

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
de realisering van 22 woningen aan de
Langen Akker te Berg en Terblijt**

Gemeente Valkenburg aan de Geul

COLOFON

Opdrachtgever:	Jongen Bouwpartners B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2021OV002-
Versie:	ON01
Status	ontwerp
Datum:	19 mei 2021
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2021.25

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering projectlocatie	3
1.3 Juridische status	4
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	12
3 Beschrijving projectlocatie	15
4 Planbeschrijving	17
4.1 Bouwplan	17
4.2 Parkeren	23
5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Akoestiek	25
5.2 Water	25
5.3 Bodem	26
5.4 Natuurwaarden	27
5.5 Luchtkwaliteit	28
5.6 Externe veiligheid	29
5.7 Bedrijfshinder	31
5.8 Archeologie	31
6 Uitvoerbaarheid	32
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2 Economische uitvoerbaarheid	32
7 Eindconclusie	33
Bijlage Verbeelding	34

Separate bijlagen:

- 1) Aelmans, 'Aanvullend c.q. verkennend bodem- en asbestonderzoek Langen Akker te Berg en Terblijt', rapportnummer E202795.007/SBI, d.d. 09.12.2020;
- 2) Ecolyrium, 'Quickscan natuurwaarden Langen Akker te Berg en Terblijt', rapportnummer 21-866, d.d. 21.04.2021;
- 3) Provincie Limburg, Vergunning ex artikel 2,7, tweede lid Wet natuurbescherming betreffende Project Bergervliet te Berg en Terblijt, d.d. 17.12.2000 (zaaknummer 2020-204708).



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

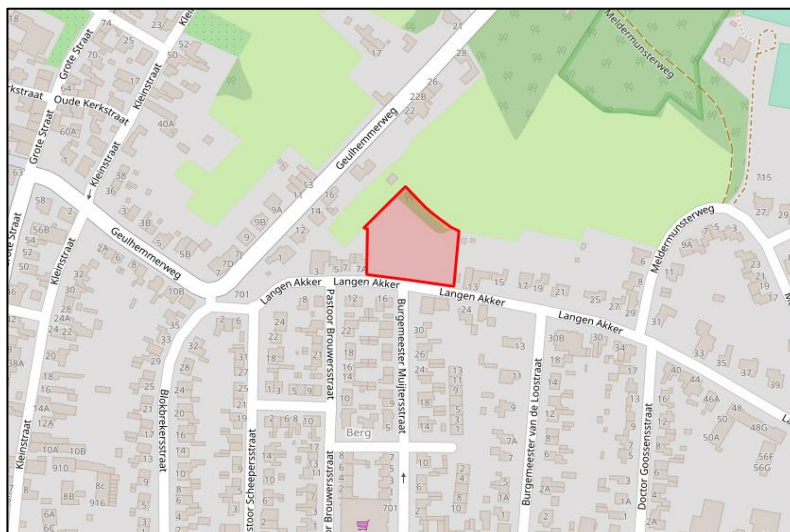
In 2006 is aan derden een bouwvergunning (thans: 'omgevingsvergunning') verleend voor de ontwikkeling van 22 woningen op de locatie Langen Akker ong. te Berg en Terblijt, ook wel 'locatie Bergervliet' genoemd. Het bouwplan bestond uit 19 appartementen en drie vrijstaande, grondgebonden woningen. Het bouwplan is echter om verschillende redenen nog niet tot uitvoering gekomen. In december 2020 is door Jongen Bouwpartners B.V. opnieuw een omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft aangegeven dat hiervoor de uitgebreide procedure omgevingsvergunning gevolgd dient te worden vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan.

Het betreffende perceel (kadastraal bekend als gemeente Berg en Terblijt, sectie D, nummer 1213) is juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', met een bouwtitel voor 22 woningen (waarvan 19 appartementen en drie grondgebonden woningen). Daarbij mag het aantal bouwlagen maximaal twee bedragen. Aangezien de appartementen in drie bouwlagen worden gebouwd past het bouwplan niet geheel binnen het bestemmingsplan. Ook worden de twee, op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven, bouwvlakken (voor zowel de appartementen als de grondgebonden woningen) overschreden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de noordzijde van de kern Berg en Terblijt aan de Langen Akker, tussen de woningen met de huisnummers 7 en 11. De locatie heeft een oppervlakte van 4.362 m². Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie weergegeven:



Ligging projectlocatie



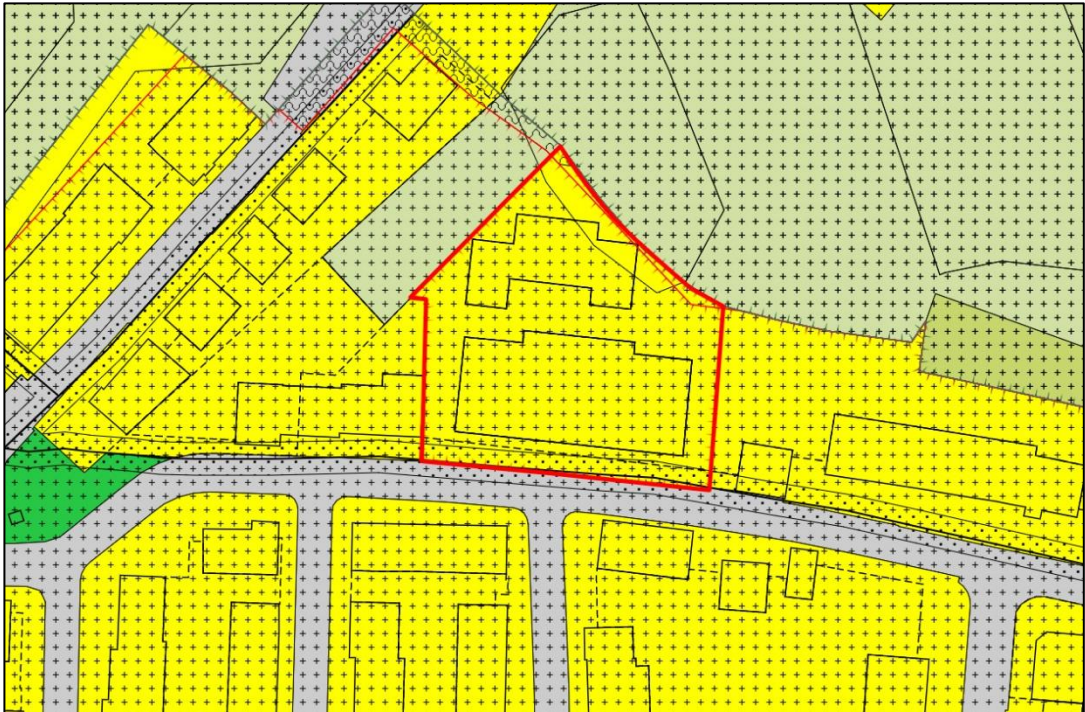
1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' (vastgesteld d.d. 05.10.2020) van de gemeente Valkenburg aan de Geul. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot 'Wonen'. Binnen dit bestemmingsplan is sprake van drie zones (centrum, kernen en buitengebied) waarbij deze projectlocatie gelegen is in de 'overige zone - kernen'.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' op het grootste deel van de projectlocatie van toepassing. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – VDF Maastricht', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'wetgevingszone - bebouwingscontour' en wetgevingszone - bouwtitel' van toepassing.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven, waarbij de projectlocatie door middel van de rode omkadering is aangeduid:



