

Partiële herziening BP Initieel omgevings-
plan Valkenburg aan de Geul 2022 –
woningbouw Oosterweg 15

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Ontwerp



Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 – woningbouw Oosterweg 15

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Ontwerp

Rapportnummer:	P05588
IMRO:	NL.IMRO.0994.2022BP002-ON01
Datum:	17 april 2023
Opdrachtgever:	Swentibold
Projectteam BRO:	BPa, DEe, PKI
Concept:	23 september 2022
Voorontwerp:	
Ontwerp:	26 januari 2023
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, wijzigen bestemming, Oosterweg, Valkenburg, gemeente Valkenburg aan de Geul.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de toevoeging van 19 appartementen aan de Oosterweg te Valkenburg.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	12
3. BELEID	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	15
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	20
3.2.3 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	22
3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	25
3.4 Gemeentelijk beleid	27
3.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030	27
3.4.2 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul	28
3.4.3 Facetbestemmingsplan Parkeernormen	28
3.4.4 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul	29
3.4.5 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul	29
3.4.6 Welstandnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul	29
3.4.7 Lokale Woonvisie 2020 – 2025	30
3.4.8 Gebiedsvisie Valkenburg Oost	31
3.4.9 Anterieure overeenkomst	31
3.5 Afweging beleidskader	32
4. ONDERZOEK	33

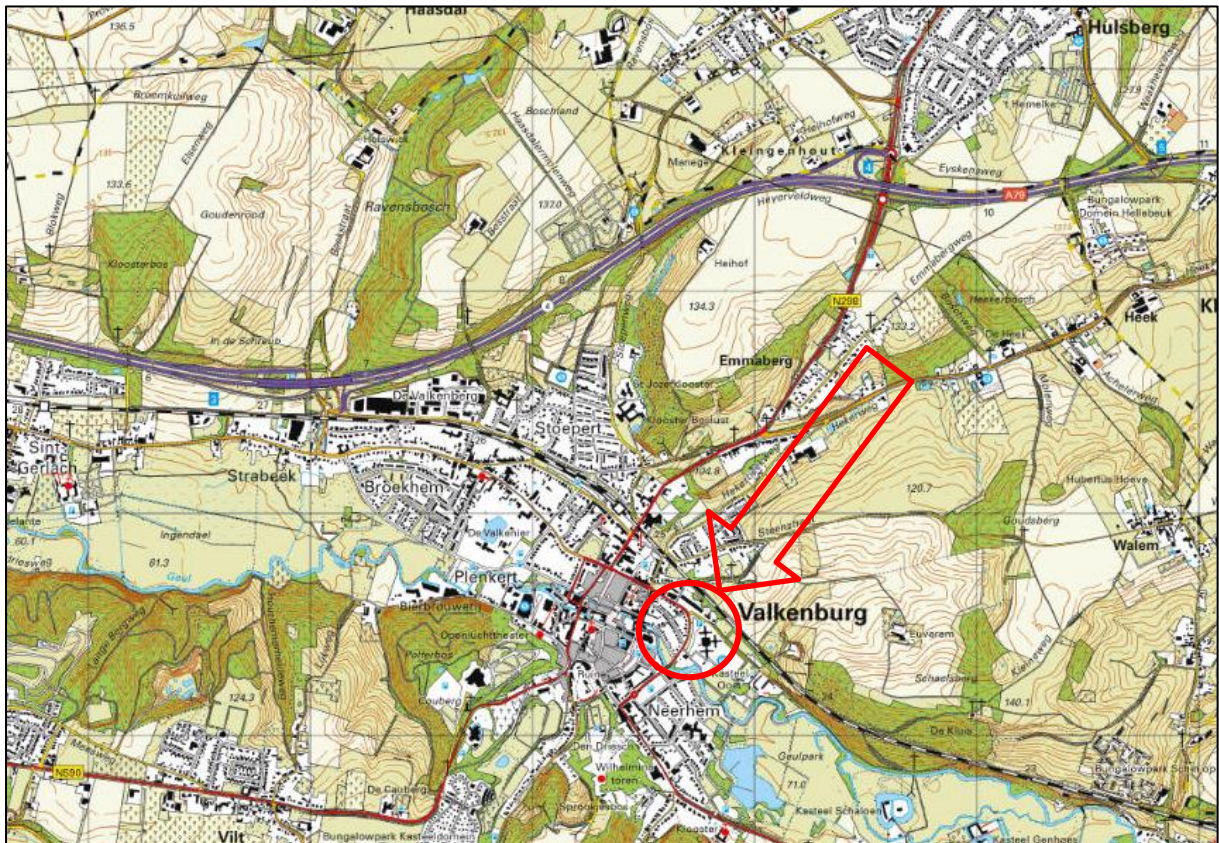
4.1 Milieuaspecten	33
4.1.1 Bodem	33
4.1.2 Geluidhinder	34
4.1.3 Luchtkwaliteit	35
4.1.4 Externe veiligheid	37
4.1.5 Milieuzonering	40
4.2 Leidingen en infrastructuur	41
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	42
4.4 Ecologie	42
4.5 Verkeer en parkeren	47
4.6 Waterhuishouding	48
4.7 M.e.r.-beoordeling	51
5. JURIDISCHE ASPECTEN	52
5.1 Planonderdelen	52
5.2 Toelichting op de verbeelding	52
5.3 Toelichting op de planregels	52
5.3.1 Inleidende regels	53
5.3.2 Bestemmingsregels	53
5.3.3 Algemene regels	54
5.3.4 Overgangs- en slotregels	55
6. UITVOERBAARHEID	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7. PROCEDURE	58
7.1 Procedure	58
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Ladderonderbouwing	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf en infiltratieonderzoek	
Bijlage 5: Aeriusberekening gebruiks- & aanlegfase v1	
Bijlage 6: Aeriusberekening gebruiks- & aanlegfase v2	
Bijlage 7: Quickscan flora en fauna	
Bijlage 8: Vleermuisonderzoek	
Bijlage 9: Parkeerplan	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Medisch centrum Sint Pieter aan de Oosterweg 15 te Valkenburg gaat binnenkort verhuizen naar een nieuw te realiseren Medisch centrum in de Nieuwe Kerk te Valkenburg. Daardoor komt het pand aan de Oosterweg leeg te staan. De bebouwing is verouderd en zal worden gesloopt. De wens bestaat om op de locatie moderne, levensloopbestendige appartementen te realiseren. Het bestemmingsplan laat de bouw van appartementen niet toe. Om medewerking aan het plan te kunnen geven is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

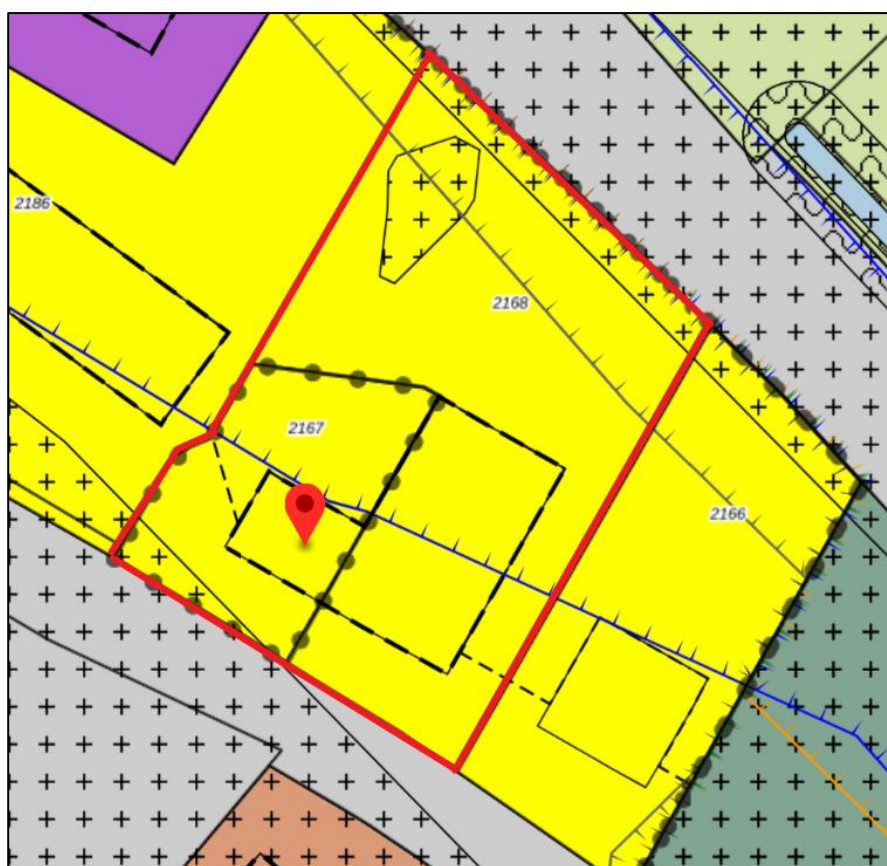
Het plangebied is gelegen aan de Oosterweg 15(a t/m b) te Valkenburg. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als Schin op Geul, sectie B, 2167 en 2168. De percelen hebben in totaal een oppervlakte van 3.087 m². Het planvoornemen wordt in de volgende paragrafen verder toegelicht.



Figuur 1. Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode cirkel en pijl)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', vastgesteld op 13 februari 2023. Ingevolge dit bestemmingsplan is op het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' gelegen en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' op een klein stuk in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Daarnaast ligt op het plangebied een bouwvlak en de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 80%' en 'maximum goothoogte 9m'. Het nu voorziene ontwerp kent een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen. Aan de achterzijde van de huidige bebouwing is een bouwaanduiding voor bijgebouwen opgenomen.



