

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
omgevingsvergunning realisering  
14 woningen aan de Henry Morganstraat  
te Valkenburg**

**Gemeente Valkenburg aan de Geul**

**COLOFON**

IDN-nummer: NL.IMRO.0994.2023OV003-  
Versie: ON01  
Status ontwerp  
Datum: 19 oktober 2023  
Projectnummer: VPA 2023.23

# Inhoud

<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Situering projectlocatie .....	3
1.3 Juridische status .....	4
1.4 Planvorm.....	6
1.5 Leeswijzer .....	6
<b>2 Planologisch beleidskader</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid.....	7
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	10
2.3 Gemeentelijk beleid .....	15
<b>3 Beschrijving projectlocatie</b>	<b>17</b>
<b>4 Planbeschrijving</b>	<b>21</b>
4.1 Bouwplan.....	21
4.2 Parkeren .....	29
<b>5 Omgevingsaspecten</b>	<b>30</b>
5.1 Akoestiek .....	30
5.2 Water .....	31
5.3 Bodem .....	33
5.4 Natuurwaarden .....	33
5.5 Luchtkwaliteit .....	36
5.6 Externe veiligheid .....	36
5.7 Bedrijfshinder .....	38
5.8 Archeologie.....	38
<b>6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Economische uitvoerbaarheid .....	39
<b>7 Eindconclusie</b>	<b>40</b>
Bijlage Verbeelding.....	41

## Separate bijlagen:

1. K+ Adviesgroep, Villa Via Nova te Valkenburg: Akoestisch onderzoek optredende geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai, rapportnummer Rm230090aaA0, d.d. 15.05.2023;
2. De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Villa Via Nova (Hekerbeekstraat) te Valkenburg, referentienummer 20230802, d.d. 13.07.2023;
3. De Roever Omgevingsadvies, Quicksan Wet natuurbescherming Villa Via Nova Valkenburg, referentienummer 20230800.v01, d.d. 01.06.2023;
4. De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Villa Via Nova Valkenburg, referentienummer 20230801.v02, d.d. 13.10.2023.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

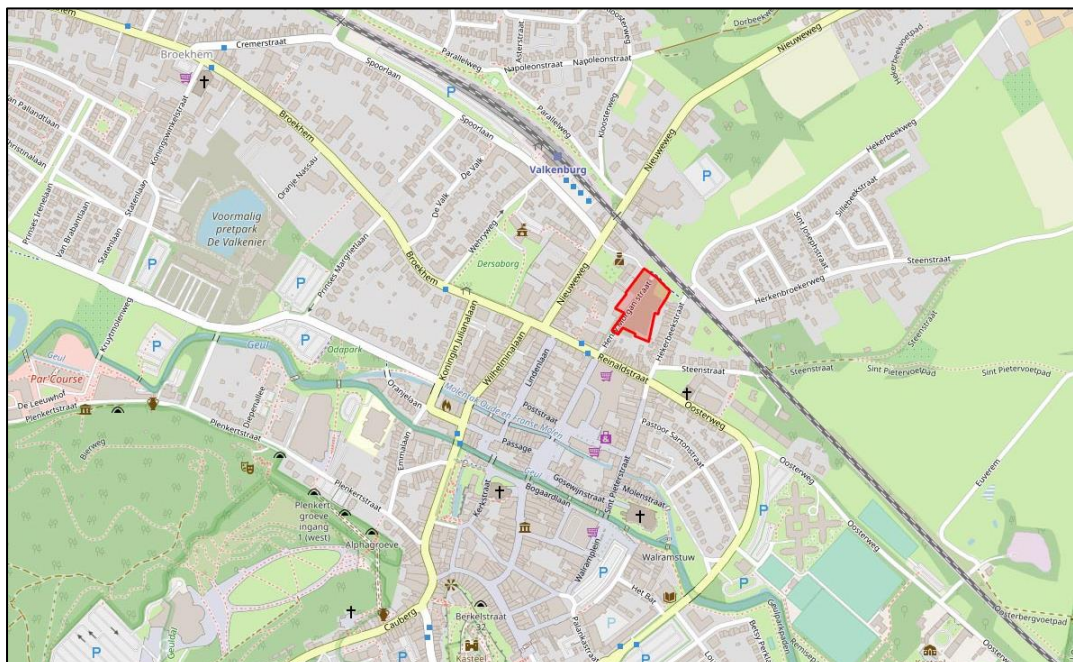
Initiatiefnemer is voornemens acht stadswoningen en zes vrijstaande woningen te realiseren aan de Henry Morganstraat te Valkenburg. In 2019 is reeds een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van woningbouw op onderhavige projectlocatie. Het plan zal in gewijzigde vorm worden gerealiseerd. De wijziging van het bouwplan heeft tot gevolg dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan/initieel omgevingsplan.

De projectlocatie is juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', met een bouwtitel voor 10 woningen.

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

## 1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Valkenburg aan de Henry Morgan straat. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Valkenburg, sectie C, nrs. 1643 (ged.), 1649 (ged.), en gemeente Schin op Geul, sectie B, nr. 2257. De locatie heeft een oppervlakte van 5.766 m<sup>2</sup>. Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie weergegeven:



Ligging projectlocatie



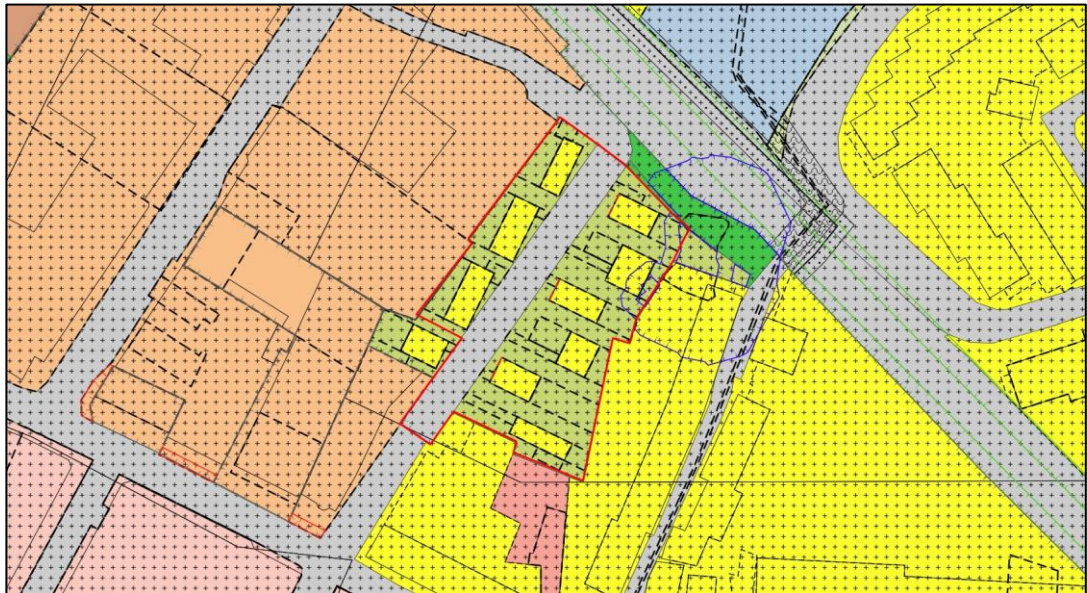
### 1.3 Juridische status

#### *Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'*

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' (vastgesteld d.d. 13.02.2023) van de gemeente Valkenburg aan de Geul. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Tuin'. Binnen dit bestemmingsplan is sprake van drie zones (centrum, kernen en buitengebied) waarbij deze projectlocatie gelegen is in de 'overige zone - centrum'. Daarnaast is de projectlocatie voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – villa via nova'.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' op de gehele projectlocatie van toepassing. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone – VOR/DME' en 'veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel' van toepassing.

