren onderzoek moet erop zijn gericht om te bezien of de aan de grond toegekende bestemming ook uitvoerbaar is. De openbare ruimte heeft reeds een verkeersbestemming en dat zal in het nieuwe bestemmingsplan niet anders worden. Het uitgevoerde bodemonderzoek naar de openbare ruimte brengt hier geen verandering in.

Er wordt alleen gesteld dat sprake is van een grondwaterverontreiniging. Dit is verder niet onderbouwd en kan daarom niet worden beoordeeld.

Zoals eerder is vermeld, is het mogelijk ontstaan van bouwschade niet afhankelijk van de planologische mogelijkheden, maar is een aspect dat verbonden is aan de uitvoering.

#### 5. Bestemming Sint Pieterstraat 31

Volgens artikel 17.1 van de planregels zijn voor de bestemming 'wonen' parkeervoorzieningen toegestaan, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's. Dit is in strijd met de huidige situatie, aangezien hier 23 overdekte parkeeraccommodaties aanwezig zijn.

Het op de verbeelding ingetekende bouwvlak stemt niet overeen met de feitelijke bebouwing. De woningen aan de Sint Pieterstraat 31a en 31b vallen zelfs volledig buiten het bouwvlak.

#### Standpunt college

De opmerkingen zijn juist en zullen in het bestemmingsplan worden aangepast.



## Zienswijze h.

### 1. Woningbouw

In het ontwerp wordt onvoldoende aandacht besteed aan de onderbouwing van de toevoeging van een aantal woningen.

#### Standpunt college

In de toelichting van het ontwerp is het aspect van de volkshuisvesting nog niet helemaal opgenomen. Dienaangaande wordt het volgende opgemerkt.

Wat betreft de volkshuisvesting is de 'Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2005 - 2009' het beleidskader, waarmee rekening moet worden gehouden. Hoewel (zoals de benaming aangeeft) de woonvisie in eerste instantie betrekking heeft op de periode 2005 - 2009, biedt de woonvisie ook een blik op de periode 2010 - 2014. In kwantitatief opzicht bevat dit een bouwprogramma van 114 woningen. Het aantal van maximaal 55 nieuwe woningen, dat is voorzien op de centrumlocatie, past binnen dit aantal. Verder is ten aanzien van het kwantitatieve aspect van belang te melden dat in het nieuwe bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' de toename van het aantal woningen voor het overige (met uitzondering van de andere ontwikkellocaties) wordt uitgesloten. In het geldende bestemmingsplan 'Kern Valkenburg' is niet opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen. Doordat in het nieuwe bestemmingsplan expliciet wordt opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen, wordt daarmee voorkomen dat het totale aantal woningen binnen het plangebied de behoefte zal overstijgen.

Verder is sprake van een inbreidingslocatie en daarmee past de ontwikkeling binnen de concentratiegedachte (bundelingsbeleid) van de Nota Ruimte en het POL.

Naast het kwantitatieve aspect is in dezen ook het kwalitatieve aspect van belang. In zijn algemeenheid geldt dat de bestaande woningvoorraad voor een groot deel niet (meer) voldoet aan de eisen van de huidige tijd. De woningmarkt bestaat voor een substantieel deel uit senioren en het aandeel senioren zal in de komende jaren nog toenemen. Voor deze doelgroep gelden specifieke voorwaarden, waaraan woningen moeten voldoen. Zo is het van belang dat de woningen 'drempelloos' te betreden en te gebruiken zijn en dat de primaire functies (wonen, slapen en natte cel) op dezelfde bouwlaag zijn gesitueerd, zodat de woningen zo lang als mogelijk door de bewoners kunnen worden gebruikt. Wanneer mensen slechter te been worden en zelfs hulpbehoevend, hoeft dat op zich geen obstakel te zijn voor het kunnen blijven wonen in de eigen woning. De woningen zijn namelijk daarop toegerust. De nieuw te realiseren woningen zullen aan de kwaliteitseisen van de huidige tijd voldoen en op die manier wordt ook aan de kwalitatieve eisen voor de komende jaren voldaan.

Naast het kwalitatieve aspect van de woningen op zich gaat het ook om een kwalitatieve impuls voor de directe woonomgeving. Op de centrumlocatie zal namelijk een heel nieuwe ontwikkeling plaatshebben in de vorm van nieuwbouw ten behoeve van een parkeergarage, detailhandel (op de begane grond) en wonen (op de verdiepingen). Met deze nieuwbouw zal een wezenlijke bijdrage aan de opwaardering van het centrum van Valkenburg worden geleverd.

### 2. Bestemming 'recreatie'

De feitelijk aanwezige camping (Den Driesch) heeft in tegenstelling tot de belendende gronden niet de functieaanduiding 'kampeerterrein'. Het gebied van de rodelbaan, Wilhelminatoren en het Sprookjesbos heeft de functieaanduiding 'kampeerterrein' in plaats van 'dagrecreatie'. Het bestemmingsvlak 'recreatie' is niet voorzien van bouwvlakken van de bestaande bebouwing. Op de verbeelding zijn de maximale afstanden en maten van te bouwen gebouwen en bouwwerken niet aangegeven.

#### Standpunt college

De functieaanduidingen zullen in het plan worden aangepast.

Bouwvlakken zullen niet worden opgenomen, omdat de regeling van de bebouwingmogelijkheden via de planregels is gereguleerd. De genoemde aanduidingen zullen op de verbeelding worden opgenomen.

### 3. Stads- en dorpsgezichten, monumenten

Uit oogpunt van transparantie en rechtszekerheid wordt verzocht de omschrijving van de cultuurhistorische waarde in de toelichtende tekst op te nemen.

Verder wordt verzocht de monumenten op de verbeelding een duidelijke markering te geven.

#### Standpunt college

In de begripsbepalingen is 'cultuurhistorische waarde' neergelegd. De voor de gebieden specifieke cultuurhistorische waarden zijn in de desbetreffende besluiten **op grond van de Monumentenwet** opgenomen. Het opnemen daarvan in de plantoelichting heeft geen enkele juridische waarde.