Figuur 2. Vigerend bestemmingsplan, plangebied voorliggende herziening rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Tevens gelden er voor het plangebied een aantal gebiedsaanduidingen 'Gebiedsaanduiding – luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht', 'Gebiedsaanduiding – luchtvaartverkeerzone – VOR/DME MAS', 'Gebiedsaanduiding – overige zone - centrum', 'Gebiedsaanduiding – veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel, '. De beoogde ontwikkeling valt voor het overgrote deel binnen het bestaande bouwvlak maar dat dient wel aangepast te worden in het bestemmingsplan om de ontwikkeling zoals nu is voorzien mogelijk te maken.

Het planvoornemen is strijdig met:

- Artikel 40. 2.2 sub a, omdat dit artikel bepaalt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan zijn en het nieuwe gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd wordt;
- Artikel 40 2.2 sub c, omdat dit artikel bepaalt dat daar waar geen aanduiding op de verbeelding is opgenomen uitsluitend vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij gebouwd mag worden en het nieuwe gebouw zal bestaan uit gestapelde woningen;
- Artikel 40 2.2 sub d, omdat dit artikel bepaalt dat er geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden als (zoals hier het geval is) er geen sprake is van vervangende nieuwbouw of de aanduiding 'wetgevingszone bouwtitel' ontbreekt;
- Artikel 40 2.2 sub f, omdat dit artikel bepaalt dat het aantal bouwlagen niet meer dan twee mag bedragen en de nieuwbouw uit vier lagen zal bestaan;
- Artikel 40 2.2 sub g, omdat dit artikel een maximale goothoogte van negen meter voorschrijft en de goothoogte van de nieuwbouw hoger wordt;
- Artikel 40 2.2 sub i, omdat dit artikel bepaalt dat de bouwdiepte op de begane grond maximaal 15 meter mag zijn en de bouwdiepte van de nieuwbouw op de begane grond groter dan 15 meter wordt;
- Artikel 40 2.2 sub j, omdat dit artikel bepaalt dat de bouwdiepte op de eerste en verdere verdiepingen maximaal 12,5 meter mag zijn en de bouwdiepte van de nieuwbouw op de eerste en verdere verdiepingen meer dan 12,5 wordt;
- Artikel 40 2.2 sub p, omdat dit artikel bepaalt dat de gebruiksoppervlakte van een gestapelde woning minimaal 83 m² moet bedragen en de gebruikersoppervlakte van 6 appartementen kleiner wordt dan 83 m².

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, de huidige en toekomstige situatie en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de procedure.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

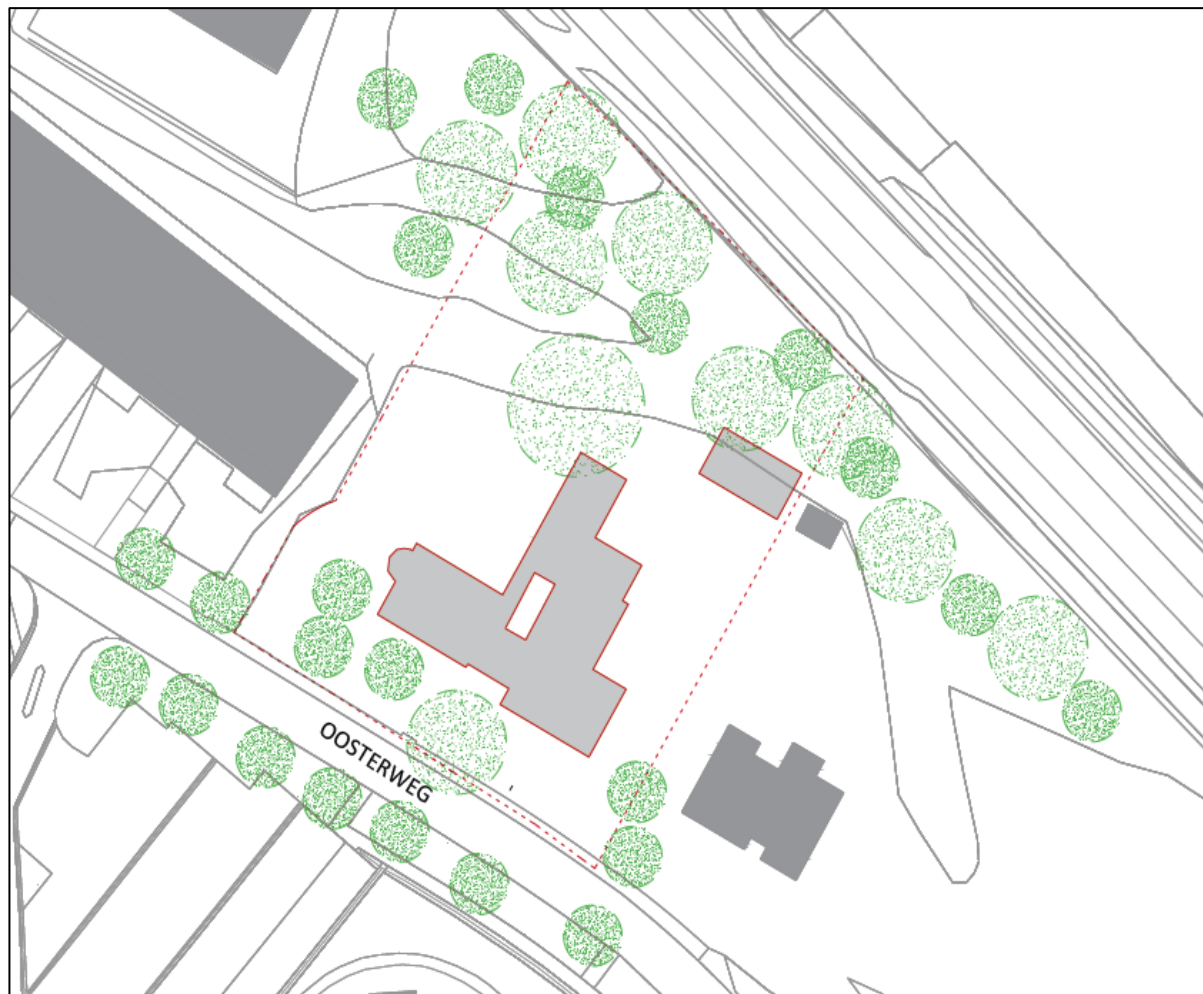
De beoogde ontwikkeling vindt plaats ten noord oosten van het centrum van Valkenburg in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Deze gemeente is in het hart van Zuid-Limburg gelegen ten oosten van de provinciale hoofdstad Maastricht en grenst aan de gemeenten Maastricht, Meerssen, Beekdaelen, Voerendaal, Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten. De gemeente bestaat uit één stad, een zestal dorpen en elf buurtschappen.



Figuur 3. Uitsnede luchtfoto met kadastrale ondergrond en ligging plangebied (rood omlijnd)

Onderhavig plangebied grenst verder in zuidwestelijke richting direct aan het centrum van Valkenburg. Het centrum van Valkenburg bestaat grotendeels uit een gemengd gebied met centrumbestemmingen, voor onder andere bedrijvigheid, waaronder detailhandel en horeca. Meer specifiek is onderhavig plangebied gelegen aan de oostzijde van Valkenburg. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul waarbinnen het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' vigeert. In het buitengebied rond de stadskern zijn voornamelijk natuurgronden, agrarische gronden en sportgronden gelegen. Ten noorden van het plangebied grenst het perceel direct aan het spoortraject tussen Valkenburg en Schin op Geul.

In de huidige situatie is het pand in overeenstemming met een onherroepelijke omgevingsvergunning in gebruik als medisch centrum. Daarnaast zijn twee woningen toegestaan in het pand. Naast het hoofdgebouw is er aan de westzijde van het gebouw een inrit/uitrit naar de Oosterweg. Deze komt uit op het verharde achter terrein. Er zijn diverse houtopstanden aanwezig op het noordelijke en zuidelijke gedeelte van het perceel. Dit gedeelte grenst ten noorden aan het spoortraject tussen Valkenburg en Schin op Geul. Ten zuiden grenst het plangebied aan maatschappelijke bestemmingen. Aan de zuidwestzijde van het plangebied zijn woonbestemmingen gelegen. Tot slot grenst de westzijde van het plangebied aan een aantal woonbestemmingen. Het beoogde perceel is ongeveer 65 meter diep en 45 meter breed.



Figuur 4. Bestaande situatie plangebied (bron: CB5)

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een trottoir en de Oosterweg. Aan de overzijde van de Oosterweg bevindt zich een parkeerterrein en verscheidene maatschappelijke bestemmingen. Op de Oosterweg geldt momenteel een maximumsnelheid van 30 km/u.



Figuur 5. Aanzicht plangebied vanuit de Oosterweg (bron: Google Streetview, september 2021)