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



*Uitsnede bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'*

#### *Enkelbestemming 'Wonen' en gebiedsaanduiding 'overige zone - centrum'*

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

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- parkeervoorzieningen, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's;
- voorzieningen van openbaar nut;
- groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;

Er mag binnen deze bestemming geen nieuwbouw worden gepleegd, met uitzondering waar dit expliciet is aangegeven. Voor deze locatie is dit expliciet aangegeven door middel van een gebiedsaanduiding 'overige zone – villa via nova' (zie verder). Binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwd moet worden.



Ter plaatse van de aanduiding 'Centrum' dient op eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte te worden voorzien volgens de normering zoals deze is opgenomen in de in de 'Beleidsnota parkeernormen 2012 gemeente Valkenburg a/d Geul' (vastgesteld d.d. 26 maart 2012). Hoe met het parkeren is omgegaan in het kader van dit plan is aangegeven in hoofdstuk 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Gebiedsaanduiding 'overige zone – villa via nova'*

Deze gebiedsaanduiding geeft een locatie aan waar nog nieuwbouw mag worden gepleegd. Op de onderhavige projectlocatie uitsluitend grondgebonden vrijstaande woningen worden gebouwd binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Het bouwvlak dient voor minimaal 75% te worden bebouwd met het hoofdgebouw.

#### *Enkelbestemming 'Tuin'*

De projectlocatie is gedeeltelijk bestemd tot enkelbestemming 'Tuin'. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Centrum' zijn de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor:

- tuin;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting':
  - o de ontsluiting van woonpercelen, met dien verstande dat:
    1. behoudens percelen waarbij twee inritten zijn aangeduid, of een bredere inrit is aangeduid, per bouwperceel maximaal 1 inrit is toegestaan, met aan de straatzijde een maximale breedte van 3 meter;
    2. de eerste 3 meter van een inrit, gemeten vanaf aan de openbare weg grenzende perceelsgrens, vlak dient te worden uitgevoerd.
  - o Parkeervoorzieningen, niet zijnde overdekte parkeeraccommodaties voor meer dan 3 auto's.
- verhardingen, ter plaatse van de aanduidingen 'ontsluiting' en 'terras'.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'*

De gehele projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze dubbelbestemmingen regelt de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge trefkans en zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer (buiten bebouwde kom) beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. Hoe met het aspect archeologie is omgegaan bij dit plan is weergegeven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Ondergronds gangenstelsel'*

Een beperkt gedeelte aan de noordoostelijke zijde van de projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Ondergronds gangenstelsel'. Deze dubbelbestemming is ter plaatse bestemd voor de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische alsmede ecologische waarden. In deze gronden (ondergronds) is het niet toegestaan nieuw te bouwen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gangenstelsel volgestort. Derhalve kan van het bouwverbod worden afgeweken.

#### *Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht'*

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht'. Deze gebiedsaanduiding is van toepassing waar een VDF-station (radionavigatiehulpmiddel in de luchtvaart) is opgesteld. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden restricties voor wat betreft bouwhoogte van gebouwen. Vanaf de straal van 3.000 meter geldt een vaste toetsingshoogte vanaf 163.26 meter t.o.v. NAP tot een straal van 10.000 m gemeten vanaf de basis van de antenne. Deze vaste toetsingshoogte van 165.26 meter is enkel van toepassing op windturbines. Wanneer deze hoogte wordt overschreden dient advies te worden ingewonnen bij de LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland). In het onderhavige plan vormen deze restricties geen belemmering.



*Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VOR/DME MAS'*

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

*Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel'*

De projectlocatie is gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel'. Het is niet toegestaan op de gronden ter plaatse van deze aanduiding nieuw te bouwen. Het gangenstelsel is ter plaatse van de projectlocatie volgestort. Derhalve kan van het bouwverbod worden afgeweken.

Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'

Het plan omvat de ontwikkeling van 14 woningen. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in:

- het realiseren van de woningen binnen de bestemming 'Tuin';
- het overschrijden van de maximale bouwhoogte door de stadswoningen;
- het realiseren van een hoger aantal woningen dan het bestemmingsplan toelaat;
- het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

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

**1.4 Planvorm**

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

*Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing*

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding, in de vorm van een eenvoudige verbeelding (IDN-code NL.IMRO.0994.2023OV003) met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen opgenomen. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

**1.5 Leeswijzer**

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



## 2 Planologisch beleidskader

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

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming**

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

#### *Gebiedsbescherming*

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

#### *Soortenbescherming*

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

#### *Projectlocatie*

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

#### **Nationale omgevingsvisie (NOVI)**

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindelings van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

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





*Projectlocatie*

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

**Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro is een motiveringsplicht opgenomen om, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Onderhavig plan

*Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 14 woningen aan de Henry Morgan straat te Valkenburg. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup> en 11 woningen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten 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, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor wat betreft woningbouwontwikkelingen op basis van jurisprudentie op een bouwplan van meer dan 11 woningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds tien woningen voorzien waardoor het onderhavige plan slechts een toevoeging van vier woningen vormt. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder van duurzame verstedelijking' is voor dit plan derhalve niet noodzakelijk.

**Besluit m.e.r.**

In Bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan worden volstaan met een zogenoemde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

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

- 1<sup>o</sup> een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2<sup>o</sup> een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;



- 3<sup>o</sup> een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het onderhavige plan voorziet niet in een stedelijk ontwikkelingsproject omdat het vigerend bestemmingsplan de bouw van tien woningen binnen de projectlocatie reeds mogelijk maakt. Als gevolg van dit plan worden derhalve slechts vier woningen toegevoegd ten opzichte van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Er is hierdoor geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### ***Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)***