Hetzelfde geldt voor de aanduiding van de rijksmonumenten. Deze status is middels daartoe strekkende aanwijzingsbesluiten tot stand gekomen. De juridische borging van deze status wordt geregeld door de Monumentenwet.

### 4. Archeologie

In de toelichting is archeologie uitgebreid en goed beschreven, maar de onderbouwende rapporten ontbreken. Bovendien moet de toelichting in de regels en de verbeelding juridisch worden verankerd.

#### Standpunt college

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt over door de raad vastgesteld archeologiebeleid. Dit zal in het bestemmingsplan worden opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel.

## Zienswijze i.

### 1. Beschikbaarheid stukken

De inspraakreacties zijn in het 'Eindverslag Inspraak' opgenomen, maar dit is ten onrechte niet langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Dit is in strijd met de artikelen 3.8 Wro en 3:11 Awb.

#### Standpunt college

Dergelijke stukken hoeven niet langs elektronische weg ter beschikking te worden gesteld. Verwezen wordt naar de hierop betrekking hebbende jurisprudentie, **die onder meer is neergelegd in Ab 2 december 2009 (zaaknummer 200901438).**

### 2. Aantasting woongenot

Het realiseren van de ondergrondse parkeergarage brengt mee dat de in- en uitrit direct tegenover de woning van cliënte komt te liggen. Ten gevolge hiervan krijgt cliënte te maken met een aantasting van haar woongenot.

Gezien de geringe afstand van de parkeergarage tot de woning wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast. Vooralsnog kon niet uit de stukken worden opgemaakt dat wordt voldaan aan de wettelijke kaders.

Volgens cliënte zal het aantal motorvoertuigbewegingen meer groeien dan door de gemeente wordt aangenomen. Doordat in het nieuwe plan gebruik moet worden gemaakt van de parkeergarage zal de St. Pieterstraat extra worden belast. Ten onrechte wordt aangenomen dat de St. Pieterstraat een 30 km weg is en dat derhalve geen eisen worden gesteld aan de gevelbelasting.

Door het licht van in- en uitrijdende auto's zal lichthinder worden ondervonden.

De parkeergarage is 24 uur per dag geopend en daardoor zal deze veel door uitgaand publiek wordt gebruikt. Dit heeft tot gevolg dat er tot diep in de nacht vanuit de parkeergarage recht op de woning van mevrouw Kengen wordt afgereden, wat een zeer onveilig gevoel geeft.

Er zal sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Zodra licht in de woning schijnt, kunnen automobilisten en voorbijgangers rechtstreeks in de woning kijken.

Gevreesd wordt voor stankhinder ten gevolge van de uitlaatgassen.

Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woning en daarom zal ook een verzoek tot vergoeding van planschade worden ingediend.

Gevreesd wordt voor schade aan de woning ten gevolge van het realiseren van de parkeergarage.

Volgens de wet dient de gemeente een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder meer in dat gedegen onderzoek moet worden gedaan naar alternatieve locaties. Dit is ten onrechte niet gebeurd.

#### Standpunt college

Het is redelijkerwijs te verwachten dat bij donker de woning van mevrouw Kengen van doen krijgt met ontstoken verlichting van uitrijdende auto's. Dat zulks als hinderlijk wordt ervaren, is te begrijpen. Echter, deze hinder zal zich alleen voordoen wanneer het donker is. Daarbij is het in de zomermaanden later donker en in de avonduren zullen minder mensen gebruik maken van de parkeergarage. Het is dan ook niet zo dat deze hinder zich continu zal voordoen. **Dat mogelijk in de toekomst het verplicht zal worden om ook overdag met het licht aan te rijden, kan nu niet worden meegenomen. Thans kan alleen rekening worden gehouden met bestaande wet- en regelgeving.** In de afweging van belangen dient in dezen het algemene belang te prevaleren. Het algemene belang is gelegen in de revitalisering van het centrum van Valkenburg. Een onderdeel hiervan is de realisering van een parkeergarage. Dat deze ten opzichte van de huidige situatie voor bepaalde mensen meer hinder meebrengt, heeft niet automatisch tot gevolg dat om die reden van de planvorming dient te worden afgezien. Sommige individuele belangen zijn aan het genoemde algemeen belang ondergeschikt.

Ten behoeve van het ontwerp is ook onderzoek ten aanzien van het aspect 'geluid' gedaan. Hieruit komt naar voren dat de beoogde nieuwe ontwikkeling binnen de wettelijke kaders kan worden uitgevoerd.

De St. Pieterstraat en de in- en uitrit van de nieuwe parkeergarage zullen zodanig zijn ingericht, dat het verkeer hier slechts met een zeer lage snelheid zich zal voortbewegen. Dit betekent dat geen sprake zal zijn van (verkeers)gevaarlijke situaties. **Daarbij zal middels een verkeersbesluit worden geregeld dat de Sint Pieterstraat een 30 km/h weg wordt.**

Zoals eerder is vermeld, is redelijkerwijs te verwachten dat zich dergelijke situaties (waaronder aantasting van privacy) kunnen voordoen. Echter, inkijk/aantasting van privacy is ook nu reeds mogelijk door langslopende mensen. Verder geldt ook hier dat het algemene belang voorrang dient te krijgen.

Hier wordt enkel aangegeven dat men vreest voor stankhinder. Deze vrees is verder niet onderbouwd en gelet daarop kan ten aanzien van dit punt geen concrete reactie worden gegeven. Verder zal sprake zijn van een toename van fijnstof. Getwijfeld wordt of er onderzoek is gedaan naar de toename van het fijnstof, wat strijdig is met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Ten aanzien van het aspect fijnstof is onderzoek uitgevoerd. Dienaangaande wordt verwezen naar het desbetreffende onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de toelichting.

