

# Bestemmingsplan

- Toelichting -

## Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 won Sibbe- IJzeren

Gemeente Valkenburg aan de Geul



## **BESTEMMINGSPLAN**

- Toelichting -

Partiële herziening BP Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - 27 won Sibbe-IJzeren  
Gemeente Valkenburg aan de Geul

IDN-nummer: NL.IMRO.0994.2023BP003-ON01

Status: ontwerp

Datum: 29 november 2023



**Locatie Nijmegen**  
Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**  
Berlicumseweg 6D  
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied in breder verband	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie en planvoornemen</b>	<b>9</b>
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Planvoornemen	10
2.3	Verkeer en parkeren	12
2.4	(landschappelijke) inpassing	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleid</b>	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	28
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>31</b>
4.1	Inleiding	31
4.2	Bedrijven- en milieuzonering	31
4.3	Geluid	32
4.4	Bodem	33
4.5	Geur	33
4.6	Externe veiligheid	34
4.7	Luchtkwaliteit	35
4.8	Natuur	38
4.9	Water	42
4.10	Archeologie en Cultuurhistorie	45
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische plantoelichting</b>	<b>49</b>
5.1	Algemeen	49
5.2	Verbeelding	49
5.3	Planregels	49
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Procedure</b>	<b>53</b>



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In de gemeente Valkenburg aan de Geul is ten zuiden van de kern Valkenburg de kern Sibbe-IJzeren gelegen. Vanaf IJzeren bestaat de kern voornamelijk uit lintbebouwing grenzend aan de Kruisstraat, Kapelstraat en Limietstraat. Hierbinnen zijn nog enkele gronden gelegen die op dit moment in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Er bestaat een vraag naar meer woningen binnen de kern Sibbe-IJzeren. Hierom bestaat het voornemen om de agrarische gronden binnen het plangebied te herontwikkelen naar een woonlocatie bestaande uit 27 woningen. De 27 woningen bestaan uit een mix van vijf sociale huurwoningen, zes twee-onder-een-kapwoningen, zes geschakelde woningen met kap en tien vrijstaande woningen. Het betreft een mix van sociale huurwoningen en koopwoningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is het oprichten van 27 woningen niet rechtstreeks mogelijk. Aangezien de realisatie van 27 woningen planologisch-juridisch niet rechtstreeks mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Ligging plangebied in breder verband

Het plangebied is gelegen in de kern Sibbe-IJzeren, gemeente Valkenburg aan de Geul, in de buurt van de gemeentegrens met gemeente Eijsden-Margraten. De centraal gelegen kern Valkenburg vormt het hart van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Ten zuiden van de kern Valkenburg is de kern Sibbe-IJzeren gelegen. De kern Valkenburg is via gebiedsontsluitingsweg Daalhemerweg en de Dorpsstraat verbonden met de kern Sibbe-IJzeren. De buurten Sibbe en IJzeren zijn via de Kruisstraat met elkaar verbonden. De gronden in het buitengebied zijn overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden en natuurdoeleinden.