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

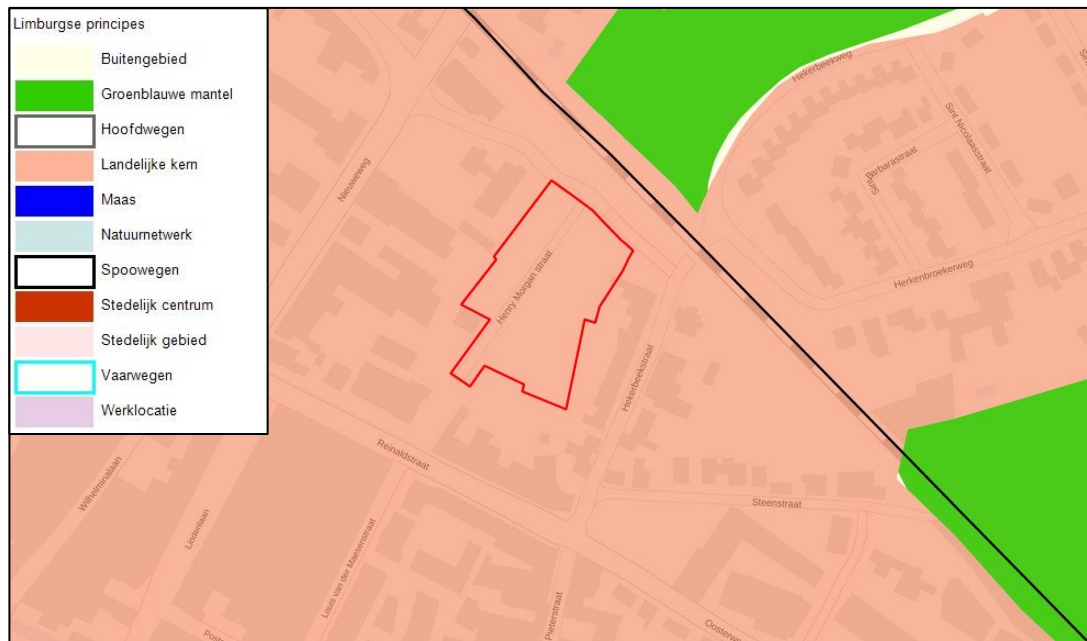
De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het verzorgingsbeginsel;
- preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

### ***Onderhavige projectlocatie***

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Landelijke kern'. Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:





Uitsnede kaart POVI 'Limburgse principes'

#### Zone 'Landelijke kern'

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie (met onderwijs, zorg, cultuur, winkels, en werklocaties). De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van acht stadswoningen en zes vrijstaande woningen geschikt voor bewoning door senioren in het dure koopsegment. De beoogde ontwikkeling geeft een nieuwe invulling aan een lege plek binnen de kern. Uit het woonbehoefteonderzoek behorende bij de Woonmonitor 2022 blijkt in de regio Zuid-Limburg behoefte bestaat aan grondgebonden seniorenwoningen. Er is met name behoefte aan nultreden (koop)woningen in het prijssegment € 288.000,- tot € 355.000,- en in het prijssegment 'meer dan € 355.000,-'.

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

##### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van



de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de ladder moet zowel de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied worden beschreven in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Woningbouw Zuid-Limburg*

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is in paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) regelgeving opgenomen ten aanzien van het toevoegen van woningen. Met de verordening wordt ten aanzien van dit aspect beoogd de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en aan te blijven sluiten bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De structuurvisie wordt verderop in deze subparagraaf beschreven.

#### *Onderhavig plan*

In paragraaf 2.1 is reeds gemotiveerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet doorlopen hoeft te worden. In navolgende paragrafen zal desondanks gemotiveerd worden dat de beoogde woningen passen binnen de beleidsuitgangspunten van de SVWZL, regionaal en gemeentelijk beleid.

#### **Wijziging Omgevingsverordening 2014**

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave.

Deze wijziging kent geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plan.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2021**

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. 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.



Voor het onderhavige plan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen relevante uitgangspunten.

### ***Wijzigingsverordening provincie Limburg (2022)***

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten wordt aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie. De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende plan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

#### ***Artikel 2.4.2***

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal 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 ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

#### ***Onderhavig plan***

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'. Ook wordt voldaan aan het criterium onder sub b. Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er in de regio Zuid-Limburg de komende jaren grote behoefte bestaat aan grondgebonden woningen geschikt voor bewoning door senioren. Er is met name behoefte aan nultreden (koop)woningen in het prijssegment € 288.000,- tot € 355.000,- en in het prijssegment 'meer dan € 355.000,-'. Hiermee sluit het onderhavige plan, dat voorziet in de toevoeging van vier grondgebonden woningen geschikt voor bewoning door senioren, aan bij de woningbehoefte in Zuid-Limburg in de komende periode.

Aan de criteria c), d) en e) kan eveneens worden voldaan. De gemeente Valkenburg a/d Geul heeft het plan ter accordering voorgelegd aan de Regionale bestuurscommissie Wonen. Deze commissie heeft op 9 januari 2023 ingestemd met het plan. De gemeente Valkenburg a/d Geul zal ervoor zorgdragen dat het plan wordt opgenomen in de regionale Woonmonitor. Het plan dient binnen 2 jaar na positieve 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.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan voldoet aan de Wijzigingsverordening van de provincie Limburg.



**Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)**

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

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

**Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'**

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

Criterion 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

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

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor de doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NGH-grens 2023: € 405.000,-).

Criterion 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

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



*Onderhavig plan*

Het plan voorziet in de realisering van acht stadswoningen en zes vrijstaande woningen geschikt voor bewoning door senioren in het dure koopsegment. Omdat in het vigerend bestemmingsplan reeds tien woningen zijn toegestaan, betekent het onderhavige plan een toevoeging van slechts vier woningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een evidente behoefte voor de juiste doelgroep in de regio Zuid-Limburg. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### ***Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul***

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

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

*Onderhavig plan*

De uitgangspunten zoals aangegeven in de intergemeentelijke structuurvisie zijn voor Valkenburg aan de Geul vrij algemeen van aard. De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie. De woningbehoefte zal kwantitatief afnemen en er zal kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan. Nieuwbouw dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. De beoogde stadswoningen en vrijstaande woningen geschikt voor bewoning door senioren zullen bijdragen aan de diversiteit van het woningaanbod.

### ***Lokale woonvisie 2020-2025 'Wonen op maat'***

Ingegeven door de demografische ontwikkelingen wordt in de lokale woonvisie uitgegaan van een 'transformatievisie'. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Bij vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt, wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor omzetting naar een



woonfunctie. Er is echter sprake van een vastgelopen woningmarkt. Op korte termijn is het van belang schuifruimte te creëren om de doorstroming weer op gang te brengen.

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

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

#### *Onderhavig plan*

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van acht stadswoningen en zes vrijstaande woningen geschikt voor bewoning door senioren in het duurdere koopsegment. In het vigerende bestemmingsplan is het reeds toegelaten tien woningen te realiseren binnen de projectlocatie. Het onderhavige plan behelst derhalve de toevoeging van slechts vier woningen aan de woningvoorraad waaraan behoefte is in Valkenburg. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van Lokale woonvisie 2020-2025 'Wonen op maat'.





### 3 Beschrijving projectlocatie

De projectlocatie is, zoals eerder aangegeven, gelegen ten noordoosten van het centrum van Valkenburg aan de Henry Morganstraat. De locatie heeft een oppervlakte van 5.766 m<sup>2</sup>. Op onderstaande overzichtskaart is de projectlocatie aangeduid:



Luchtfoto projectlocatie

De locatie wordt omsloten door de Nieuweweg aan de westzijde, de Reinaldstraat aan de zuidzijde en de Hekerbeekstraat aan de oostzijde. Verder ligt ten noorden van de projectlocatie de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. Door de ligging van de projectlocatie direct grenzend aan het centrum van Valkenburg kent de omgeving van de projectlocatie een grote diversiteit aan functies. Ten zuiden en ten westen van de projectlocatie liggen een huisartenpraktijk, dierenartspraktijk, drogisterij, hotels, opticien, politiebureau en kunstgalerie. Aan de noord- en oostzijde van de projectlocatie zijn met name woonfuncties gelegen.

