

Toelichting

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Juridische status	3
1.4 Planvorm	5
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	20
4.1 Algemeen	20
4.2 Functionele indeling	21
4.3 Gevels en bouwhoogten	22
4.4 Parkeren	24
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Akoestiek	25
5.2 Water	27
5.3 Bodem	28
5.4 Natuurwaarden	29
5.5 Luchtkwaliteit	29
5.6 Externe veiligheid	30
5.7 Archeologie	33
5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden	34
5.9 Kabels en leidingen	34
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	35
6.1 Feitelijke planopzet	35
6.2 Juridische planopzet	35
Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid	38
7.1 Handhavingsbeleid	38
7.2 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	38
Hoofdstuk 8 Procedure en overleg	39
8.1 Procedurestappen	39
8.2 Inspraak en overleg	39
8.3 Zienswijzen	39

Separate bijlagen:

1. BKK Bodemadvies BV, 'Verkennd bodemonderzoek 'Zenderweg (ong.) te Valkenburg', rapportnummer 14170.BKK, d.d. 24.06.2014;
2. Bureau Geluid, 'Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting bouwkevel Zenderweg ongenummerd, Valkenburg', rapportnummer 20144055, d.d. 19.05.2014.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens aan de Zenderweg ongenummerd te Valkenburg een nieuwe éénlaagse woning te realiseren. De woning wordt gerealiseerd op de thans braakliggende percelen gelegen tussen de Zenderweg en de Emmaberg. De percelen hebben thans een woonbestemming. Echter, de geplande woning past niet binnen de bestaande bouwvlakken. Om de woning toch juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan met een passend bouwvlak te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied is gelegen in het bij de gemeente Valkenburg aan de Geul behorende gehucht Emmaberg. Emmaberg ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het gehucht ligt tussen Valkenburg en Hulsberg (gemeente Nuth). Ten zuidwesten van Emmaberg liggen de kernen Valkenburg, Vilt en Berg en Terblijt. Ten zuiden van Emmaberg ligt het eveneens bij de gemeente Valkenburg aan de Geul behorende kerkdorp Oud Valkenburg. In het noorden wordt Emmaberg begrensd door de autosnelweg A79. Het gebied ten noorden van de autosnelweg A79 behoort tot de gemeente Nuth. Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rood vlak aangeduid:



1.3 Juridische status

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kernen 2010, eerste herziening' (vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul d.d. 17.12.2012 en onherroepelijk d.d. 06.06.2013). Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'.

Enkelbestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen;
- parkeervoorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle monumentale bebouwing, respectievelijk karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-monument', respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding-karakteristiek';
- zover de gronden op de verbeelding zijn aangegeven als 'specifieke bouwaanduiding-monumentale muur', tevens voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle monumentale bebouwing;
- behoud en herstel van de betreffende landschaps- en natuurwaarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-populierenbos en laag - en hoogstamboomgaard';
- ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'pad' zijn de gronden tevens bestemd voor een pad;
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan binnen de bestemming 'Wonen' een aantal andere functieaanduidingen opgenomen. Deze functieaanduidingen zijn echter niet van toepassing op de betreffende percelen en worden in dit kader derhalve hier niet nader beschouwd.

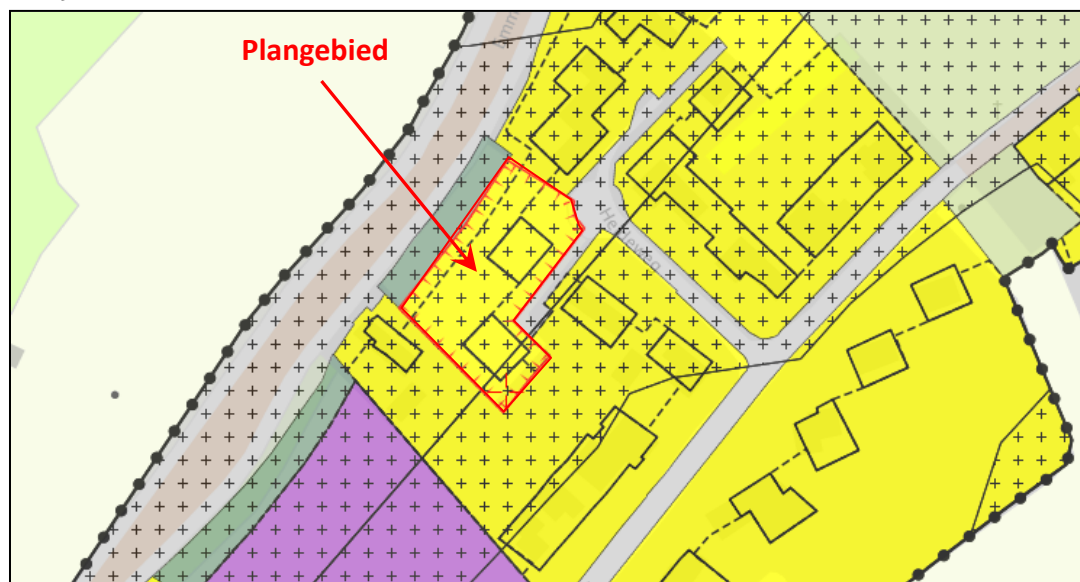
Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden.

Aanduiding 'Wro- zone - bouwtitel'

Op het onderhavige plangebied is thans een aanduiding 'Wro-zone - bouwtitel' opgenomen. Dit houdt in dat op de percelen twee woningen zijn toegestaan binnen de twee opgenomen bouwvlakken.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding weergegeven. Het plangebied is hierop met de kleur rood omlind:



Partiële herziening BP Kernen 2010 - Woning Zenderweg
Gemeente Valkenburg aan de Geul

De beoogde woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat op de percelen een bouwtitel is opgenomen voor de realisering van twee woningen ter plaatse van de aangegeven bouwvlakken. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van één woning die gelegen is op beide percelen.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML- bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0994.2014BP003-VA01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan, dat bij de realisering van dit plan als kader geldt, beschreven. In hoofdstuk 4 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de in dit plan beoogde ontwikkeling aan de Zenderweg daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 wordt het handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid besproken. Tot slot komt in hoofdstuk 8 de te volgen procedure aan de orde. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

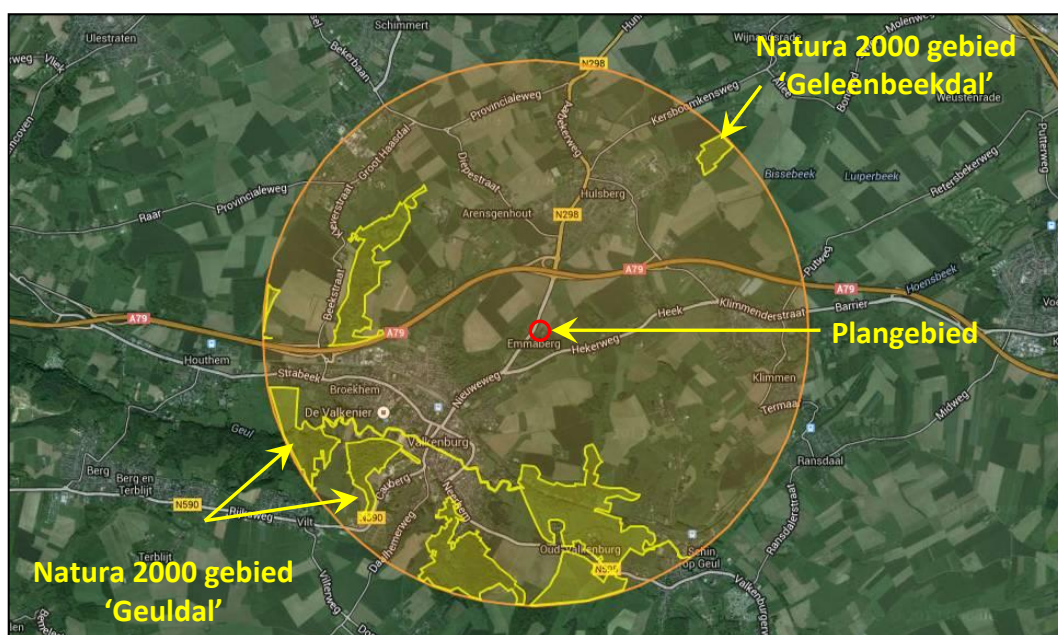
2.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn

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 om speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000 netwerk bevat dus 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 deze gebieden zijn aanwijzingsbesluiten opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen gelden voor deze soorten en habitats.