Uitsnede bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'

Enkelbestemming 'Wonen' en gebiedsaanduiding 'overige zone-kernen'

De projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-kernen'. Dit is een gebiedsindeling die is gehanteerd om verschillende regelingen op de juiste wijze in het initieel omgevingsplan te kunnen verwerken. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden op de projectlocatie bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater,



met daaraan ondergeschikt:

- aan huis gebonden beroepen;
- mantelzorg;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

Er mag binnen deze bestemming geen nieuwbouw worden gepleegd, met uitzondering waar dit expliciet is aangegeven. Voor deze locatie is dit expliciet aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - bouwtitel' (zie verder). Binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwd moet worden; ook zijn bijgebouwenvlakken op de verbeelding aangegeven waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - bouwtitel'

Deze gebiedsaanduiding geeft een locatie aan waar nog nieuwbouw mag worden gepleegd. Op de voorliggende projectlocatie mag een gebouw met maximaal 19 gestapelde woningen worden gebouwd (op het bouwvlak dat aan de weg gelegen is) en mogen drie grondgebonden woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak dat daarachter gelegen is. Binnen beide bouwvlakken mag het aantal bouwlagen niet meer dan twee bedragen.

Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5'

Het grootste gedeelte van de projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze dubbelbestemmingen regelt de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge trefkans en zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer (buiten bebouwde kom) beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Hoe met het aspect archeologie is omgegaan bij dit plan is weergegeven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht'. Deze gebiedsaanduiding is van toepassing waar een VDF-station (radionavigatiehulpmiddel in de luchtvaart) is opgesteld. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden restricties voor wat betreft bouwhoogte van gebouwen. Wanneer deze hoogte wordt overschreden dient advies te worden ingewonnen bij de LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland). In het onderhavige plan vormen deze restricties geen belemmering.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'

Binnen de gronden van het grondwaterbeschermingsgebied mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht voor zover deze zijn toegestaan op grond van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen en voor zover de omgevingsverordening Limburg en het door de provincie gevoerde dan wel te voeren beleid zich daar niet tegen verzetten. De bepalingen in de omgevingsverordening Limburg inzake grondwaterbeschermingsgebieden zijn van dien aard dat deze het plan niet belemmeren.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - bebouwingscontour'

Deze gebiedsaanduiding dateert van het oude contourenbeleid van de provincie Limburg. Hierin waren gebieden aangewezen waar gebouwd mocht worden. Alle bestaande kernen zijn destijds voorzien van een dergelijke bebouwingscontour. De voorliggende projectlocatie ligt binnen deze contour. Bouwen is op basis van het provinciaal beleid hier toegestaan.



Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'

Het plan omvat de ontwikkeling van 22 woningen, waarvan 19 gestapeld en drie grondgebonden woningen. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in:

- het bouwen van het appartementengebouw in drie bouwlagen, waar twee bouwlagen is toegestaan;
- het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Er zijn binnenplans geen mogelijkheden (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden) om deze strijdigheden weg te nemen. Om dit bouwplan mogelijk te maken dient een buitenplanse ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Facetbestemmingsplan parkeernormen

Naast het voornoemde bestemmingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen' (vastgesteld d.d. 02.07.2018). Hierin is bepaald dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden dient te worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de normering zoals deze is opgenomen in de in de 'Beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012). Hoe met het parkeren is omgegaan in het kader van dit plan is aangegeven in hoofdstuk 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Planvorm

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul is bereid de strijdigheid met het bestemmingsplan weg te nemen alsmede de bouwactiviteiten toe te staan door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo ('projectafwijkingsbesluit'). Hierbij dient de uitgebreide procedure omgevingsvergunning te worden doorlopen. Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende plan voorziet in deze vereiste.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding, in de vorm van een eenvoudige verbeelding (IDN-code NL.IMRO.0994.2021OV002) met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.5 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2 een overzicht van de planologische beleidskaders opgenomen, bestaande uit rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de projectlocatie gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op het (bouw)plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 behandelt de verschillende (milieu-)planologische omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven en hoofdstuk 7 geeft een samenvatting (eindconclusie) ten aanzien van dit plan.



2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de landelijke wet- en regelgeving, het Rijksbeleid, het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de projectlocatie, toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland zijn deze gebieden verankerd in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 ('Natuurwaarden') van deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- 1) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- 2) het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;



- 3) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden behouden.

Op basis van deze hoofddoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die gezamenlijk bijdragen aan het realiseren daarvan. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Dit beleid is op deze lagere overheidsniveaus verder uitgewerkt. Verwezen wordt naar het provinciaal en gemeentelijk beleid zoals verwoord in paragraaf 2.2 en 2.3 van dit hoofdstuk.

Projectlocatie

De SVIR kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de nationale belangen: Rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Projectlocatie

Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben op de projectlocatie. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld.

Projectlocatie

Voor de bespreking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar paragraaf 2.2 ('Provinciaal beleid') van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

In Bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of



belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Een woningbouwproject kan normaliter worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het onderhavige plan voorziet niet in een stedelijk ontwikkelingsproject omdat de geldende bestemming 'Wonen' op het perceel de bouw van deze 22 woningen reeds mogelijk maakt en er hiervoor al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend. Er is uitsluitend sprake van afwijking van het bestemmingsplan vanwege de bouwhoogte van het appartementengebouw en vanwege beperkte overschrijdingen van het bouwvlak. Als gevolg van dit plan worden derhalve geen woningen bijgebouwd ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en van de verleende omgevingsvergunning. Er is hierdoor geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

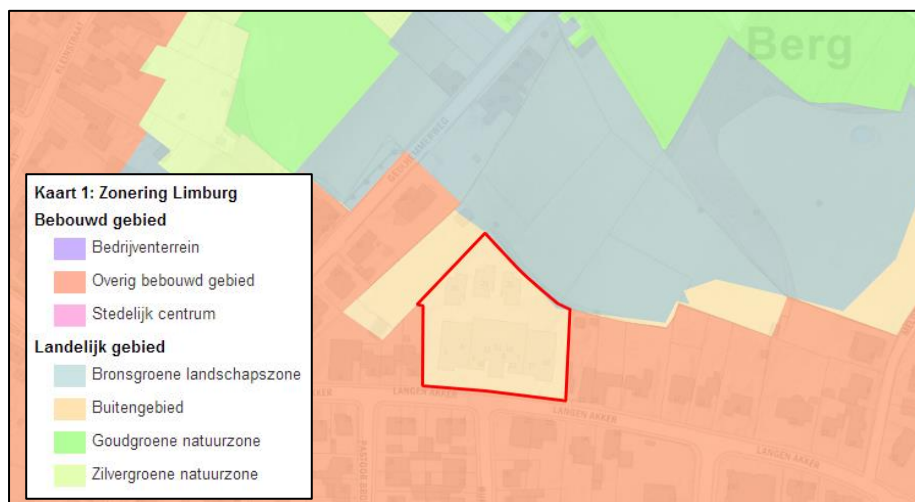
2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg/geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg

Op 13 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Projectlocatie

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie volledig gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode kleur omlind:



*Uitsnede Kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014
Zone 'Buitengebied'*



Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen en stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van de ontwikkeling van 22 woningen. Hiervoor is in 2006 reeds een omgevingsvergunning verleend. Het is daarom enigszins vreemd dat het gebied in POL2014 is aangewezen als 'Buitengebied', ook al vallen stads- en dorpsranden hier ook onder. Veelal zijn die locaties echter niet bebouwd. De bebouwing op basis van deze omgevingsvergunning is in de ondergrond van de zoneringskaart afleesbaar. Omdat het in de voorliggende situatie om een dorpsrand gaat is de stedenbouwkundige afronding van deze plek door middel van het voorliggende bouwplan een logische. Ondanks de opgenomen zonerings 'Buitengebied' is hier planologisch sprake van een 'hard bouwplan' waarvoor omgevingsvergunning is verleend.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manier waarop Limburg wordt klaargemaakt voor de toekomst.