Op de navolgende luchtfoto is de projectlocatie weergegeven middels een rode omlijning en de omliggende voorzieningen weergegeven middels de gele kleur:





Op onderstaande foto's is deze omliggende bebouwing weergegeven:



*Inrit vanaf Nieuweweg naar Henry Morgan straat*





*Henry Morgan straat in zuidelijke richting*



*Voetpad richting Hekerbeekstraat*





*Voetpad in zuidelijke richting naar centrum Valkenburg*



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Bouwplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van acht stadswoningen en zes vrijstaande woningen aan de Henry Morganstraat in het centrum van Valkenburg. Op onderstaande afbeelding is de beoogde nieuwe situatie weergegeven:



Situatietekening (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)

#### Stadswoningen

De stadswoningen bestaan uit drie bouwlagen en zullen worden gerealiseerd conform woningtypen J1 en J2 aan de westzijde van de projectlocatie. In navolgende afbeeldingen zijn de gevelaanzichten van deze typen woningen weergegeven:



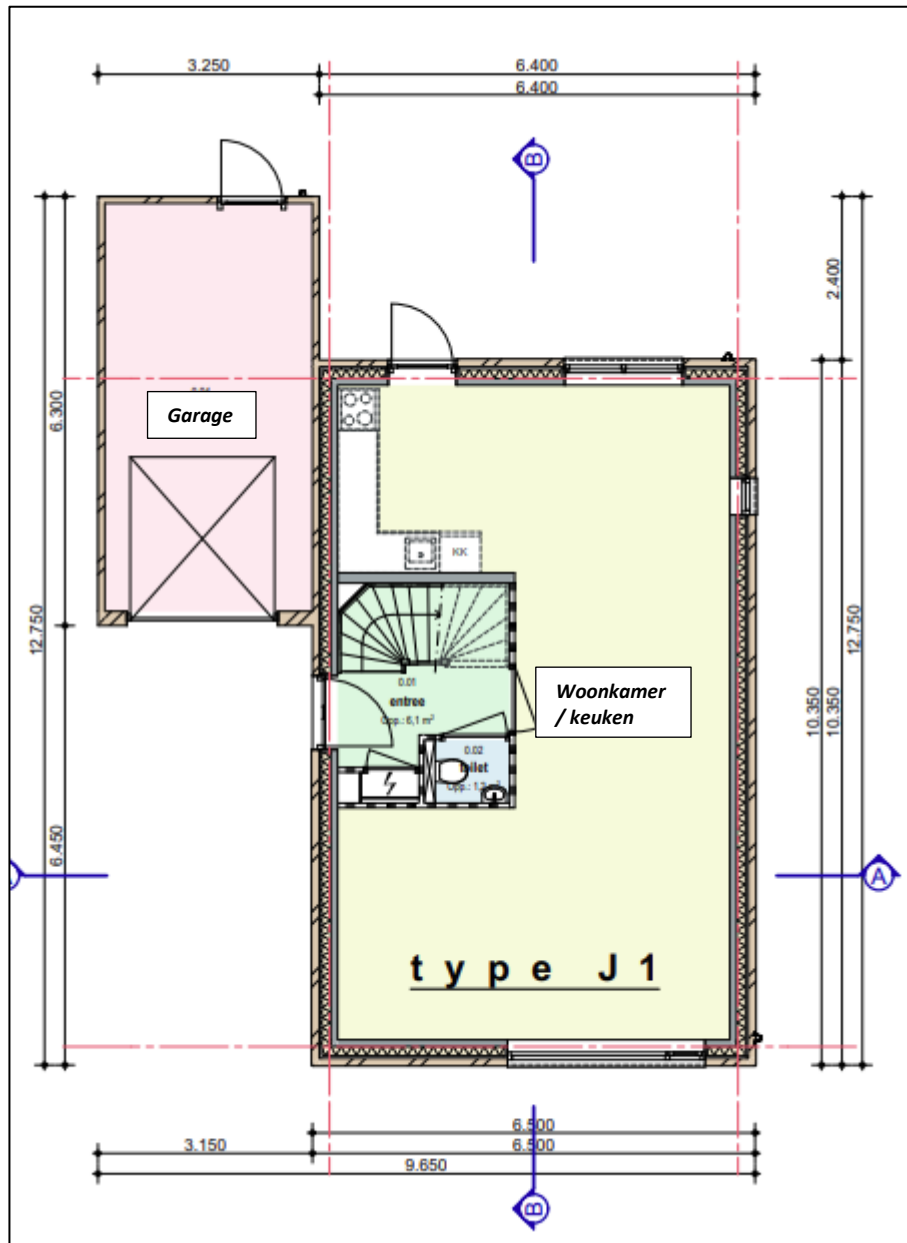
Type J1 gevelaanzichten (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)





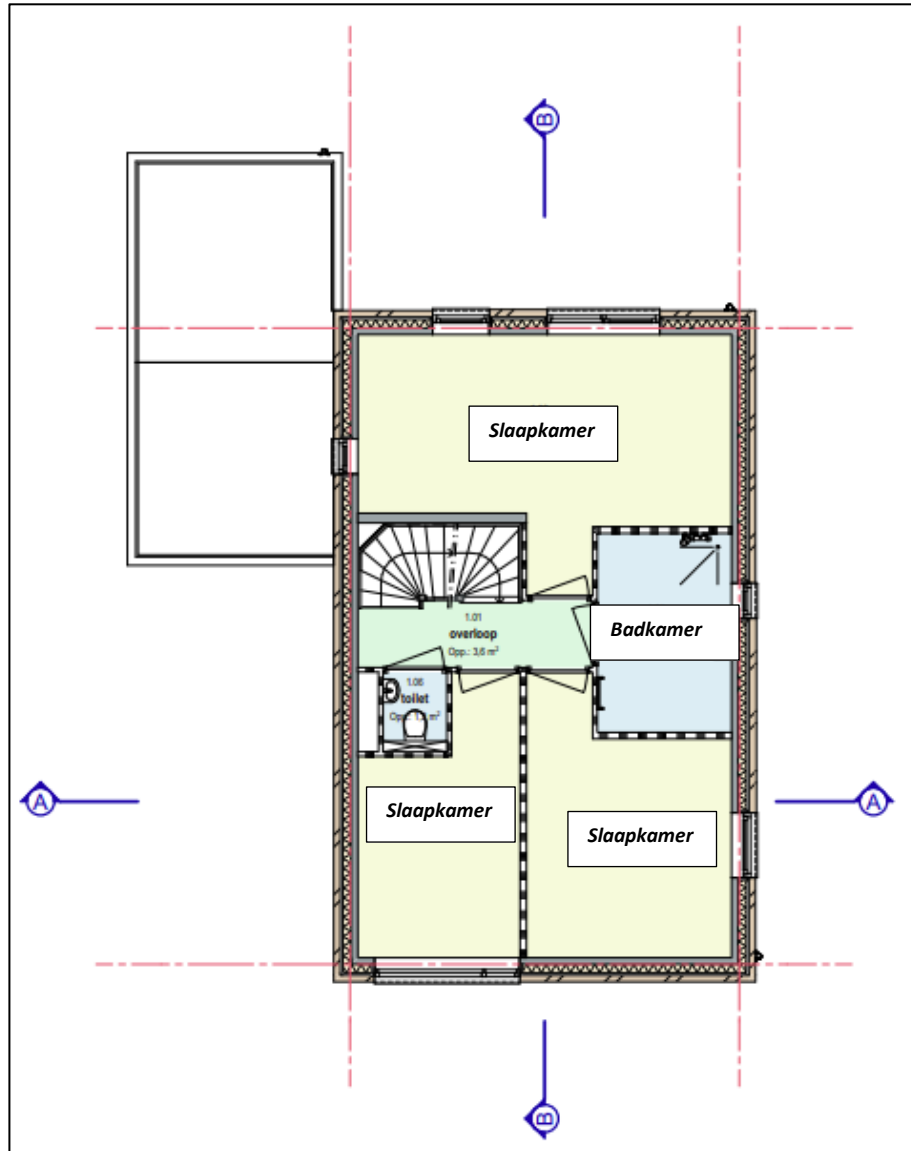
Type J2 gevelaanzichten (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)