Ten westen en ten zuiden wordt het plangebied omringd door delen van het Natura 2000 gebied 'Geuldal'. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000 gebied bedraagt circa 1.200 meter. Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2.500 meter, is het Natura 2000 gebied 'Geleenbeekdal' gelegen. Op de onderstaande uitsnede is het plangebied middels een rode cirkel aangeduid. De omliggende Natura 2000 gebieden zijn met een gele kleur weergegeven:



Gelet op de ruime afstand tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden kan worden gesteld dat het plan geen effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in deze natuurgebieden.

De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk- economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

- a. het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro); het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin voornamelijk opgenomen de volgende nationale belangen:
 1. Rijksvaarwegen;
 2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 3. Kustfundament;
 4. Grote rivieren;
 5. Waddenzee en waddengebied;
 6. Defensie;
 7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
 8. Elektriciteitsvoorzieningen;
 9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
 10. Ecologische hoofdstructuur;
 11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
 12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
 13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- b. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bros stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij verschillende overheden.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zullen worden opgenomen in het Barro. Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verschiedende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

2.1.4 Waterwet en Waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water, die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn voor beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie.

De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en Indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

2.1.5 Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

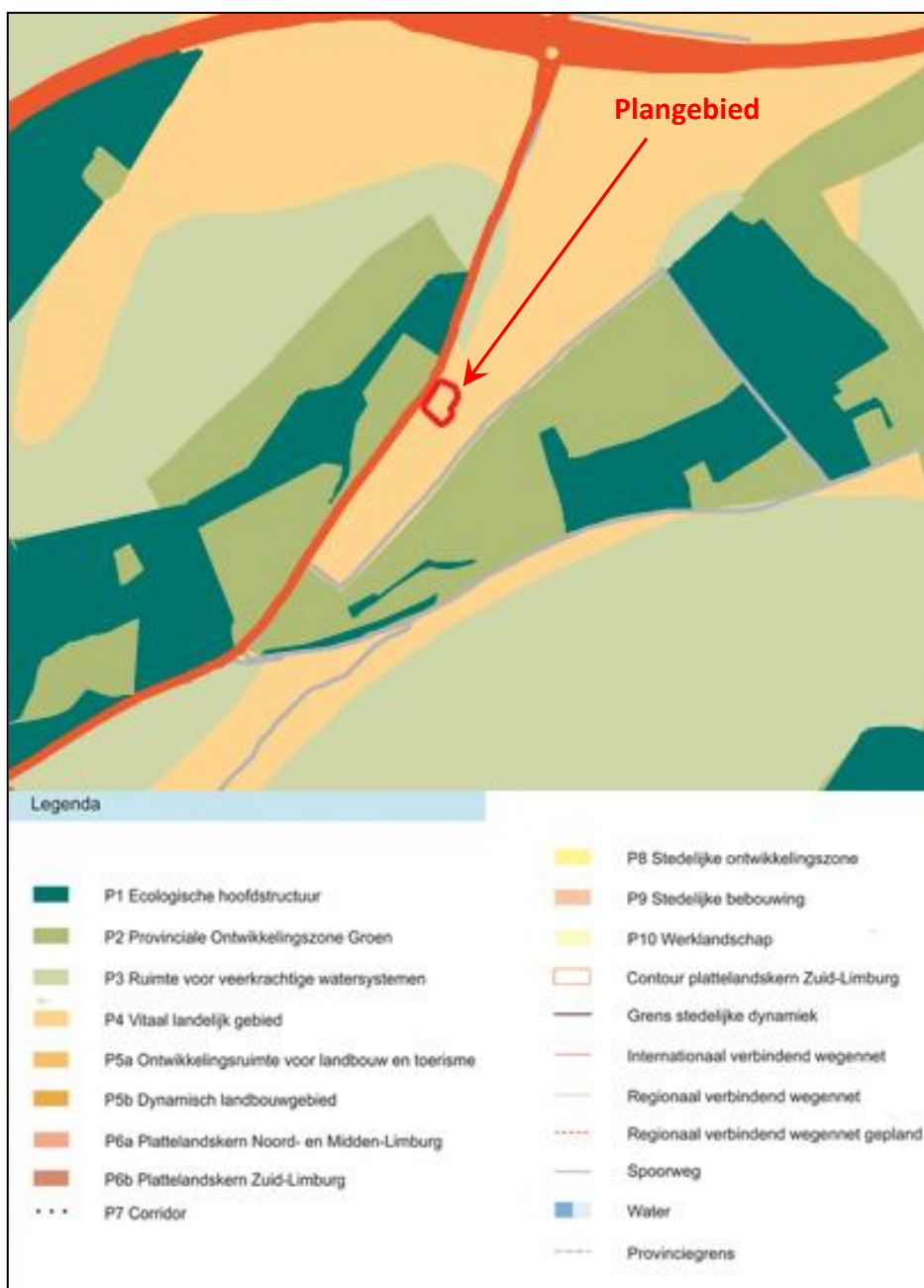
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie januari 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009 en voor het laatst in 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Vitaal landelijk gebied' (Perspectief 4, licht oranje kleur). Op de navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied met de kleur rood weergegeven:



Perspectief 4: Vitaal landelijk gebied

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. In het perspectief P4 kan via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en

landschappelijke kwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteiten. De provincie verwacht dat gemeenten ruimtelijke ontwikkeling van niet- grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch- recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied om advies aan de provincie zal voorleggen.

De in dit plan beoogde ontwikkeling, de realisatie van een woning, past binnen het perspectief 'Vitaal landelijk gebied'. In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010' heeft het perceel reeds een woonbestemming. De uitgangspunten die gelden voor het perspectief 'Vitaal landelijk gebied (P4)' vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van de geplande woning.

Bodembeschermingsgebied Mergelland

Met betrekking tot andere kwaliteitsomschrijvingen en uitgangspunten (volgend uit de bij het POL behorende themakaarten) geldt dat op basis van de Kristallen Waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Ten behoeve van de realisatie van het voorliggende plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in hoofdstuk 5.1.1 van deze toelichting.

De overige themakaarten (Groene waarden en Blauwe waarden) bevatten geen uitgangspunten voor het onderhavige plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het POL geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

2.2.2 Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL 2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de bestaande planvoorraad worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010' is op de betreffende percelen een bouwtitel opgenomen. Op de percelen mogen twee woningen worden gerealiseerd. Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van één woning. Hiermee is het voorliggend plan een zogenaamd 'hard plan'. Bovendien kunnen gemeenten binnen hun autonome bevoegdheid medewerking verlenen aan een bouwplan wanneer het de realisatie van maximaal één woning betreft. Het plan voorziet zelfs in een afname van een woning, daar in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van twee woningen is opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 - 2020

Op 5 november 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 vastgesteld. Deze woonvisie is een actualisatie van de eerdere Regionale woonvisie 2005-2009. Aan deze regionale woonvisie ligt een regionaal woonbeeld en een regionale woningmarktverkenning ten grondslag. Daarnaast zijn bij het opstellen van de woonvisie de belangrijkste spelers op de woningmarkt betrokken.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatstgenoemde krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bijvoorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt. Een dreigend overaanbod, ook in de particuliere sector, maakt de transformatie van de woningmarkt naar een consumentgericht woningaanbod met een betere kwaliteit een verre van gemakkelijke opgave. De overgang van een groei-/aanbodmarkt naar een krimp-/vraagmarkt vraagt des te meer om visie en beleid, overleg en samenwerking en een gedeelde agenda, tussen gemeenten maar ook met andere betrokkenen als Rijk, Provincie Limburg, woningcorporaties en andere marktpartijen en zelfs het nabije buitenland. Een compleet, vraaggericht aanbod kan alleen ontstaan op het schaalniveau van de regio.

Op het schaalniveau van onderhavig plan bevat de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan. Het plan sluit wel aan de bij de uitgangspunten welke in de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 zijn geformuleerd, in die zin dat het plan voorziet in een bijzonder en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu waarmee een nichemarkt wordt bediend. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt dat het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad alleen is toegestaan wanneer er naast kwantiteit ook kwaliteit aan de woningmarkt wordt toegevoegd.

Bovendien vindt feitelijk geen uitbreiding van de bestaande woningvoorraad plaats, omdat de realisatie van de woning in het vigerende bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. In het bestemmingsplan is ruimte voor de realisatie van twee woningen. Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van één woning.

De uitgangspunten die in de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland zijn vastgelegd vormen dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030

Activiteiten als wonen en werken hebben fysieke gevolgen. De ondergrond is in ruimtelijk opzicht zeer krachtig en vormt het basiskapitaal van het gebied. Het natuurlijk reliëf is gevormd door de beekdalen, de groene aders van Valkenburg. Daarnaast is er ook een door mensenhanden gemaakt reliëf door de mergelwinning. De infrastructurale netwerklaag die stamt uit de negentiende eeuw is in Valkenburg geënt op de ondergrond.

In samenhang met de landschappelijke kwaliteit en de werkgelegenheid op het gebied van toerisme en recreatie is de zorg voor de vitaliteit van leefbaarheid van het landelijk gebied zoals dit vorm krijgt via de nationale agenda Vitaal Platteland en nieuwe wetgeving op het gebied van Inrichting Landelijk Gebied van belang. Een bijzonder

aandachtspunt vormt daarbij de landbouwsector uit het oogpunt van grondgebruik en onderhoud en beheer van het landschap (speerpunt agrarisch natuurbeheer).

Sprake moet blijven van een zo compact mogelijk stedelijk gebied in een hoogwaardige groene regio. Binnen het stedelijk gebied dient de woonkwaliteit te worden verbeterd. In het landelijke gebied dienen woonwensen te worden gefaciliteerd zonder daarbij natuurwaarden of ruimtelijke waarden te schaden. Concentratie van bedrijvigheid is noodzakelijk in het stedelijk gebied. Woon- en werkcombinaties met name in het landelijke gebied bieden mogelijkheden voor het terugdringen van nieuwe bedrijfslocaties en vervoersbewegingen.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woning. Deze bouwmogelijkheid is echter in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010' reeds vastgelegd. Hiermee vindt formeel dan ook geen uitbreiding van de bestaande woningvoorraad plaats. Er is daarmee sprake van uitvoering van bestaand beleid. De Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030 vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

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

Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, de op handen zijnde demografische veranderingen binnen de regio, de wettelijke verplichting tot het opstellen van een structuurvisie en omwille van de provinciale verankering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul besloten in gezamenlijkheid een structuurvisie op te stellen. In deze structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de drie gemeenten opgenomen voor een termijn van 15 jaar. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied, waar het LKM van toepassing is, en de kernen binnen de zogenaamde rode contouren. Uitgangspunt voor het buitengebied is een zonering die is gebaseerd op de geomorfologische en landschappelijke gegevens. Binnen deze zonering worden verschillende voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties. Andere ontwikkelingen zullen in het buitengebied slechts sporadisch voorkomen. De dynamiek in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen zal binnen de kernen veel groter zijn. Voor de drie gemeenten is in de structuurvisie aangegeven welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet.

Op het gebied van recreatie en toerisme wordt gestreefd naar het behoud en waar mogelijk (selectieve) versterking van de recreatieve en toeristische functies van het buitengebied. De nadruk zal meer moeten liggen op kwaliteitsverbetering van het toeristisch product dan op alleen kwantitatieve uitbreiding van dag- en verblijfsrecreatieve functies. Voor de verblijfsrecreatie is het beleid vooral gericht op kwaliteitsverbetering en seizoensverlenging- en spreiding en het beter aansluiten op de marktvraag. De voorkeur gaat uit naar de ontwikkeling van verblijfsaccommodatie binnen de bestaande bebouwing, onder andere op (voormalige) agrarische bedrijven en binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Op het gebied van cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit geeft de structuurvisie aan dat ter bescherming van de waarden van cultuurhistorische bebouwing mogelijkheden worden geboden deze bebouwing voor andere functies aan te wenden dan waarvoor oorspronkelijk bedoeld. De ruimtelijke kwaliteit die van het totaalbeeld uitgaat, bepaalt in belangrijke mate de mogelijkheden die worden gegeven aan hergebruik van karakteristieke en monumentale bebouwing. Hierbij dient aandacht te zijn voor zichtlijnen naar historische gebouwen en naar het landschap. Er dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke gegevens zoals het terreinreliëf, het watersysteem en de diverse waardevolle landschapselementen als ontwerpogave. Waardevolle gebouwen en elementen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en beschermd. Behoud van

de bebouwing en het realiseren van nieuwe passende functies zal met de ter beschikking staande middelen worden ondersteund.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul bevat geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan. De beoogde woning wordt gerealiseerd op drie braakliggende percelen in een bestaande woonstraat, die hiermee als het ware wordt afgerond. De Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

2.4.3 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 17 december 2007 is de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Deze parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw. De wijze waarop bij de realisering van het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in hoofdstuk 3.4 van deze toelichting.

2.4.4 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul

In de Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul (vastgesteld d.d. 23.03.2012) heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul haar lokaal bodembeleid vastgelegd. Deze nota beschrijft 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. De Nota Bodembeheer van de gemeente Valkenburg aan de Geul schept een kader waarbinnen de eisen die vanuit diverse wet- en regelgeving met betrekking tot bodemkwaliteit zijn vertaald.

Voor het vaststellen van de bodemkwaliteit van het onderhavige plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.1.1 van deze toelichting.

2.4.5 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007 zijn in Nederland gemeenten in overwegende mate verantwoordelijk voor het behoud en onderzoek van archeologisch erfgoed. De rol van het Rijk beperkt zich tot de aanwijzing en bescherming van Rijksmonumenten, tot de verlening van opgravingsvergunningen en tot de behandeling van 'toevalsvondsten'.

Om een zorgvuldig archeologisch erfgoedbeleid te kunnen voeren, dient een gemeente te weten welke archeologische kennis er nu voorhanden is over haar grondgebied, wat daarin de lacunes zijn, wat de waarde van de bekende archeologische terreinen is en waar een kans is dat nog onbekende archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Het ontdekken daarvan is een bijdrage aan de kennis van de geschiedenis van de gemeente. Wanneer bij een vooronderzoek echter blijkt dat er geen vindplaats aanwezig is, is dat om andere redenen ook een positief resultaat. Ten behoeve van andere belangen, zoals het ontwikkelen van bedrijventerreinen en woningbouwlocaties, dient een gemeente namelijk te weten waar het 'risico archeologie' het geringst is. Met archeologisch vooronderzoek wordt dat geverifieerd. Een 'negatief' resultaat van een dergelijk onderzoek is daarom ook een 'positief' resultaat, omdat dan zeker is dat er zonder verdere kosten of stagnatie gebouwd kan worden.

In opdracht van de gemeente Valkenburg aan de Geul is daarom voor deze gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld. De beleidskaart bestaat uit drie delen: een set

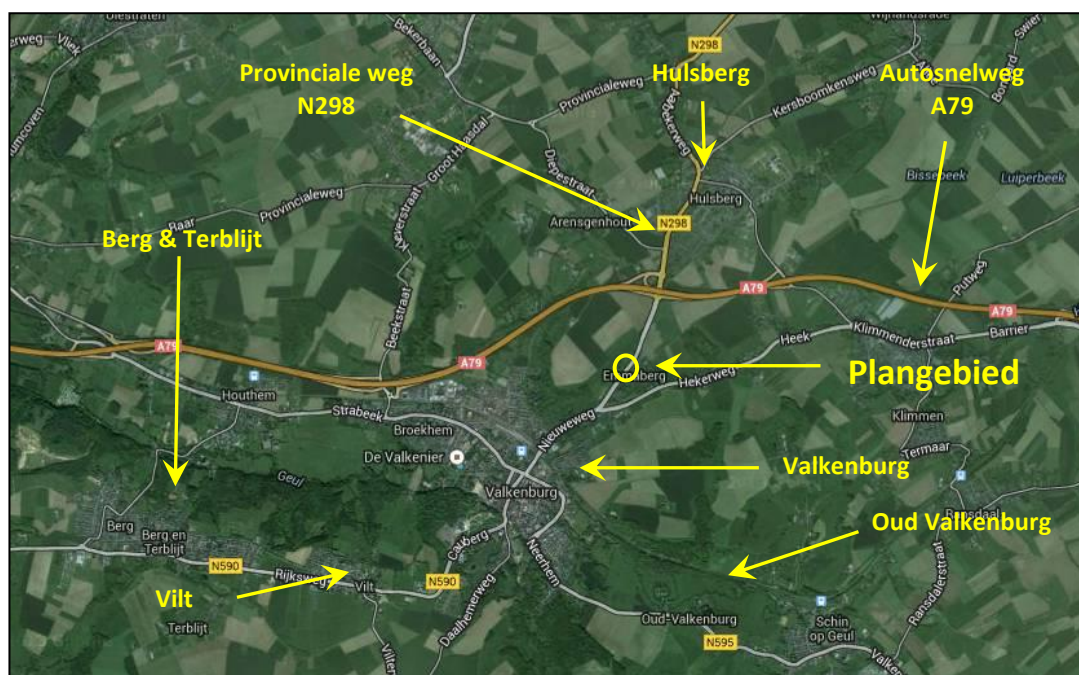
Toelichting

vindplaatsenkaarten, een set monumenten- en trefkansenkaarten en een set van twee beleidsadvieskaarten. De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.4 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