**Verder is nog van belang te melden dat de in- en uitrit is gesitueerd op een plaats, waar nu ook al een in- en uitrit van een parkeerplaats is gelegen. De gestelde hinder doet zich thans ook**

**reeds voor, hoewel dat in mindere mate het geval zal zijn vanwege het geringere aantal voertuigen dat van de bestaande parkeerplaats gebruik maakt.**

Met betrekking tot de mogelijke waardedaling wordt opgemerkt dat hiertoe een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend.

Gevreesd wordt voor schade aan de woning ten gevolge van het realiseren van de parkeergarage. De geuite vrees wordt niet nader gemotiveerd.

Verder is dit een aspect dat een relatie kent met de uitvoering van het plan en niet met het planologisch mogelijk maken daarvan. Voor de uitvoering van het plan op de centrumlocatie zal een vergunning zijn benodigd. Thans wordt ervan uitgegaan dat tegen de tijd, dat de vergunning zal worden aangevraagd, de Wabo in werking is en dat daarmee een omgevingsvergunning zal zijn vereist. In het kader van de vergunningverlening zal ook het aspect van veilig slopen en veilig bouwen worden meegenomen. Gelet hierop kan dit dan ook niet in de onderhavige bestemmingsplanprocedure worden meegenomen.

Het is juist dat de gemeente bestemmingsplannen opstelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Niet juist is dat daarbij onderzoek moet worden gedaan naar alternatieve locaties. Wanneer het de bedoeling is om aan een locatie een bepaalde bestemming toe te kennen, moeten de ruimtelijk relevante aspecten, die verbonden zijn aan die bestemming, worden onderzocht. Wanneer uit dat onderzoek naar voren komt dat de beoogde bestemming past binnen de wettelijke kaders, dan kan die bestemming aan de gronden worden toegekend. Hiervoor is niet van belang of al dan niet onderzoek is gedaan naar alternatieven. Dienaangaande wordt nog opgemerkt dat andere locaties wel zijn bekeken, hoewel dat niet verplicht is. De locatie Villa Via Nova is afgevalen, omdat de oversteekbaarheid van de Reinaldstraat een probleem vormde.

#### **Zienswijze j.**

De verbeelding stemt wat de locatie Geulhal betreft niet overeen met de stedenbouwkundige kaders, die de raad op 30 juni 2009 heeft vastgesteld. Zo kloppen de aan te houden afstanden tussen de bouwblokken onderling niet en is voor het Martha Flora Huis geen bouwblok opgenomen. De in het plan opgenomen ontsluitingssituatie via de Plenkertstraat is niet toereikend. Eerder is een oplossing gezocht in een brug over de Geul, die men voorstaat.

De verbeelding kent voor de Geulhallocatie ten onrechte geen goothoogte, bouwhoogte of bebouwingspercentage.

Op het perceel van de school is met een dunne belijning de contour geschetst van een derde bestaand gebouw. Een dergelijk gebouw is hier echter niet aanwezig.

De woningen aan de Oranjelaan hebben de bestemming 'Gemengd'. Andere functies dan wonen passen niet. Daarom past de bestemming 'Wonen' beter.

Aan de zuidzijde van de Geul is langs de percelen Plenkertstraat 64-74 een groenstrook ingetekend. In het voorontwerp had deze strook nog de bestemming 'Wonen'. Voor de omzetting is geen enkele onderbouwing gegeven.

#### Standpunt college

De verbeelding zal overeenkomstig de stedenbouwkundige kaders, die door de raad op 30 juni 2009 zijn vastgesteld, worden aangepast. Daarbij zal ook het maximaal aantal bouwlagen worden opgenomen.

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat alleen wordt gesteld dat de ontsluiting niet toereikend zou zijn. Hieraan is geen onderbouwing gekoppeld, die deze stelling kunnen onderbouwen. In de tweede plaats wordt opgemerkt dat de ontsluiting van de locatie op de Plenkertstraat wel toereikend is. Op de locatie is in het verleden de zogenaamde Geulhal geëxploiteerd en in dat kader werden diverse, veel verkeer aantrekkende functies uitgeoefend. Zo werden hier in de

wintermaanden een schaatsbaan uitgebaat, is een tijdje een kartbaan aanwezig geweest en werden verschillende markten gehouden (rommelmarkt e.d.). Deze activiteiten brachten meer verkeersbewegingen mee dan die het gevolg zullen zijn van de nieuwbouw ten behoeve van wonen en (gedeeltelijk) daaraan gekoppelde zorgverlening.

Het realiseren van een aparte brug over de Geul wordt niet zinvol geacht, aangezien op een afstand van circa 80 meter al een brug is gelegen. De ontsluiting op de Plenkertstraat kan overigens in twee richtingen verlopen, te weten in westelijke en in oostelijke richting.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de ontsluiting toereikend zal zijn.

Wat het gebouw nabij de school betreft, wordt opgemerkt dat dit een bestaand gebouwtje is. Dit is ook uit de luchtfoto op te maken. De luchtfoto kan in de digitale versie als het ware onder de verbeelding worden geschoven.

Vanwege het conserverende karakter van het nieuwe bestemmingsplan zullen de bestemmingen c.a. van het geldende bestemmingsplan zo veel als mogelijk worden overgenomen. Een deel van de Oranjelaan heeft de bestemming 'Woondoeleinden' en voor dit deel zal in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' worden gekoppeld. Voor het overige kent de Oranjelaan op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengde doeleinden' en in het nieuwe bestemmingsplan wordt zulks overgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Hierbij zij opgemerkt dat onder de bestemming 'Gemengd' ook het gebruik tot wonen is opgenomen.

De groenstrook is een gevolg van het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek.

#### **Zienswijze k.**

De huidige bestemming van het perceel aan de Polfermolen, kadastraal bekend sectie A, nummer 2643, is 'woondoeleinden'. In het ontwerp heeft dit de bestemming 'Groen' gekregen. Hiermee wordt niet ingestemd. Daarbij wordt erop gewezen dat inzake dit perceel een beroepszaak bij de Raad van State aanhangig is tegen de uitspraak dat het bouwen van woningen aldaar niet is toegestaan.