De provincie Limburg zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschieden op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- 1) streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- 2) de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk;
- 3) meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compactere steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
- 4) zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgbeginsel: preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang bij de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In deze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonerings opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg. De ontwikkeling van woningen wordt bekeken vanuit een bredere maatschappelijke context. Dit vraagt om een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en in het buitengebied. Bij deze keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen, zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc.



Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisering van 22 woningen die reeds planologisch zijn verankerd in het vigerende bestemmingsplan. de strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat uitsluitend uit de bouwhoogte en uit overschrijding van de twee bouwvlakken. het is ook bij deze ontwerp-POVI vreemd dat het vergunde bouwplan uit 2006 is aangemerkt als 'Buitengebied'. Ondanks dat dorpsranden ook onder deze categorie vallen is hier sprake van een rechtsgeldige omgevingsvergunning.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt tevens aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar het vervolg van deze paragraaf.

*Projectlocatie*Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat de geldende bestemming 'Wonen' op het perceel de bouw van deze 22 woningen reeds mogelijk maakt en er hiervoor bovendien al een rechtsgeldige omgevingsvergunning is verleend. De reden dat deze uitgebreide procedure omgevingsvergunning moet worden doorlopen is vanwege de afwijking van het bestemmingsplan met betrekking tot de bouwhoogte van het appartementengebouw en vanwege beperkte overschrijdingen van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Als gevolg van dit plan worden derhalve geen woningen toegevoegd ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan en van de verleende omgevingsvergunning. Er is hierdoor geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Los van de verplichtingen in het kader van de ladder is het noodzakelijk de behoefte aan de beoogde woningen te onderbouwen in relatie tot het woningbouwprogramma. Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking van het gemeentelijk woonbeleid in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkeling in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de regio is een aantal afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen door de gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen de raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Het toelichten van het plan op basis van dit beleidsdocument is niet aan de orde omdat het in dit plan niet gaat om een toevoeging van het aantal woningen. Het aantal van 22 woningen dat met het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd is een 'hard plan' dat in het bestemmingsplan verankerd is. Daarnaast is ook geen sprake van het schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde heeft. Het voorliggende beleidsdocument is derhalve niet van toepassing op dit plan.



Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben vervolgens gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. De beleidsregel komt, zoals aangegeven, in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd, zoals is omschreven in de SVWZL). Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van (minimaal) één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Het toelichten van het plan op basis van dit beleidsdocument is niet aan de orde omdat het hier niet gaat om een toevoeging van woningen. Het aantal van 22 woningen dat met het voorliggende bouwplan wordt gerealiseerd is een 'hard plan' dat in het bestemmingsplan verankerd is. Het voorliggende beleidsdocument is derhalve niet van toepassing op dit plan.

2.3 Gemeentelijk beleid***Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul***

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren.



Binnen het structuurvisiegebied is een kernhiërarchie te onderscheiden, waarbij de kernen Gulpen, Vaals en Valkenburg de hoofdkernen zijn. De functies in deze kernen hebben veelal een (boven)gemeentelijk en soms een regionaal belang. Het betreft functies op het gebied van wonen, werken (o.a. horeca, toerisme en recreatie, winkelen), voorzieningen en welzijn. Nieuwe ontwikkelingen zullen vooral in deze hoofdkernen dienen plaats te vinden. Naast de drie hoofdkernen zijn er de kerkdorpen, die binnen het provinciale beleid een contour hebben gekregen. Binnen de kerkdorpen (waaronder Berg en Terblijt) komen deze functies ook voor, zij het in mindere mate. Er zijn binnen deze kernen op dit gebied nog ontwikkelingen mogelijk, maar deze zullen binnen de structuurvisieperiode relatief beperkt zijn. Eerder dient er voor gewaakt te worden dat hier het aantal functies niet (verder) zal afnemen. Het laagste niveau betreft kernen, gehuchten, clusters en linten, die buiten de contour zijn gelegen en waar in principe nauwelijks of geen nieuwe ontwikkelingen (waarbij nieuwe bebouwing wordt toegevoegd) meer te verwachten zijn. Omdat het hier formeel gezien buitengebied betreft zullen ontwikkelingen die hier nog kunnen plaatsvinden worden gekoppeld aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM).

Onderhavig plan

De uitgangspunten zoals aangegeven in de intergemeentelijke structuurvisie zijn voor Valkenburg aan de Geul vrij algemeen van aard. De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De woningbehoefte zal kwantitatief afnemen en er zal kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan. De intergemeentelijke structuurvisie bevat geen specifieke uitgangspunten voor deze projectlocatie.

Lokale woonvisie 2020-2025 'Wonen op maat'

Ingegeven door de demografische ontwikkelingen wordt in de lokale woonvisie uitgegaan van een 'transformatievisie'. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Bij vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt, wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor omzetting naar een woonfunctie. Er is echter sprake van een vastgelopen woningmarkt. Op korte termijn is het van belang schuifruimte te creëren om de doorstroming weer op gang te brengen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het beleid op de korte en de lange termijn. Op de korte termijn wil de gemeente de knelpunten in de huidige markt aanpakken. Daarbij wordt geanticipeerd op het lange termijn perspectief: de verwachte krimp in de toekomst. Concreet houdt dit in:

- voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen (starters, jonge doorstromers, oudere doorstromers, langer thuiswoners en kwetsbare ouderen);
- beschikbaarheid van woningen binnen een redelijke termijn. Specifiek aandachtspunt is de realisatie van voldoende goedkope sociale volkshuisvesting voor de zwakste inkomensgroepen.
- de focus ligt op de huishoudens die structureel verblijven in een zelfstandige woning;
- aandacht voor de adequate huisvesting van doelgroepen die tijdelijk binnen de gemeente verblijven zoals arbeidsmigranten en (horeca)studenten;
- focus op de transformatiemogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige doelgroepen. Waar nodig dient beperkt nieuwe ruimte te worden toegevoegd om de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken.
- er wordt nadrukkelijk een onderscheid gemaakt tussen de stadskern Valkenburg en de overige kernen bij de aanpak van de woonvraagstukken. De drijfveer daarbij is het borgen van de waardevolle woonmilieus en onderscheidende identiteiten (en daarmee ook de leefbaarheid en continuïteit op lange termijn). Het uitgangspunt is een maatwerk aanpak per kern of groep kernen in de vervolgstappen op deze woonvisie.



Onderhavig plan

Ten aanzien van het voorliggende bouwplan is sprake van een plan dat al sinds 2006 is vergund en ook als zodanig in bestemmingsplan is vastgelegd. Er is met de invulling van het plan ook zoveel mogelijk rekening gehouden met de woonvisie. In het voorliggende bouwplan worden 22 woningen gerealiseerd met de volgende kenmerken:

- 3 grondgebonden patio/bungalowwoningen in het duurdere segment;
- 8 koopappartementen in het dure segment (vanaf € 325.000 v.o.n.)
- 11 huurappartementen in het middensegment (tot € 1.100,- maand).

De drie grondgebonden patio-/bungalowwoningen zijn primair bedoeld voor senioren, maar ook belangstellenden uit andere doelgroepen kunnen hierop aanspraak maken. De acht koopappartementen zijn eveneens primair bedoeld voor senioren. Senioren worden met het beschikbaar komen van passende woningen in de gelegenheid gesteld hun (vaak te) grote eengezinswoningen te verkopen, waardoor doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden. Doorstromers op de woningmarkt zijn vervolgens de meest aangewezen doelgroep om deze eengezinswoningen betrekken. Hierdoor worden de mogelijkheden vergroot om gezinnen in Berg en Terblijt te behouden dan wel aan te trekken. Dit levert ook extra draagkracht op voor de voorzieningen in de kern.

De complex met elf huurwoningen in het middeldure segment wordt voor de verhuur aan de woningstichting verkocht. Zij kan enkele van haar doelgroepen (zoals tweepersoonshuishoudens of senioren) hiermee bedienen. Het bouwplan voorziet derhalve in een behoefte voor diverse doelgroepen in de kern Berg en Terblijt.



3 Beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is, zoals eerder aangegeven, gelegen aan de noordzijde van de kern Berg en Terblijt aan de Langen Akker, tussen de woningen met de huisnummers 7 en 11. De locatie heeft een oppervlakte van 4.362 m². Op onderstaande luchtfoto is de projectlocatie aangeduid:



Luchtfoto projectlocatie

De locatie wordt ook wel de locatie 'Bergervliet' genoemd, omdat hier in het verleden het gebouw 'Bergervliet' stond waarin een basisschool, een gemeenschapshuis, een bibliotheek en een ouderensociëteit in ondergebracht zijn geweest. Tevens was aan het gebouw Bergervliet een accommodatie aangebouwd voor de scoutingvereniging en een sportvereniging. Inmiddels is het terrein al 15 jaar onbebouwd in afwachting van de realisering van het nieuwe woningbouwplan. De onderstaande foto's geven een impressie van de huidige situatie (april 2021):



Aanzicht locatie vanaf de Langen Akker

De projectlocatie vormt op dit moment een 'gat' in de bebouwing aan de Langen Akker; dit is de weg die deel uitmaakt van de meest noordelijke bebouwingsrand van de kern Berg en Terblijt. De projectlocatie loopt in noordelijke richting af in de richting van het Geuldal en biedt vanuit het achterste deel een fraai uitzicht op dit dal. De aanpalende bebouwing aan de Langen Akker kan worden gekarakteriseerd als bebouwing in twee bouwlagen met kap waarbij de kaprichting parallel



aan de weg verloopt. De bebouwing aan de Langen Akker is gerealiseerd in verschillende bouwperiodes, variërend van 1918 tot 1980 van de vorige eeuw.

Aan de aansluitende Pastoor Brouwersstraat (komend vanuit zuidelijke richting aflopend tot aan de projectlocatie) zijn woningen uit de jaren zestig van de vorige eeuw gelegen, eveneens in twee bouwlagen met kap waarbij ook hier de kaprichting parallel aan de weg is gesitueerd. Op onderstaande foto's is deze omliggende bebouwing weergegeven:



Bebouwing Langen Akker (oostelijk van projectlocatie)



Bebouwing Langen Akker (westelijk van projectlocatie)



Bebouwing aan de Pastoor Brouwersstraat

Groen

De omgeving van de projectlocatie (Langen Akker en Pastoor Brouwersstraat) kent geen openbaar groen, maar het groen (gras, bomen en andere opgaande beplanting) in de voortuinen aan de straatzijde leveren gezamenlijk toch een beeld op van wonen in een groene omgeving aan de rand van het Geuldal.

Verkeer

De projectlocatie aan de Langen Akker kan worden bereikt via de Geulhemmerweg en de Blokbrekersstraat aan de oostzijde en de Valkenburgerstraat en Doctor Goossensstraat vanuit de zuid- en westzijde. Ook kan de locatie via de tussenliggende straten worden bereikt. Het grootste deel van de woonstraten in Berg en Terblijt is voorts gelegen binnen een 30 km/uurgebied. In het straatbeeld is dit zichtbaar door de aanwezigheid van snelheidsremmende maatregelen zoals verkeersplateaus.



4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van twee appartementenblokken van elf respectievelijk acht appartementen aan de Langen Akker met daarachter drie grondgebonden patio-/bungalowwoningen die georiënteerd zijn op het Geuldal. Op onderstaande afbeelding is de beoogde nieuwe situatie weergegeven:



Plattegrond bouwplan (bron Humblé, Martens en Willems)

De projectlocatie bestaat in feite uit een brede, rechthoekige strook aan de voorzijde en een driehoekige vorm aan de achterzijde. Aan de voorzijde van het perceel worden de twee appartementengebouw gerealiseerd, terwijl de achterzijde zich goed leent voor een verspringende positionering van de drie patio-woningen. De ontsluiting van het terrein vanaf de Langen Akker is centraal op het terrein aan de voorzijde van het perceel geprojecteerd.

De voorste gevels van de appartementengebouwen liggen in het verlengde van de voorgevel van de woning Langen Akker 7A en volgen het verloop van de weg. De ruimte tussen de twee appartementengebouwen is vergelijkbaar met de ruimte die overblijft tussen de aanpalende woningen Langen Akker 7A en 11. De twee appartementengebouwen worden deels uitgevoerd in twee bouwlagen en deels in drie bouwlagen. De bouwhoogte van deze gebouwen bedraagt voor het linkerblok 9,75 meter (inclusief opstaande dakrand) waarbij ten behoeve van de liftschacht centraal in het gebouw een beperkte opbouw tot 12 meter wordt gerealiseerd. Voor het rechterblok wordt deze bouwhoogte 9,78 meter resp. 12,2 meter. De kleinste afstand van het linker



appartementengebouw tot de aanpalende woning Langen Akker 7A bedraagt 6,2 meter en de kleinste afstand van het rechter appartementengebouw tot de aanpalende woning Langen Akker 11 bedraagt 7,1 meter.

De drie patio-/bungalowwoningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een bouwhoogte van 3,2 meter. Omdat het peil niet overal even hoog ligt varieert de waarnemingshoogte tussen 3,2 en 3.8 meter.

Op onderstaand aanzicht is de bouwhoogte op de projectlocatie langs de Langen Akker zichtbaar in relatie tot de aanpalende bebouwing. Aan de linkerkant is aangesloten op de bouwhoogte van de woning Langen Akker 7A, aan de rechterkant is aangesloten op de bouwhoogte van de woning Langen Akker 11.



Aanzicht bebouwing projectlocatie in relatie tot aanpalende woningen (bron: Humblé, Martens en Willems)

Appartementenblokken

De twee appartementenblokken (links L en rechts R) worden in het onderstaande toegelicht.

Blok L

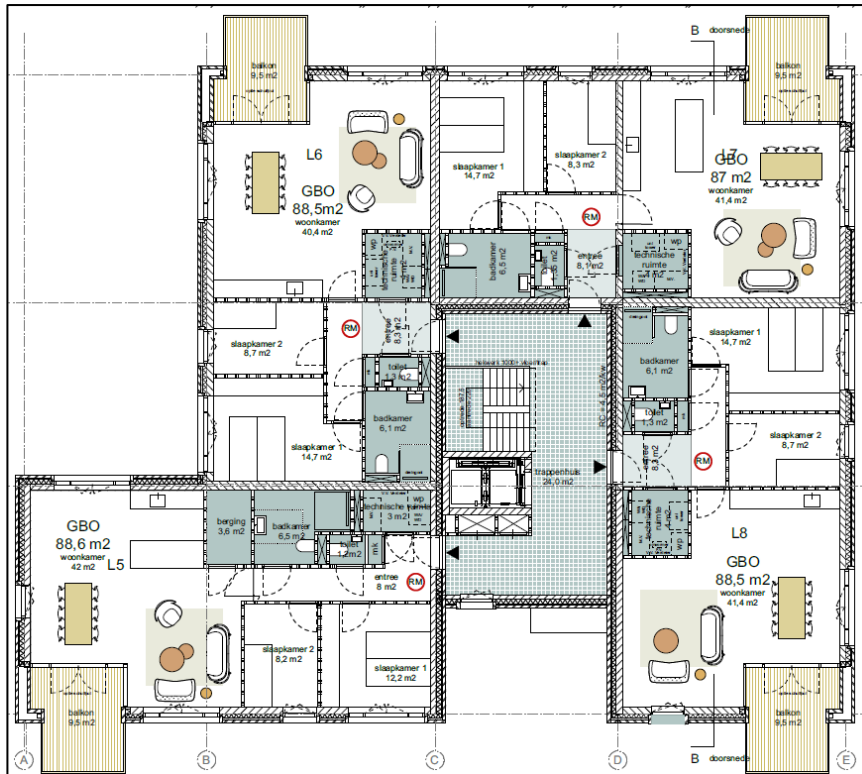
Blok L bestaat aan de voorzijde links uit twee bouwlagen en het overige deel van het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Er is voor een gebouwdeel in twee bouwlagen (bouwhoogte 7,1 meter) gekozen aan deze linkerkant om de overgang vanaf de woning Langen Akker 7A (bestaande uit twee bouwlagen met een kap) zo natuurlijk en soepel mogelijk te maken. Het gedeelte van drie bouwlagen (bouwhoogte 9,75 meter) is hierdoor een stuk verder van de woning Langen Akker 7A gepositioneerd. Centraal is de opbouw voor de liftschacht te zien (bouwhoogte 12 meter).



Voor aanzicht Blok L (bron Humblé, Martens en Willems)

De indeling van de begane grond en de eerste verdieping van blok L is als volgt:



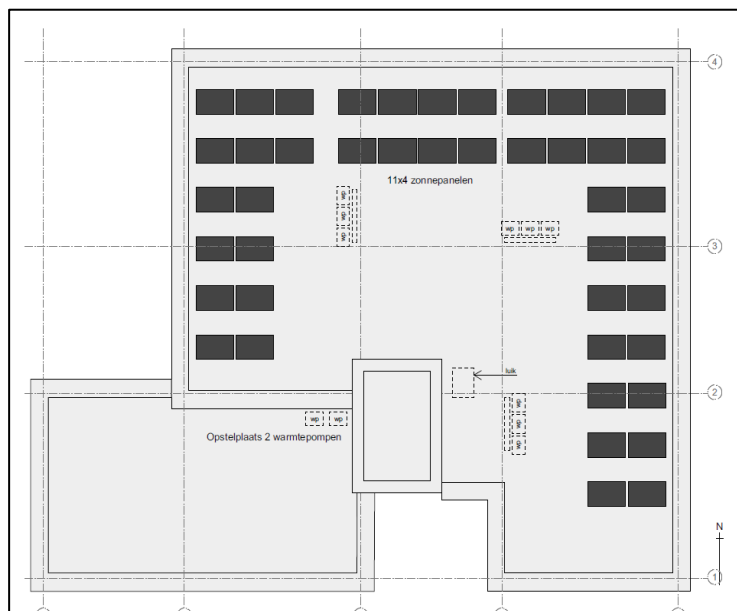


Indeling begane grond en eerste verdieping Blok L (bron Humblé, Martens en Willems)

Hier zijn vier appartementen per bouwlaag gesitueerd met een oppervlakte tussen 85 en 88 m². Per bouwlaag zijn steeds twee appartementen georiënteerd op de Langen Akker en twee op de achterzijde. Alle appartementen worden alle voorzien van een balkon. Daarnaast worden ook ‘Franse balkons’ uitgevoerd aan de zijgevels van het gebouw. Aan de zijgevel van het gebouwdeel in twee lagen is dit niet het geval, in verband met privacy van de aanpalende woning Langen Akker 7A. Op de derde bouwlaag (tweede verdieping) worden nog eens drie appartementen gerealiseerd.

De gebouwen worden elke voorzien van zonnepanelen ten behoeve van de eigen energieopwekking. Op het dak worden tevens warmtepompen geplaatst.

Op de nevenstaande tekening is een opstelling van zonnepanelen en warmtepomp op het dak aangegeven:



Bij het realiseren van de parkeergarage (met bergingen) wordt gebruik gemaakt van het hoogteverschil op het terrein. Dit is te zien op onderstaande afbeeldingen, gezien vanaf de achterzijde respectievelijk oostzijde van het gebouw:



Achteraanzicht Blok L (bron Humblé, Martens en Willems)



Zij-aanzicht oostzijde Blok L (bron Humblé, Martens en Willems)

Blok R

Blok R bestaat aan de rechterzijde uit twee bouwlagen met een kap en het overige deel van het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Er is voor een gebouwdeel in twee bouwlagen (goothoogte 5,78 meter) met een kap (bouwhoogte 9,78 meter) gekozen aan deze rechterzijde om de overgang vanaf de woning Langen Akker 11 (eveneens bestaande uit twee bouwlagen met een kap) passend te maken. Het gedeelte van drie bouwlagen (bouwhoogte 9,75 meter) is hierdoor een stuk verder van de woning Langen Akker 11 gepositioneerd. Centraal is de opbouw voor de liftschacht te zien



(bouwhoogte 12,2 meter). Op de onderstaande afbeelding is het vooraanzicht van dit gebouw vanaf de Langen Akker weergegeven:



Voor aanzicht Blok R (bron Humblé, Martens en Willems)

Hier worden drie appartementen op de begane grond en de eerste verdieping gerealiseerd en nog twee op de tweede verdieping. de appartementen hebben een oppervlakte tussen 87 en 103 m². In dit gebouw worden zeven van de acht appartementen voorzien van een balkon; één appartement (op de tweede verdieping) wordt toegerust met een dakterras (niet zichtbaar vanuit de omgeving). Daarnaast worden ook hier 'Franse balkons' uitgevoerd aan de zijgevels van het gebouw.

Aan de oostgevel van het gebouwdeel in twee lagen (de zijde die grenst aan Langen Akker 11) zijn de gevelopeningen geminimaliseerd in verband met privacy van de aanpalende woning Langen Akker 11. Op de onderstaande afbeelding is de aanzicht van deze oostgevel weergegeven:

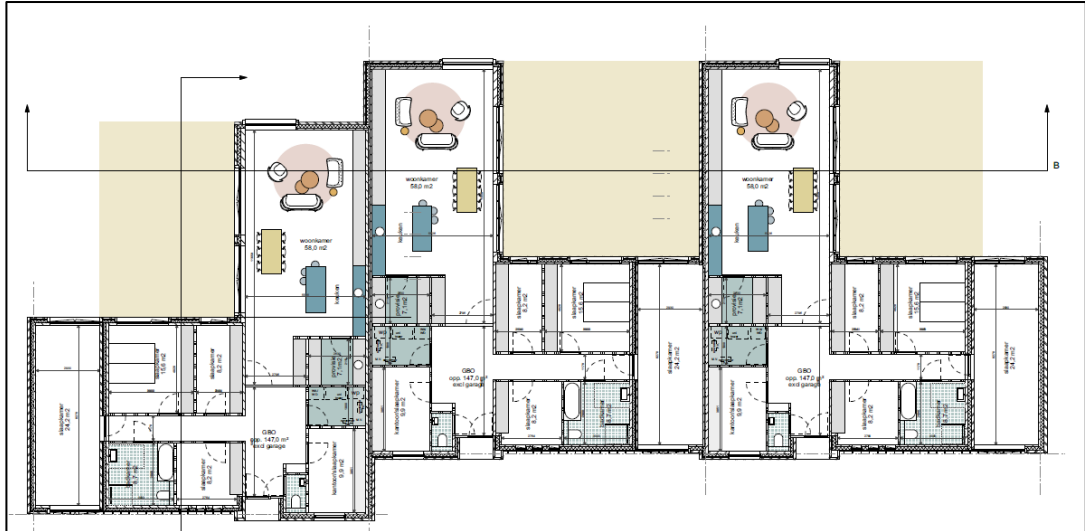


Zij-aanzicht oostgevel Blok R (bron Humblé, Martens en Willems)

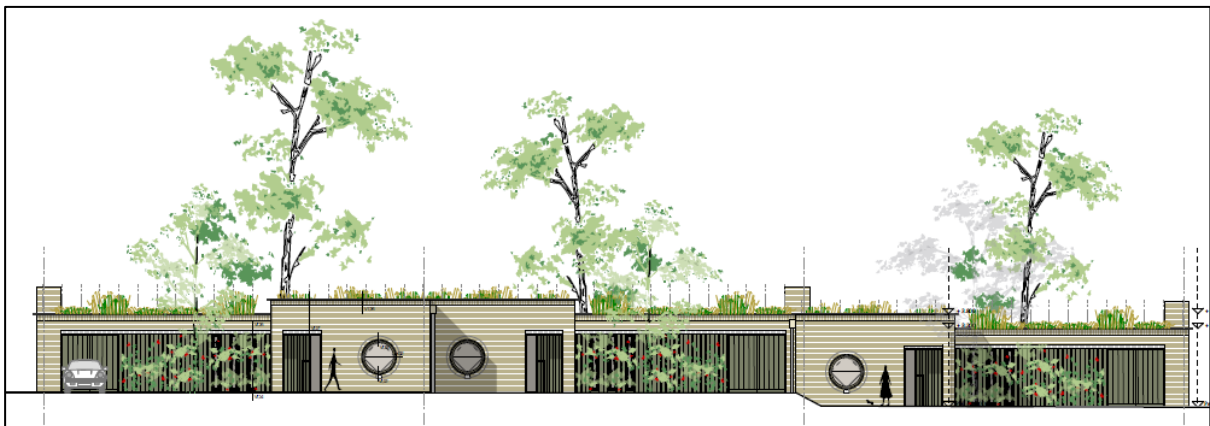


Patio-/bungalowwoningen

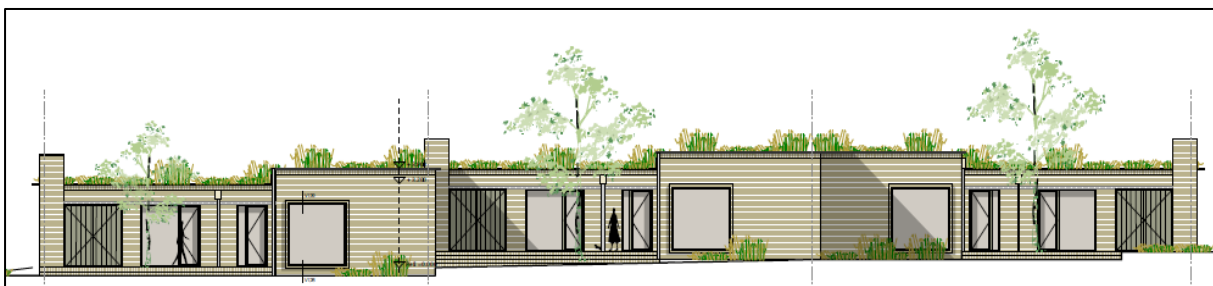
De drie patio-/bungalowwoningen worden gerealiseerd op het achterste deel van het perceel. Deze patio's worden uitgevoerd in één bouwlaag en kennen elk een oppervlakte van 147 m². De entrees van deze woningen zijn gelegen aan het binnenterrein, de woonkamers zijn georiënteerd op het Geuldal. De woningen zijn steeds met één zijde aan elkaar verbonden.



Plattegronden drie woningen (bron Humblé, Martens en Willems)



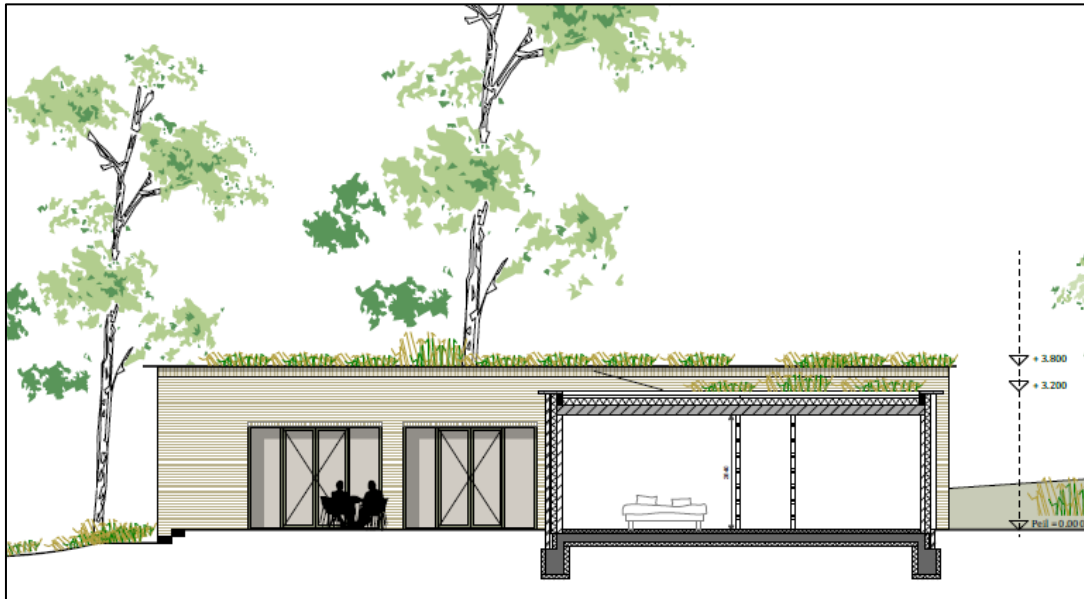
Voor aanzicht patio-woningen (bron Humblé, Martens en Willems)



Achteraanzicht patio-woningen (bron Humblé, Martens en Willems)



Op de onderstaande afbeelding is een dwarsdoorsnede van een patiowoning weergegeven. De woningen worden voorzien van een grasdak.



Dwarsdoorsnede patiowoning (bron Humblé, Martens en Willems)

Met de realisering van dit bouwplan wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan deze locatie die inmiddels 15 jaar wacht op herontwikkeling. Er wordt een duurzaam, energievriendelijk en landschappelijk-stedenbouwkundige passend concept gerealiseerd met woningtypen waar verschillende doelgroepen bij gebaat zijn.

4.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de Beleidsnota Parkeren van de gemeente Valkenburg aan de Geul en voor het gehele grondgebied van de gemeente juridisch-planologisch zijn vastgelegd middels het 'Facetbestemmingsplan parkeernormen'.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 22 woningen, waarvan drie grondgebonden en 19 gestapelde woningen. In onderstaand schema is de berekening opgenomen ten behoeve van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

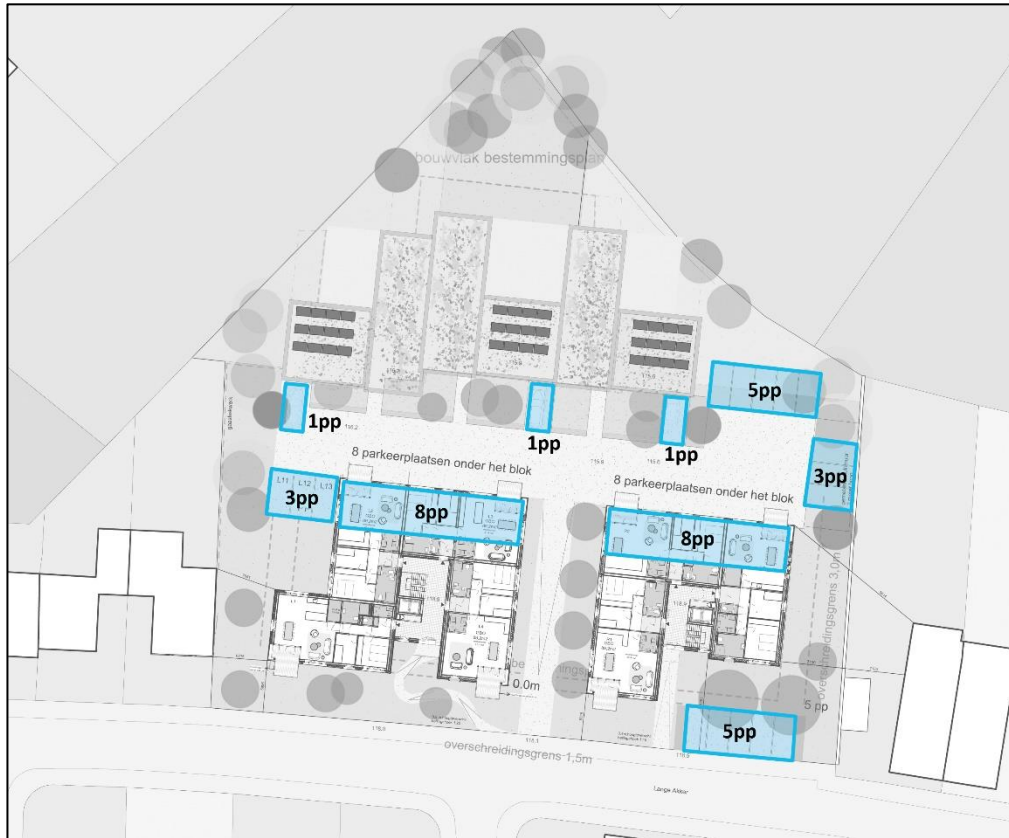
Woningtype	Norm	Aantal woningen	Aantal benodigde pp.
Appartement	1,6 per woning	19	30,4 ≈ 30
Eengezinswoning (ook patio's)	1,6 per woning	3	4,8 ≈ 5
Totalen		22	35

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 35. Deze worden als volgt gerealiseerd op het terrein:

- 16 parkeerplaatsen onder de appartementen (in een parkeergarage);
- 16 parkeerplaatsen op het terrein (verdeeld over vier parkeerplekken);
- 3 parkeerplaatsen op de percelen van de drie patiowoningen/-bungalows.



Op onderstaande tekening is de positie van deze 35 parkeerplaatsen aangeduid:



Positionering parkeerplaatsen (bron Humblé, Martens en Willems, bewerkt door VPA)



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige functies grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

De voorgenomen planontwikkeling voorziet in een geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder is hierdoor van toepassing.

Projectlocatie

De kern Berg en Terblijt is ingericht als 30 km/uurzone. Dit houdt in dat de wegen die daarbinnen zijn gelegen (waaronder Langen Akker) geen onderzoekszone kennen in het kader van de Wet geluidhinder. Op circa 50 meter afstand van de projectlocatie is de Geulhemmerweg gelegen, alwaar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. De projectlocatie is gelegen in de onderzoekszone van deze weg. Tussen de projectlocatie en de Geulhemmerweg is woonbebouwing gelegen die een afschermende werking heeft ten aanzien van het wegverkeerslawaai van de Geulhemmerweg.

Door Adviesburo Grouls is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning d.d. 27 februari 2006 (no. BR/5132). Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen akoestische belemmeringen zijn ten aanzien van dit bouwplan.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode tot en met 2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de



klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water. Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Valkenburg aan de Geul valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast haar beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om haar taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatertgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Voor de voorliggende projectlocatie kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Projectlocatie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat aan het maaiveld een circa 14 meter dik pakket van leem- en grondlagen is gelegen met een matige tot slechte doorlatendheid. Hieronder bevindt zich een 20 meter dikke laag die bestaat uit fijne zanden met afwisselend kleilagen. Deze laag is slecht doorlatend tot zelfs ondoorlatend. Infiltratie is op deze locatie niet mogelijk/realistisch. Er is ook geen ruimte voor retentievoorzieningen op het perceel en er is tevens geen oppervlaktewater aanwezig. Hierdoor is men genoodzaakt het van de daken en de verharding afkomende hemelwater af te voeren via het gescheiden rioolstelsel.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

In 2019 is voor een deel van de projectlocatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E190010, d.d. 5 december 2019). Een gedeelte van het perceel kon destijds niet worden onderzocht, omdat dit werd gebruikt als containerpark door de NV WML. Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Aelmans een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.



Aelmans, 'Aanvullend c.q. verkennend bodem- en asbestonderzoek Langen Akker te Berg en Terblijt', rapportnummer E202795.007/SBI, d.d. 09.12.2020, separate bijlage 1.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van het grondmengmonster van de bovengrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijdt. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van het grondmengmonster voor de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijdt. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat geen van de onderzochte PFAS concentraties de detectiegrenzen dan wel de achtergrondwaarden overschrijdt.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch onderzoek kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd

Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

5.4 Natuurwaarden

Conform de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (in het kader van de soortenbescherming) om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen beschreven.

Ecolybrum, 'Quickscan natuurwaarden Langen Akker te Berg en Terblijt', rapportnummer 21-866, d.d. 21.04.2021, separate bijlage 2.