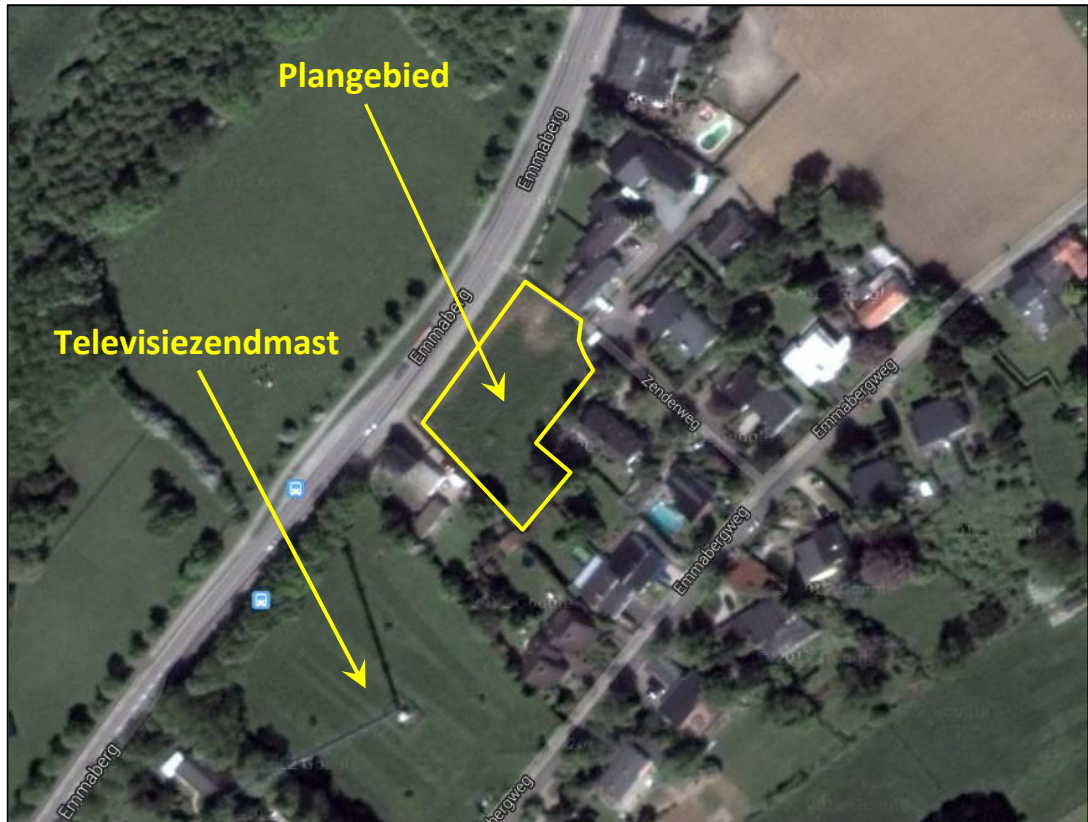
Het plangebied is gelegen in het bij de gemeente Valkenburg aan de Geul behorende gehucht Emmaberg. Emmaberg ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het gehucht ligt tussen Valkenburg en Hulsberg (gemeente Nuth). Ten zuidwesten van Emmaberg liggen de kernen Valkenburg, Vilt en Berg en Terblijt. Ten zuiden van Emmaberg ligt het eveneens bij de gemeente Valkenburg aan de Geul behorende kerkdorp Oud Valkenburg. In het noorden wordt Emmaberg begrensd door de autosnelweg A79. Het gebied ten noorden van de autosnelweg A79 behoort tot de gemeente Nuth.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied en de omgeving weergegeven:



Het plangebied is gelegen aan de Zenderweg en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie H, nummer 25, 32 en 33. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een perceel met een televisiezendmast.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied en de omgeving weergegeven:



Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.055 m². De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de Zenderweg en (de directe omgeving van) het plangebied:



*De Zenderweg, gezien in noordwestelijke richting
woning aan nr 8.*



*Uiteinde Zenderweg, entree plangebied+
woning*



Plangebied, gezien vanaf de Zenderweg



Plangebied in westelijke richting

Toelichting



Plangebied in zuidoostelijke richting (Zenderweg 3)



De weg Emmaberg



Emmaberg, ter hoogte van plangebied



Emmaberg richting Hulsberg



Emmabergweg



Kruispunt Emmabergweg- Zenderweg

Ruimtelijke structuur

Het woongebied Emmaberg bestaat uit twee bebouwingsclusters, ingeklemd tussen de Emmaberg en de Hekerweg. Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van (half)vrijstaande woningen in overwegend twee bouwlagen met een kap. De bebouwing manifesteert zich hoofdzakelijk aan de oostzijde van de Emmaberg, alhoewel aan de westzijde op twee plekken kleine clusters van woningen zijn gelegen.

Doordat de Emmaberg vanuit de richting Valkenburg een aanzienlijk stijgingspercentage kent en de bebouwing afwisselend aan de weg of enkele meters achterop het perceel is gesitueerd, is de beleving van de bouwhoogte zeer divers. Zelfs per woning kan de bouwhoogte variëren vanwege het hoogteverschil aan voor- en achterzijde. Voorts zijn vanuit de bebouwingsclusters doorzichten op het omliggende landelijk gebied aanwezig. Door de ruime kavels en het ruimschoots aanwezige privégroen heeft Emmaberg het karakter van een villawijk. De eenheid van dit woongebied wordt verder versterkt door de eenduidige, grotendeels witte kleurstelling van de woningen.

Het plangebied is gelegen op een thans nog open plek in het bebouwingslint langs de Emmaberg. De aangrenzende woningen vertonen verspringende gevels en verschillende kaprichtingen.

Toelichting

Op onderstaande foto is het plangebied weergegeven (het grasveld), gelegen aan het begin van een flauwe bocht in de weg en gelegen tussen een vrijstaande woning met de gevel pal aan de weg en een cluster geschakelde woningen, waarvan de gevel iets terug gelegen ligt.



Ontsluiting

De zenderweg betreft een doodlopende weg en is een aftakking van de oostelijk gelegen Emmabergweg. Ten oosten en noordoosten van het plangebied ligt de weg Emmaberg. Deze weg is een hoofdontsluitingsweg die Valkenburg verbindt met de noordelijk gelegen autosnelweg A79 en de provinciale weg N298.

Functionele structuur

Het plangebied is thans onbebouwd, maar heeft wel bestaande (woning)bouwtitels.