De stadswoningen kennen een bouwhoogte van circa 9,17 meter en een bruto vloeroppervlakte van circa 222 m<sup>2</sup>. De navolgende plattegronden geven de indeling weer van de beoogde woningen:



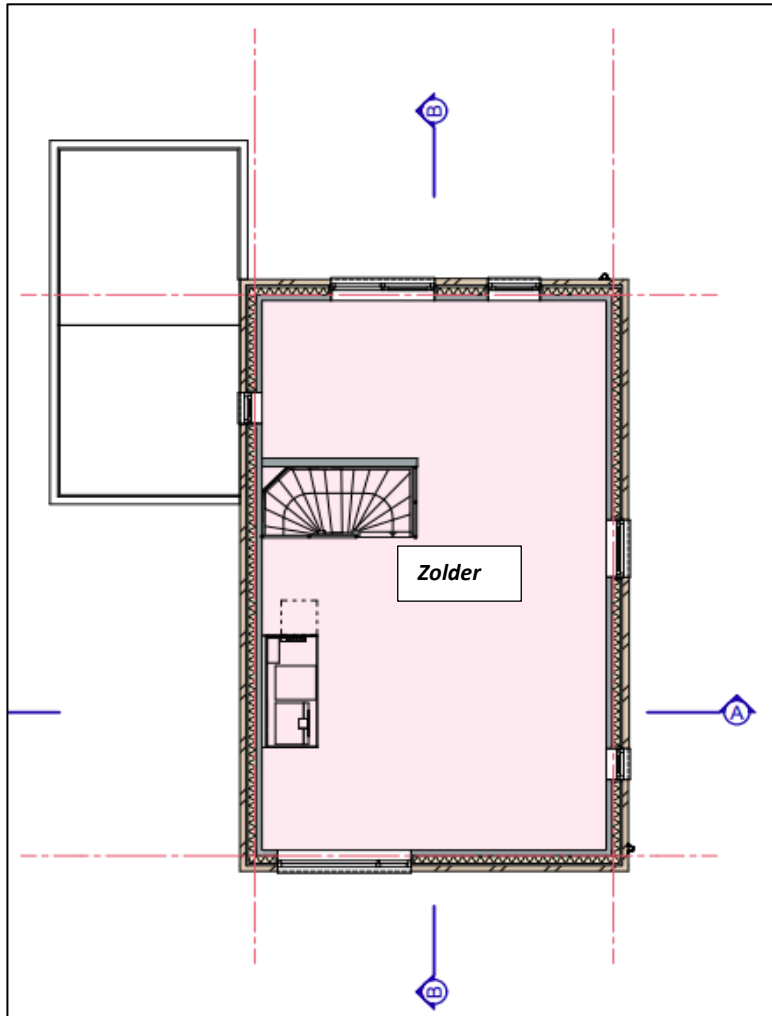
Plattegrond begane grond stadswoningen (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)





Plattegrond eerste verdieping stadswoningen (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)





Plattegrond tweede verdieping stadswoningen (bron: Architectenburo Sijnders en van Stekelenburg)

### Vrijstaande woningen

De zes vrijstaande woningen worden gerealiseerd conform woningtypen H1 en H2 en bestaan uit twee bouwlagen. In navolgende afbeeldingen zijn de gevelaanzichten van deze woningtypes weergegeven:



Type H1 gevelaanzichten (bron: Architectenburo Sijnders en van Stekelenburg)