Uit het uitgevoerde onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- de werkzaamheden leiden niet tot negatieve effecten op beschermde natuurwaarden en daarmee dus geen overtredingen van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming;
- er zijn geen verdere onderzoeken noodzakelijk;
- de werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zoals beoogd;
- door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten half maart-half juli) worden negatieve effecten voorkomen op in de omgeving broedende vogels;



- door de werkzaamheden uit te voeren onder ecologische begeleiding kunnen overwinterende/aanwezige amfibieën en wijngaardslakken zoveel als mogelijk gevangen en verplaatst worden, om daarmee te voldoen aan het zorgvuldig handelen in het kader van de Algemene Zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming.
- geadviseerd wordt de noordelijke rand te voorzien van ofwel een voedselrijke grasstrook (met afwisseling van bloemrijk grasland) of te voorzien van een struikenvegetatie, zodat hier een voedselrijke en insectrijke strooisellaag kan ontstaan, zodat dit als foerageergebied kan blijven fungeren voor onder meer de das.

Het aspect ecologie levert derhalve geen belemmering op voor het bouwplan.

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit bouwplan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerius-richtlijnen (Aerius-Calculator 2020). De twee meest nabijgelegen Natura2000-gebieden zijn Geuldal en Bemelerberg & Schiepersberg.

Uit de rekenresultaten van AERIUS-calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. is, namelijk 0,69 mol/ha/jr voor het Geuldal en 0,01 mol/ha/jr. voor Bemelerweg & Schiepersberg. Er is hierdoor sprake van een vergunningplicht ex artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming.

In de vergunning van de provincie Limburg wordt verwezen naar een ecologische onderbouwing, waarin is aangegeven dat de tijdelijke effecten van één jaar bouwactiviteiten de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied Geuldal niet aantasten. De stikstofgevoelige habitattypen daarbij zijn beuken-eikenbossen met hulst en eiken-haagbeukbossen (Heuvelland).

De provincie Limburg heeft als bevoegd gezag getoetst aan de beleidsregel 'Intern en extern salderen Limburg 2019' en heeft geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de voorwaarden voor de vergunning. Deze vergunning van de provincie Limburg (met zaaknummer 2020-204708) in het kader van de Wet natuurbescherming is, samen met de uitgevoerde Aerius-berekeningen, opgenomen in separate bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijkijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Projectlocatie

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.



Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Gelet op het aantal (22) woningen waarin het onderhavige plan voorziet kan worden geconcludeerd dat dit NIBM bijdraagt aan de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit voldoet aan de bepalingen van artikel 5.16a van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG). Het PAG is het gebied aan weerszijden van een spoorweg, vaarweg of wegtracé waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Binnen deze zone dient nader te worden gemotiveerd waarom een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object op deze locatie dient te worden toegestaan.

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de



verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Projectlocatie – plaatsgebonden risico

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan en de Regeling basisnet zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. In het navolgende is beschreven welke risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn en wat hiervan de consequentie is voor de realisering van het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

- Over de weg

Autosnelweg A79

Ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 1,5 kilometer, ligt de autosnelweg A79. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute valt echter ongeveer gelijk met de weg zelf en is dus niet of nauwelijks daarbuiten gelegen. Deze autosnelweg heeft geen Plasbrand Aandachts Gebied. In het Bevt is in artikel 8 lid 1 aangegeven dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute, een groepsrisicoverantwoording noodzakelijk is. Gelet op de ruime afstand tussen de projectlocatie en deze weg (1,5 kilometer) kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A79 geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Provinciale weg N590 Maastricht-Valkenburg

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de (N278 en de) N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De N590 hoeft in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

- Over het spoor

Op circa 1,3 kilometer van de projectlocatie is de spoorlijn Maastricht-Heerlen gelegen. Over deze vindt geen gevaarlijk transport plaats. Deze spoorlijn hoeft in dit verband niet verder te worden beschouwd.

- Over het water

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen vaarwegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Op 1,4 kilometer ten oosten van de projectlocatie bevinden zich twee hogedruk gasleidingen (Gasunie A520 en A534 en een DPO brandstofleiding). Deze leidingen hebben een 10^{-6} contour die op de leiding is gelegen. In onderstaande tabel zijn de kenmerken van deze leidingen benoemd:

Leiding	Diameter	Druk	PR 10-6	Invloedsgebied
A 520 (Gasunie)	24 inch	66 bar	0 meter	310 meter
A 534 (Gasunie)	36 inch	66 bar	0 meter	430 meter
DPO (Defensie) 208	10 inch	80 bar	0 meter	31 meter

Er is een verantwoording van het groepsrisico nodig indien de projectlocatie deels of geheel is gelegen binnen het invloedsgebied van de leiding. In de voorliggende situatie zijn de invloedsgebieden ver (1,4 kilometer) van de projectlocatie gelegen en is geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.



Risicovolle inrichtingen

Er zijn in de omgeving geen risicovolle inrichting gelegen die van invloed kunnen zijn op de projectlocatie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid in relatie tot het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor onderhavige projectlocatie en dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.7 Bedrijfshinder

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisatie van het onderhavige plan of hinder ondervinden van de beoogde inrichting van de projectlocatie.

5.8 Archeologie

Zoals aangegeven is het grootste gedeelte van de projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer (binnen de bebouwde kom) beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Projectlocatie

De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 4.362 m², waarvan circa 2.350 m² verstoord wordt als gevolg van het bouwplan. Dit betekent dat volgens de dubbelbestemming een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Omdat de locatie reeds verstoord is wordt door het bevoegd gezag bekeken óf, en zo ja op welke locatie eventueel een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zal - indien aan de orde - voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd, dan wel zal het noodzakelijk archeologisch onderzoek in de vorm van en specifieke voorwaarde in de omgevingsvergunning worden vastgelegd.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

Uitgebreide procedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Het ontwerp besluit is op (P.M.) gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

6.2 Economische 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 (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Dit is in de onderhavige situatie het geval. Het vaststellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst ten aanzien van het kostenverhaal is formeel derhalve aan de orde.

Omdat bij deze planontwikkeling de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, is er op basis van artikel 6.2.1a sub c Bro geen anterieure overeenkomst op dit punt noodzakelijk.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal wel een planschadeovereenkomst worden gesloten waarin planschade zal worden afgewenteld op de ontwikkelende partij.



7 Eindconclusie

Door Jongen Bouwpartners B.V. is het plan ontwikkeld voor de bouw van 22 woningen, waarvan 19 appartementen en drie grondgebonden woningen aan de Langen Akker te Berg en Terblijt. Het betreffende perceel (kadastraal bekend als gemeente Berg en Terblijt, sectie D, nummer 1213) is juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', met een bouwtitel voor 22 woningen (waarvan 19 appartementen en drie grondgebonden woningen). Daarbij mag het aantal bouwlagen maximaal twee bedragen. Aangezien de appartementen in drie bouwlagen worden gebouwd past het bouwplan niet geheel binnen het bestemmingsplan. Ook worden de twee, op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven, bouwvlakken (voor zowel de appartementen als de grondgebonden woningen) overschreden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul is bereid de strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan weg te nemen door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- er sprake is van de ontwikkeling van een woongebied met een gedifferentieerd aanbod aan woningen in twee prijsklassen waaraan een kwalitatieve behoefte is;
- er geen sprake is van toevoeging van woningen omdat de te realiseren woningen reeds planologisch 'hard' zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan;
- geen ecologische waarden worden verstoord blijkens uitgevoerd natuurwaardenonderzoek;
- op basis van uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen stikstofdepositie plaatsvindt die nadelig kan zijn voor omliggende N2000-gebieden;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd bouwplan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding