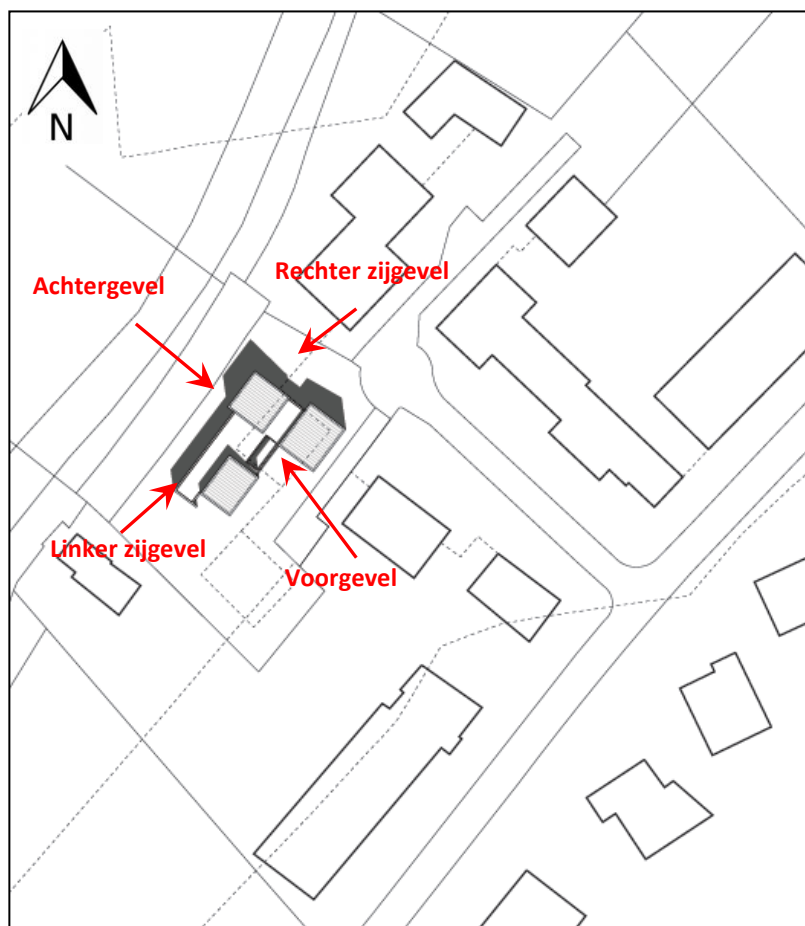
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Door iNEX Architecten is een concept-bouwplan vervaardigd voor de beoogde woning. Het bouwplan voorziet in een woning, bestaande uit één bouwlaag. De percelen waarop de woning wordt gerealiseerd hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 2.055 m². De geplande woning heeft een footprint van circa 505 m².

De hier beschreven ontwerp van de geprojecteerde woning kan nog afwijken van hetgeen in onderstaande beschrijvingen is aangegeven. Deze mogelijke afwijkingen vinden plaats binnen het kader van de juridische regeling die ten behoeve van dit specifieke bouwplan is opgesteld. De daadwerkelijke toets aan de regels van dit bestemmingsplan vindt plaats bij aanvraag omgevingsvergunning en pas op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de geprojecteerde woning aan de westzijde van de Zenderweg weergegeven met de benoeming van de gevelzijden:



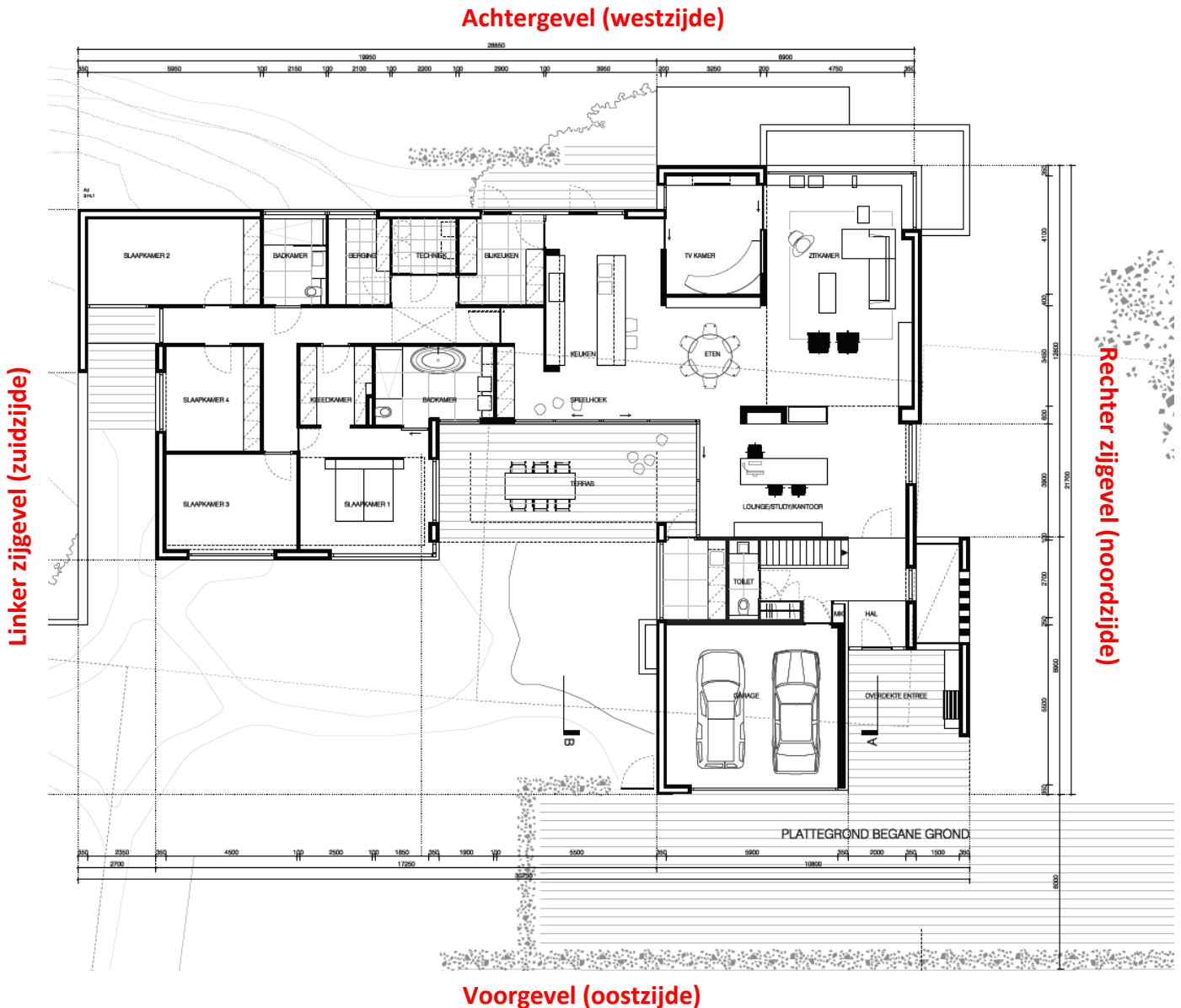
Aan de voorgevel (oostzijde) van de woning bevindt zich de hoofdentree van de woning.

4.2 Functionele indeling

Begane grond

Het leefgedeelte van de woning bevindt zich op de begane grond. De woning beschikt over vier slaapkamers, een ruime keuken met een bijkeuken, een zitkamer, een tv-kamer, een lounge/study/kantoor, twee badkamers, een kleedkamer, een inpandige garage en een terras.

Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de begane grond van de woning weergegeven:

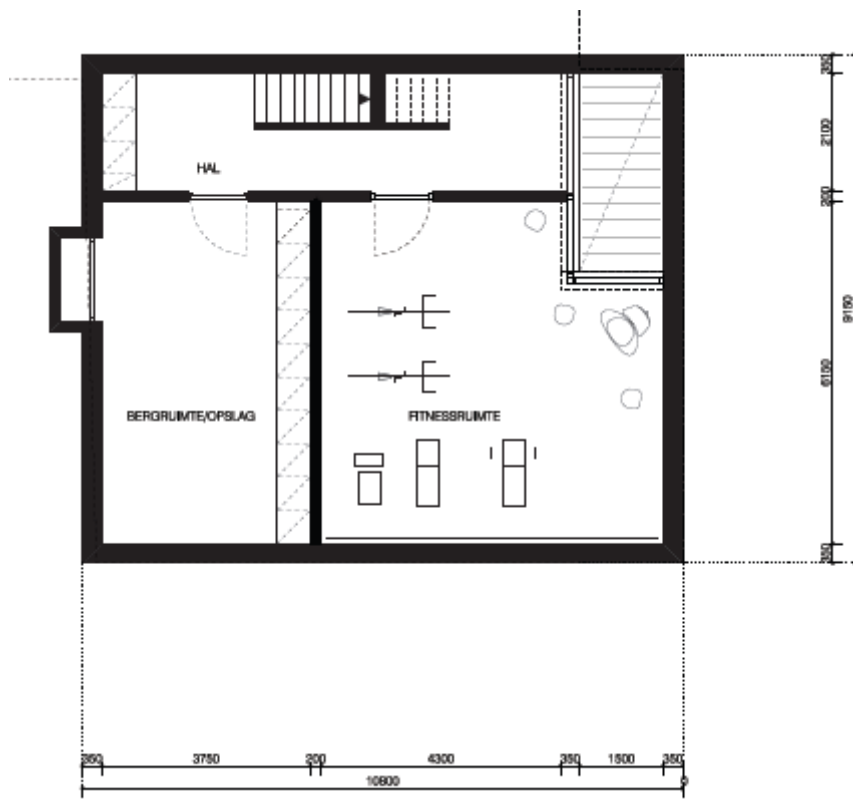


Plattegrond begane grond

Souterrain

Een gedeelte van de woning wordt onderkelderd. Het betreft het gedeelte aan de noordoostzijde van de woning, onder de garage, de overdekte entree en de hal. Het souterrain heeft een omvang van circa 99 m². In het souterrain bevindt zich een fitnessruimte (± 36 m²), een opslagruimte (± 23 m²) en een hal (± 23 m²).

Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van het souterrain weergegeven:

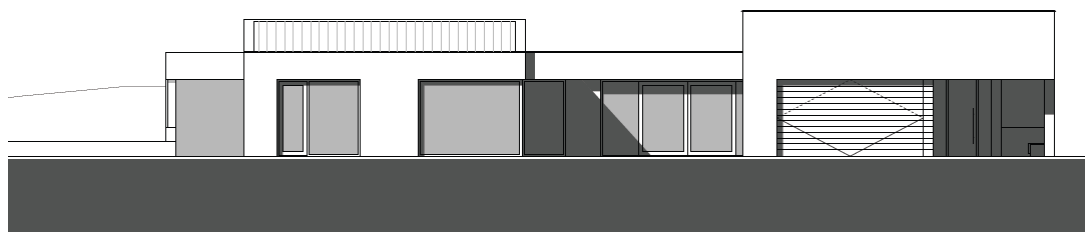


Plattegrond souterrain

4.3 Gevels en bouwhoogten

De woning bestaat uit één bouwlaag. Deze bouwlaag heeft een goothoogte van 2,65 meter. Vanuit het centrale deel van de woning loopt het dak in oostelijke en westelijke richting schuin omhoog. De oostelijke en westelijke zijden van de woning hebben een bouwhoogte van 5 meter.

Op de onderstaande afbeelding is de voorgevel (oostzijde) van de woning weergegeven:

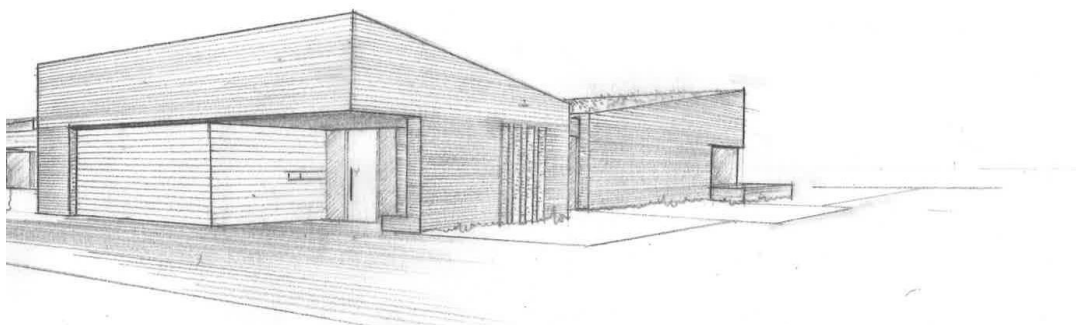


De voorgevel van de woning (oostzijde)

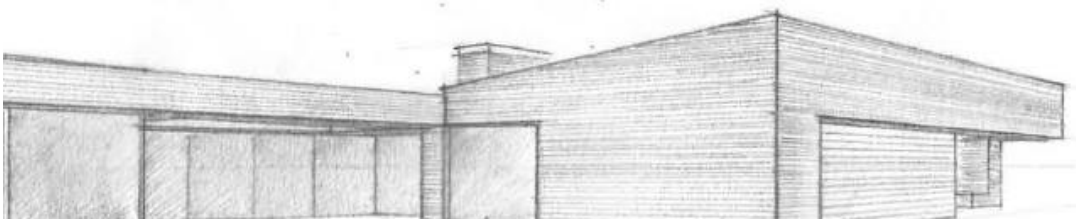
Toelichting

Aan de oostzijde van de woning zijn de overdekte hoofdentree van de woning, de garage, een terras en slaapkamer 1 en 3 gelegen. Het gebouw heeft aan deze zijde een bouwhoogte van 5 meter. Het dak verloopt vanaf de oostzijde schuin naar beneden richting het centrale deel van de woning. In het centrale deel heeft de woning een bouwhoogte van 2,65 meter.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn twee schetsen van de voorgevel van de woning weergegeven. Het verschil in bouwhoogten is hier duidelijk zichtbaar:

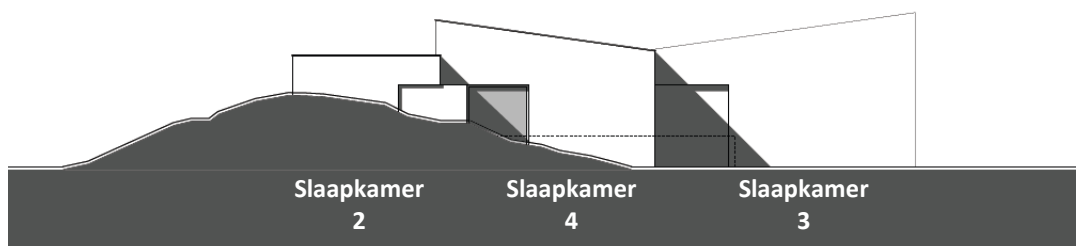


De voorgevel en rechter zijgevel van de woning, gezien vanuit noordoostelijke richting



De voorgevel met garage, gezien vanuit zuidelijke richting

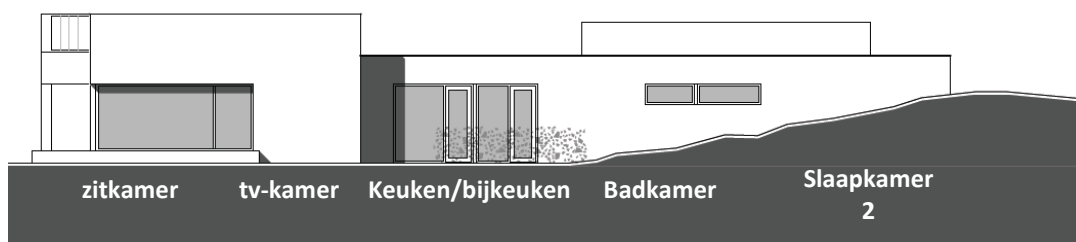
Aan de zuidzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers (slaapkamer 2, 3 en 4). Op de onderstaande afbeelding is de linker zijgevel (zuidzijde) van de woning weergegeven. Op de afbeelding zijn de verschillende bouwhoogten en het reliëf van het perceel zichtbaar:



De linker zijgevel van de woning (zuidzijde)

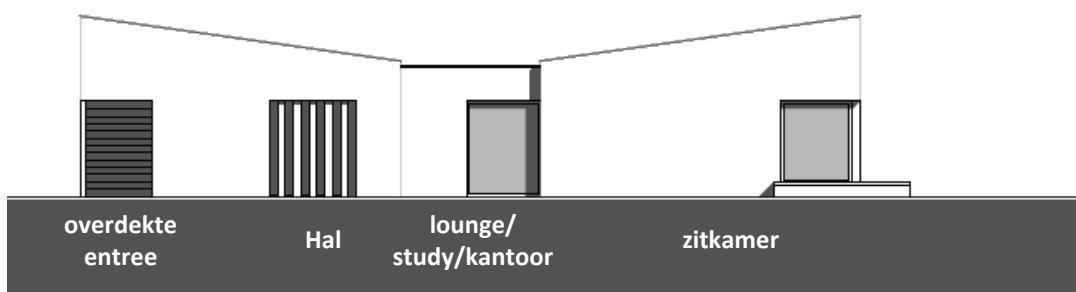
Aan de noordzijde (achtergevel) van de woning bevindt zich slaapkamer 2, een badkamer, techniekruimte, een berging, de bijkeuken, de keuken, de tv-kamer en de zitkamer. Op de onderstaande afbeelding is een geveltekening van de achtergevel weergegeven:

Toelichting



De achtergevel van de woning (westzijde)

Aan de rechter zijgevel (noordzijde) van de woning bevindt zich de overdekte entree, de hal, de lounge/study/kantoor en de zitkamer. Op de onderstaande afbeelding is de geveltekening van de rechter zijgevel weergegeven:



De rechter zijgevel van de woning (noordzijde)

4.4 Parkeren

Voor wat betreft het reguleren van de parkeerbehoefte die het voorliggende plan genereert dient te worden voldaan aan de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul (vastgesteld d.d. 17.12.2007). Deze parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van bestaande bebouwing.

