

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| 1 Inleiding | 3 |
| 1.1 Algemeen | 3 |
| 1.2 Grens van het plangebied | 4 |
| 1.3 Leeswijzer | 4 |
| 2 Beleidskader | 5 |
| 3 Planopzet | 6 |
| 3.1 Algemeen | 6 |
| 3.2 Opzet van de regels | 6 |
| 3.3 Artikelsgewijze toelichting..... | 6 |
| 4 Financiële uitvoerbaarheid | 8 |
| 5 Handhavingsparagraaf | 9 |
| 6 Communicatieparagraaf | 10 |
| 6.1 Wettelijk vooroverleg | 10 |
| 6.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro | 10 |
| Bijlage 1 Beleidsstuk ‘Verleden met toekomst’ | 11 |
| Bijlage 2 Cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart..... | 12 |
| Bijlage 3 Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit PM | 13 |



1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De gemeente Valkenburg aan de Geul kent een rijke cultuurhistorie. Daarom heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul een Gemeentelijk erfgoedbeleid opgesteld, met als eindresultaat de inbedding daarvan in bestemmingsplannen conform verplichting uit het Bro.

Een deel van het erfgoed is bekend en beschermd. De gemeente telt 173 rijksmonumenten waarvan 10 archeologische rijksmonumenten en 4 onderaardse kalksteengroeven (mergelgrotten). Verder betreffen dit vooral gebouwde zoals kerken, kastelen, boerderijen, watermolens etc.. Daarnaast zijn er 3 van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten: Houthem – Sint Gerlach, Oud Valkenburg en het historisch centrum van Valkenburg. Maar erfgoed omvat meer, zoals groenstructuren, oude kalkovens en bunkers uit de Tweede Wereldoorlog. Met de reeds beschermde monumenten is nog niet al het erfgoed inzichtelijk.

1.1.2 Structuur facetbestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast wordt, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0994.2022FBP001-CC01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

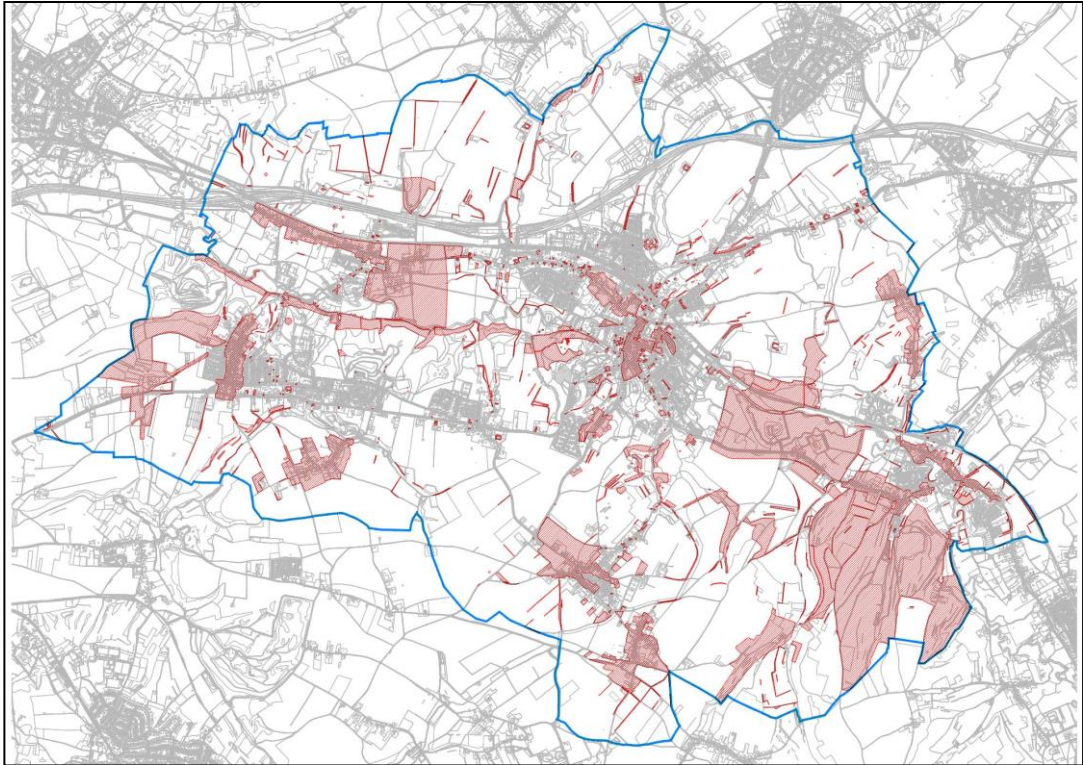
Op de verbeelding zijn de gronden opgenomen binnen het grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul waarop thans bestemmingsplannen vigeren. Er zijn in dit facetbestemmingsplan geen bestemmingen op de verbeelding opgenomen, alleen dubbelbestemmingen en aanduidingen. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:30.000 (overzichtskaart) en 1:1.000 (uitsneden). De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels bij dit facetbestemmingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het facetbestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het facetbestemmingsplan.