Verder wordt erop gewezen dat het betreffende perceel ook voorkomt op het ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Valkenburg'.

#### Standpunt college

Op grond van het geldende bestemmingsplan kent deze locatie weliswaar de bestemming 'woondoeleinden', maar hiervoor is geen bouwblok opgenomen. Er mogen dan ook geen woningen worden gebouwd. Omdat het ook niet gewenst is dat op deze locatie woningen zouden worden gerealiseerd, is ervoor gekozen de bestemming 'groen' op te nemen. **De bestemming 'woondoeleinden' komt te vervallen om te voorkomen dat de indruk wordt gewekt dat op deze locatie woningen kunnen worden gerealiseerd. De bestemming 'Groen' is aan de gronden toegekend, omdat dit overeenstemt met het meest geeigende gebruik.**

Dat is juist. Het genoemde deel van het plangebied zal uit het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen Valkenburg 2010' worden gehaald.

#### **Zienswijze l.**

Artikel 4 Centrum:

- In de voorschriften is een detailhandels- en horecaconcentratiegebied opgenomen. Ingevolge de planregels worden nieuwe horecabedrijven in het detailhandelconcentratiegebied en detailhandel binnen het horecaconcentratiegebied onmogelijk gemaakt. Voor zover dit niet juist is, is men het niet eens met de beperkingen ten aanzien van het maximale verkoopvloeroppervlak en het maximale bedrijfsvloeroppervlak. Bestaande bedrijven kunnen niet meer op hun eigen perceel uitbreiden.

- Wat betreft het parkeren is ten onrechte geen aanduiding wat het minimumaantal parkeerplaatsen betreft. Daarbij is men niet ervan overtuigd dat een aantal van 250 parkeerplaatsen voldoende is om de wegvallende parkeerplaatsen te compenseren en de extra behoefte op te vangen.

#### Standpunt college

Het opnemen van een horecaconcentratiegebied en een detailhandelconcentratiegebied vloeit voort uit de Retailstructuurvisie. In het ontwerp heeft de vertaling daarvan nog geen goede uitwerking gekregen. In ieder geval dienen bestaande bedrijven (horeca, detailhandel of anderszins) positief te worden bestemd. In het vast te stellen plan zal dit zijn aangepast.

In de planregels wordt verankerd dat in het geval nieuwbouw wordt gepleegd ook de parkeergarage zal moeten worden gerealiseerd. Door het stellen van eisen aan de afmetingen van de parkeergarage wordt verzekerd dat ook het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bewerkstelligd.

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van de gemeentelijke parkeerverordening.

#### Artikel 7 Gemengd:

- Onduidelijk is of binnen deze bestemming nieuwe detailhandel is toegestaan.
- Men is geen voorstander van nieuwe detailhandel. Dit staat in schril contrast met de beperkingen binnen de bestemming Centrum.
- Op de plankaart is de aanduiding 'detailhandel' niet weergegeven. In reactie op de inspraakreactie is aangegeven dat dit alsnog zou worden aangepast, wat niet is gebeurd.
- Het vestigen van een supermarkt dient te worden uitgezonderd.

#### Standpunt college

Detailhandel is ingevolge artikel 7.1 onder a van de planregels toegestaan, met dien verstande dat het maximale verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan de bestaande begane grond verdieping. Dit betekent dat ook nieuwe detailhandel is toegestaan. Echter, gelet op het hiervoor opgemerkte ten aanzien van het horecaconcentratiegebied en het detailhandelconcentratiegebied in relatie tot de Retailstructuurvisie zal dit worden aangepast. **In de planregels zal worden opgenomen dat detailhandel niet is toegestaan met uitzondering van de bestaande detailhandel.** De aanduiding detailhandel is overigens op de plankaart aangebracht.

#### Artikel 15 Verkeer

- De plankaart is niet helder wat betreft de aanduidingen van verkeer binnen het detailhandels- en horecaconcentratiegebied.
- Er zijn grote bezwaren tegen het autovrij maken van het winkelgebied.
- Er wordt bezwaar gemaakt tegen de herbouw van de Geulpoort. De poort zal een blokkade opleveren tussen het zogenaamde horecagedeelte en het detailhandelsgedeelte. Door de hoogte van het bouwwerk zal de nabijgelegen terrasfunctie worden benadeeld. De poort zal ook leiden tot problemen met de bevoorrading van het historische deel van het centrum.

#### Standpunt college

Op de plankaart is binnen de bestemming 'Verkeer' de aanduiding 'sv-dhc' opgenomen. Deze heeft echter geen functie en zal worden verwijderd.

Het autovrij maken van een bepaald gebied geschiedt door een verkeersbesluit en volgt niet uit een bestemmingsplan.

Bij de herbouw van de Geulpoort betreft het alleen het (her)bouwen van een bouwwerk, zonder dat deze bepaalde functies krijgt. De herbouw van de Geulpoort dient ter markering van het historische centrum, zulks in combinatie met de (nog) bestaande Berkelpoort en Grendelpoort. De toelichting zal dan ook worden aangepast.

Verder maakt het nieuwe bestemmingsplan de herbouw rechtstreeks mogelijk. Zoals hiervoor is vermeld, vormt de Geulpoort de afbakening van het historische centrum van Valkenburg. De Geulpoort zal ook op historisch verantwoorde wijze gestalte krijgen en vormt op die manier een versterking van het beschermd stads- en dorpsgezicht.



Verder is ten aanzien van de bevoorrading al rekening gehouden met de Geulpoort in de nieuwe verkeersstructuur. Zoals dat ook het geval is bij het autovrij maken van een gebied, zal ook het inrichten van de verkeersstructuur worden geformaliseerd via verkeersbesluiten.

### **Zienswijze m.**

Het gebied aan de overzijde van het theater krijgt de bestemming 'Wonen'. Aldus krijgt het theater geen erkenning voor de rol, die het al bijna 95 jaar in Valkenburg vervult.

#### Standpunt college

Het openluchttheater valt buiten het plangebied. Verder is voor de geplande woningen op de Geulhallocatie een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is niet naar voren gekomen dat niet aan de van toepassing zijnde geluidsnormen wordt voldaan. Deze woningen hebben dan ook geen negatieve uitwerking op het openluchttheater.

### **Zienswijze n.**

1. Voor het bestemmingsplan is geen watertoets uitgevoerd.

#### 2. Planregels

- Op 26 juli 2010 is de notitie 'Water in ruimtelijke plannen' door het waterschap vastgesteld. In deze notitie staan de voorbeeldregels op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Verwezen wordt naar deze notitie met het verzoek de bestemmingen conform de notitie aan te passen.

- Bij de ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden dient de voorwaarde te worden opgenomen dat vooraf de watertoets moet worden uitgevoerd.

- Geadviseerd wordt om bestaande en toekomstige centrale infiltratie- en bergingsvoorzieningen met de functieaanduiding 'waterberging' op te nemen. Voor de droogdalen wordt geadviseerd de dubbelbestemming 'Waterstaat - erosie' op te nemen.

#### 3. Verbeelding

- De regenwaterbuffers aan de Daalhemerweg, Modelmijn en Sibbergrubbe moeten worden bestemd als 'Water - Primair water' en daar omheen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water'.

- Aan weerszijden van de Geul geldt een beschermingszone van 10 meter. Thans is een zone van vijf meter opgenomen.

- Open watergangen moeten worden bestemd als 'Water - Primair water'. Het gaat daarbij om de Kattebeek, de Hekerbeek, de Daalhemer grubbe en de Berggrub.

- Door de nieuwe kaders langs de Geul is de ligging daarvan gewijzigd. De bestemmingen 'Water' en 'Waterstaat - Waterlopen' dienen overeenkomstig te worden aangepast.

- Het Waterschap is bezig met een aantal concrete projecten voor de Fransche Molen en de Oude molen. Het bestemmingsplan dient deze plannen direct mogelijk te maken.

- Ter hoogte van de Betsy Perklaan - Burg. Henssingel, met inbegrip van de sportvelden is de inundatiezone niet bestemd met de dubbelbestemming.

#### 4. Plantoelichting

- Vanwege de overzichtelijkheid en uniformiteit wordt geadviseerd om één waterparagraaf op te nemen.

#### Standpunt college

Op ambtelijk niveau heeft een overleg met het waterschap plaatsgehad. Hierbij is de essentie van het nieuwe bestemmingsplan besproken. Nadrukkelijk wordt erop gewezen dat de Wro en het Bro niet voorschrijven hoe een vooroverleg er uit moet zien. Zeker in combinatie met het door de gemeente in 2008 vastgestelde Waterplan, dat in het voorliggende bestemmingsplan (voor zover ruimtelijke relevant) is meegenomen.

Gelet op het belang van thema 'water' stellen wij de raad voor om de zienswijze gegrond te verklaren. Verbeelding en planregels worden aangepast. Aanpassing van de toelichting is niet noodzakelijk, omdat deze geen juridische status heeft.

#### **Zienswijze o.**

Op het parkeerterrein tegenover Plenkertstraat 44 is de huidige bestemming 'gemengde doeleinden'. In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze locatie de bestemming 'Verkeer', waardoor een groot waardeverschil in negatieve zin optreedt.

#### Standpunt college

Op grond van het geldende bestemmingsplan kent deze locatie weliswaar de bestemming 'gemengde doeleinden', maar hier is geen bouwblok aan toegekend. Aldus mogen hier geen gebouwen worden gebouwd. Verder is de locatie feitelijk als parkeerplaats ingericht. Vandaar dat de bestemming 'Verkeer' is toegekend.

#### **Zienswijze p.**

De gebroeders zijn zeer gehecht aan de locatie en willen hun winkel hier graag voortzetten. Het nieuwe bestemmingsplan sluit bewoning van de benedenverdieping uit. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de L. van der Maesenstraat 2 ten opzichte van het geldende bestemmingsplan beperkt, wat een waardeverminderend effect heeft.

#### Standpunt college

Op de locatie in kwestie is een nieuwe ontwikkeling voorzien, waarbij de bestaande bebouwing zal worden geamoveerd en daarvoor in de plaats nieuwbouw zal terugkomen. De nieuwbouw zal op de begane grond ook detailhandel toestaan. In planologisch opzicht is er dan ook geen obstakel voor de gebroeders om in de nieuwbouw hun winkel voort te zetten.

Op grond van de bestemming 'Centrum', die in het nieuwe bestemmingsplan is voorzien, is het gebruik tot wonen voor de gebieden 'horecaconcentratiegebied' en 'detailhandelconcentratiegebied' beperkt tot de verdiepingen. Dit is echter op grond van **artikel 6, eerste en tweede lid, sub f. onder 6 van de planvoorschriften van** het geldende bestemmingsplan voor deze locatie evenzo. Er is dan ook geen sprake van een planologische verslechtering.

#### **Zienswijze q.**

Ten aanzien van de locaties Villa Via Nova en Geulhal wordt bezwaar gemaakt tegen het afbakenen/beperken van de mogelijkheden, die in het ontwerp zijn neergelegd. De economische haalbaarheid is niet aanwezig, aangezien een belangrijke partner inmiddels is afgehaakt.

#### Standpunt college

Op 30 juni 2009 heeft de raad de stedenbouwkundige kaders voor de genoemde locaties vastgesteld. Dit is in nauw overleg met 3W gebeurd. Voor de planontwikkeling is ook een vaststellingsovereenkomst met de gemeente gesloten. Hierin is vermeld dat van de stedenbouwkundige kaders alleen zou kunnen worden afgeweken, indien 3W kan aantonen dat de realisering niet mogelijk is. Tot dusverre heeft 3W zulks niet aangetoond. Gelet hierop wordt vastgehouden aan de gestelde kaders. Hierbij wordt nog opgemerkt dat het aantal te realiseren woningen integraal onderdeel uitmaakt van die vaststellingsovereenkomst.

### **Zienswijze r.**

- Er is nog geen overeenstemming bereikt over de aankoop van de woningen, noch met de eigenaren van Blokker en Geurts . Gelet hierop moet ofwel een exploitatieplan worden opgesteld ofwel dient een wijzigingsbevoegdheid te worden opgenomen.
- De door de gemeente genoemde overeenkomst is niet aan te merken als een anterieure overeenkomst, omdat de ontwikkelende partij geen eigenaar is van alle gronden. Een exploitatieplan is dan ook noodzakelijk.
- Op de verbeelding is geen parkeergarage aangegeven. Het is daarom niet duidelijk waar deze is voorzien.

### Standpunt college

De verwerving van de gronden zal binnen afzienbare tijd (in ieder geval binnen de planperiode) gestalte krijgen, hetzij door een overeenkomst, hetzij door onteigening.

De overeenkomst met de projectontwikkelaar brengt mee dat de exploitatie anderszins zal worden verzekerd. Gelet hierop zijn wij van mening dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

De aanduiding van de parkeergarage zal op de verbeelding worden opgenomen.

## **Bijlage 3: Wijzigingsnota**

### **Verbeelding**

#### **- Archeologie**

Het archeologiebeleid zal nog in het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### **- Ontwikkellocaties**

Bij besluit van 30 juni 2009 heeft de gemeenteraad voor een aantal locaties de stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald. Het gaat om de zogenaamde centrumlocatie, de locatie Villa Via Nova, de locatie Polfermolen/Geulhal en de Geulpoortlocatie. Voor de centrumlocatie en de locatie Polfermolen/Geulhal worden de plaatjes (bestemming en bouwvlakken) in overeenstemming gebracht met de kaders van het genoemde raadsbesluit.

#### **- Bouwvlak**

Onder meer ter plaatse van de St. Pieterstraat is bij de bestemming 'Wonen' een te smal bouwvlak opgenomen. Daardoor komt een deel van het bestaande hoofdgebouw buiten het bouwvlak te liggen. Dit wordt aangepast conform de bestaande situatie. (zie ook plankaart B van het geldende bestemmingsplan).

#### **- locatie Oosterweg 15**

Deze locatie kent de bestemming 'maatschappelijk'. Dit wordt de bestemming 'Wonen', aangezien hier namelijk een huisarts is gevestigd, die ook op dit adres woont.

#### **- Bouwhoogte**

Op de (digitale) plankaart is de aanduiding van de maximale goothoogte niet aanwezig. Deze wordt op de verbeelding opgenomen.

#### **- Centrum**

Het detailhandelconcentratiegebied (dcb) en het horecaconcentratiegebied (hcb) stemmen niet overeen met de uitgangspuntennotitie en de Retailstructuurvisie (RSV). Deze gebieden worden overeenkomstig de genoemde kaders aangepast. Het dcb is in de RSV aangeduid als het gebied, dat is gelegen aan de Lindenlaan, de Passage, L. v.d. Maesenstraat en Dr. Erensstraat. Nu zijn ook de St. Pieterstraat en de Reinaldstraat als dcb aangeduid. Dit geldt ook voor het westelijke deel van het Th. Dorrenplein, terwijl dit in de RSV als koppeling tussen detailhandel en horeca heeft te gelden.

De Hema beschikt over een lunchroom; deze wordt positief bestemd middels een aanduiding.

In het hcb is alleen horeca toegestaan. In de Grote Straat en de Berkelstraat liggen een amusementshal. Deze worden middels een aanduiding positief bestemd.

Horeca buiten het hcb is toegestaan, voor zover het alleen de begane grond betreft. In de St. Pieterstraat (nr. 18) ligt een hotel gelegen, dat positief wordt bestemd middels een aanduiding.

#### **- Centrum 1**

Er wordt voor de centrumlocatie een aparte bestemming 'Centrum 1' opgenomen. Op de verbeelding wordt ook de aanduiding voor de parkeergarage opgenomen.

De zuidoostelijke begrenzing van het bouwvlak zal op een afstand van circa 4 meter van de voorgevel van de Hema eindigen. Verder zal de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak worden teruggelegd. Op die manier zal de begrenzing ten opzichte van de begrenzing ingevolge het geldende bestemmingsplan circa 1 meter ruimer zijn.

#### **- Verkeer**

De in- en uitrit van de parkeergarage bij de centrumlocatie krijgt de bestemming 'Verkeer'. Voor het deel waar de appartementen boven liggen wordt een aanduiding 'centrum' opgenomen, zodat deze positief worden bestemd.

De aanduiding 'sv-dhc' binnen verkeersbestemming komt te vervallen.

#### - Wonen

Bij bouwvlak bij bestemming 'Wonen' wordt aangepast, zodat bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn kunnen worden gebouwd. Daarmee wordt de verbeelding in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan (plankaart b).

Het op de verbeelding ingetekende bouwvlak voor de St. Pieterstraat wordt aangepast, zodat de bestaande hoofdgebouwen hier binnen vallen.

### **Planregels**

#### - Archeologie

Het archeologiebeleid wordt nog in het bestemmingsplan opgenomen.

#### - Wijze van meten

De wijze van meten van de oppervlakte bij de woonbestemming komt te luiden:

“De gebruiksoppervlakte van een bouwwerk:

het verschil tussen de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen en de totale oppervlakte van:

delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;

een lifschacht;

een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;

een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;

een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;

een dragende binnenwand;

met dien verstande dat:

een gestapelde woning een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 83 m<sup>2</sup>, waarbij de

gebruiksoppervlakte van de gezamenlijke ruimten niet worden meegerekend en de

gebruiksoppervlakte van ruimte die niet direct grenzen aan de gestapelde woning (zoals een berging) voor maximaal 10 m<sup>2</sup> worden meegerekend;”

Het begrip gebruiksoppervlakte komt te luiden:

“gebruiksoppervlakte:

de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;”

#### - Centrumlocatie

Hiervoor wordt een aparte bestemming 'Centrum 1' opgenomen en in de planregels moet een koppeling worden gelegd tussen de parkeergarage en de overige bouw, zodat is verankerd dat als er gebouwd gaat worden (het bouwen op zich is een mogelijkheid en geen verplichting), ook een parkeergarage moet worden gebouwd.