In de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan Geul wordt een onderscheid gemaakt in drie gebiedstypen: *centrum* (gebied 1), *schil/overloopgebied* (gebied 2) en *rest bebouwde kom* (gebied 3). Onderhavig plangebied is gelegen in gebiedstype 3: rest bebouwde kom.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in verschillende functies en woningtypes. De woning die in het onderhavige bouwplan wordt gerealiseerd kan worden gecategoriseerd als een eengezinswoning, groter dan 80 m², in de dure sector. Voor dit type woningen geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen, met een bezoekersaandeel van 0,4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De beoogde woning beschikt over een inpandige garage, die ruimte biedt aan twee auto's. Daarnaast is op het eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren van auto's. Het bouwplan voldoet derhalve aan de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Akoestiek

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 bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Akoestisch onderzoek gevelwering/gevelbelasting bouwkaavel Zenderweg ongenummerd, Valkenburg, rapportnummer 20144055, d.d. 19.05.2014

In opdracht van de initiatiefnemers is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de realisatie van een woning op een bouwkaavel aan de Zenderweg (ongenummerd) te Valkenburg. Het akoestisch rapport is benodigd voor een procedure Hogere Grenswaarde voor de te realiseren woning. In het rapport is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerlawaai berekend in het prognosejaar huidig jaar + 10 jaar = 2014. Tevens is aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor verlaging van de gevelbelasting. De berekeningen van het wegverkeerlawaai zijn uitgevoerd door middel van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012. Er is gebruik gemaakt van het rekenprogramma GeoMilieu met rekenmodel SRM-2 voor wegverkeerlawaai.

Daarnaast is de gevelwering beschouwd van de te realiseren woning. In het rapport zijn de minimale eisen aangegeven voor de gevel- en dakdelen teneinde te kunnen voldoen aan de bepalingen hieromtrent in het Bouwbesluit 2012. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geluidwering Gevels.

De Wet geluidhinder en het plangebied

De te realiseren woning dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

Spoorweglawaai

De locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerlawaai.

Verkeerswegen met een wettelijke zone

In figuur 2 van het akoestisch rapport is de maatgevende gezoneerde weg aangegeven waarvan de geluidzone de onderzoekslocatie overlapt. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de westelijk gelegen Nieuwe Weg, overgaand in de Emmaberg/N298.

De Emmabergweg en de Zenderweg zelf hebben een te verwaarlozen verkeersintensiteit.

In de gewijzigde Wet geluidhinder die op 1 januari 2007 in werking is getreden wordt de geluidsbelasting als L_{den} waarde gepresenteerd. De voorkeursgrenswaarden en te

realiseren binnenwaarden voor nieuw te bouwen woningen zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

omschrijving	wegverkeers lawaai L_{den}
voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning binnenstedelijk	63 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning buitenstedelijk	53 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning buitenstedelijk	58 dB
maximaal toelaatbare waarde vervangende nieuwbouw binnenstedelijk gebied	68 dB
maximaal toelaatbare waarden in geluidgevoelige ruimten	33 dB

Een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde wordt per 1 januari 2007 door het college van B&W vastgesteld. Wanneer het college van B&W een hogere waarde vaststelt, zullen in de bouwvergunning zodanige maatregelen moeten worden opgenomen dat de geluidsbelasting in de geluidgevoelige ruimten niet meer bedraagt dan 33 dB.

Berekende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer

In bijlage 1 van het onderzoeksrapport zijn de invoergegevens van het rekenmodel bijgevoegd. De berekeningsresultaten exclusief de toepassing van artikel 110 van de Wet geluidhinder zijn in bijlage 2 van het onderzoeksrapport bijgevoegd.

Maatgevend voor de toetsing is de hoogst berekende geluidsbelasting. Voor de toetsing aan de voorkeursgrenswaarde dient de aftrek volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder te worden toegepast. In de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten gepresenteerd (de hoogste waarde is bepalend en wordt weergegeven):

rekenpunt - gevel	geluidbelasting L_{den} , <i>inclusief</i> de ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek voor het jaartal 2024 bijlage 2 [dB]
1- noord-westgevel (achtergevel)	64 – 2 = 62 (vanwege N-298)

Vanwege de N298 kan niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai worden voldaan. De maximaal toelaatbare waarde voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied (63 dB) wordt echter niet overschreden.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er zijn geen andere geluidsbronnen: het aspect cumulatie van geluid is niet van toepassing.

Maatregelen voor verlaging van de gevelbelasting

De volgende maatregelen zijn onderzocht:

- Verplaatsing van de woonlocatie verder van de weg

Het betreft de realisatie van een woning op een bestaand perceel. Verschuiving van de locatie verder van de weg zodat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is derhalve niet mogelijk.

- De toepassing van geluidafschermingen

De toepassing van geluidafschermingen op het perceel van de woning is niet mogelijk; een dergelijke afscherming zou tot verdiepingshoogte over de perceelsbreedte aan de

zijde van de N298 moeten worden gerealiseerd, hetgeen vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet uitvoerbaar is, maar ook qua comfort niet wenselijk.

- Maatregelen aan de bron

Maatgevend is de geluidsbelasting vanwege de N298. Deze weg is in provinciaal beheer. Noch de eigenaar, noch de gemeente Valkenburg aan de Geul hebben mogelijkheden maatregelen aan de N298 te treffen. Gezien deze overweging zijn de kosten, gepaard gaande met maatregelen aan de bron, verder niet in beeld gebracht.

Conclusie en te nemen acties

Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting vanwege de weg N298 te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor de te realiseren woning dient een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï te worden aangevraagd. In de onderstaande tabel is de aan te vragen hogere grenswaarde weergegeven:

woning - rekenpunt - gevel	geluidbelasting L_{den} , <i>inclusief de</i> ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek voor jaartal 2024 [dB]	aantal woningen
nieuw te bouwen woning Zenderweg 33 – rekenpunt 1 – achtergevel	62 dB (vanwege N-298)	1 woning

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure dient in kaart gebrachte worden wat de gevelisolatiewaarde van de te realiseren woning is. In hoofdstuk 9 van het onderzoeksrapport is hiertoe de gevelwering berekend. Op deze wijze kan dit rapport tevens dienst doen als het ‘akoestisch rapport inzake gevelwering’ in het kader van de omgevingsvergunningprocedure.

Het onderzoeksrapport van Bureau Geluid is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

5.2 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. 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.

De gemeente Valkenburg aan de Geul valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m².

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De eventuele infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Plangebied

De percelen waarop de woning zal worden gerealiseerd hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.055 m². Deze percelen zullen echter niet geheel verhard worden. De beoogde woning heeft een footprint van 505 m². Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de toename van het verhard oppervlak beduidend minder zal zijn dan de voor de watertoets geldende ondergrens van 2.000 m². Het doorlopen van de watertoets is derhalve niet noodzakelijk.

5.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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.

In opdracht van de initiatiefnemers van het voorliggende plan is door BKK Bodemadvies B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde woonfunctie. Het aspect bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde woonfunctie.

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Natuurwaarden

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrictlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonstraat, op slechts 20 meter van de drukke ontsluitingsweg Emmaberg. De betreffende gronden vormen dan ook geen geschikt leefgebied voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook weinig zinvol.

Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Bestaande situatie

Uit de jaarrapportage luchtkwaliteit (NSL Monitoringstool) blijkt dat ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- Is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- Is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Het plangebied is gelegen binnen 50 meter ten opzichte van een provinciale weg (Emmaberg). De beoogde woning wordt in termen van de 'Wet luchtkwaliteit' echter niet gezien als gevoelige bestemming. Een verder luchtkwaliteitonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

Onderhavig plan is conform genoemde lijst een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat woningbouwplannen pas in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging wanneer er sprake is van de realisatie van circa 1.500 woningen of meer.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de volgende aspecten: risico's voor ontwikkelingen die worden gevormd door transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningslijnen en risicovolle bedrijven. Deze komen achtereenvolgens aan de orde. Per onderwerp wordt eerst het kader aangegeven, vervolgens worden de conclusies voor deze projectlocatie aangegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

Algemeen: risicobenadering

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met 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 bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een fN-curve. Voor het groepsrisico wordt uitgegaan van een oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is per km-route of tracé bepaald op $10^{-2}/N^2$, dat wil zeggen een frequentie van 10^{-4} /jr voor 10 of meer slachtoffers, 10^{-6} /jr voor 100 of meer slachtoffers etc. en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers. In alle gevallen moet een verslechtering van het GR worden gemotiveerd door het bevoegd gezag. Als maatstaf voor het invloedsgebied GR kan de 10^8 -contour worden genomen.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen") op 4 augustus 2004, laatste wijziging 1 januari 2010. Deze vervangt de vastgestelde risiconormering ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen gewerkt aan een besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Gelijk met het Bevb is de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Deze regeling is een nadere invulling van het Bevb waarin aanwijzingen, methodieken, maatregelen en randvoorwaarden worden vastgelegd. Vooralsnog geldt de Revb dan alleen voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met K1-, K2- en K3-vloeistoffen. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd. De VROM-Inspectie adviseert naast de toetsing aan de circulaires een toetsing aan regels volgens de aanstaande Bevb. In de brief van VROM over transportleidingen met brandbare vloeistoffen (augustus 2008) wordt geadviseerd om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1,K2,K3 (augustus 2008).