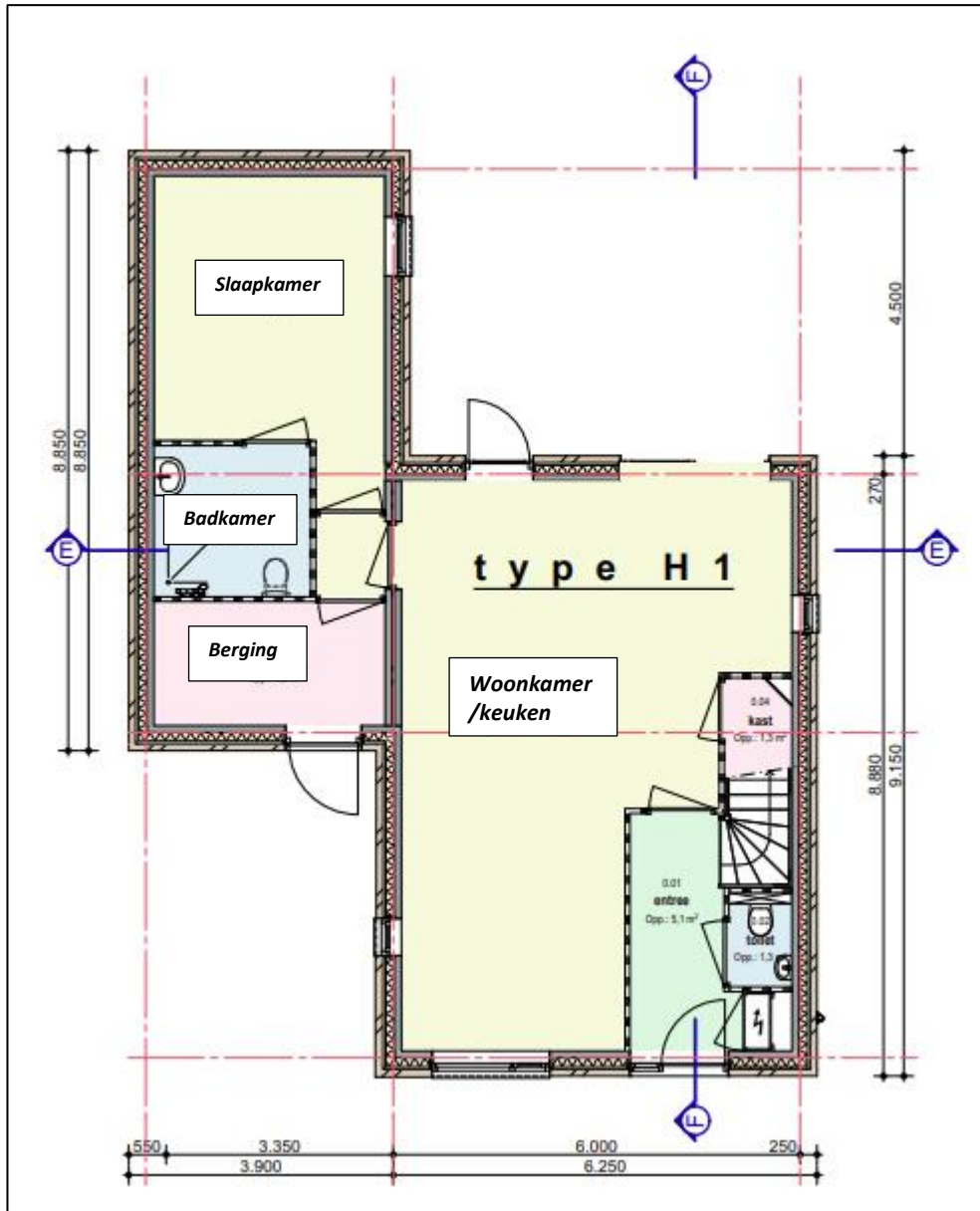


Type H2 gevelaanzichten (bron: Architectenburo Sijnders en van Stekelenburg)



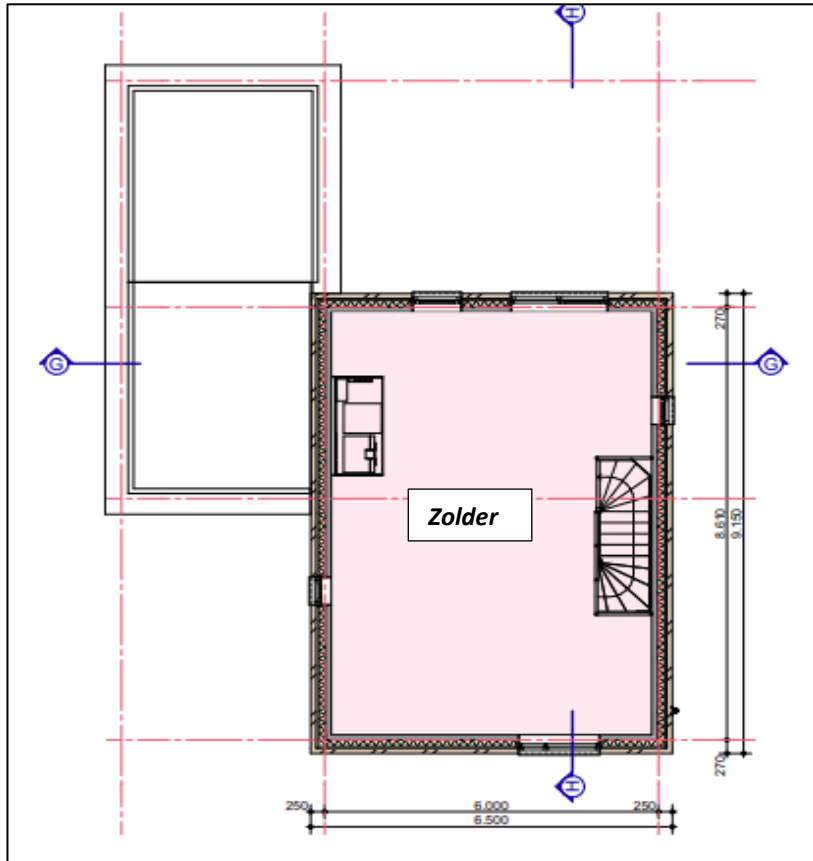


De vrijstaande woningen worden geschikt voor bewoning door senioren gerealiseerd met woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond. De eerste verdieping bestaat uit een zolder. De woningen kennen een bouwhoogte van circa 6,3 meter en een bruto vloeroppervlakte van circa 153,5 m<sup>2</sup>.



Plattegrond begane grond vrijstaande woningen (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)

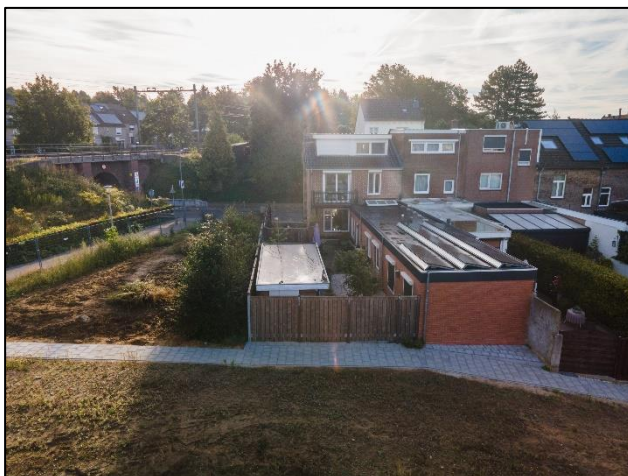




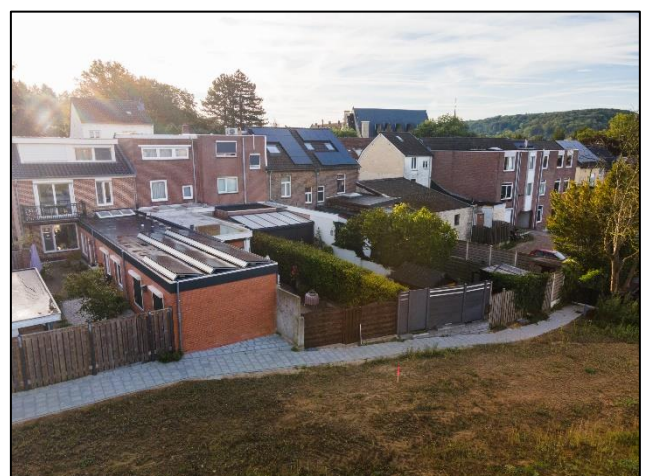
Plattegrond eerste verdieping vrijstaande woningen (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg)

### **Effecten op de omgeving**

De realisering van de beoogde woningen aan de Henry Morgan straat heeft effect op de bestaande woningen in de omgeving van de projectlocatie. Hierbij is met name het zicht vanuit de bovenste bouwlaag van de stadswoningen op de achtertuinen van de woningen aan de Hekerbeekstraat relevant. In de navolgende afbeeldingen wordt het zicht op deze achtertuinen in de beoogde situatie weergegeven vanaf een hoogte van 7,60 meter aan de achtergevels van de beoogde woningen op kavels 4 en 7. Deze hoogte is vergelijkbaar met het uitzicht op ooghoogte op de tweede verdieping van de stadswoningen.



Vanaf kavel 7 beoogde situatie



Vanaf kavel 7 beoogde situatie

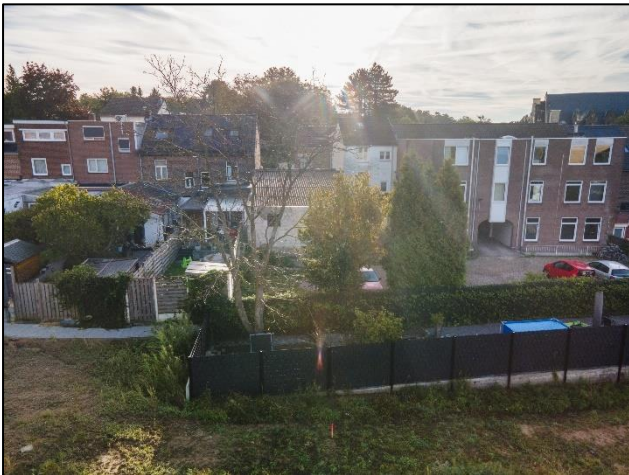




*Vanaf kavel 7 beoogde situatie*



*Vanaf kavel 4 beoogde situatie*



*Vanaf kavel 4 beoogde situatie*



*Vanaf kavel 4 beoogde situatie*

In de navolgende foto's wordt het uitzicht vanaf de achtergevel van het bestaande bouwvlak van de woningen op kavel 4 (op een hoogte van 5,3 meter) en kavel 7 (op een hoogte van 5,1 meter) de conform het vigerende bestemmingsplan toegelaten woningen weergegeven:



*Uitzicht toegestane situatie kavel 7*



*Uitzicht toegestane situatie kavel 7*





*Uitzicht toegestane situatie kavel 7*



*Uitzicht toegestane situatie kavel 4*



*Uitzicht toegestane situatie kavel 4*



*Uitzicht toegestane situatie kavel 4*

Uit de dronefoto's kan worden geconcludeerd dat met betrekking tot het aspect privacy de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft ten opzichte van de reeds toegestane situatie. In de reeds toegestane situatie conform het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg 2022' zijn de bouwvlakken significant dichterbij de achterste perceelsgrens gesitueerd ten opzichte van de situering van de beoogde woningen. In reeds toegestane situatie is vanuit meerdere hoeken beter zicht op de achtertuinen van de woningen aan de Hekerbeekstraat.



## 4.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het plan te voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de Beleidsnota Parkeren van de gemeente Valkenburg aan de Geul en voor het gehele grondgebied van de gemeente juridisch-planologisch zijn vastgelegd middels het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

### Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 14 woningen. In onderstaand schema is de berekening opgenomen ten behoeve van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Woningtype	Norm	Aantal woningen	Aantal benodigde pp.
Eengezinswoning (ook patio's)	1,6 per woning	14	22,4 ≈ 23

Het totale parkeerbehoefte van de beoogde woningen bedraagt derhalve 23 parkeerplaatsen. De acht stadswoningen hebben een oprit en garage. De vrijstaande woningen hebben een oprit voldoende ruimte op eigen terrein voor één auto per woning. Conform de rekenfactoren zoals opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeren van de gemeente Valkenburg aan de Geul' beschikken woningen met oprit en garage over 1,5 parkeerplaats per woning en woningen met een oprit zonder garage over 1,0 parkeerplaats per woning. Derhalve beschikken de acht stadswoningen over (8 \* 1,5=) 12 parkeerplaatsen. Daarnaast worden 16 langspaarkeerplekken aan de Henry Morganstraat gerealiseerd. In totaal zijn er binnen het projectgebied (12 + 16=) 28 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarmee biedt het plan voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplekken.

Op onderstaande tekening is de positie van deze parkeerplaatsen langs de Henry Morganstraat weergegeven:



Positionering parkeerplaatsen (bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg, bewerkt door VPA)



## 5 Omgevingsaspecten

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

### 5.1 Akoestiek

#### *Wet geluidhinder*

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

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

#### *Projectlocatie*

In het kader van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek beschreven:

*K+ Adviesgroep, Villa Via Nova te Valkenburg: Akoestisch onderzoek optredende geluidbelasting weg- en railverkeerslawaai, rapportnummer Rm230090aaA0, d.d. 15.05.2023 (separate bijlage 1).*

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Reinaldstraat, Nieuweweg en Spoorweg Maastricht – Kerkrade. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Hekerbeekstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek.

#### **Wet geluidhinder**

##### Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt: “de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB (bij verkeerslawaai)”.

##### *Reinaldstraat*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

##### *Nieuweweg*

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 45 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.



RailverkeerslawaaïSpoorweg Maastricht-Kerkrade

- De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt op meerdere bouwlagen overschreden ter plaatse van meerdere gevels over het plangebied;
- De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB, daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden;
- Bij de gemeente Valkenburg aan de Geul is reeds een verzoek ingediend tot het vaststellen van een hogere waarde;
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing;
- Gezien de beperkte omvang van het project is het niet reëel om maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te treffen, met als doel om de geluidbelasting te reduceren. De kosten van dergelijke maatregelen zullen naar verwachting rond de 1 mln euro bedragen en stuiten daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Dit kan betekenen dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarde, elke woning heeft minimaal één geluidluwe gevel;
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Niet gezoneerde wegenHekerbeekstraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder;
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 40 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 35 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt;
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bestaande woning

De reeds, onder het oude bestemmingsplan, gerealiseerde woning, heeft in de huidige situatie een kleine overschrijding van 1 dB te gevolge van railverkeer. Dit wordt veroorzaakt doordat de overige woningen van het bestemmingsplan nog niet zijn gerealiseerd en dus niet voor de afschermdende werking zorgen. Met de realisatie van de nieuwe woningen, wordt deze overschrijding weer teniet gedaan.

**5.2 Water**

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De



initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

#### *Provinciaal Waterprogramma 2022-2027*

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. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil 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.

#### *Onderhavig plan*

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

#### *Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027*

De gemeente Valkenburg aan de Geul valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgave voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

#### *Onderhavig plan*

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

#### *Legger en Keur Waterschap Limburg*

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

#### *Projectlocatie*

Ter voorbereiding op de beoogde ontwikkeling is een watertoets doorlopen. De resultaten van de watertoets zijn onderstaand weergegeven.





De Roever Omgevingsadvies, Watertoets Villa Via Nova (Hekerbeekstraat) te Valkenburg, referentienummer 20230802, d.d. 13.07.2023 (separate bijlage 2).

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting.

Tabel 2. verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m <sup>2</sup> (circa)	Toekomstig m <sup>2</sup> (circa)	Verskil m <sup>2</sup> (circa)
<b>Uitgeefbare grond</b>	4.525	4.525	-
<b>Verharding (45%)</b>	0	2.036	+2.036
<b>Onverhard (55%)</b>	4.525	2.489	-2.489
<b>Totaal plangebied</b>	<b>4.525</b>	<b>4.525</b>	-

De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 2.036 m<sup>2</sup>.

Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden, stelt het bevoegd gezag dat dit zo veel mogelijk op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens zo veel mogelijk compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

De berekende compensatie wordt berekend door de toename in verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 80 mm (0,08 m). Daaruit volgt de omvang van de berekende compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>). De berekende compensatie bedraagt 163 m<sup>3</sup> (2.036 x 0,08).

Op basis van de uitkomsten van het oriënterend doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd door MILON (projectnummer 20231329) wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied, door de aanwezige kleiige bovenlaag, onvoldoende mogelijkheden zijn om een adequate berging/infiltratievoorziening te realiseren. Derhalve is er, in overeenstemming met het bevoegd gezag, een ruim gedimensioneerd hemelwaterriool gerealiseerd.

### 5.3 Bodem

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

#### Projectlocatie

De bodem van de projectlocatie is het kader van de bestemmingsplanprocedure in 2018 conform het saneringsplan van Antea Group gesaneerd. De bodemkwaliteit is derhalve voldoende geborgen en vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

### 5.4 Natuurwaarden

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



**Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden**

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt in de meeste gevallen, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) van beschermde flora en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

*Onderhavig plan*

In het kader van het onderhavige plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van het onderzoek nader beschreven:

*De Roever Omgevingsadvies, Quickscan Wet natuurbescherming Villa Via Nova Valkenburg, referentienummer 20230800.v01, d.d. 01.06.2023 (separate bijlage 3).*

**Conclusies soortenbescherming**Flora

Van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde flora verwacht. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk. In het kader van de Verordening uitheemse soorten en het Besluit natuurbescherming invasieve Aziatische duizendknopen (nationaal aangewezen als invasieve exoten) is het noodzakelijk de opslag van japanse duizendknoop te laten verwijderen.

Zoogdieren*Vleermuizen*

Van het plan zijn geen negatieve effecten op beschermde vleermuissoorten te verwachten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

*Overige zoogdieren*

Negatieve effecten op overige zoogdieren zijn uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels*Broedvogels*

Binnen de soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is noodzakelijk om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart tot 15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.

Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Een dergelijk werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.

*Jaarrond beschermde vogels*

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op vogelsoorten uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk.



Vissen

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op vissen uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Reptielen en amfibieën

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op reptielen en amfibieën uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Ongewervelden

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op ongewervelden uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Nader onderzoek of een ontheffing van de soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen beschermde soorten, zijn bij het terreinbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de soortenbescherming niet zal worden overtreden met de beoogde ingreep.

Artikel 1.11, de zorgplicht, van de Wet natuurbescherming is en blijft altijd van kracht: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

**Stikstofdepositie Natura2000-gebieden**

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit bouwplan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase.

*De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Villa Via Nova Valkenburg, referentienummer 20230801.v02, d.d. 13.10.2023 (separate bijlage 4).*

De ligging van de projectlocatie ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen is weergegeven in onderstaande uitsnede.



Ligging projectlocatie t.o.v. omliggende Natura2000-gebieden



Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied betreft het 'Geuldal' en is gelegen op een afstand van circa 300 meter vanaf het plangebied. Uit berekeningen blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Daarnaast blijkt uit de projectberekeningen dat de stikstofdepositie ter plekke van de eigen rekenpunten (de Belgische en Duitse Natura2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer van het plangebied) ook niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

## 5.5 Luchtkwaliteit

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

### *Projectlocatie*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

### Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Gelet op het aantal (14) woningen waarin het onderhavige plan voorziet kan worden geconcludeerd dat dit NIBM bijdraagt aan de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit voldoet aan de bepalingen van artikel 5.16a van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

## 5.6 Externe veiligheid

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



Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

#### Wet- en regelgeving

##### *Transport van gevaarlijke stoffen*

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

##### *Externe veiligheid buisleidingen*

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

##### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

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

##### *Projectlocatie – plaatsgebonden risico*

Aan de hand van de Atlas van de leefomgeving, het geldende bestemmingsplan en de Regeling basisnet zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. In het navolgende is beschreven welke risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn en wat hiervan de consequentie is voor de realisering van het plan.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen

##### *- Over de weg*

##### *Autosnelweg A79*

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

##### *Provinciale weg N590 Maastricht-Valkenburg*

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de (N278 en de) N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR  $10^{-6}$ -contour hebben en het groepsrisico lager is



dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De N590 hoeft in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

- *Over het spoor*

Op circa 25 meter van de projectlocatie is de spoorlijn Maastricht-Heerlen gelegen. Over deze vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn hoeft in dit verband niet verder te worden beschouwd.

- *Over het water*

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

Buisleidingen

Op circa 330 meter ten noordwesten van de projectlocatie bevindt zich een hogedrukaardgasleiding (Gasunie Z-501-01). Deze leiding heeft een  $10^{-6}$  contour die enkel op de leiding is gelegen.

Er is een verantwoording van het groepsrisico nodig indien de projectlocatie deels of geheel is gelegen binnen het invloedsgebied van de leiding. In de voorliggende situatie is het invloedsgebied ver (330 meter) van de projectlocatie gelegen en is geen groepsrisicoverantwoording noodzakelijk.

Risicovolle inrichtingen

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

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

## 5.7 Bedrijfshinder

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

## 5.8 Archeologie

Zoals aangegeven is de gehele projectlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer (binnen de bebouwde kom) beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer.

*Projectlocatie*

Hoewel de verstoringsoppervlakte meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,50 meter bedraagt geldt voor het onderhavige plan een archeologische onderzoeksplicht. In dit geval is de bodem in 2018 gesaneerd tot het diepste aanlegniveau van de woningen. Derhalve is het nagenoeg uitgesloten dat er archeologische resten/vindplaatsen zullen worden aangetroffen binnen de projectlocatie. In het kader van de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek derhalve niet aan de orde.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

#### *Uitgebreide procedure*

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

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

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Dit is in de onderhavige situatie het geval. Het vaststellen van een exploitatieplan dan wel het sluiten van een anterieure overeenkomst ten aanzien van het kostenverhaal is formeel derhalve aan de orde.

Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Ten behoeve van dit bouwplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal zal worden verankerd en waarin tevens het planschaderisico zal worden verhaald op initiatiefnemer.



## 7 Eindconclusie

Initiatiefnemer is voornemens 14 woningen te realiseren aan de Henry Morganstraat te Valkenburg. In 2019 is reeds een bestemmingsplan vastgesteld ten behoeve van woningbouw op onderhavige projectlocatie. Het plan zal in gewijzigde vorm worden gerealiseerd. De wijziging van het bouwplan heeft tot gevolg dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan/initieel omgevingsplan.

De projectlocatie) is juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer', met een bouwtitel voor 10 woningen.

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

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

- het plan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- geen ecologische waarden worden verstoord blijktens uitgevoerd natuurwaardenonderzoek;
- op basis van uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen stikstofdepositie plaatsvindt die nadelig kan zijn voor omliggende Natura2000-gebieden;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmingen zijn;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

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





## Bijlage Verbeelding