#### - Bestemming 'Centrum'

Binnen het gebied dcg ligt het zwaartepunt op detailhandel. Dit wil echter niet zeggen, dat in dit gebied geen enkele andere functie is toegestaan. In de planregels wordt in de ontheffingsregels opgenomen, dat binnen het dcg op de begane grond ook horeca (beperkt) en kantoordoeleinden zonder baliefunctie zijn toegelaten, conform de zonering en bijbehorend schema (bijlage 2) van het geldende bestemmingsplan.

In de planregels is opgenomen dat detailhandel buiten het dcg rechtstreeks is toegestaan, voor zover dat alleen de bestaande begane grond betreft. In het geldende bestemmingsplan is detailhandel uitgesloten in bepaalde gebieden. De planregels worden aangepast aan de zonering, die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

De oppervlakte van appartementen dient minimaal 83 m<sup>2</sup> te bedragen. De inhoud van appartementen dient minimaal 215 m<sup>3</sup> te bedragen (uitgaande van 83 m<sup>2</sup> x 2,6 m binnenhoogte).

#### - Centrum 1

In de planregels wordt opgenomen dat wanneer gebouwd wordt ook een parkeergarage moet worden gebouwd met een capaciteit van minimaal 250 openbare parkeerplaatsen met daarnaast capaciteit om te voldoen aan de van toepassing zijnde parkeernorm t.b.v. de nieuwe woningen.

#### - Gemengde doeleinden

Qua gebruik zal detailhandel niet rechtstreeks worden toegestaan.

#### - Recreatie

Camping Den Driesch heeft in tegenstelling tot de belendende gronden niet de functieaanduiding 'kampeerterrein'. Het gebied van de rodelbaan, Wilhelminatoren en Sprookjesbos heeft de functieaanduiding 'kampeerterrein' in plaats van 'dagrecreatie'. Dit zal worden aangepast.

Het bestemmingsvlak 'recreatie' kent geen bouwvlakken van de bestaande bebouwing. Dit wordt in de verbeelding opgenomen.

#### - Wonen

Volgens artikel 17.1 van de planregels zijn voor de bestemming 'wonen' parkeervoorzieningen toegestaan, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's. Op de locatie St. Pieterstraat 31 zijn bestaande 23 overdekte parkeeraccommodaties aanwezig. In de planregels wordt de locatie St. Pieterstraat 31 hiervan uitgezonderd.

### **Toelichting**

#### - Archeologie

Het archeologiebeleid wordt nog in het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### - Onderzoeken

Ten behoeve van de ontwikkellocaties zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Bij elk onderzoek wordt vermeld of het onderzochte aspect (bijvoorbeeld bodem en geluid) al dan niet een belemmering vormt voor de planologische regeling, zijnde het opnemen van een directe bouwtitel.

#### - Planschade

Als nadere toelichting op de toevoeging van een aantal woningen wordt onderstaande tekst opgenomen

*“Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter. Dit betekent dat de mogelijkheden, die in het bestemmingsplan ‘Kern Valkenburg’ en de herzieningen van 1997 en 1999 zijn opgenomen, zo veel als mogelijk zijn overgenomen. In het bestemmingsplan is een aantal zogenaamde ontwikkellocaties opgenomen, waar het planologische regime verandert. Het gaat daarbij om de volgende locaties:*

- centrumlocatie (gelegen binnen het gebied dat wordt begrensd door de Reinaldstraat, Louis van der Maesenstraat, Dr. Erensstraat en de Sint Pieterstraat);*
- Villa Via Nova (gelegen binnen het gebied dat wordt begrensd door de Nieuweweg, Reinaldstraat, Hekerbeekweg en de spoorlijn);*
- Geulpoort (gelegen aan de zuidzijde van de zuidtak van Geul);*
- Geulhal (gelegen aan de Plenkertstraat).*



Ten behoeve van de centrumlocatie is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Hieruit komt naar voren dat een aantal panden in de St. Pieterstraat in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in te verwachten planschade.

Voor de andere locaties is geen specifiek planschaderisicoanalyse opgesteld. Voor deze locaties wordt ervan uitgegaan dat geen sprake zal zijn van een tegemoetkoming in de schade. Dit volgt uit het feit dat de planologische wijzigingen als normaal maatschappelijk risico hebben te gelden. De locatie Villa Via Nova is een zogenaamde inbreidingslocatie en het is sedert jaren beleid van het Rijk en van de provincie dat nieuwbouw binnen bestaande kernen dient plaats te hebben. De Geulpoort betreft de herbouw van de historische Geulpoort ter markering van het oude stadscentrum. Hiermee wordt het mogelijk een bouwwerk met een bepaalde bouwmassa te realiseren, dat eerder niet mogelijk was. Om te kunnen spreken van planschade, zal zich een schadefactor moeten voordoen. Gezien de ligging binnen het centrum zal daarvan echter geen sprake zijn.

Op de locatie Geulhal rust ingevolge het geldende bestemmingsplan een recreatieve bestemming. De wijziging naar een woonbestemming brengt geen planologisch nadeel mee. Immers, de nieuwe bouwmassa zal weliswaar een enigszins grotere bouwmassa kennen, maar het gebruik als wonen is als minder intensief aan te merken. Daarbij geldt ook hier dat deze locatie een inbreidingslocatie betreft.”

#### - Volkshuisvesting

Als nadere toelichting op de toevoeging van een aantal woningen wordt onderstaande tekst opgenomen.

“Wat betreft de volkshuisvesting is de ‘Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2005 - 2009’ het beleidskader, waarmee rekening moet worden gehouden. Hoewel (zoals de benaming aangeeft) de woonvisie in eerste instantie betrekking heeft op de periode 2005 - 2009, biedt de woonvisie ook een blik op de periode 2010 - 2014. In kwantitatief opzicht bevat dit een bouwprogramma van 114 woningen. Het aantal van maximaal 55 nieuwe woningen, dat is voorzien op de centrumlocatie, past binnen dit aantal. Verder is ten aanzien van het kwantitatieve aspect van belang te melden dat in het nieuwe bestemmingsplan ‘Centrum Valkenburg’ de toename van het aantal woningen voor het overige (met uitzondering van de andere ontwikkellocaties) wordt uitgesloten. In het geldende bestemmingsplan ‘Kern Valkenburg’ is niet opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen. Doordat in het nieuwe bestemmingsplan expliciet wordt opgenomen dat het aantal woningen niet mag toenemen, wordt daarmee voorkomen dat het totale aantal woningen binnen het plangebied de behoefte zal overstijgen.

Verder is sprake van een inbreidingslocatie en daarmee past de ontwikkeling binnen de concentratiegedachte (bundelingsbeleid) van de Nota Ruimte en het POL.

Naast het kwantitatieve aspect is in dezen ook het kwalitatieve aspect van belang. In zijn algemeenheid geldt dat de bestaande woningvoorraad voor een groot deel niet (meer) voldoet aan de eisen van de huidige tijd. De woningmarkt bestaat voor een groot deel uit senioren en het aandeel senioren zal in de komende jaren nog toenemen. Voor deze doelgroep gelden specifieke voorwaarden, waaraan woningen moeten voldoen. Zo is het van belang dat de woningen ‘drempelloos’ te betreden en te gebruiken zijn en dat de primaire functies (wonen, slapen en natte cel) op dezelfde bouwlaag zijn gesitueerd, zodat de woningen zo lang als mogelijk door de bewoners kunnen worden gebruikt. Wanneer mensen slechter te been worden en zelfs hulpbehoevend, hoeft dat op zich geen obstakel te zijn voor het kunnen blijven wonen in de eigen woning. De woningen zijn namelijk daarop toegerust. De nieuw te realiseren woningen zullen aan de kwaliteitseisen van de huidige tijd voldoen en op die manier wordt ook aan de kwalitatieve eisen voor de komende jaren voldaan.

Naast het kwalitatieve aspect van de woningen op zich gaat het ook om een kwalitatieve impuls voor de directe woonomgeving. Op de centrumlocatie zal namelijk een heel nieuwe ontwikkeling plaatshebben in de vorm van nieuwbouw ten behoeve van een parkeergarage, detailhandel (op de begane grond) en wonen (op de verdiepingen). Met deze nieuwbouw zal een wezenlijke bijdrage aan de opwaardering van het centrum van Valkenburg worden geleverd.”

## Opmerkingen per pagina

P. 10, eerste blokje

Zin weglaten:

*'Het thans in voorbereiding zijnde Beeldkwaliteitsplan biedt hiervoor het kader'*

P. 10, derde blokje

Tussen 'uitgangspunten' en 'zijn vastgesteld' toevoegen 'door de raad' en verder wordt het raadsbesluit van 30 juni 2009 bijgevoegd.

Ten aanzien van de bindende afspraken wordt verwezen naar de SOK met Hurks.

P. 21

Hier is een stuk opgenomen over het Limburgs Kwaliteitsmenu, dat betrekking heeft bebouwingsopties in het buitengebied. Dat is niet relevant voor het centrum en wordt daarom weggelaten.

P. 27

In de derde alinea (laatste zin) worden de nieuwe ontwikkeling genoemd. Hier zal een koppeling worden gelegd met 4.2 van de toelichting.

P. 32

Vermeld is: *"Het beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het welstandsbeleid."* Dit wordt vervangen door:

*"Het beeldkwaliteitsplan is als een totaalbeeld van de ruimtelijke inrichting te beschouwen en is indicatief van aard. Het beeldkwaliteitsplan kent ook welstandscriteria, die via de nieuwe welstandsnota hun juridische borging krijgen."*

P. 33

De laatste zin van 2.4.4 ("Ruimtelijk relevante...in de planregels") wordt weggelaten.

In het midden van de pagina is de opgave van het raamplan vermeld. Aansluitend hieraan wordt erbij vermeld dat door tijdsverloop de inzichten ten aanzien van de openbare ruimte enigszins zijn gewijzigd. De openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van het gebied, waaraan een kwaliteitsimpuls wordt gegeven. Hier wordt ook de koppeling gelegd met de nieuwe ontwikkelingen.

P.39

Bij de supermarkt is de Albert Heijn genoemd; de vermelding 'AH' wordt weggelaten.

Bij de parkeercapaciteit wordt aangegeven dat het minimaal 250 *openbare* parkeerplaatsen betreft.

P.62/ 63

In de tabel is bij het BKP vermeld dat deze gekoppeld worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan middels een beschrijving in hoofdlijnen (bih). Onder de tabel zal worden vermeld dat door de Wro een bih niet meer mogelijk is.

P.63

Bij de nieuwe ontwikkelingen zal het raadsbesluit van 30 juni 2009 worden genoemd.

P. 65

Ook t.a.v. de centrumlocatie zal een plaatje worden toegevoegd.

*"Een en ander conform het gewenste bouwplan op deze locatie"* wordt vervangen door *'Een en ander conform het raadsbesluit met daarin opgenomen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.'*

P. 68

Onder 5 is t.a.v. het Pradogebouw vermeld dat in de toekomst het gebruik van wonen en kantoor wordt beoogd. Het gebruik is al bestaand en de dit zal ook zo in de tekst worden aangepast.



P. 75 en 76

De vermelding van het hotel wordt weggelaten.

P. 78

Vermeld is: “Er bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen. “ Het woord ‘bouwplannen’ wordt vervangen door ‘de nieuw toe kennen bestemming’.



## **Bijlage 4: Uitgangspuntennotie**