1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied omvat de gronden binnen het grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul waarop de dubbelbestemmingen en aanduidingen van kracht zijn.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied van dit facetbestemmingsplan in rood weergegeven. De blauwe lijn geeft de gemeentegrens van de gemeente Valkenburg aan de Geul aan.



1.3 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het gemeentelijk beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten van het facetbestemmingsplan aangegeven. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels van dit facetbestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



2 Beleidskader

Middels de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan wordt het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul – zoals vastgelegd in het beleidsdocument “Verleden met toekomst”, Cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart en planologisch erfgoedbeleid voor Valkenburg aan de Geul – planologisch-juridisch vastgelegd voor het gehele grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Middels de vaststelling van dit facetbestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt of nieuw beleid geïmplementeerd. Gelet op de aard van dit facetbestemmingsplan is het niet noodzakelijk het Europees-, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid te beschrijven in deze toelichting. De beleidsmatige afwegingen ten aanzien van het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul hebben reeds plaatsgevonden ter voorbereiding op de vaststelling van het beleidsdocument “Verleden met toekomst”, Cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart en planologisch erfgoedbeleid voor Valkenburg aan de Geul, dat op 13 december 2021 is vastgesteld. Dit beleidsdocument is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.



3 Planopzet

3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven dubbelbestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het onderwerp van het plan is verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

3.2 Opzet van de regels

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1)

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel 1 zijn de voor dit plan belangrijke begripsbepalingen opgenomen. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 3.3.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 2 en 3)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 2 (dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stads- en dorpsgezicht') is een regeling opgenomen voor de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuren en ruimtelijke kwaliteiten van het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht en de daarin gelegen buitenplaatsen. In artikel 3 (dubbelbestemming 'Waarde – Cultureel erfgoed') is een regeling opgenomen voor bescherming en behoud van het aanwezige cultureel erfgoed.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 4)

Dit hoofdstuk bevat artikel 4 ('Anti-dubbelregel'). Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening met de verplichting deze over te nemen voor in ieder geval het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 5 en 6)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 5 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 6 bevat de slotregel van deze regels.

3.3 Artikelsgewijze toelichting

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende twee dubbelbestemmingen opgenomen:

Waarde – Beschermd Stads- en dorpsgezicht (art. 2)

De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stads- en dorpsgezicht' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige rijksbeschermd stads- en dorpsgezichten.

Waarde – Cultureel erfgoed (art. 3)

De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Cultureel erfgoed' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige (gemeentelijk) cultuurhistorisch erfgoed. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende waarden met bijbehorende aanduidingen:



- dominant bouwwerk: specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk [*sba-db*];
- kenmerkend bouwwerk: specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk [*sba-kb*];
- waardevol groenelement: specifieke vorm van waarde – waardevol groen- en landschapselement (*swr-ge*);
- waardevol cultuurhistorisch element: specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element [*sba-ce*];
- cultuurhistorisch attentiegebied: specifieke vorm van waarde - cultuurhistorische attentiegebied (*swr-ca*).

In bijlage 1 en 2 bij deze toelichting is per element/bouwwerk/gebied aangegeven welke specifieke cultuurhistorische waarde het bezit.



4 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Anderszins wil in dit geval zeggen dat de gemeente een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij.

Middels de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan wordt niet de realisatie van een gebouw in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro mogelijk gemaakt. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.



5 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Gebruiksregels (in voorliggend plan regels omtrent het parkeren) worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



6 Communicatieparagraaf

6.1 Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg is noodzakelijk indien er belangen in het geding zijn van overheids- en andere instanties. Het voorliggende bestemmingsplan bevat geen onderwerp(en) die raakvlakken hebben met belangen van andere overheden of instanties. Het voeren van vooroverleg is derhalve niet aan de orde.

6.2 Zienswijzen ex artikel 3.8 Wro

Het ontwerp van het 'Facetbestemmingsplan Cultuurhistorie' heeft vanaf **[DATUM]** gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt.

Ingekomen zienswijzen

Er zijn **(P.M.)** zienswijzen ingediend.



Bijlage 1 Beleidsstuk 'Verleden met toekomst'



Bijlage 2 Cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart



Bijlage 3 Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit PM