Hoogspanningslijnen

In het Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat bij nieuwe situaties zo veel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan $0,4 \mu\text{T}$ (de magneetveldzone). Binnen deze $0,4$ microteslazone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Risicovolle bedrijven

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn grenswaarden gesteld voor (geprojecteerde) kwetsbare objecten en richtwaarden voor (geprojecteerde) beperkt kwetsbare objecten ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontouren.

Voor kwetsbare objecten gelden de volgende grenswaarden:

→ *Nieuwe situaties: PR = 10⁻⁶*

Deze norm geldt direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet. Bij tussentijdse wijzigingen dient het PR tussen de 10⁻⁵ en 10⁻⁶ te liggen en mag dit als gevolg van de wijziging niet verslechteren.

→ *Bestaande situaties: PR = 10⁻⁶*

Voor beperkt kwetsbare objecten gelden de volgende richtwaarden (het bevoegd gezag kan hier gemotiveerd van afwijken):

→ *Nieuwe situaties: PR = 10⁻⁶*

Direct bij de vaststelling van de desbetreffende beschikking op grond van de Wm, Wro of Woningwet.

→ *Bestaande situaties: geen normen en geen saneringstermijnen.*

Het plangebied

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Ten westen van de projectlocatie, op een afstand van circa 25 meter, is de weg Emmaberg gelegen. Op deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De weg heeft echter geen 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour. Ook de snelweg A79 (wegvak L102, afrit 4 (Hulsberg - knooppunt Kunderberg) heeft geen 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Over het water

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

Over het spoor

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spoorwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.100 meter ten zuidwesten van het plangebied is een aardgasleiding van de Gasunie gelegen. Deze buisleiding heeft geen 10⁻⁶ risicocontour. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Hoogspanningslijnen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

Risicovolle inrichtingen

LPG-tankstation Esso Emmaberg

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 350 meter, is het LPG-tankstation Esso Emmaberg gelegen. Het LPG-vulpunt dat zich op het terrein van het tankstation bevindt heeft een 10⁻⁶ risicocontour van 110 meter. Het invloedsgebied van een LPG-station bedraagt 150 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en het

tankstation kan derhalve worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van het tankstation geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

Aardgasontvangststation Gasunie (Napoleonstraat)

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1.000 meter (ter plaatse van de Napoleonstraat), bevindt zich een aardgasontvangststation van de Gasunie. Deze installatie heeft een 10^{-6} risicocontour van 15 meter. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en deze risicobron kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

Maatschap Brands

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1.700 meter, is het bedrijfsperceel van de maatschap Brands gelegen. Op het perceel van dit agrarische bedrijf bevindt zich een bovengrondse propaantank. Deze risicobron heeft een 10^{-6} risicocontour van 20 meter. Gezien de ruime afstand tussen deze risicobron en het plangebied kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van deze bovengrondse propaantank geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt dat geen sprake is van een relevant groepsrisico. Er is vanuit de in dit plan beoogde ontwikkeling geen relevante bijdrage aan het groepsrisico te verwachten. Daarnaast is het plangebied gelegen buiten de 10^{-6} contour van de omliggende risicobronnen. Het voorgaande betekent dat noch het plaatsgebonden risico, noch het groepsrisico van de omliggende bronnen een belemmering vormen voor het plan. Formeel dient door de gemeente Valkenburg aan de Geul invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Resumé

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggend plan.

5.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Plangebied

Een groot deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Op deze gronden dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van een bodemversturende ingreep op een diepte van meer 50 centimeter met een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Dit is in het onderhavige plan niet aan de orde. Daarnaast heeft een klein deel van het plangebied (de zuidoosthoek van het plangebied) een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voor deze gronden geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer een bodemversturende ingreep plaatsvindt op een diepte van meer dan 50 centimeter, met een oppervlakte van meer dan 250 m². In het kleine deel van het plangebied waarvoor deze dubbelbestemming geldt, vinden geen bodemversturende ingrepen plaats.

Voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat wanneer tijdens werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, hiervoor een meldingsplicht geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.8 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Geurhinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een geurgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Ook zal vanuit het plangebied geen geurhinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een lichtgevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen verlichte sportvelden of andere lichthinder veroorzakende inrichtingen gelegen. Ook zal vanuit het plangebied geen lichthinder richting de omgeving worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een trillingsgevoelige bestemming, maar deze is niet gelegen in de nabijheid van functies waarvan trillingshinder te verwachten is. Ook zal vanuit het plangebied geen trillingshinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan volgt dat in het plangebied geen kabels en leidingen zijn gelegen die van een planologisch-juridische regeling dienen te worden voorzien.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied waarbij bedacht dient te worden dat het plan stedenbouwkundig en architectonisch gezien nog niet volledig is uitgewerkt. Daar waar noodzakelijk is het plan dan ook globaal vormgegeven ten einde de nodige flexibiliteit te waarborgen.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is aangesloten op het 'Handboek Ruimtelijke Plannen 2014' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0994.2014BP003-ON01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden

aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een bouwvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbelregel: deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het overschrijden van bouwgrenzen en de noodzaak tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen; voor de overige procedures wordt via artikel 'Overige regels' verwezen naar bestaande en geldende wet- en regelgeving;
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke en gemeentelijke regelingen. In casu bevat dit artikel de te hanteren voorrangregels tussen dubbelbestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de planregels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Gekozen is voor een regeling met een bouwvlak, dat geheel mag worden bebouwd. Binnen dit bouwvlak mag een grondgebonden woning met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter worden gerealiseerd. Bijgebouwen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Een bijgebouw mag maximaal drie meter hoog zijn en de oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 63 m² bedragen. Daarnaast zijn enkele andere bij de woonfunctie behorende doeleinden zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. In de gebruiksregels is opgenomen dat moet worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Er zijn voorts afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het toestaan van een bed & Breakfast, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid en het gebruiken van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Artikelen 4 en 5: Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en Waarde-Archeologie -4

Met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' wordt het gemeentelijk archeologiebeleid in bestemmingsplannen geïmplementeerd. In het gemeentelijk archeologiebeleid wordt deze dubbelbestemming onderverdeeld in de categorieën 1 t/m 6. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen is in dergelijke gronden niet zonder meer mogelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3' geldt voor zones met een zeer hoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 250 m² voor onderzoek en een diepte van 0,50 m binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-4' geldt voor zones met een hoge trefkans. Hier geldt een ondergrens van 500 m² voor onderzoek en een diepte van 0,50 m binnen de bebouwde kom en 0,30 meter buiten de bebouwde kom.

Hoofdstuk 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

7.1 Handhavingsbeleid

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

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het College van Burgemeester en Wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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

7.2 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 meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Hoofdstuk 8 Procedure en overleg

8.1 Procedurestappen

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, mits noodzakelijk, in verband met het vooroverleg naar diverse instanties gestuurd. Bij voorliggend plan zijn echter geen belangen van andere instanties betrokken, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is.

Ontwerp

De ingediende inspraakreacties worden verwerkt, wat eventueel kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt behandeld in de vergadering van het College van Burgemeester en Wethouders. Een ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. De ingediende zienswijzen kunnen leiden tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van het ontwerp.

Beroep

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Daarna bestaat nog de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en overleg

Bij voorliggend plan zijn geen belangen van andere instanties betrokken, waardoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Er heeft ook geen inspraak plaatsvonden.

8.3 Zienswijzen

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze periode kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het bestemmingsplan indienen.

Het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De dato 29.09.2014 wordt het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld.