



BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING



Op 28 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager:	Dhr. M. Reijnders
Adres aanvrager:	Kapelstraat 10, 6191 RG Beek
Ontvangen op:	28 juli 2023
Locatie activiteit(en):	Stationsstraat 13D en 13E, 6301EZ Valkenburg
Betreft:	het bouwen van 2 patiowoningen
Zaaknummer:	Z2023-00000580

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Valkenburg, 17 juli 2024

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders
van Valkenburg aan de Geul,

Mevr. mr. S.P.H. Stassen
Afdelingshoofd Vergunningen Veiligheid Toezicht & Handhaving a.i.

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Beroep
6. Inwerkingtreding
7. Voorschriften
8. Overwegingen
9. Bijlagen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- VERG. _Valkenburg_Ruimtelijke_Onderbouwing_pdf
- VERG. 23_5390_bestaand versus nieuw_20240301
- VERG. 23_5390_UPD_20231026_pdf
- VERG. 23_5390_UPD_20231026_pdf
- VERG. 23_5390_wand op erfgrrens_20240201
- VERG. 231016_-_BA201_PDF
- VERG. 23-5390-wand_op_erfgrrens-20240201_pdf
- VERG. Aanvraagdocument publiceeraar
- VERG. Anterieure Overeenkomst woningbouwplan Stationsstraat 13D en 13E
- VERG. BA202 - 231206
- VERG. Besluitvlak_-2022-12-15_pdf
- VERG. Bijlage_1_Impressies_planvoornemen_pdf
- VERG. Daglichttoetreding_pdf
- VERG. e_3_Handreiking_woningbouw_en_Aerius_pdf
- VERG. Fotos_inspectiegaten_pdf
- VERG. ge_4_Aeriusberekening_Realisatiefase_pdf
- VERG. GEO_Stationsstraat_15_pdf
- VERG. HNB_Stationsstraat 13D en 13E
- VERG. ijlagen_bij_ruimtelijke_onderbouwing_pdf
- VERG. Isotex_-_HDIII-44-graphite-ING_pdf
- VERG. lage_5_Aeriusberekening_Gebruiksfase_pdf
- VERG. Oude tekening
- VERG. rzoek_wegverkeers-_en_spoorweglawaaai_pdf
- VERG. sluitvlak_-_incl_Bouwplan_2022-12-15_pdf
- VERG. sstraat_15_te_Valkenburg_aan_de_Geul_pdf
- VERG. Zonnestudie Valkenburg - 230928
- VERG. Nota beantwoording zienswijzen

2. Vergunde activiteiten

- Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Op 7 september 2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en artikel 4:15 lid 1 Awb). De ontbrekende gegevens hebben wij op 28 september, 23 oktober, 26 oktober 2023, 28 februari, 1 maart 2024 ontvangen.

4. Zienswijzen

Vanaf 9 april 2024 tot en met 20 mei 2024 heeft dit ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn meegenomen in de definitieve besluitvorming. De beantwoording van deze zienswijzen is bijgevoegd.

5. Beroep

Belanghebbenden en iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden.

In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en uw naam en adres vermeld? Het beroepschrift stuurt u naar de Rechtbank Limburg.

Postbus 950
6040 AZ Roermond

De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dit heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening aanvragen zijn niet gratis. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

6. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd. Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking.

Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze beschikking zijn specifieke voorschriften verbonden.

- *Constructieve veiligheid*

De definitieve constructieve tekeningen en berekeningen met alle door de hoofdconstructeur goedgekeurde tekeningen en berekeningen voorzien van een stempel dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij het bevoegd gezag aangeleverd te worden.

- *Wonen*

- Er dient sprake te zijn van woningen voor de doelgroep starters/jonge gezinnen binnen de prijs categorie 'middeldure huur' van maximaal €1000,- per maand (exclusief G,W,E en eventuele servicekosten);
- Het plan dient binnen 2 jaar na positieve afstemming in de (sub)regio (in dit geval 31 maart 2022) planologisch vastgesteld te zijn en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden gerealiseerd te zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

8. Overwegingen

De beoordeling van de gevraagde vergunning vindt plaats op basis van de in de Wabo opgenomen weigeringsgronden.

Deze gronden staan vermeld in de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wabo of in een verordening die (tevens) op een bepaalde activiteit van toepassing is. In het navolgende gaan wij inhoudelijk in op de gronden die op deze aanvraag van toepassing zijn.

HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Wettelijke grondslag

In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning voor deze activiteit wordt geweigerd. De omgevingsvergunning mag slechts worden geweigerd als het project in strijd is met de relevante bepalingen van het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, de relevante bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Van toepassing is de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Het gebied is aangeduid met 'luchtvaartverkeerszone-VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerszone-VOR/DME MAS', 'overige zone - centrum', en 'maximale goothoogte: 15 meter'. Gronden met deze bestemming(en) zijn onder andere aangewezen voor wonen met dien verstande dat nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen niet is toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft.

Het bouwplan heeft betrekking op bouwwerkzaamheden die in strijd zijn met de regels en/of de verbeelding van het ter plaatse geldende het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met regels van ruimtelijke ordening' van dit besluit.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d Wabo getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat de activiteit niet in strijd is met de welstandsnota en voldoet aan redelijke eisen van welstand (welstandsadvies d.d. 8 november 2023). Het advies is bijgevoegd in de bijlagen.

Bouwbesluit en Verordening fysieke leefomgeving Valkenburg aan de Geul 2022

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder a Wabo getoetst aan het Bouwbesluit. In de aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit.

De aanvraag is op grond van artikel 2.10, lid 1, onder b Wabo getoetst aan paragraaf 4.1 en 4.2 van de Verordening fysieke leefomgeving Valkenburg aan de Geul. Gebleken is dat de aanvraag voldoende aannemelijk maakt dat de activiteit hieraan voldoet.

Conclusie

Op grond van de voorafgaande overwegingen is geen sprake van een weigeringsgrond en wordt de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend.

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDERING

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Van toepassing is de enkelbestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Het gebied is aangeduid met 'luchtvaartverkeerzone-VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone-VOR/DME MAS', 'overige zone - centrum', en 'maximale goothoogte: 15 meter'.

Gronden met deze bestemming(en) zijn onder andere aangewezen voor wonen met dien verstande dat nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen niet is toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft.

Strijdigheden

Het plan is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan:

- Artikel 20.1 sub m, omdat dit artikel bepaalt dat er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden en het plan het bouwen van 2 woningen betreft;
- Artikel 20.2.2 sub c, omdat dit artikel bepaalt dat de voorgevel van een hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden en de voorgevels van beide woningen zich niet in de voorgevelrooilijn bevinden;
- Artikel 20.2.2 sub e, omdat dit artikel bepaalt dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen en 1 van de woningen op de achterste perceelsgrens wordt gebouwd.

Opheffen van de strijdigheden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking);
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking);
3. het besluit op het bouwplan een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure).

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om bovengenoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Een projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo dient te zijn voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' waarin de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de omgeving gemotiveerd wordt, waarin tevens onderbouwd wordt dat voldaan wordt aan het voor de beoogde ontwikkeling relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, omdat de gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het rijk, provinciaal en gemeentelijk beleid en daarom een gewenste ontwikkeling is.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Stationsstraat 15', opgesteld door Pouderoyen Tonnaer d.d. juli 2024 met kenmerk

NL.IMRO.0994.2023OV00X-CO01. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Het betreft een locatie op loopafstand van het centrum en in de nabijheid van openbare vervoersvoorzieningen zoals het bus- en treinstation. Eveneens betreft het een rustige ligging te midden van een woonomgeving. Het 'wegbestemmen' van de aanwezige horecafunctie is een positieve ontwikkeling omdat hiermee een mogelijk storende functie wordt vervangen door een woonfunctie.

Parkeren geschied volledig op eigen terrein zodat de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte niet worden belast. De parkeerplaatsen zijn dusdanig gesitueerd dat geen overlast ontstaat voor burens en de parkeerruimte is geheel over eigen grond te bereiken. Het aantal verkeers- en parkeerbewegingen zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie omdat de bouwgrond nu in gebruik is als parkeerterrein voor het voormalige eetcafé. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor het realiseren van de woningen op de beoogde locatie. De woningen krijgen de beschikking over een eigen stukje tuin.

In het ontwerp en de situering van de woningen is rekening gehouden met de privacy van de omliggende woningen/percelen en de schaduwwerking daarop. Daartoe is ook een bezonningsstudie aangeleverd waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen onevenredige schaduwwerking op de omliggende bebouwing ontstaat.

Hoewel de woningen achter bestaande bebouwing worden gebouwd, is geen sprake van een ongewenste wonen-achter-wonen situatie. De woningen zijn goed bereikbaar met de auto over eigen terrein zonder gebruik te hoeven maken van andermans terrein.

De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van het relevante beleid waaronder de SVWZL, Gemeentelijke Woonvisie en de Beleidsregel ruim baan.

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.

Besluit tot het vaststellen van nummeraanduidingen

Wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen

ZaakID: Z.1223211



Ondergetekende, S. Stassen,

Gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen)

Gelet op artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

Gelet op het mandaatbesluit van Burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul van 3 juli 2018

Besluit:

1) Tot vaststelling van de nummeraanduiding(en):

Naam openbare ruimte	Nummer aanduiding	Woonplaats	Omschrijving
Stationsstraat	13D	Valkenburg	Woonfunctie
Stationsstraat	13E	Valkenburg	Woonfunctie

2) Tot intrekking van onderstaande nummeraanduiding(en):

Naam openbare ruimte	Nummer aanduiding	Woonplaats	Nummeraanduiding-ID

3) Dat aan deze beschikking geen andere rechten zijn te ontleen dan het voeren van de conform de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduiding.

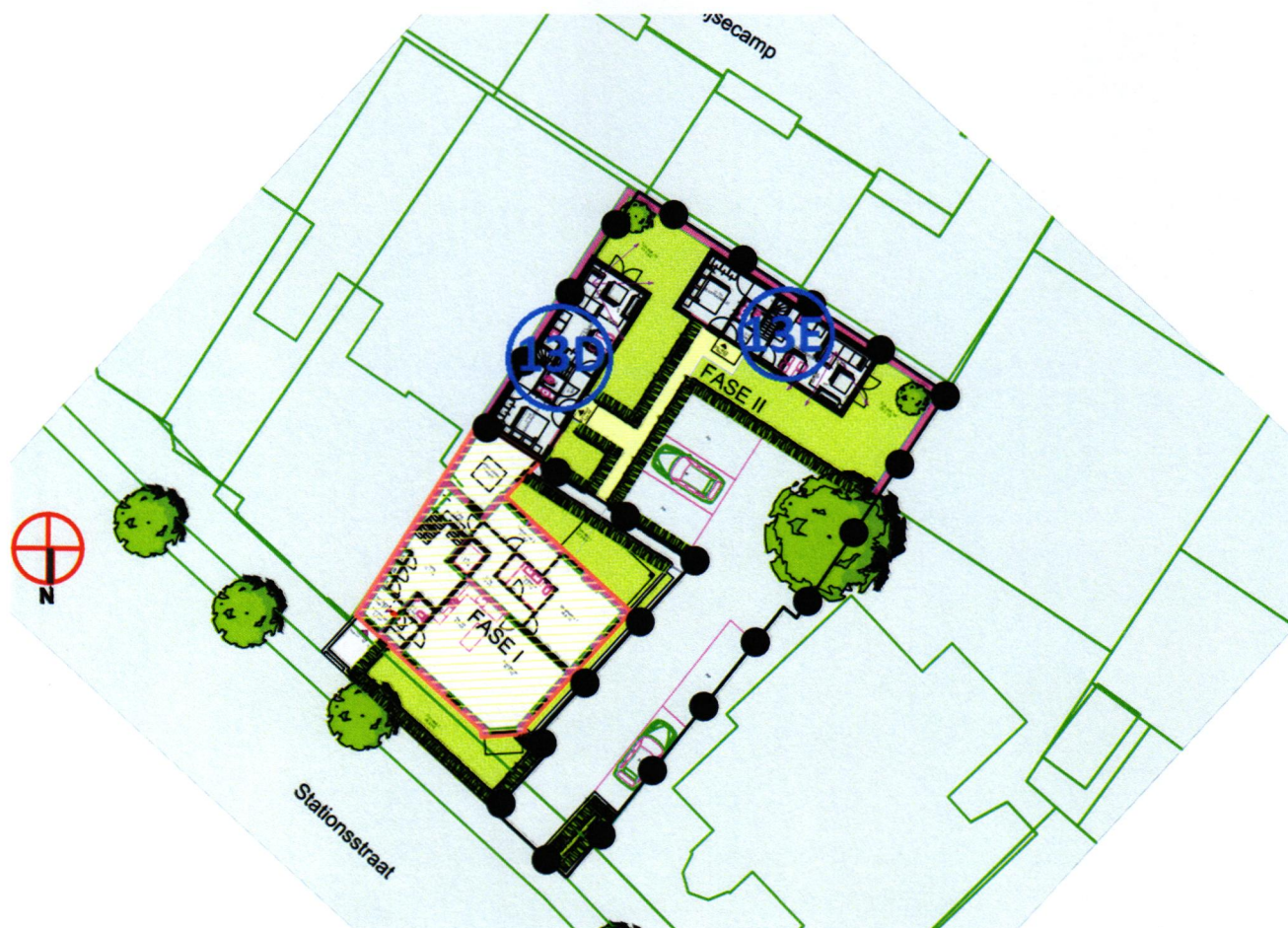
Met ingang van 17 juli 2024 overeenkomstig de bij dit besluit behorende situatietekening;

Valkenburg, 17 juli 2024

Namens het college van burgemeester en wethouders,

S. Stassen

Bijlage:



Stationsstraat 13D en 13E te Valkenburg

Het bouwen van 2 patiowoningen Stationsstraat 13D en 13E (NL.IMRO.0994.2023OV005-ON01)

Nota beantwoording zienswijzen

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbesluit voor de bouw van 2 patiowoningen op de locatie Stationsstraat 13D en 13E te Valkenburg met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023OV005-ON01. Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 9 april tot en met 20 mei 2024. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn 2 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 het besluit om de omgevingsvergunning wel of niet (gewijzigd) af te geven. 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. Z2024-00000897 ingekomen d.d. 13-05-2024
2. Z2024-00000880 ingekomen d.d. 20-05-2024

Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant stelt dat er in de vergunningsstukken wordt gesproken over nr. 15 i.p.v. nrs. 13D en 13E.	Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing was nog niet vastgesteld welke huisnummers aan de patiowoningen toegekend zouden worden, vandaar dat in de vergunningsstukken andere nummers wordt genoemd. De huisnummering heeft echter geen gevolgen voor het uiteindelijke besluit en de afweging om tot dit besluit te komen. Tevens is het voormalige café reeds middels een andere vergunning omgebouwd naar 3 appartementen en maken deze geen deel uit van de huidige vergunning. Derhalve staat dit ook in de ruimtelijke onderbouwing vermeld.
2.	Reclamant heeft gezien dat de prijsklasse van de nieuwe woningen ‘middeldure huur’ betreft. Hij twijfelt eraan of men bij een prijsklasse van €1500,- kan/ mag spreken van middeldure huur. Dat is namelijk de prijsklasse van de vernieuwde woningen die zijn gerealiseerd op de verdieping van het voormalige (eet-) café van ‘t Brand aan de Stationsstraat.	De onderhavige omgevingsvergunning heeft betrekking op de woningen op de voormalige parkeerplaats aan de achterzijde van het (eet)café en niet op de gerealiseerde woningen op de locatie van het (eet)café zelf. In de omgevingsvergunning is de voorwaarde opgenomen dat het 2 woningen betreft met een huurprijs van maximaal €1000,- en niet met een maximale huurprijs van €1500,- zoals gesteld in de zienswijze. Daarnaast is met de initiatiefnemer een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten waarin ook de maximale huurprijs van €1000,- is vastgelegd. Om te beoordelen of sprake is van een middeldure huurwoning worden landelijk geldende definities van betaalbare woningen gehanteerd. Op dit moment mag een woning voor middenhuur op basis van deze definitie een huurprijs hebben van maximaal €1.123,13 (prijspeil 1 januari 2024). De te realiseren woningen kwalificeren dus als middeldure huurwoningen.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
3.	Reclamant stelt dat onduidelijk is hoe de in de parkeervoorziening wordt voorzien.	Bij de toetsing van het plan is gekeken naar het huidige gebruik van de locatie. De locatie ligt binnen het centrumontheffingsgebied en daarom is het niet aan de orde dat er parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn vanuit de horecafunctie uit het verleden. Ten aanzien van wonen wordt aangegeven dat parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarom is het uitgangspunt voor de toetsing de bestaande 3 woningen en de toevoeging van de 2 patiowoningen. Getoetst is aan de Parkeernormennota 2012 waarbij de norm per woning staat op 1,6 parkeerplaats. De norm is opgebouwd uit een deel bewoners parkeren (1,2pp/woning) en een deel bezoekers parkeren (0,4pp/woning). Het aandeel bezoekers parkeren kan in de openbare ruimte worden opgevangen, daarvoor is binnen 200 meter ruim voldoende capaciteit aanwezig. Het aandeel bewoners parkeren (5 woningen x 1,2 pp/woning = 6 pp) wordt voorzien op eigen terrein. In de ruimtelijke onderbouwing is een vergelijking gemaakt ten aanzien van parkeren en verkeer tussen de oude situatie (café) en de nieuwe situatie (zowel 3 woningen als 5 woningen). Hieruit blijkt dat in de nieuwe situatie t.o.v. de oude situatie de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie uitgaande van in totaal 5 woningen kleiner is dan bij het gebruik als café met een bedrijfswoning. Daarnaast is mogelijke overlast van gasten van het café, met name in de avond en nacht, komen te vervallen waardoor juist sprake is van een verbeterde situatie.

4.	Reclamant stelt dat de balkons van nrs. 15A, 15H en 15J van de appartementen in het naastgelegen appartementencomplex en de terrassen van de appartementen in het voormalig café dichtbij de terrassen van de patiowoningen liggen en dat hierdoor mogelijk de privacy wordt aangetast.	De balkons waar reclamant naar refereert zijn balkons van andere bewoners dan van de reclamant zelf, waardoor hij hier geen belang bij heeft. Bovendien staat tussen de balkons van het appartementencomplex en de patiowoningen een boom die behouden blijft en een groot deel van de privacy waarborgt. Bij de privacy tussen de terrassen van de patiowoningen en de terrassen van de appartementen in het voormalig café heeft reclamant tevens geen belang. Op de begane grond van het aangrenzende appartementencomplex is de parkeergarage waardoor de appartementen op de eerste verdieping beginnen. Hierdoor is de eventueel inkijk vanuit de nieuwe woningen vanaf de begane grond beperkt. Het zal eerder omgekeerd zijn dat de bewoners van de appartementen vanaf de verschillende verdiepingen 'inkijk' hebben in de nieuwe woningen. Daarnaast is sprake van een reguliere woonsituatie waarbij sprake is van 'normale' privacy. Dit geldt ook voor de terrassen waarbij sprake is van een normale inrichting van de buitenruimte. Gezien de afstand zal er altijd sprake zijn van enige inkijk.
5.	Reclamant vraagt of het geluid van de spoorwegovergang in de geluidsmetingen is meegenomen.	Het maximale geluid van het spoor is aangegeven op een geluidplafondkaart en uit akoestisch onderzoek is gebleken dat deze aanvraag binnen de norm (onder de voorkeursgrenswaarde) van 55 dB(A) valt. Het geluidsniveau van een passerende trein (welke altijd gelijktijdig is met het geluid van de spoorwegovergang) zal altijd hoger zijn dan het geluid van de spoorwegovergang zelf.

Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	Reclamant stelt dat onduidelijk is hoe de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden waarnaar op pagina 41 van de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen en wat hier de resultaten van zijn.	De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden met enkele bewoners van Op de Rijsecamp en niet met bewoners van het appartementencomplex. De reden hiervoor is dat de bewoners van het complex gedurende de planvoorbereidingen en verbouw van het voormalige café geen bezwaren hebben geuit maar er juist draagvlak was om de cafébestemming met achterliggende openbare parkeerplek te laten vervallen.
2.	Reclamant stelt dat een uitbreiding van 3 naar 5 wooneenheden op het terrein invloed zal hebben op het leefklimaat in de buurt.	Het totaalplan bestaande uit 5 wooneenheden is reeds beoordeeld met een positief principestandpunt bij een voorafgaand vooroverleg. Hierin zijn de belangen van de omgeving zorgvuldig afgewogen. In het vervolg op dit vooroverleg is het plan gefaseerd aangevraagd waarvan het voorliggende ontwerpbesluit fase 2 betreft. De Stationsstraat ter hoogte van de bouwlocatie betreft een doorgaande weg waaraan naast een appartementencomplex en grondgebonden woningen onder andere het trein- en busstation, een kantoor en een hotel gelegen zijn. Het betreft geen rustige woonbuurt, maar een gebied met functiemenging en enige dynamiek. De beoogde bouwlocatie, achter het voormalige café, heeft echter een rustige ligging en samen met de appartementen in het voormalige café vormen de patiowoningen een soort hofje. De doelgroepen van de woningen zijn derhalve ook oudere doorstromers (55+) of starters. Deze doelgroepen veroorzaken naar verwachting weinig overlast voor de omgeving. Met de omzetting van deze locatie van een horecafunctie naar een woonfunctie met in totaal 5 woningen is sprake van een verbetering voor de directe omgeving aangezien woningen in de regel tot minder overlast leiden dan een café waarbij gasten in de avond en nacht vertrekken.
3.	Reclamant vreest voor geluidsoverlast en overlast van rook, barbecues, vuurkorven e.d. afkomstig van de terrassen van de patiowoningen. Reclamant verzoekt om de ligging van het terras van 13E te heroverwegen.	Op basis van artikel 3.6.1 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Valkenburg (VFLO) aan de Geul is het niet verboden om sfeervuur zoals een vuurkorf of vuur voor koken zoals een barbecue te gebruiken. Dit geldt zolang er geen gevaar of overlast voor de omgeving ontstaat. Het is vooraf niet te bepalen of dergelijke activiteiten onder normaal gebruik voor overlast zorgen, waardoor er geen voorwaarde voor aan de vergunning kan worden verbonden. Op het moment dat er met regelmaat overlast ervaren wordt, kan er op basis van voornoemd artikel uit de VFLO handhavend opgetreden worden.
4.	Reclamant betwijfelt of de boom op het perceel daadwerkelijk wordt behouden en onderhouden, mede omdat deze boom voorziet in privacy. Reclamant verzoekt een voorwaarde op te nemen dat de boom onderhouden en behouden dient te worden.	De eigenaar van het perceel geeft aan nog steeds te gaan voor behoud van de boom, juist om de privacy waar mogelijk te waarborgen. Aan de boom is recentelijk onderhoud gepleegd en de klimop is vanuit de wortels doorgeknipt. De klimop zal later in het jaar verwijderd worden.

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
5.	Reclamant stelt dat losliggende vuilniszakken op het terrein onhygiënisch zijn en verzoekt om een voorwaarde op te nemen dat voorzien dient te worden in een faciliteit voor afval.	Op basis van hoofdstuk 3 van de VFLO worden in een herhaaldelijke frequentie afvalstoffen bij alle percelen ingezameld. Bewoners dienen zelf containers voor de inzameling van afvalstoffen aan te vragen. Op het moment dat met regelmaat overlast ervaren wordt, kan er op basis van voornoemd hoofdstuk uit de VFLO handhavend opgetreden worden.

Overzicht aanpassingen omgevingsvergunning

Als gevolg van de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijzen zullen er geen aanpassingen in de omgevingsvergunning worden doorgevoerd.