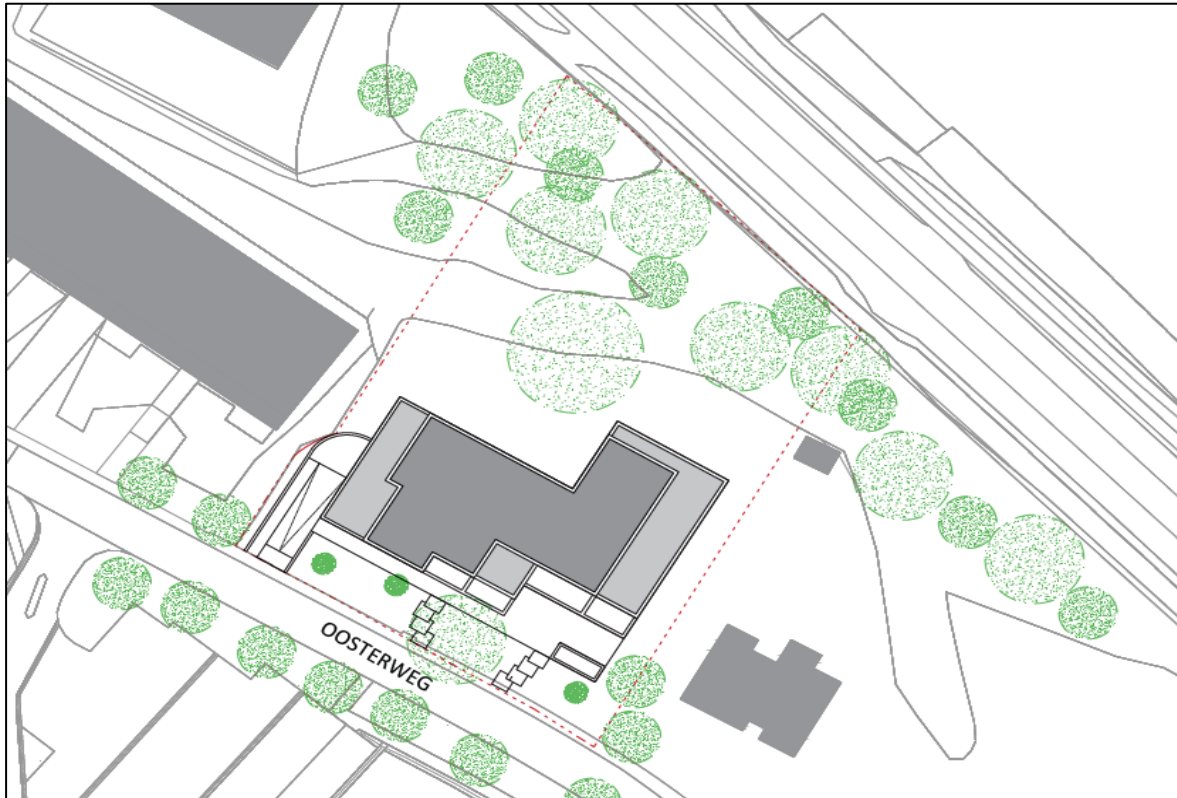
Figuur 6. Aanzicht plangebied achterzijde vanuit het achterterrein (bron: CB5)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dat betekent dat de gewenste, toekomstige situatie als uitgangspunt wordt genomen. In deze paragraaf wordt de toekomstige situatie in woord en beeld tot uitdrukking gebracht.

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In plaats daarvan wordt er aan de voorzijde van het perceel een nieuw appartementencomplex gebouwd met in totaal 19 appartementen. Het gebouw bestaat uit vier bovengrondse bouwlagen, met een verschillend aantal appartementen per bouwlaag. Op de begane grond en de eerste verdieping worden elk 6 appartementen gerealiseerd. Op de tweede verdieping zijn 5 appartementen voorzien en op de derde verdieping 2 appartementen. Het appartementencomplex wordt met een plat dak afgedekt.

Er worden twee entrees geplaatst aan de voorzijde van de Oosterweg. Deze bieden toegang tot een hal waaraan de entrees van de eerste zes appartementen zijn gelegen, evenals de toegang tot het trappenhuis, de lift en enkele technische ruimtes. Aan de achterzijde is geen uitgang voorzien waardoor het niet mogelijk is om het complex via de achterzijde te betreden. Ook het omliggende erf wordt opnieuw ingericht. Aan de voorzijde wordt een drietal bomen weggehaald welke worden vervangen met nieuw aan te planten bomen. Het appartementencomplex wordt gescheiden door het pad vanaf de stoep richting een van de twee de centrale entrees. Net zoals in de huidige situatie wordt het erf toegankelijk gemaakt voor auto's via een inrit aan de westzijde van het gebouw. Deze inrit zal door bewoners kunnen worden gebruikt om met de auto de parkeerplaatsen aan in het souterrain van het complex te bereiken. In het souterrain worden namelijk in totaal 24 parkeerplaatsen aangelegd, gelegen tussen de 19 bergingen tegen de noordelijke zijde van het nieuwe appartementencomplex. Een en ander is weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.



Figuur 7. Toekomstige situatie plangebied (bron: CB5)

In totaal worden er negentien appartementen gerealiseerd met veel variatie, variërend in oppervlakte van 70 tot 184 m². De appartementen op de verdiepingen hebben elk een balkon. De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een tuin/balkon. Alle appartementen worden levensloopbestendig gemaakt. De ontwikkeling richt zich daarmee in de basis op ouderen. Daarnaast is het project echter ook geschikt voor starters of andere kleinschalige huishoudens. Het bouwplan bestaat uit een mix van huur- en koopappartementen. Ten minste zeven appartementen zijn bestemd voor de middeldure huursector.



Figuur 8. Aanzicht nieuwe situatie vanaf de Oosterweg (bron: CB5)



Figuur 9. Vooraanzicht nieuwe situatie vanaf de Oosterweg (bron: CB5)

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het initiatief voorziet in de bouw van een appartementencomplex op de locatie van het huidige medische centrum aan de Oosterweg. Het nieuwe gebouw zal, net als het huidige pand, vrijstaand worden gerealiseerd in de verschijningsvorm van een grote villa. Hierdoor zal het pand als individueel object herkenbaar blijven.

De bouwhoogte bestaat uit maximaal 4 bouwlagen met gedeeltelijke setback op de vierde verdieping. Dit is passend bij de huidige bouwhoogtes en omliggende bebouwing, specifiek bij de appartementencomplexen aan de (oostelijke) overzijde van de straat. Ook wordt wat betreft de variatie aan de bouwstenen, voegen, detaillering aan het metselwerk en patronen aangesloten bij de omgeving. Het nieuwe appartementencomplex wordt ongeveer op gelijke wijze gesitueerd. Hierdoor blijft de sprong in het historische lint verbonden en dit zorgt ervoor dat de bouwmassa vanaf de omgeving gezien gelijk blijft qua visuele impact. Bovendien wordt hierdoor de mogelijkheid behouden om het pand aan de voorzijde te voorzien van een groene zoom, waarmee het geheel een zacht aanzien krijgt.

Functioneel gezien is de herontwikkeling tot woningbouwlocatie een passende en wenselijke stap. Daarnaast is dit ook in overeenstemming met de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan. De Oosterweg fungeert verder niet als ontsluitingsweg voor Valkenburg, en voert in westelijke richting vanaf de Broekhem naar het stadscentrum. In oostelijke richting gaat de Oosterweg over in het Oostervoetpad, een zandweg/wandelpad. Gelet op de onderhavige herontwikkeling, waarbij de feitelijke situatie weer in overeenstemming wordt gebracht met de daarvoor bestemde functie is een logische toekomstige invulling van het perceel.

Verder grenst het plangebied in zuidwestelijke richting direct aan het centrum van Valkenburg. Het centrum van Valkenburg bestaat grotendeels uit een gemengd gebied met centrumbestemmingen, voor onder andere bedrijvigheid, waaronder detailhandel en horeca. Meer specifiek is onderhavig plangebied gelegen aan de oostzijde van Valkenburg. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul waarbinnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul' vigeert. In het buitengebied rond de stadskern zijn voornamelijk natuurgronden, agrarische gronden en sportgronden gelegen. Ten noorden van het plangebied grenst het perceel direct aan het spoortraject tussen Valkenburg en Schin op Geul.

Vanuit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig perspectief is sprake van een passende en wenselijke ontwikkeling. Daarnaast is het bouwplan behandeld door de Stadsbouwmeester en in hoofdlijnen akkoord bevonden.

3. BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;

3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Conclusie

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met de AMvB Ruimte. Het Barro en de Rarro bevatten geen bepalingen die van invloed zijn op het plangebied gelet op de kleinschaligheid.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Aangezien er met het voorliggende plan sprake is van het toevoegen van 17 woningen is er in dit geval sprake van een stedelijke ontwikkeling waarbij de ladder moet worden doorlopen.

In het kader hiervan heeft er reeds een laddertoets plaatsgevonden waarin de behoefte aan de ontwikkeling is aangetoond.² De belangrijkste conclusies zullen hieronder worden vermeld. Voor de volledige ladderonderbouwing wordt doorverwezen naar bijlage 1. Het initiatief is reeds sub-regionaal afgestemd en akkoord bevonden.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² BRO, *Ladder voor duurzame verstedelijking Oosterweg te Valkenburg*, projectnummer: P05588, d.d. 25 mei 2022.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om Valkenburg aan de Geul als primair verzorgingsgebied en de regio Maastricht Heuvelland als secundair verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Passend binnen beleidskaders

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders:

- Het initiatief draagt bij aan de provinciale ambitie om een woningvoorraad te creëren waarbij zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten in balans zijn. Bovendien past de ontwikkeling binnen de huidige maatschappelijke context, waarin sprake is van een significante woningbehoefte, onder meer voor de doelgroep ouderen. De provincie stuurt hiervoor op het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad.
- Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd, evenals woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten.
- Het initiatief voldoet bovendien aan de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, aangezien nadrukkelijk invulling wordt gegeven aan de behoefte vanuit de samenleving om snel te bouwen voor onder meer de doelgroepen ouderen en in het middensegment. Conform beleidsregel dient het initiatief sub-regionaal te worden afgestemd.
- Er is sprake van zowel vergrijzing als ontgroening in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarnaast is er een kwalitatieve mismatch in de woningvoorraad. Het gemeentelijk beleid richt zich zowel op de huidige krapte op de woningmarkt als de verwachte bevolkingskrimp. De ontwikkeling voorziet in de behoefte voor woningen voor met name senioren. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendigheid. Dit draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om de doorstroom op de woningmarkt aan te pakken en daarmee ook mogelijkheden te bieden voor starters.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van provinciale prognosecijfers en de bestaande plancapaciteit voorziet de beoogde ontwikkeling in beginsel niet in een kwantitatieve behoefte. Op regionale niveau van Maastricht Heuvelland, met name binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul, is er sprake van een tekort aan plancapaciteit. Toch zijn er diverse redenen die aantonen dat de beoogde ontwikkeling wenselijk is:

- De gemeente Valkenburg aan de Geul is een krimpgebied. Zowel het inwonertal (-5,3%) als het aantal huishoudens (-2,8%) neemt de komende jaren af. In de regio Maastricht Heuvelland is de komende jaren nog sprake van een lichte groei van inwonertal en huishoudens.

- Wanneer de huishoudensontwikkeling (c.q. reële behoefte) wordt afgezet tegen de bestaande plancapaciteit op gemeentelijk niveau blijkt dat de plancapaciteit in de gemeente Valkenburg aan de Geul reeds voorziet in de behoefte (zowel de totale als de harde plancapaciteit).
- Hoewel de beoogde planlocatie regionaal bekend is als potentiële capaciteit, is er in kwantitatieve zin in beginsel geen aanleiding om het initiatief toe te voegen aan de harde plancapaciteit. Dit betekent echter niet dat ontwikkelingen op slot zitten en dat er geen vernieuwing mogelijk is. Soms is vernieuwing zelfs noodzakelijk.
- Diverse onderzoeken tonen aan dat er in de gemeente Maastricht sprake is van een woningtekort. Dit biedt mogelijkheden voor Valkenburg, gelet op de sterke verhuisrelatie en de korte afstand tussen de twee plaatsen.
- De acute woningbehoefte in Valkenburg aan de Geul wordt bovendien onderstreept met de invoering van de beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen' en in de 'Lokale Woonvisie 2020-2025'. Het toevoegen van woningen is mogelijk in segmenten en type woningen waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor senioren en woningen in het middensegment.
- De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft bovendien een relatief hoog aandeel oude woningen, waardoor vernieuwing van het aanbod te meer een gewenste ontwikkeling is.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van de kwalitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van 19 levensloopbestendige appartementen voor ouderen voorziet in een kwalitatieve behoefte.

- Door de demografische ontwikkeling (vergrijzing) is in Valkenburg aan de Geul en in Zuid-Limburg is nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren. Het planinitiatief met uitsluitend levensloopbestendige woningen voorziet hier uitstekend in.
- Door woningen te realiseren voor ouderen, wordt bovendien de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Doorstroming is een wenselijke ontwikkeling, zodat ook andere doelgroepen zoals starters meer kansen krijgen op de woningmarkt.
- De positie van 'middeninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk. Deze groep is veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. De toevoeging van hoofdzakelijk middeldure koopwoningen geeft invulling aan deze behoefte.
- Door bestaand vastgoed passend te transformeren of herstructureren kan deze specifieke woningbehoefte worden vervuld (zonder daarbij een nieuwe claim te leggen op de ruimte). Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan een opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare effecten zullen optreden.

- De woningbehoefte in de huidige markt is immers groot, met name voor doelgroepen als ouderen en middeninkomens.

- Gezien de krappe woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat ook na realisatie van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor nieuwe woningen, zeker in kwalitatieve zin (onder meer voor bovengenoemde doelgroep en segment).
- Bovendien betreft het een herontwikkeling waarbij wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. De ontwikkeling draagt daarmee tevens bij aan opwaardering van de openbare ruimte en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing aan de hand de ladder voor duurzame verstedelijking is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen de stedelijke contour en heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘wonen’, waarmee sprake is van een stedelijk functie. Gezien het voorgaande is sprake van een ligging ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ en is een verdere motivering op dit punt niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: ‘de Provinciale omgevingsvisie Limburg’ (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014). Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt besproken in paragraaf 3.2.2 ‘Omgevingsverordening Limburg (2021)’.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Parti-

cipatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverse wordende groep mensen aangevoerd op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling betreft een transformatie van een voormalige huisartsenpraktijk naar 19 appartementen. Deze appartementen zijn passend binnen de woonbehoeften. Er is namelijk sprake van een woningtype waarin de huidige woningvoorraad en planvoorraad nog in onvoldoende mate in voorziet. Daarnaast is sprake van transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waar woningbouw volgens de omgevingsvisie bij uitstek dient plaats te vinden. De beoogde transformatie is kortom passend binnen de uitgangspunten voor wonen uit de POVI Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Provinciale Staten heeft op 17 december 2021 de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. De inwerkingtreding is voorzien op 1 juli 2023 wanneer naar verwachting ook de nieuwe Omgevingswet in werking zal treden.

Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het plangebied binnen het gebied 'landelijke kernen' en binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.

Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conclusie

In deze toelichting op het bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 3.2.1 'Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Daarnaast wordt blijkens paragraaf 3.3.1 en 3.4 middels de voorliggende transformatie voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het plan zal tevens worden opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en de planvoorraad. Bovendien wordt met de verbouwing van het pand naar de appartementen spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg (2021) bestaan er kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen.

3.2.3 Rapportage 'Beweging op de woningmarkt'

Op 3 november 2017 hebben Provinciale Staten van Limburg de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. PS roepen hierin Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen.

Op 30 januari 2018 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten de rapportage 'Beweging op de woningmarkt' aangeboden. Daarin wordt aangegeven dat de gemeenten de huidige samenwerking (provincie – regio's – gemeenten) met betrekking het woonbeleid willen voortzetten en op een aantal punten willen verbeteren. Het adagium 'bouwen naar behoefte' mag gelden als een breed gedragen uitgangspunt dat ook in de nationale wetgeving is verankerd. Volgens GS levert de vertaling hiervan in het POL en de regionale structuurvisies als praktijkervaring op, dat naast gewenste effecten ook knelpunten optreden, in de zin dat in een aantal gevallen niet voldoende kan worden voldaan aan de behoefte.

De Gedeputeerde Staten willen het bouwen naar behoefte beter faciliteren en stellen daarom voor om in de praktijk een aantal praktische oplossingen te hanteren, die kunnen gelden als uitwerkingen van het bestaande woonbeleid. De regio's worden opgeroepen om deze oplossingen te bezien en in de regionale structuurvisie of de uitwerking daarvan een plek te geven.

Onder andere wordt aangegeven dat er woningbouwlocaties zijn die gebaat zijn bij het loslaten van de directe koppeling tussen de reductie van plannen en nieuwe initiatieven met een urgent karakter, waarbij de vraag niet valt te matchen met het reguliere aanbod. Het is verstandig om bij dergelijke initiatieven in eerste instantie te kijken naar locaties, waar een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit juist zeer gewenst is (bijv. centrumontwikkelingen, omzetten winkels in aanloopstraten naar woningen).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat gedateerd vastgoed binnen een bestaande kern (Valkenburg) wordt getransformeerd tot kwalitatief hoogwaardige woningbouw. Gezien de situering van de planlocatie, alsmede de beoogde woningtypes (appartementen met lift) zijn deze zeer geschikt voor ouderen en in de directe nabijheid van diverse voorzieningen. Hiermee wordt aangesloten bij de toenemende kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige woningen in of nabij kernen (deze vraag ontstaat door de groeiende groep ouderen). Voorliggend initiatief betreft zodoende een gewenste ontwikkeling. De bouw van woningen is daarnaast een logische invulling van het perceel, gezien de ligging aan een straat met een hoofdzakelijk woonkarakter binnen de stadskern van Valkenburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels 'gestructureerde concentratie'. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt een open plek binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld, waardoor de ruimtelijke bebouingsstructuur voltooid wordt en het straatbeeld versterkt. Derhalve is sprake van 'inbreiding' binnen bestaande bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Beleidsafpraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafpraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt net navolgende in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan het 1^e kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. De beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet.

Goede woningbouwplannen

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van 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.

Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van 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:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterion 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.

Use it or lose it

Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Anterieure overeenkomst

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Met gemeente Valkenburg aan de Geul is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over de te realiseren woningen zijn vastgelegd. Deze is opgesteld aangaande de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een appartementencomplex, bestaande uit 10 levensloopbestendige betaalbare koopappartementen, 2 levensloopbestendige dure koopappartementen en 7 levensloopbestendige middeldure huurappartementen met bijbehorende parkeermogelijkheid voor personenvoertuigen op het perceel.

Binnen de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' kan het planvoornemen passend worden beschouwd omdat er sprake is van het toevoegen van levensloopbestendige en

energiezuinige woningen aan de rand van het centrum van Valkenburg voor kleinere huishoudens. De nieuwbouw past binnen het gebied en zorgt voor een verdichting van het aantal woningen en op die manier tot meer draagvlak voor de aanwezige voorzieningen in de kern. De vraag naar dit type woningen voor met name senioren voorziet in de (regionale) behoefte aan levensloopbestendige woningen voor 1 en 2 persoons huishoudens, in met name het betaalbare en middeldure koop- en huursegment. Het toevoegen van dit soort woningen levert een bijdrage aan de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt.

Conclusie

Vanuit het taakveld wonen is een positief advies gegeven over het plan onder een aantal specifieke voorwaarden. Deze voorwaarden zijn onder meer geborgd in de eerder beschreven anterieure overeenkomst.

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van negentien nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen (appartementen). Dit woningbouwtype sluit aan op de groeiende behoefte aan woningen voor ouderen. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij een perceel met een (leegstaande maatschappelijke functie, in een bestaande woonwijk wordt omgevormd naar een locatie met woningen die zeer geschikt en gewenst zijn voor ouderen. Naast dat deze woningen geschikt zijn voor ouderen zijn de woningen ook zeer geschikt voor starters. Het plangebied is namelijk in het centrum van Valkenburg gelegen met in de directe nabijheid diverse voorzieningen.

Daarnaast heeft de laddertoets de behoefte aan de ontwikkeling aangetoond.³ Het planvoornemen voorziet in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte (zie paragraaf 3.1.3). Tevens is het initiatief reeds sub-regionaal afgestemd en akkoord bevonden. Ten slotte zal het initiatief binnen het termijn van 3 jaar worden gerealiseerd. Het onderhavige woningbouwplan past dan ook binnen de kaders van Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 13 februari 2012 heeft de gemeenteraad de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar.

Het beleid zoals opgenomen in deze intergemeentelijke structuurvisie is van toepassing op de gebieden gelegen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Het plangebied is geheel gelegen binnen de 'rode contour'.

Op de lange termijn wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door

³ BRO, *Ladder voor duurzame verstedelijking Oosterweg te Valkenburg*, projectnummer: P05588, d.d. 25 mei 2022.

het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

In deze structuurvisie zijn daarnaast afspraken vastgelegd over de uitwerking van het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM). De gemeente Valkenburg heeft dit vervolgens vertaald naar een Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM). Het plangebied ligt (wanneer er naar het gehele perceel 2168 wordt gekeken) met een klein hoekje in het gebied waar het GKM van toepassing is (zie onderstaande afbeelding). De ontwikkeling vindt echter buiten het gebied waar het GKM van toepassing is plaats en bovendien wijzigt de bestemming niet. Het LKM en het GKM zijn daarom niet van toepassing op het plan.



Figuur 10: Kaart GKM (plangebied rood omlijnd)

Wonen

Gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-

Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

De woningmarkt is tot op heden steeds uitgegaan van groei. Krimp is een fenomeen dat pas sinds enkele jaren daadwerkelijk meespeelt in het woningmarktbeleid en nog niet altijd bij alle beleidsmakers tussen de oren zit. Van een groei- / aanbodmarkt zal er een transformatie plaatsvinden naar een krimp- / vraagmarkt. Het woningaanbod zal zich dus moeten aanpassen aan de vraag. Als de woningvoorraad de autonome bevolkings- en huishoudensontwikkeling zou volgen, zou in de periode tot 2040, afhankelijk van de gemeente, een afname van de woningvraag van ca 15-25 % plaatsvinden.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking. In veel grotere mate dient te worden ingezet op herstructurering van de bestaande voorraad. Een meer evenwichtige situatie in de regionale voorraad draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid op het platteland.

In het kader van de duurzaamheid wordt aangesloten bij het landelijke beleid om per 2020 alleen nog maar passief energiewoningen te bouwen. Gezien het feit dat er nog maar nauwelijks woningen zullen worden bijgebouwd, dient het accent vooral op de bestaande woningvoorraad te liggen. Maatregelen om energie te besparen zullen worden gestimuleerd. In Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul zijn hier ook middelen voor vrijgemaakt. Omdat het in het algemeen gaat om maatregelen die op het niveau van de individuele woning worden genomen, zijn deze op het niveau van de structuurvisie minder herkenbaar.

Conclusie

Conform de intergemeentelijke structuurvisie is het uitgangspunt voor de onderhavige ontwikkeling om nieuwe (levensloopbestendige) woningen binnen de reeds bestaande kernen/centra te realiseren. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 19 appartementen binnen de stadskern van Valkenburg. Er zal sprake zijn van een kwaliteitsverbetering van de bestaande oppervlakte, waarbij alle faciliteiten gesloopt en/of gerenoveerd worden. Daarnaast zijn de woningen nabij vele voorzieningen gelegen binnen de kern van Valkenburg en is daardoor geschikt voor ouderen. Hierdoor draagt het initiatief bij aan een meer evenwichtige situatie in de regionale woningvoorraad. Het initiatief is daarom passend binnen de intergemeentelijke structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030

In de 'Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030' wordt een aanzet gegeven voor een samenhangende strategie voor de gemeente richting 2030. Aangegeven wordt dat Valkenburg het product is van een bewuste visie en oriëntatie op gasten van buiten. Dit heeft het stadje Valkenburg gemaakt tot wat

het nu is: een eeuwenoud, pittoresk, gastvrij en tikkeltje chique stadje gelegen in het cultuurhistorische Heuvelland.

Gestreefd wordt naar een vitaal Valkenburg aan de Geul met de volgende typering:

- Een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats met een hoge sociale kwaliteit;
- Een plaats met betrokken en meedenkende inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Een culturele en recreatieve plaats;
- Een gezonde en duurzame gemeente;
- Een toeristische gemeente in een complete regio.

De toekomstvisie levert verder bouwstenen voor maatschappelijk gedragen beleidskeuzen die in convenanten tussen overheden onderling en tussen overheden en maatschappelijke partijen kunnen worden vastgelegd en leiden tot realistische uitvoeringsprogramma's.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de bovenstaande typering nu de ontwikkeling onder andere toeziet op het realiseren van woningen met een hoge (sociale) kwaliteit. Middels deze nieuwbouw van een appartementencomplex op daarvoor bestemde gronden wordt op een duurzame manier omgegaan met de beschikbare ruimte binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul.

3.4.2 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 26 maart 2012 is de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Dit met als doel om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw.

Conclusie

De wijze waarop bij het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

3.4.3 Facetbestemmingsplan Parkeernormen

Op 2 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen' vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft de te hanteren parkeernormen binnen de gemeente verwezen naar de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul zoals omschreven in paragraaf 3.4.2. Het facetbestemmingsplan parkeernormen is integraal opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022.

Conclusie

De wijze waarop bij het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 4.5 van deze toelichting. Tevens is in de anterieure overeenkomst met de gemeente

Valkenburg vastgelegd dat onder het nieuw te bouwen appartementencomplex op eigen terrein een (halfverdiepte) ondergrondse parkeergarage gerealiseerd wordt overeenkomstig de richtcijfers van het Facetbestemmingsplan Parkeernormen.

3.4.4 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 23 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In deze nota wordt beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan het Besluit bodemkwaliteit zoals dat met ingang van 1 juli 2008 van kracht is geworden. Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het Besluit is hierin kaderstellend, waarbij lokale overheden meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden krijgen voor lokaal bodembeleid.

Vanuit een groot aantal wet- en regelgevingen kunnen eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze Nota bodembeheer schept een kader waarbinnen de eisen die vanuit de diverse wet- en regelgevingen met betrekking tot bodemkwaliteit zijn vertaald.

Conclusie

In het vigerende bestemmingsplan is het aspect bodemkwaliteit reeds geborgd, onderhavig initiatief heeft geen invloed op de bodemkwaliteit.

3.4.5 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een archeologische beleidskaart opgesteld die bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten (onderverdeeld in vier kaarten), een set monumenten- en trefkanskaarten (onderverdeeld in twee kaarten) en een set van twee beleidsadvieskaarten. Bij deze beleidskaart is niet alleen aandacht besteed aan de 'traditionele' archeologie, maar ook zijn de onderaardse kalksteengroeven in kaart gebracht en beschreven.

Conclusie

Onderhavig plan blijkt op basis van de archeologische beleidskaarten te liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. De archeologische waarde in de ondergrond komt echter niet in gevaar, omdat de vervangende nieuwbouw voor het overgrote gedeelte op het bouwvlak en fundering van het bestaande gebouw wordt gerealiseerd en er dus enkel in zeer beperkte mate grondwerkzaamheden voorzien zijn. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.4.6 Welstandsnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul

In de welstandsnota 2014 zijn algemene criteria en gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria vormen het toetsingskader voor welstand voor bouwplannen in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De stadsbouwmeester brengt op basis hiervan een advies uit aan het college. Volgens de gebiedsindeling is het plangebied onderdeel van zone 8: recreatiezone. Hierin zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen voor ontwikkelingen binnen deze zone. In de welstandsnota is echter ook opgenomen dat de algemene criteria en gebiedsgerichte criteria niet van toepassing zijn als het bouwplan:

1. Een vernieuwende aanpak kent;
2. Op een bijzondere locatie is geprojecteerd;
3. Wordt gerealiseerd onder bijzondere programmatische voorwaarden.

Conclusie

Aangezien de vervangende nieuwbouw op de contouren van het bestaande gebouw wordt gerealiseerd blijft de massa en uitstraling van het pand nagenoeg ongewijzigd. Ook in de aansluiting van het bestaande pand op de omliggende stedelijke structuur verandert niets. Het bouwplan is daarnaast behandeld door de Stadsbouwmeester en in hoofdlijnen akkoord bevonden.

3.4.7 Lokale Woonvisie 2020 – 2025

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in oktober 2019 de 'Lokale Woonvisie 2020 -2025' vastgesteld. Met deze eerste Lokale Woonvisie wil de gemeente Valkenburg aan de Geul de voornemens, ambities en beleid ten aanzien van wonen voor de periode 2020-2025 inzichtelijk maken. De Lokale Woonvisie heeft een aantal speerpunten voor het woonbeleid geformuleerd:

- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het beleid op de korte en de lange termijn. Op de korte termijn wordt aangestuurd op de knelpunten in de huidige markt. Daarbij wordt geanticipeerd op het lange termijn perspectief: de verwachte krimp in de toekomst.
- Er wordt aangestuurd op voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen die nu en in de toekomst in onze gemeente woonachtig zijn. Naast betaalbaarheid is de beschikbaarheid van woningen binnen een redelijke termijn van belang. Specifiek aandachtspunt is de realisatie van voldoende goedkope sociale volkshuisvesting voor de zwakste inkomensgroepen.
- Primair ligt de focus op de huishoudens die structureel verblijven in een zelfstandige woning. Daarnaast dient er ook aandacht te zijn voor de adequate huisvesting van doelgroepen die tijdelijk binnen onze gemeente verblijven zoals arbeidsmigranten en (horeca)studenten.
- De focus wordt gelegd op de transformatiemogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige doelgroepen. Waar nodig is het voornemen beperkt nieuwe ruimte toevoegen om de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken.
- Er wordt een uitdrukkelijk 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.
- Er wordt een centrale aanpak voorbereid om de voorgaande woondoelstellingen te kunnen realiseren. Daarin wordt de integrale aanpak van onder andere nieuwe elementen zoals de Omgevingswet en het Klimaatakkoord geborgd, maar ook bestaande zaken zoals de Woningwet en de regelgeving binnen het Sociaal Domein.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de bovenstaande typering nu de ontwikkeling onder andere toeziet op het realiseren van woningen met een hoge (sociale) kwaliteit. Middels deze nieuwbouw van een appartementencomplex op daarvoor bestemde gronden wordt op een duurzame manier omgegaan met de beschikbare ruimte binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul.

3.4.8 Gebiedsvisie Valkenburg Oost

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een gebiedsvisie opgesteld voor Valkenburg-Oost, die eind 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. De visie Valkenburg-Oost bestaat uit 25 ambities op drie thema's: (1) gezond wonen & leven, (2) duurzame mobiliteit en (3) beleefbaar & toekomstbestendig landschap:

Lokaal, levendig en gezond wonen en leven

Aangenaam en (water)veilig wonen & leven staat voorop in Valkenburg-Oost: van de dynamische kleinstedelijke omgeving op- en rond het Walramplein tot de buiten de stadsmuur gelegen woningen. Het groene Kastelenpark ligt op loopafstand voor alle inwoners van Valkenburg-Oost.

Duurzame en zachte verkeersstromen

Wat voor heel Valkenburg geldt, geldt natuurlijk ook voor Oost: er is werk aan de winkel om overlast gevende mobiliteit terug te dringen. Minder niet-noodzakelijk verkeer in- en om het centrum, parkeren zoveel mogelijk aan de rand van de stad en daar waar het kan voorrang geven aan kwetsbare verkeersdeelnemers zoals voetgangers en fietsers.

Beleefbaar, toekomstbestendig en toegankelijk landschap

Eén herkenbaar landschapspark van het centrum tot aan Schin op Geul: dat is het 'Kastelenpark'. Met de Geul als drager, klimaatadaptief en toekomstbestendig ingericht.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen ambitiepunt 13. Daarin wordt benadrukt dat de inrichting en bestrating van de lanen naar de kastelen Schaloen en Oost worden opgewaardeerd. Het huidige parkeren in de lanen zal dus elders opgelost moeten worden. Parkeren zal binnen het eigen perceel worden gerealiseerd (zie paragraaf 4.5). Hierdoor zal er geen gebruik worden gemaakt van parkeren in de lanen en voldoet het planvoornemen aan de gebiedsvisie Valkenburg Oost.

3.4.9 Anterieure overeenkomst

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Met gemeente Valkenburg aan de Geul is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken over de te realiseren woningen zijn vastgelegd. Deze is opgesteld aangaande de sloop van de huidige bebouwing en de bouw van een appartementencomplex, bestaande uit 10 levensloopbestendige betaalbare koopappartementen, 2 levensloopbestendige dure koopappartementen en 7 levensloopbestendige middeldure huurappartementen met bijbehorende parkeermogelijkheid voor personenvoertuigen op het perceel. Onder het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt op eigen terrein een (halfverdiepte) ondergrondse parkeergarage gerealiseerd overeenkomstig de richtcijfers van het Facetbestemmingsplan Parkeernormen. De appartementen worden levensloopbestendig uitgevoerd met lift, brede deuren, drempelloos, betegelde inloopdouche, e.d. en alle beschikbare ruimtes zijn volledig rolstoel toe- en doorgankelijk.

3.5 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde functie wijziging past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. ONDERZOEK

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming van de gronden heeft een woonbestemming en blijft die woonfunctie ook behouden. Wel zal divers grondverzet plaatsvinden en derhalve is een vooronderzoek bodem conform de NEN 5725 uitgevoerd⁴. De onderzoeksrapportage is als bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch in grondmengmonsters 01, 02 en 05 onderzocht. Uit de analyseresultaten kan het navolgende worden geconcludeerd. In het eerste grondmengmonster (01) overschrijden de concentraties cadmium en zink de achtergrondwaarden, doch niet de bodemindex danwel de interventiewaarden. Alhier is sprake van een licht verontreinigde bodemlaag. In het tweede grondmengmonster (02) overschrijden geen van de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden. In het vijfde (05) grondmengmonster overschrijden de concentraties kobalt en nikkel de achtergrondwaarden.

De concentraties nikkel is van dien aard dat deze tevens de bodemindex overschrijdt, doch niet de interventiewaarde. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kunnen de grondmengmonsters 01, 02 en 05 als klasse AW2000 grond worden bestempeld. Formeel gezien dient grondmengmonster 05 te worden uitgesplitst en separaat op nikkel te worden geanalyseerd. Daar het slechts een marginale overschrijding van de bodemindex betreft (0,54) en het feit dat het grondmengmonster als klasse AW2000 kan worden bestempeld, is het niet doelmatig om grondmengmonster 05 uit te splitsen.

⁴ Aelmans Eco B.V., *Verkennd bodem- en asbestonderzoek Oosterweg 15 te Valkenburg aan de Geul*, rapportnr: E222737.008/SBI, d.d. 15 juni 2022.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch in grondmengmonsters 03 en 04 onderzocht. Uit de analyseresultaten kan het navolgende worden geconcludeerd. In grondmengmonster 03 overschrijden geen van de onderzochte concentraties de achtergrondwaarden. In grondmengmonster 04 overschrijden diverse concentraties aan zware metalen en PAK de achtergrondwaarden, doch niet de bodemindex danwel de interventiewaarden. Alhier is sprake van een licht verontreinigde bodemlaag.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan grondmengmonster 03 als klasse AW2000 grond worden bestempeld en kan grondmengmonster 04 als klasse industrie grond worden bestempeld.

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen voor de beoogde herontwikkeling van de onderzoekslocatie veroorzaken.

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden boven de detectielimiet aangetroffen. De aangetroffen gehalten overschrijden niet de maximale waarde voor de klasse Landbouw/natuur.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetoond. Uit het analytisch asbestonderzoek blijkt, dat geen van de onderzochte concentraties aan asbest de detectiegrenzen overschrijden (<2 mg/kg ds). Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat er een verontreiniging is met zware metalen en PAK's welke tot de klasse industrie behoren. Deze grond zal tijdens de bouw afzonderlijk worden opgeslagen en separaat worden afgevoerd. Deze mag niet vermengd worden met de overige gronden en niet worden toegepast op het terrein (dit zal als vergunningvoorschrift worden opgenomen).

Concluderend kan worden gesteld, dat ondanks de verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling veroorzaken.

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet bepaalt hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van

wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Onderzoek

Voor de realisatie van geluidgevoelige objecten (woningen of andere geluidgevoelige gebouwen) binnen de wettelijke zone van en/of nabij (50 km/uur-) wegen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester Henssingel, de Oosterweg en de spoorweg van Maastricht naar Heerlen (spoortraject 861). Er is derhalve een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaaai uitgevoerd.⁵ Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste resultaten. Voor de volledige rapportage wordt doorverwezen naar bijlage 3 behorende bij het onderhavige bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaaai van de Burgemeester Henssingel, Oosterweg en de spoorweg van Maastricht naar Heerlen.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige civiele- en financiële aard. Bij de gemeente Valkenburg aan de Geul dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Deze procedure zal voorafgaand of gelijktijdig worden doorlopen met de ruimtelijke procedure.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

Conclusie

Bij de gemeente Valkenburg aan de Geul dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Deze procedure zal gelijktijdig met de ruimtelijke procedure worden doorlopen. Indien het verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde wordt gehonoreerd bestaan er vanuit het aspect geluidhinder geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer beschrijft de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

⁵ K+ Adviesgroep, *Onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Oosterweg 15, 15a en 15b Valkenburg aan de Geul*, rapportnr: Rm220325aaA0.quro_01, d.d. 11 juli 2022.

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen.

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling zullen slechts 19 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		121,6
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 10 en 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;

- het groepsrisico.

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom een risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

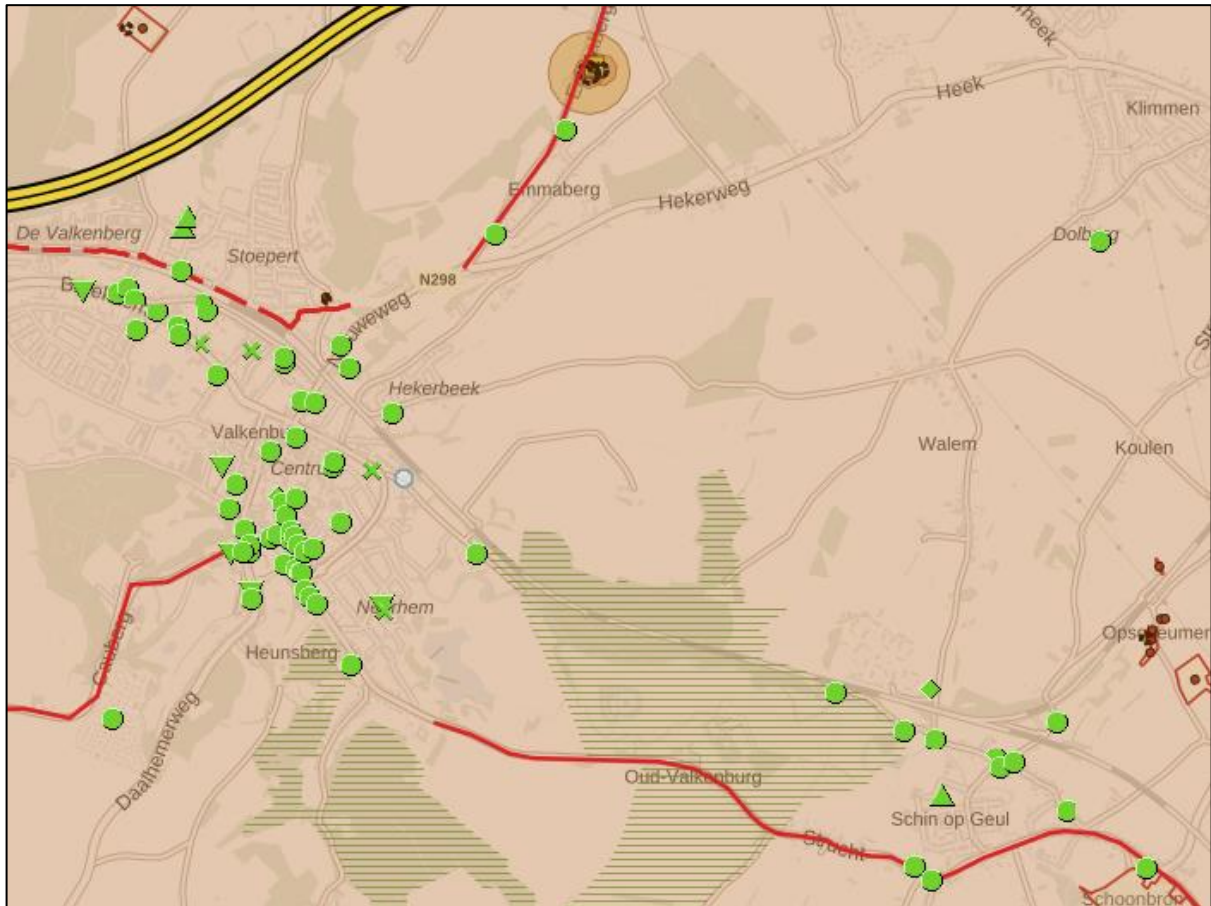
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De appartementen betreffen een kwetsbaar object conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Figuur 10. Uitsnede risicokaart ligging plangebied aangegeven met blauwe cirkel (bron: atlasleefomgeving.nl)

Risicovolle inrichtingen

Op circa 730 meter ten noordwesten van het plangebied lag de meest dichtbijgelegen risicovolle inrichting. Het betrof een aardgasontvangststation (Gasunie 'Napoleonstraat' - Gasunie GOS, Z061). De inrichting is vermeld vanwege de ontvangst van aardgas. Deze is inmiddels echter vervangen door een nieuw aardgasontvangststation aan de Dorbeekerweg. Het aardgasontvangststation heeft een risicocontour van 15 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze risicocontour. Dit aardgasontvangststation vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen gelegen rondom het plangebied welke een belemmering kunnen vormen voor het onderhavige planvoornemen.

Risicovol transport over wegen

Op circa 1,5 km ten noordwesten van het plangebied ligt de A79 (Maastricht - Heerlen), waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze weg bedraagt 0 meter. Volgens de Regeling basisnet geldt voor het wegtracé A79, afrit 4 (Hulsberg) – Knooppunt Kunderberg ter hoogte van het plangebied een risicocontour van 0 meter. Voor dit tracé is daarnaast geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Het plaatsgebonden risico van deze bron vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

Risicovol transport over water

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 50 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de spoorweg Maastricht - Heerlen. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze spoorweg bedraagt 0 meter. Daarnaast worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over dit spoortraject. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport door buisleidingen

Ten zuidwesten van het plangebied is op circa 700 meter afstand een buisleiding gelegen, waardoor transport van risicovolle stoffen plaatsvindt. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 160mm met een maximale druk van 4.000 kPa voor het transport van aardgas en is in eigendom en beheer van Gasunie Nederland (GU). Hierbij wordt een plaatsgebonden risicocontour 10-6 gehanteerd van 70 meter. Het plangebied valt ruimschoots buiten de invloedssfeer van de buisleiding.

Er verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen gelegen, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik

gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerde 'rustige woonwijk', aangezien de projectlocatie is gelegen tegen de kern van Valkenburg. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling en opwaardering van de bestaande huisartsenpraktijk.

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Parkeerplaats, Burgemeester Henssingel 3	40	2	30
Bowlingbaan, Oosterweg 5	150	2	30
Verpleeghuis, Burgemeester Henssingel 1	300	2	30
Tennisclub, Burgemeester Henssingel 6	190	3.1	50
Voetbalvereniging, Oosterweg 28b	270	3.1	50
Melkrundveehouderij, Hekerbeekweg 86	810	3.2	100
Hotel, Steenstraat 2	200	1	10

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling niet binnen de richtafstand van een bedrijf is gelegen. Zodoende is te concluderen dat de omliggende bedrijven niet zullen worden gehinderd in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering. Op deze manier is een goed woon- en leefklimaat in de woningen voorzien en wordt de omliggende bedrijvigheid niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.2 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.2 reeds is aangegeven, is ingevolge het huidige bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' binnen een zeer klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Valkenburg aan de Geul ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met categorie 5: een gebied met een middelhoge trefkans of gebied met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij een verstoringsoppervlak groter dan 1.000 m² en bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv er vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op het zeer kleine deel van het plangebied waar de dubbelbestemming waarde archeologie van toepassing is is in het planvoornemen een inrit voorzien. De bodem zal daar dus niet dieper dan 50cm beroerd worden. Aangezien met het huidige planvoornemen bovengenoemde waarden niet worden overschreden is een nader onderzoek naar archeologie niet vereist.

Cultuurhistorie

Het pand heeft geen cultuurhistorische waarden toegekend gekregen in het gemeentelijk erfgoedbeleid. Ook betreft het geen rijksmonument. Daarom geldt er ten aanzien van dit aspect geen sloopverbod of een andere beperking.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.4 Ecologie

Beleidskader

De Wet natuurbeheer bevat het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en soorten. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in overeenstemming zijn met de Wnb. De provincie is bevoegd gezag voor soortenbeschermingsbepalingen en gebiedsbeschermingsbepalingen uit deze wet. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden ten opzichte van deze gebieden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Geuldal', bevindt zich op circa 500 meter ten zuidoosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten.

Indien een plan mogelijk effect heeft op een stikstofgevoelige habitat is een onderzoek naar de neerslag van stikstof noodzakelijk. Gelet op recente ontwikkelingen omtrent de wetgeving inzake stikstof is een dergelijk onderzoek op dit moment voor vrijwel alle ontwikkelingen noodzakelijk. Om de eventuele invloed van de ontwikkeling ten aanzien van stikstofdepositie bij Natura 2000 gebieden te bepalen is door Swentibold gebruik gemaakt van een aanleg – en gebruiksfase berekening middels de AERIUS Calculator⁶. In deze berekening wordt onderscheid gemaakt tussen de gebruiks- en aanlegfase. Bij de gebruiksfase (uitgaande van een gasloos gebouw) wordt de emissie van het verkeer berekend en bij de aanlegfase de emissie van de (mobiele) werktuigen en het bouwverkeer. Uit de berekening blijkt of de bijdrage niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar (op stikstofgevoelige natuurgebieden waarbij de kritische depositiewaarde overschreden is). Ook zijn de in een eerdere versie van de AERIUS Calculator opgestelde berekeningen door Kompas 360 en Swentibold voor de volledigheid opgenomen als bijlage⁷. Deze gaven dezelfde eindconclusie ten aanzien van de stikstofdepositie.

⁶ Swentibold, *Stikstof addendum met calculaties*, d.d. 13 april 2023.

⁷ Kompas 360, *Stikstofdepositie berekening Bouwplan Oosterweg 15 Valkenburg*. Projectnr. 22101, d.d. 20 december 2022.

Gezien de eerder vastgestelde verkeersgeneratie van de nieuwbouwplannen van 116 (stikstofuitstoot van 13.6 kg/jaar), zou dit nieuwbouwplan leiden tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen per etmaal van 263 ten opzichte van de huidige situatie met een huisartsenpraktijk en een woning op hetzelfde adres (47,8 kg/jaar). De NOx uitstoot neemt met 37.4 kg/jaar af als gevolg van het verminderd aantal verkeersbewegingen en het wegvallen van de gasketels. De huidige stookinstallatie van het pand zorgt voor een uitstoot van 3,3 kg/jaar. Aangezien de verkeersgeneratie van het nieuwbouwplan het enige stikstof belastende aspect is vanwege de All Electric nieuwbouweisen, is hiermee inzichtelijk gemaakt dat met de sloop van het bestaande en de nieuwbouw de belasting op het nabij gelegen Natura2000 gebied "Geuldal" minder wordt.

Uit deze berekening blijkt dus dat de rekenresultaten niet hoger uitvallen dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen brons-, zilver en/of goudgroene landschapszone. Het meest dichtbijgelegen gedeelte van de bronsgroene landschapszone ligt op ongeveer 40 meter ten oosten van het plangebied. Het meest dichtbij gelegen stuk van de goudgroene landschapszone is gelegen op ongeveer 180 meter ten zuidoosten van het plangebied. De herontwikkeling zorgt verder niet voor negatieve gevolgen voor de aanwezige waarden in het plangebied. Gezien de aard van de voorgenoemde plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor vervolgonderzoek in het kader van het NNN dan ook niet noodzakelijk geacht wordt.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ont-heffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verbo-den, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Za-ken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig ge-bruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Om de (potentieel) aanwezige soorten in beeld te brengen is door Ecolybrium een quickscan flora en fauna uitgevoerd.⁸ Deze quickscan is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd. Uit de quickscan volgt dat potentieel er vleermuissoorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn.

Effecten op vaste rust- en verblijfplekken van vleermuizen zijn op voorhand niet uit te sluiten, omdat de woningen diverse openingen hebben (zoals open stootvoegen) die als verblijfplaats kunnen die-nen. Er dient te worden onderzocht in hoeverre de woningen gebruikt worden door vleermuizen, om daarmee een gedegen toetsing aan de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming te kunnen uitvoeren.

Overige aandachtspunten die volgen uit de quickscan zijn:

- Ter plekke van de ingreeplocatie het voorkomen van broedvogels met jaarrond beschermde nesten geheel uit te sluiten is. Effecten treden daarmee niet op.
- In de bebouwing en in een van de te kappen bomen meerdere geschikte openingen en/of boomholtes aanwezig zijn, die mogelijk dienstdoen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleer-muizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook niet uit te sluiten. Nader onderzoek is noodzakelijk om vastgesteld te krijgen of er gebruik gemaakt wordt van de bebouwing door vleermuizen.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en ove-rige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.

Voor de mogelijke aanwezige vleermuissoorten is derhalve een vervolgonderzoek vereist. Dit onder-zoek is uitgevoerd door Ecolybrium⁹ gedurende de onderzoeksperiode die loopt vanaf mei t/m sep-tember. De belangrijkste resultaten van het onderzoek worden hieronder beschreven.

⁸ Ecolybrium, Quickscan Ecologische Waarden Oosterweg 15 te Valkenburg, rapportnr: 22-1179, d.d. 4 augustus 2022.

⁹ Ecolybrium, Rapportage vleermuisonderzoek Oosterweg 15, Valkenburg, rapportnr. 22-1179-NO, d.d. 8 december 2022.

Door de voorgenomen sloop treden effecten op ten aanzien van de vaste rust- en verblijfplaats van de aangetroffen gewone dwergvleermuis. Deze worden door de sloop verstoord en vernietigd, wat betekent dat er in het kader van de Wet natuurbescherming een ontheffing nodig is voor deze handeling. Indien de boom met boomholte verdwijnt is het eveneens noodzakelijk dat er voor de verstoring en vernietiging van deze verblijfplaats, van rosse vleermuizen, een ontheffing aangevraagd wordt.

Ook is het treffen van mitigerende maatregelen benodigd. In de praktijk betekent dit dat er in elk geval permanente vleermuisvoorzieningen gerealiseerd dienen te worden. Vanwege de sloop is het voortijdig aanreiken van permanente voorzieningen niet mogelijk en daardoor wordt het aanbieden van tijdelijke verblijfplekken ("kastjes") noodzakelijk, om daarmee te voldoen aan de wettelijke eisen. Dit geldt ook ingeval er sprake is van de vernietiging van de boomholte. Dan dienen in elk geval voldoende kasten aangeboden te worden in omliggende bomen voor de rosse vleermuis, als permanente mitigatie.

Het behouden van zoveel mogelijk vegetatie is in dit kader eveneens van belang om te kunnen aannemen dat er geen al te groot negatief effect optreedt ten aanzien van het jachtgebied van de aangetroffen soorten.

Om te borgen dat er geen sloop van de huidige bebouwing plaatsvindt, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens is er een ontheffing aangevraagd bij de Provincie Limburg voor soorten Wet natuurbescherming voor de verstoring en vernietiging van de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis, inclusief het treffen van permanente en tijdelijke mitigerende maatregelen (aanbieden van vleermuiskasten in bomen en aan gebouwen én het integreren van permanente verblijfplaatsen in de nieuwbouw).

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Aangezien de binnen het plangebied aanwezige houtopstanden liggen binnen de bebouwde kom is een nadere toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Er staan enkele goed ontwikkelde bomen rond de huidige bebouwing die mogelijkerwijs gekapt dienen te worden. Voor zover de kap van een (aantal) bomen noodzakelijk blijkt te zijn zal dit gemeentelijke kapverordening.

Ecologie totaal

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van het slopen van de huidige bebouwing en de mogelijke kap van enkele houtopstanden, is er een aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd gedurende de onderzoeksperiode. Uit onderzoek is de aanwezigheid van de dwergvleermuis en rosse vleermuis geconstateerd waarvoor een ont-heffing voor is aangevraagd en mitigerende maatregelen voor zullen worden getroffen.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 19 appartementen. In de huidige situatie is er een medisch centrum en twee woningen gelegen.

Qua verkeersgeneratie zal er dus een beperkte toename zijn van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename ziet toe op de realisatie van 19 woningen.

De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van 19 appartementen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Valkenburg aan de Geul (weinig stedelijke gemeente). Voor een (koop)appartement in het middenklasse segment geldt een min-max verkeersgeneratie van 5,6 – 6,4 motorvoertuigen per etmaal.

In totaal worden er op basis van bovenstaande uitgangspunten maximaal 121,60 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de capaciteit van de omliggende wegen zal deze toename geen negatieve gevolgen hebben wat betreft overbelasting van de wegen.

Parkeren

Conform de Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012 dient de beoogde situatie te voorzien in gemiddeld 1,6 parkeerplaatsen per appartement. In totaal worden er 19 appartementen gerealiseerd. Zodoende zijn er $(19 * 1,6) = 30,4$ parkeerplaatsen benodigd. Er worden in totaal 23 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, inclusief 19 bergingen. Dit betekent dat er een resterende behoefte is van 7,4 parkeerplaatsen. In onderstaande parkeerbalans wordt duidelijk dat ten opzichte van het huidig gebruik de parkeerdruk afneemt en het nieuwe plan voorziet in een overschot van 4,2 parkeerplaatsen. De berekening is weergegeven in de navolgende figuur.

Parkeerbalans Oosterweg				
d.d. 16-11-2022				
Parkeerbehoefte bouwplan	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal
Woonfunctie	stuks	19	1,6	30,4
				30,4
Parkeerbehoefte opgenomen in bouwplan	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal
Parkeren in parkeergarage	stuks	20	1,0	20,0
Lange oprit	stuks	2	1,5	3,0
Totaal				23,0
Resterende parkeerbehoefte				-7,4
Parkeerbehoefte huidige situatie	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal
Praktijkruimte Huisarts / fysiotherapie	Stuks	14	1,5	21,0
Woning	stuks	1	1,6	1,6
Totaal				22,6
Parkeerbehoefte opgenomen in huidige situatie	Eenheid	Aantal	Norm	Aantal
Parkeerplaatsen aanwezig	stuks	10	1,0	10,0
Garages	stuks	2	0,5	1,0
Totaal				11,0
Totaal				-11,6
Parkeerbalans			Overschot	4,2

Figuur 11. Berekening parkeerbalans (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

Zodoende is er dus sprake van voldoende parkeerplaatsen en wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Waterbeheerprogramma Limburg 2022-2027.

Beleid waterschap

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die wij als Provincie de komende planperiode samen met onze partners willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. 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.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

De brochure van de Limburgse waterbeheerders bevat de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Ten behoeve van het onderhavige planvoornemen is door Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd.¹⁰ De belangrijkste resultaten voor het onderhavige planvoornemen worden hieronder kort besproken. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van de POVI blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Het grondwaterniveau is tijdens de uitvoering van het grondonderzoek niet in de sondeer- en/of boorgaten vastgesteld tot op een diepte van ca. 4,9 à 5,4 m- maaiveld. Dit komt overeen met ca. NAP +67,2 m à ca. NAP +67,0 m. Op deze diepte waren de sondeergaten ingestort, waardoor handmatig niet dieper gepeild kon worden.

Mogelijk is het sondeergat ingestort als gevolg van een grondwaterstand net onder dit niveau. Het betreft hier slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts een indicatie betreft. De grondwaterstand verschilt van seizoen tot seizoen en wordt beïnvloed door zomer-/winterpeil, variërende neerslag, lagenopbouw en lokale omstandigheden (aanvoer van grondwater uit hoger gelegen

¹⁰ Geonius, *Ontwerpadvies voor de fundering & Infiltratieadvies Nieuwbouw appartementencomplex a/d Oosterweg 15 te Valkenburg*, rapportnr: GA221495.R01.V2.0, d.d. 10 augustus 2022.

gebieden, kwel en/of inzijing). Het is niet uit te sluiten dat in nattere of drogere jaargetijden een hogere of lagere grondwaterstand kan worden aangetroffen. Exacte vaststelling van de grondwaterpotentialen en fluctuatie hiervan, kunnen alleen middels frequente en/of langdurige peilbuismetingen worden verkregen. Voor dit adviesrapport is voor de freatische grondwaterstand een laag niveau van ca. NAP +67 m gehanteerd.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Valkenburg aan de Geul ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken.

Voor nieuwbouw geldt dat het hemelwater niet meer op het riool mag worden aangesloten. Voor het verwerken van het hemelwater moet er rekening worden gehouden met infiltratievoorzieningen die 80 mm water kunnen bergen en binnen 24 uur leeg zijn om een volgende bui op te kunnen vangen.

Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort, al zal een infiltratiesysteem vanwege de matige doorlatendheid met name een bufferende werking hebben. Vanwege het benodigde ruimtebeslag voor infiltratie in de bovengrond wordt geadviseerd een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld infiltratiekratten en/of grindkoffers.

De meest geschikte locatie hiervoor is in de voortuin van het nieuwe appartementen complex. Aan de achterzijde van de nieuwbouw zijn geen mogelijkheden voor een infiltratievoorziening, aangezien het maaiveld afloopt richting de Oosterweg en derhalve het hemelwater richting het souterrain zou infiltreren. Daarnaast dient het gekozen infiltratiesysteem wel onder het wegniveau (ca. NAP +70,8 m) aangelegd te worden. Infiltratie naar dieper gelegen lagen door gebruik te maken van o.a. grindpalen behoort naar alle waarschijnlijkheid niet tot de mogelijkheden vanwege de aanwezigheid van een kalksteenpakket vanaf ca. 4 à 5 m- maaiveld.

Conclusie

Als gevolg van de herontwikkeling treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de herontwikkeling van een (voormalige) huisartsenpraktijk en twee woningen tot een appartementencomplex met 19 levensloopbestendige woningen.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie¹¹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is er sprake van een toename van 17 wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

¹¹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is bestemd als 'Wonen' waarbinnen een bouwvlak is opgenomen. Tevens is er een bouwvlak voor bijgebouwen voorzien. Tevens is binnen het bouwvlak een maatvoeringsvlak opgenomen met een drietal maatvoeringaanduidingen. Naast de dubbelbestemming archeologie zijn een vier-tal gebiedsaanduidingen opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, aan-huis-gebonden beroepen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen ten dienste van de woning, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

'Waarde - Archeologie 5'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruikt, en zijn enkele afwijkingsmogelijkheden daarvan gegeven.

Algemene afwijkingsregels

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied zijn de navolgende aanduidingen van toepassing: 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS', 'veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel', 'overige zone - centrum'. Voor elke aanduiding is een nadere regeling opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid om kleine wijzigingen aan te brengen het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en bevatten een regeling omtrent het parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit initiatief ziet op de realisatie van 19 appartementen. Voor de onderhavige ontwikkeling is er derhalve sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarmee het wettelijk verplichte kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrok-

ken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vraagt de gemeente aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid een zienswijze op het plan in te dienen.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