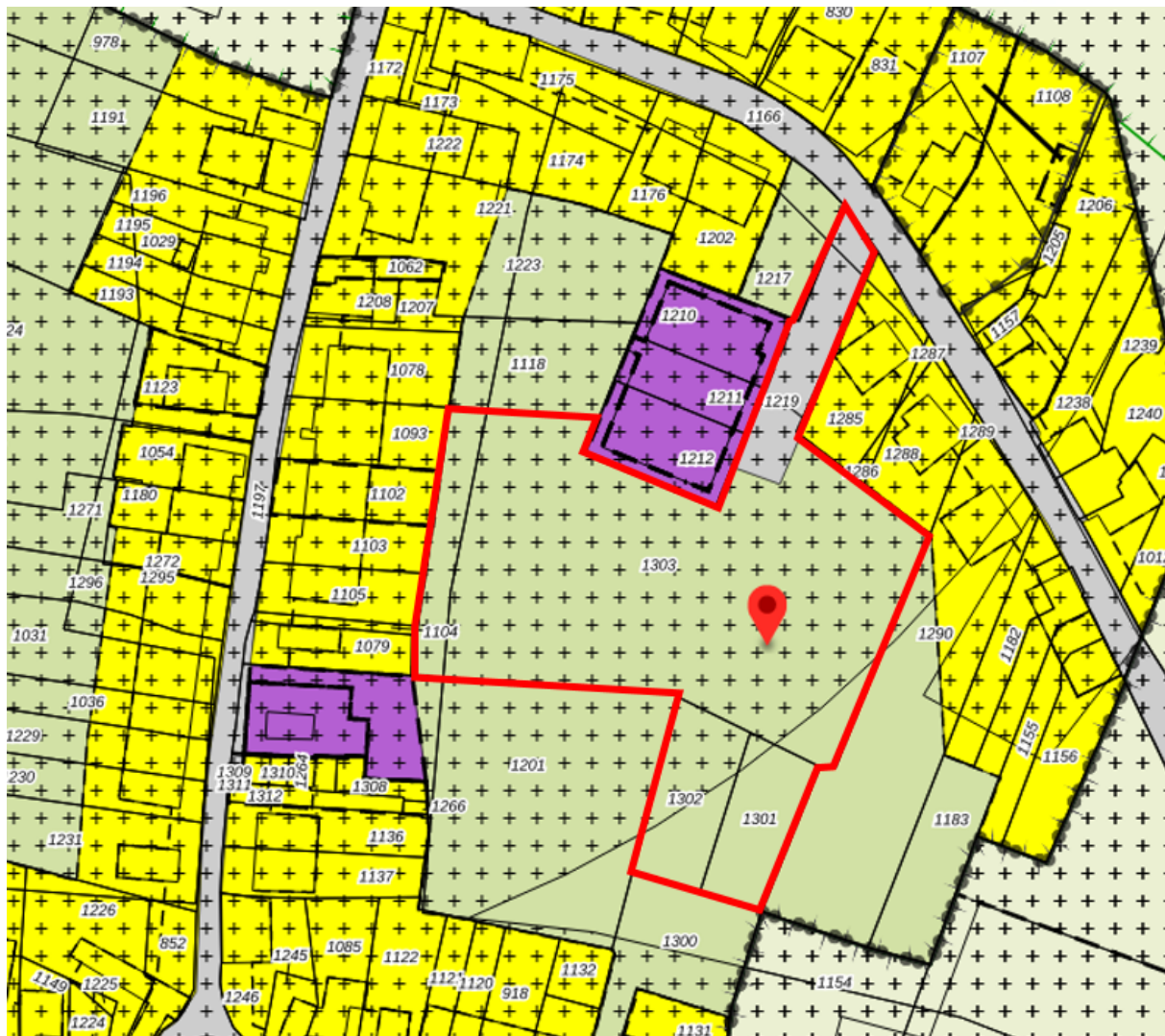


*Ligging plangebied in breder verband*

De gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie B, perceelnummers 1219, 1301, 1302 en 1303.







*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' met ligging plangebied rood omlijnd*

Binnen de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden' is het niet rechtstreeks mogelijk om 27 woningen te realiseren. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging ex. artikel 3.1 Wro noodzakelijk. Met deze herziening van het bestemmingsplan dient aan de hand van deze toelichting aangetoond te worden dat de ontwikkeling voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

#### 1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het planvoornemen beschreven, waarna in Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In Hoofdstuk 4 worden de effecten van het voornemen op de relevante milieu- en omgevingsaspecten getoetst. In Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting beschreven, waarna in Hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde komt. Tot slot gaat Hoofdstuk 7 in op de te doorlopen procedure.



## Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planvoornemen

### 2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels ingesloten door woonpercelen. Uitzondering hierop vormen dakdekker Pisters en een magazijntje van het Limburgs Landschap ten noorden van het plangebied, het perceel bestemd voor bedrijvigheid in interieurbouw (Kapelstraat 31) ten westen van het plangebied en het grondgebonden agrarische bedrijf met bijbehorende gronden ten zuidoosten van het plangebied.



*Impressie bestaande inrit vanaf Kruisstraat in de richting van het plangebied*

Aan de noordzijde van het plangebied is een bestaande inrit van de Kruisstraat gelegen. Het plangebied wordt via deze inrit op de Kruisstraat ontsloten.





*Obliëk planlocatie met ligging plangebied rood omlind*

De woningen in de directe omgeving van het plangebied bestaan overwegend uit tweelaagse vrijstaande en halfgeschakelde (grondgebonden) woningen met kap met een nokrichting parallel of haaks op de weg.

Binnen het plangebied is op dit moment geen bestaande bebouwing aanwezig. Het plangebied bestaat uit een open grasveld c.q. weiland waarvan de randen worden afgeschermd door opgaande beplanting in de vorm van hagen en bomen. Dit zijn overwegend hoogstam fruitbomen.

## 2.2 Planvoornemen

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 27 woningen te ontwikkelen, bestaande uit vijf geschakelde woningen, zes rij- en hoekwoningen, zes twee-onder-een-kap woningen en tien vrijstaande woningen. De woningen zijn verkaveld op basis van een rug-aan-rug-verkaveling. Dit wil zeggen dat de achtertuinen van de bestaande woningen aangrenzend aan het plangebied worden afgezoomd middels de achtertuinen van de nieuwe woningen in het plangebied. Door deze verkavelingsstructuur ontstaat er een nieuw woongebied waarbij de voorkanten van de nieuwe woningbouw allen naar elkaar – en dus naar binnen van het plangebied – gericht zijn. Hierbij verkleurt het voormalig verscholen agrarisch achtergebied naar een woongebied waarbij de 'ogen-op-de-wijk' zijn gericht en waarbij sprake is van sociale controle binnen het nieuwe woongebied.

Doordat het gebied aan alle zijden omsloten wordt door bestaande woningbouw, is zorgvuldig nagedacht over hoe er voldoende afstand – en dus privacy – tot de bestaande bewoners geboden kan worden. Hiertoe is voor de stedenbouwkundige verkaveling niet alleen voor een rug-aan-rug-verkaveling als uitgangspunt gekozen (achtertuinen grenzend aan achtertuinen), maar is ook met de maatvoering van de achtertuinen rekening gehouden.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Kruisstraat, ten noorden van de planlocatie. Vanuit deze centrale inrit vertakken de wegen zich rondom een centraal groen hof in korte doodlopende woonstraten. Voor de algehele planontwikkeling wordt voor de wegen uitgegaan van het 'auto-te-gast'



principe. Dit wil zeggen dat langzaam verkeer voorrang heeft op gemotoriseerd verkeer. Hiertoe is er in het plangebied geen onderscheid tussen rijbanen voor gemotoriseerd verkeer en voor langzaam verkeer (wandelaars en fietsers). Een bijkomend voordeel van één verkeersstrook voor alle typen verkeer is dat er in het plangebied minder verharding hoeft te worden aangelegd; iets dat een positief effect heeft op het klimaatadaptief ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling. Andere uitwerkingen van het klimaatadaptief inrichten van het plangebied zijn de aanleg van verschillende groenstroken en groenvoorzieningen en het parkeren realiseren op halfopen-verhardingen. Onder andere door deze maatregelen kan regenwater in het gebied beter infiltreren. Voor de inrichting van het openbaar gebied zal door de initiatiefnemer een ontwerp worden opgesteld dat ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd.

Het parkeren in het plangebied is zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost. De vrijstaande woningen, de twee-onder-een-kapwoningen en de hoekwoningen van de rijwoningen zijn allen voorzien van een eigen oprit. Voor het parkeren in het openbaar gebied is zowel langs- als haaksparkeren ingepast. Hierbij geldt het uitgangspunt dat het parkeren zo veel mogelijk uit het zicht en groen moet worden ingebed. Als ontwerpprincipes is hiertoe gekozen om de haaksparkerplaatsen te omzomen middels een groene haag en al het parkeren op halfopen verharding uit te voeren.

De 27 woningen die in het plangebied ontwikkeld zullen worden, bestaan uit vijf sociale huurwoningen, zes sociale koopwoningen voor starters met een v.o.n. van maximaal € 280.000,-, acht betaalbare koopwoningen, waarvan zes levensloopbestendige woningen met een koopsom van maximaal € 355.000,-, én acht middeldure koopwoningen waarvan drie levensloopbestendige woningen met een koopsom tot maximaal de NHG-grens nieuwbouw met energiebesparende voorzieningen €429.300,- (prijspeil 2023). De vijf sociale woningen worden centraal in het plangebied gerealiseerd, aangrenzend aan de noordelijke perceelgrens. De overige woningtypen worden verspreid over het gehele plangebied.



*Impressie planvoornemen met 5 sociale huurwoningen (geel), 6 starterswoningen (blauw), 8 betaalbare koopwoningen (rood) en 8 middeldure koopwoningen (groen)*

## 2.3 Verkeer en parkeren

In de huidige situatie hebben de agrarische gronden binnen het plangebied geen parkeervraag en geldt er een verwaarloosbare verkeersgeneratie.

### Parkeren

Op basis van de geldende beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' geldt voor een eenpersoonswoning een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen en voor een eengezinswoning een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen. Voor de realisatie van 27 eengezinswoningen geldt een parkeernorm van 43,2 (27 x 1,6) parkeerplaatsen. Een overzicht van de parkeerbehoefte wordt hieronder gegeven.

Parkeerbehoefte bouwplan			
Meergezinswoning	per woning	Rest bebouwde kom	Norm
	0		1,6
Eengezinswoning	per woning	Rest bebouwde kom	Norm
	27		1,6
<b>Totaal</b>			<b>Norm</b>
			<b>43,2</b>

Parkeerbehoefte bouwplan	Aantal	Norm
Woning met garage en oprit	7	1,5
Woning met garage, zonder oprit	0	0,5
Woning met oprit/opstelplaats op eigen terrein	7	1,0
Woning met carport	0	1,0
Garagebox (niet bij woning)	0	0,5
Woning met/zonder garage, met lange oprit	4	1,5
Woning met/zonder garage, brede oprit	2	1,6*
Extra parkeerplaatsen opgenomen in bouwplan		17,0
Parkeerbehoefte in bouwplan opgenomen		43,7
<b>Parkeerbalans</b>		<b>0,5</b>

### Parkeerbehoefte ten gevolge van het planvoornemen

Met het planvoornemen worden 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, worden er zeven woningen met garage en/of oprit gerealiseerd, worden er zeven woningen met oprit/opstelplaats op eigen terrein gerealiseerd, worden er vier woningen met/zonder garage en een lange oprit gerealiseerd en twee woningen met/zonder garage met een brede oprit. Hiermee worden in totaal afgerond 44 parkeerplaatsen met het planvoornemen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

### Verkeersgeneratie

In de beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' zijn geen kengetallen opgenomen om de verkeersgeneratie van het planvoornemen te bepalen. Hierom is aangesloten bij kengetallen van de CROW publicatie 381 (uitgave december 2018). Op basis van gegevens van het CBS heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul een Omgevingsadressendichtheid (OAD) van 676 en specifiek voor de kern Sibbe-IJzeren een OAD van 158. Hiermee is het plangebied gelegen binnen niet stedelijk gebied (OAD <500).

Het voornemen bestaat om binnen de kern Sibbe-IJzeren een mix van vijf sociale huurwoningen, zes geschakelde koopwoningen, zes twee-onder-een-kap woningen en tien vrijstaande koopwoningen te realiseren.

Voor een huurwoning in de sociale sector gelegen in de rest van de bebouwde kom in niet stedelijk gebied geldt een maximale verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een twee-onder-een-kap koopwoning geldt op onderhavige locatie een maximale verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een huurwoning in de vrije sector geldt op onderhavige locatie een maximale verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. Voor een vrijstaande koopwoning geldt op onderhavige locatie een maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal.

				Min	Max
<b>Verkeersgeneratie bouwplan</b>					
Koop, huis, vrijstaand	Aantal	Rest bebouwde kom, weinig stedelijk		Norm	
	10			7,8	8,6
				<b>78</b>	<b>86</b>
Koop, huis, twee-onder-een-kap	Aantal	Rest bebouwde kom, weinig stedelijk		Norm	
	6			7,4	8,2
				<b>44,4</b>	<b>49,2</b>
Koop, huis, tussen/hoek	Aantal	Rest bebouwde kom, weinig stedelijk		Norm	
	6			7,0	7,8
				<b>42</b>	<b>46,8</b>
Huur, huis, sociaal	Aantal	Rest bebouwde kom, weinig stedelijk		Norm	
	5			5,2	6
				<b>26</b>	<b>30</b>
<b>Totaal</b>	<b>27</b>			<b>190</b>	<b>212</b>

#### *Verkeersgeneratie ten gevolge van het planvoornemen*

Het planvoornemen leidt hiermee tot maximaal 212 lichte verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt via een bestaande inrit ontsloten op de Kruisstraat. Via de Kruisstraat wordt het verkeer via een overzichtelijk kruispunt in oost- en westelijke richting ontsloten. De verkeersveiligheid komt hierbij niet in het geding. Gezien de opzet van de Kruisstraat zal de toename van de verkeersgeneratie op locatie niet tot eventuele problemen leiden.

## **2.4 (landschappelijke) inpassing**

De woningen worden gerealiseerd op een grasveld c.q. weiland dat gelegen is binnen de kern Sibbe-IJzeren. Het plangebied grenst aan de woonpercelen c.q. tuinen van de woningen aan respectievelijk de Kruisstraat, de Kapelstraat en de Limietstraat. Aan de oostzijde staat het plangebied in 'verbinding' met het buitengebied. Echter door de afstand en de aanwezige bebouwing met bijbehorende tuinen/erven is het plangebied zodanig 'ingekapsel' dat het zicht op deze nieuwe woningen vanuit het buitengebied beperkt is. De woningen zijn hiermee ruimtelijk en landschappelijk gezien volledig ingepast in de bestaande omgeving en niet zichtbaar vanuit het buitengebied, gezien van de driehoek Kruisstraat/Limietstraat in de richting van het plangebied.



*Plangebied ingekapseld tussen de woonpercelen*

## Hoofdstuk 3      Beleid

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1    Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het Rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. 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 locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Een belangrijk aspect van de NOVI betreft het creëren van prettige woonmilieus (prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'). Hierbij wordt vooral gestuurd op inbreiding binnen bestaand bebouwd gebied in plaats van uitbreiding. Het planvoornemen past binnen dit beleid, aangezien de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bebouwde kom van de kern Sibbe-IJzeren. Het betreft de ontwikkeling van agrarische gronden naar 27 woningen. De woningen betreffen een mix van sociale huurwoningen en sociale, betaalbare en middeldure koopwoningen. Hiermee wordt woningvoorraad binnen de kern Sibbe-IJzeren uitgebreid en wordt bijgedragen aan het versterken van de kenmerken en identiteit van de kern Sibbe-IJzeren. Tevens is er met het aanleggen van groenstroken en -voorzieningen invulling gegeven aan het klimaatadaptatief inrichten van het plangebied. Hieraan zal, in overleg met de gemeente, bij de verdere civieltechnische uitwerking van het openbaar gebied invulling worden gegeven.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de NOVI.

#### 3.1.2    Barro en Barro

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

1. project Mainportontwikkeling Rotterdam;
2. kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;



3. grote rivieren en rijkswegen en de veiligheid daarom heen;
4. toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
5. Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
6. verstedelijking in het IJsselmeer;
7. defensie;
8. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
9. hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
10. elektriciteitsvoorziening;
11. ecologische hoofdstructuur;
12. buisleidingen van nationaal belang;
13. ruimtereservering voor parallelle Kaagbaan.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waar het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro en de Rarro hebben dan ook geen consequenties voor onderhavige ontwikkeling en vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Dit stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren. In het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Het voornemen bestaat om binnen de kern Sibbe-IJzeren een mix van vijf sociale huurwoningen, zes sociale koopwoningen voor starters met een v.o.n. van maximaal € 280.000,-, acht betaalbare koopwoningen, waarvan zes levensloopbestendige woningen, met een koopsom van maximaal € 355.000,- én acht koopwoningen, waarvan drie levensloopbestendige woningen, met een koopsom tot maximaal de NHG-grens (prijspeil 2023), nieuwbouw met energiebesparende voorzieningen €429.300,-. Het bouwplan omvat vijf geschakelde woningen, zes rij- en hoekwoningen, zes twee-onder-een-kapwoningen en tien vrijstaande woningen. Met het planvoornemen worden in totaal 27 woningen gerealiseerd.

De noodzaak van de laddertoets is gebaseerd op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017/ECLI:NL:RVS:2017:1724). Hieruit blijkt dat een woningbouwplan t/m 11 woningen niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een plan van 27 woningen is dus wel aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Hierom is nadere toetsing en motivering aan de Ladder voor duurzame verstedelijking benodigd. Deze wordt hieronder gegeven.

#### *Behoefte*

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan onderhavig plan is in het woonbehoefte onderzoek

Sibbe-IJzeren, bijgevoegd als Bijlage 1, aangetoond. Tevens wordt in dit kader ook verwezen naar het subregionale woonhoefteonderzoek van STEC (zie paragraaf 3.3.3 en 3.4.3).

Onderliggend aan de demografische beweging is het algemene fenomeen van ontgroening en vergrijzing dat zich in geheel Zuid-Limburg manifesteert en zich ook voordoet in de andere kernen van Valkenburg aan de Geul. Het aandeel van de jeugd neemt af door de dalende geboorte aantallen in combinatie met het negatief migratiesaldo. De beroepsbevolking blijft in de toekomst nog de grootste groep van de bevolking, maar het aandeel wordt gestaag kleiner. Het aantal gepensioneerden blijft daarentegen gestaag groeien. Die groei wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal 75 plussers (groefactor van 1,9 - van 118 naar 222 personen) en de 85 plussers (groefactor van 3,2 - van 21 naar 68 personen).

Het totaal aantal huishoudens bedraagt volgens de gemeentelijke basisadministratie 575 particuliere huishoudens medio mei 2021. Het aantal huishoudens groeit de komende 10 jaar nog met 15 eenheden (+2,5%). Het daarop volgend decennium wordt een forsere huishoudkrimp ingezet volgens de prognoses (minus 31 huishoudens – minus 5%). Per saldo leidt dat tot een voorspelde afname van het aantal huishoudens met 16 eenheden de komende twee decennia. Daarmee volgt de huishoudenskrimp het patroon van de demografische ontwikkeling op personenniveau.

Uit de huishoudensprognose blijkt dat ook in de kern Sibbe-IJzeren de ontwikkeling van de woningmarkt zal worden gedomineerd door de babyboomers. Dat is de groep geboren tussen 1945 en 1965 die zich nu dus bevindt in de leeftijdsrange van 56 tot 75 jaar. De komende 20 jaar neemt het aantal alleenstaanden en stellen van 75 plus dan ook toe met een factor 1,95 (van 76 naar 148 huishoudens). Qua omvang wordt de 75 plus groep bijna even groot als de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar. Achterliggend fenomeen is dus het doorschuiven van de babyboom generatie naar 75 plus, waardoor de groep 55-74 jaar zal afnemen.

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat vanuit de woonvoorkeur-ontwikkeling vraag naar vooral appartementen/nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen waarvoor de grote grondgebonden woningen worden ingeruild. Alleen in de doelgroepen 75-plussers is er een positieve ontwikkeling van de woonbehoefte.

Momenteel wonen 38 personen met een leeftijd tussen 21 en 30 jaar als “kind” in een gezinssituatie in Sibbe-IJzeren. Uit deze groep zullen de komende jaren huishoudens ontstaan die zich deels aandienen op de woningmarkt van de kern. Op basis van 50% kerngetrouwheid zullen mogelijk 19 lokale starters toetreden tot de woningmarkt. De helft van de starters zal op zoek gaan naar een koopwoning en de andere starters zullen zich verdelen over sociale huur en middenhuur.

In het kader van dit behoefte onderzoek is het ook een vraag van de gemeente om een scenario uit te werken waarbij meer jongeren van buiten de gemeente worden aangetrokken om tegenwicht te bieden aan vergrijzing en ontgroening. In de uitwerking van deze vraagstelling is tevens onderzocht in hoeverre er overall witte vlekken zijn in de markt vanuit groeiruinimte in de regio Zuid-Limburg en is ook gekeken naar de ontwikkelruimte “van buiten”. Daarmee wordt bedoeld de groeiruinimte vanuit migratiestromen zowel internationaal als landelijk.

De migratiestromen hebben veelal een internationaal karakter. Daarnaast is er in Nederland de trend dat verhuizingen steeds meer gericht zijn op regio's buiten de Randstad. In de periode 2015-2020 verhuisden steeds meer mensen vanuit de randstad c.q. de nationale periferie naar de intermediaire zone als ook de nationale periferie waar de provincie Limburg onderdeel van uitmaakt. De perifere zones hebben ook een positief verhuissaldo ten opzichte van de intermediaire zones. In 2020 (periode april tot en met december) was de Provincie Limburg een van de groeiregio's als gevolg van vooral de positieve ontwikkeling in Midden-Limburg met per saldo een groei van 3,1 per duizend inwoners. In Zuid-Limburg is het saldo met minus 0,8 per 1000 nog negatief, maar kan deze ontwikkeling in de toekomst een relevante factor voor de woningmarkt worden.

Het saldo verhuisbewegingen van de gemeente Valkenburg aan de Geul was de afgelopen vijf jaar positief met gemiddeld 20 personen op jaarbasis. Het positief saldo wordt grotendeels gerealiseerd door instroom vanuit

de provincies Noord- en Zuid-Holland. Met de provincies Gelderland en Noord-Brabant is er een negatief instroomsaldo.

Conclusie is dat er groeirimte “van buiten” is zowel internationaal als landelijk. Vertaald naar de woningmarkt betreft het een breed spectrum van potentieel woningzoekenden op zoek naar een tijdelijke of structurele oplossing. Voor kernen zoals Sibbe-IJzeren kan dit ook een beperkt positief effect genereren in die zin dat het woonmilieu aantrekkelijk is voor ruimtezoekers en/of gezinnen die de komende jaren op zoek gaan naar een grondgebonden koop- of huurwoning. Deels kunnen dit starters zijn.

In Sibbe-IJzeren wordt de woningmarkt in het komende decennium door een aantal ontwikkelingen bepaald:

- Een toename van het aantal huishoudens met 15 eenheden tot 2030 volgens de prognoses.
- Een toetredingsprobleem voor starters; naar verwachting zullen de komende jaren een 20-tal starters uit de kern zelf op zoek gaan naar een woning.
- In zijn algemeenheid een overspannen woningmarkt die momenteel nog weinig schuifruimte voor instroom en doorstroming biedt.

#### MOGELIJKE ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

aantallen wooneenheden/huishoudens

##### Kernbehoefte totaal

	sociale huur	middenhuur	koop	totaal
75+ (alleen/stellen)	20	20	10	50

*Kernbehoefte 75-plussers naar woontype*

Op basis van het woonbehoefte onderzoek Sibbe-IJzeren zijn er drie mogelijke ontwikkelrichtingen opgesteld. Met voorliggend plan is bij ontwikkelrichting 2 aangesloten.

In deze ontwikkelrichting wordt naast huur ook koop ingevuld. Bij de invulling van de koopwoningen wordt met name gefocust op de doelgroep oudere doorstromers (55-74 jaar). Het zijn echtparen zonder kinderen (empty nesters) en alleenstaanden die verhuisgeneigd zijn en waarvoor het kooperspectief nog interessant is. Ten opzichte van ontwikkelrichting 1 focust deze variant nadrukkelijker op een jonger doelpubliek in de koopsector. Het gevolg is dat de doorstroomeffecten zich meer manifesteren in de koopsector. De vrijvallende woningen zullen interessant zijn voor jongere echtparen die (nog) kinderloos zijn en jongere gezinnen. Voordelen:

- Vanuit deze ontwikkelrichting wordt een breder doelpubliek en ook jonger doelpubliek aangesproken;
- Een betere match tussen beoogde doelgroepen en de bestaande bewoners.

Aandachtspunt:

- Deze ontwikkelrichting biedt (afgeleid) minder kansen voor jonge (alleenstaande) starters;
- De honkvastheid is het hoogst bij eigen woning bezitters; de risico's voor invulling zijn groter dan bij huur.

Van bovenstaande variant is in overleg met de gemeenten binnen Zuid-Limburg afgeweken. Een aandachtspunt van deze variant is namelijk dat deze variant minder kansen biedt voor jonge (alleenstaande) starters. Hierom is gekozen om in plaats van middeldure huurwoningen sociale koopwoningen voor starters met een prijs van maximaal €280.000,- v.o.n. te realiseren.

In paragraaf 3.3.1 en paragraaf 3.3.2 wordt de behoefte aan onderhavig planvoornemen onderbouwd door de toetsing aan respectievelijk de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021. Tevens zijn de 27 woningen (sub)regionaal afgestemd op 12 juli 2023 en akkoord bevonden zodat ze toegevoegd kunnen worden aan de bestaande woningvoorraad. Tevens zijn de woning



opgenomen in de 'Plancapaciteitsmonitor Limburg'.

Een extra motivering is niet noodzakelijk gezien de ligging van het plangebied binnen het bestaand bebouwde gebied. Met de realisatie van de woningen is sprake van inbreiding binnen de kern Sibbe-IJzeren.

Gelet op bovenstaande, en paragrafen 3.3.1 en 3.3.2, is het planvoornemen in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2024 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat kader op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI) vastgesteld ter vervanging van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de Provincie Limburg.



### *Uitsnede kaart Limburgse principes met ligging plangebied*

Op basis van de kaart Limburgse principes is het plangebied gelegen binnen de zonering 'Landelijke kern'.

In hoofdstuk 3 van de POVI zijn de Limburgse principes en zoneringen opgenomen. Artikel 3.1 luidt:

De omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes worden gemaakt. Daarbij wordt gekozen voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als afwegingen worden gemaakt, wordt dit gedaan op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving

Er is aandacht voor alle mensen in Limburg en er wordt naar een inclusieve, open en participatieve samenleving gestreefd, waarin iedereen mee kan doen. Nadrukkelijk ook de (sociaal) kwetsbare groepen in de samenleving. Voor alle mensen in Limburg is een gezond en veilig leefklimaat het uitgangspunt. Fysieke opgaven zijn onlosmakelijk verbonden met de sociaal economische-, veiligheids- en gezondheidssituatie van de inwoners. Bij ontwikkelingen wordt aan de voorkant rekening gehouden met deze aspecten. Dit betekent ook dat gebieden zodanig worden ingericht en ontsloten dat mensen worden uitgenodigd tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid. Dit sluit aan bij het gedachtegoed van Positieve Gezondheid.

- Kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal

Er wordt ruimte geboden aan nieuwe ontwikkelingen of er worden oplossingen gezocht voor maatschappelijke vraagstukken. Het vertrekpunt hierbij is gebieds- en cultuurkenmerken zoals het historisch perspectief, landschap en erfgoed. Het streven is het behoud van deze kenmerken en de identiteit van het gebied. Het resultaat is vaak een gebieds- gerichte aanpak, met ruimte voor maatwerk, die de basis vormt voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers.

- Meer stad, meer land

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De variatie in gebieden wordt gekoesterd en er wordt ingezet op zowel duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Het landelijke gebied wordt juist als tegenhanger ontwikkeld van de dikkere stedelijke gebieden.

- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame ontwikkeling. Dit is gericht op sociaal-economische ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder dat vraagstukken worden afgewenteld. Het afwentelen van vraagstukken naar toekomstige generaties, andere regio's binnen of buiten Limburg en naar specifieke groepen in de samenleving wordt zoveel mogelijk voorkomen. De grondhouding hierbij is: benut kansen en los de problemen van vandaag hier en nu op. Voorkom dat ingrepen resulteren in schade of verontreiniging op een later moment en voorkom dat baten en lasten onevenredig worden verdeeld. In lijn met de Omgevingswet wordt in de Omgevingsvisie uitgegaan van het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

Hierbij gaat het ook om een evenwichtige ontwikkeling van mens (people), omgeving (planet) en welvaart (prosperity). In onze afwegingen wordt naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu betrokken. Dit houdt in dat zorgvuldig wordt omgegaan met onze fysieke ruimte en milieuruimte, bovengronds én ondergronds, dat zoveel mogelijk gestreefd wordt naar mogelijkheden voor functiecombinaties (meervoudig ruimtegebruik zowel kwalitatief en kwantitatief, ook in de tijd) en dat bestaande functies zoals infrastructuur, openbaar vervoer, voorzieningen of gebouwen optimaal worden benut.

Dit alles geldt ook voor het omgaan met afvalstoffen en natuurlijke voorraden zoals grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. De onnodige vraag wordt terug gedrongen door afvalpreventie en energiebesparing. Er wordt ingezet op hernieuwbare grondstoffen en het sluiten van kringlopen met behulp van een circulaire economie. Er wordt zorgvuldig omgegaan met onze archeologie en geologie.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 27 woningen. De woningen betreffen huur- en koopwoningen en zijn gemixt in het sociale, betaalbare en middeldure segment. Met de realisatie van deze woningen wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. Met het planvoornemen worden meer woningen voor de kern Sibbe-IJzeren gerealiseerd, waarmee bijgedragen wordt aan het versterken van kenmerken en de identiteit van de kern Sibbe-IJzeren. De 27 woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied (meer stad, meer land). Het plangebied wordt klimaatadaptatief ingericht om wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

Het planvoornemen is in lijn met de provinciale Omgevingsvisie Limburg. Het desbetreffende plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande bebouwd gebied en is aangemerkt voor de bestemming wonen en leefomgeving binnen de Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is door de jaren heen via wijzigingsverordeningen diverse malen aangepast. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de actuele versie. Daarin zijn alle wijzigingen doorgevoerd. Deze versie blijft gelden tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Dan treedt ook de (nieuw) Omgevingsverordening Limburg in werking die op 17 december 2021 is vastgesteld. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg 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. Deze zijn inmiddels via wijzigingsverordening van kracht geworden onder de huidige verordening.



*Uitsnede kaart 10 Wonen, werken en recreëren uit de ontwerp omgevingsverordening met ligging plangebied*

De provincie gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De afwegingen voor (nieuwe) ontwikkelingen worden gemaakt op basis van onderstaande Limburgse principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- Meer stad, meer land
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds

Als ruimte wordt geboden aan nieuwe ontwikkelingen of oplossingen zoeken voor maatschappelijke vraagstukken, is het vertrekpunt gebieds- en cultuurkenmerken zoals het historisch perspectief, landschap en erfgoed. Er wordt gestreefd naar het behoud van deze kenmerken en de identiteit van het gebied. Het resultaat is vaak een gebiedsgerichte aanpak, met ruimte voor maatwerk, die de basis vormt voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers.

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden die deel uitmaken van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De variatie in gebieden wordt gekoesterd en er wordt ingezet op zowel duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. De landelijke gebieden worden juist ontwikkeld als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden.

De provincie vindt het dan ook belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op

orde wordt gebracht. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal te worden benut, zowel kwantitatief als kwalitatief. Wonen is daarom in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied.

Ter verduidelijking: bestaand bebouwd gebied (in relatie tot wonen) wordt door de provincie als volgt gedefinieerd: bestaand bebouwd gebied is het stedenbouwkundig samenspel oftewel samenhangende structuur van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, met een overwegende woonfunctie, waar veel mensen per oppervlakte eenheid daadwerkelijk wonen.

Er zijn binnen bestaand bebouwd gebied feitelijk drie categorieën te onderscheiden: 1. Stedelijke gebied 2. Landelijke kernen 3. Linten en clusters. Daarnaast is er sprake van 'overige bebouwing in het buitengebied' maar deze valt niet binnen de definitie van bestaand bebouwd gebied.

Om de eerder vermelde principes te laten doorwerken in ruimtelijke ontwikkelingen hebben gemeenten, op grond van artikel 2.4.2 van de Provinciale Omgevingsverordening, de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe ruimtelijke plannen aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Voor elke motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen geldt dat beschreven moet worden hoe:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk 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 tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

In paragraaf 3.2.1 heeft een uitgebreide toetsing aan hoofdstuk 3 en 5 plaatsgevonden en is gemotiveerd hoe hiermee met het planvoornemen rekening is gehouden. Met het planvoornemen worden vijf sociale huurwoningen, zes geschakelde woningen met kap, zes twee-onder-een-kapwoningen en tien vrijstaande woningen gerealiseerd. Het betreffen goedkope huurwoningen en koopwoningen in het goedkope, midden en dure segment. Er is binnen de regio een concrete vraag naar deze woningen, zoals toegelicht in paragrafen 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.4.2 en 3.4.3. In deze paragrafen is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het plan reeds aangetoond. Tevens is het planvoornemen getoetst aan het regionaal beleid c.q. woningbouwafspraken en zijn de woningen opgenomen in de 'Plancapaciteitmonitor Limburg'. Daarnaast wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd / anterieure overeenkomst dat de woningen binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moeten zijn gerealiseerd.

Daarnaast is op 29 november 2022 de Woonmonitor vastgesteld door GS van Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woonbehoefte in de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultreden woningen). Het tekort bevindt zich vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en de realisering van 27 woningen (waarvan 70% betaalbare woningen) draagt daaraan bij.

Deze woningen zijn op 12 juli 2023 afgestemd in de subregio Maastricht Heuvelland. Op basis hiervan worden de woningaantallen van dit planvoornemen opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor Limburg.

Het planvoornemen moet tevens bezien worden in het kader van na-ijlende gevolgen van steenkoolwinning. In de verordening is in artikel 2.16.1 ten aanzien van na-ijlende gevolgen bepaald dat gemeenten in de



toelichting van een ruimtelijk plan beschrijven op welke wijze rekening is gehouden met na-ijlende effecten van de voormalige steenkolenwinning.

Op 15 december 2016 heeft het Ministerie van Economische Zaken diverse rapporten over 'Na-ijlende gevolgen steenkolenwinning Zuid-Limburg' openbaar gemaakt. Hierin staan mogelijke gevolgen van de voormalige steenkolenmijnbouw beschreven. De mogelijke gevolgen zijn ingedeeld in categorieën (EK) van EK1 (relatief hoge kans van optreden), EK2 (relatief gemiddelde kans) tot EK3 (relatief lage kans). Bij de eerste twee zones is bij ontwikkelingen een nader onderzoek naar de geotechnische situatie noodzakelijk. Indien dat het betreffende onderzoek blijkt, dan zijn technische, stabiliserende maatregelen nodig bij een ontwikkeling.

Voor de zone EK3 gelden in principe geen verplichtingen of belemmeringen, maar wordt een nader onderzoek of het inwinnen van advies van een deskundige omtrent de beoogde constructie voor bebouwing wel geadviseerd.

Na bestudering van het kaartmateriaal kan geconcludeerd worden dat onderhavig plangebied niet gelegen is binnen het mijnconcessiegebied. Na-ijlende effecten als gevolg van steenkoolwinning is dan ook niet aan de orde.

Tot slot zijn de instructieregels ten aanzien van zonne-energie en huisvestingsnormen voor internationale werknemers niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Gelet op bovenstaande en rekening houdende met het regionale beleid (zie paragraaf 3.3) is het planvoornemen in lijn met de Omgevingsverordening Limburg.

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL omschrijft drie stappen naar een goede woningmarktprogrammering:

1. vanuit de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad kijken naar plannen;
2. ruimtelijke focus op het versterken van centra, en;
3. verantwoord afbouwen van bestaande woningbouwprojecten.

Conform punt 2 geldt het volgende:

Om voldoende draagkracht te organiseren en de voorzieningenstructuur in kernen te behouden moet de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie zich richten op het versterken van bestaande stads- en dorpscentra. Nieuwe woningen realiseren in bestaand bebouwd gebied versterkt de bestaande verzorgingsstructuur (winkel, voorzieningen et cetera). De 27 woningen worden binnen het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg stelt dat het ongewenst is om 'zomaar' nieuwe woningen toe te voegen en op die manier te concurreren met de bestaande woningvoorraad. Toevoegen van woningen kan alleen als vraaggericht niet meer van hetzelfde gebouwd wordt. Dat betekent dus niet dat geen woningbouw meer mogelijk is. Vernieuwing is juist noodzakelijk, maar het moet dan wel gaan om verantwoorde ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de SVWZL geldt een compensatieverplichting voor het toevoegen van nieuwe

woningen, behalve als de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' van toepassing is. Het beleid uit de structuurvisie SWVZL is er in algemene zin op gericht om de woningvoorraad op termijn in overeenstemming te brengen met de woonbehoefte. Op basis van de SWVZL geldt dat de behoefte bestaat aan sociale en middeldure huurwoningen voor met name starters en senioren en betaalbare koopwoningen voor starters en senioren.

Inmiddels is de woningmarkt aan veranderingen onderhevig. De huidige structuurvisie is vastgesteld voor de periode 2016-2020. Thans is er nog geen nieuwe structuurvisie beschikbaar. In de afgelopen periode (na 2020) is gebleken dat er een nadrukkelijke woningbehoefte is. In het bijzonder is er een concrete behoefte aan huur- en koopwoningen in het middensegment voor starters en senioren. Met onderhavig planvoornemen wordt hierin concreet voorzien door specifiek te richten op jonge gezinnen met of zonder kinderen en senioren.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg omdat het plan passend is binnen de daarin gestelde uitgangspunten.

### 3.3.2 Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De Zuid-Limburgse gemeenteraden hebben eind 2020/ begin 2021 individueel de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg".

Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal een zelfde aantal woningen als er gebouwd wordt moet worden gesloopt, er voldoende plancapaciteit geschrapt moet worden of dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters en senioren. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.

Om deze beleidsregel te kunnen toepassen worden criteria benoemd wat onder een goed plan moet worden verstaan. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
  - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat;
  - b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven sub-regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van vijf sociale huurwoningen, zes sociale koopwoningen, acht betaalbare koopwoningen en acht middeldure koopwoningen. De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De 27 woningen dragen bij aan het vergroten van de leefbaarheid binnen de kern Sibbe-IJzeren. Tevens draagt de ontwikkeling door de gevarieerde toevoeging van huur- en koopwoningen bij aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Er is daarmee sprake van een maatschappelijke meerwaarde omdat de

herontwikkeling leidt tot het toevoegen van woningen die voorzien in de juiste behoefte, namelijk sociale huurwoningen en goedkope, betaalbare en middeldure koopwoningen. 70% van het planvoornemen bestaat uit betaalbare woningen. De woningen zijn gelegen in een rustige woonomgeving. Het wegbestemmen van agrarische gronden binnen de kern Sibbe-IJzeren en de herontwikkeling naar woningbouw is een wenselijke ontwikkeling. De woningen zijn via de bestaande inrit van de Kruisstraat goed bereikbaar en voorzien in parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte. Het planvoornemen is hiermee planologisch aanvaardbaar. Het planvoornemen is in paragraaf 3.1.3 reeds getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee is de behoefte aan de ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief onderbouwd. Tot slot zijn de 27 woningen (sub)regionaal afgestemd op 12 juli 2023 en akkoord bevonden zodat ze toegevoegd kunnen worden aan de bestaande woningvoorraad.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

### **3.3.3 Woonbehoefteonderzoek MaastrichtHeuvelland**

De provincie Limburg heeft in de Provinciale Omgevingsverordening opgenomen dat alle regio's in de provincie moeten beschikken over een actueel (sub) regionaal woningbehoefte onderzoek om toekomstige woningbouwplannen mee te onderbouwen. Hiermee kan invulling gegeven worden aan de kwantitatieve en kwalitatieve doelen uit de Woondeal Limburg (zie paragraaf 3.3.4). In onderhavig woonbehoefteonderzoek is antwoord gegeven op de volgende vragen:

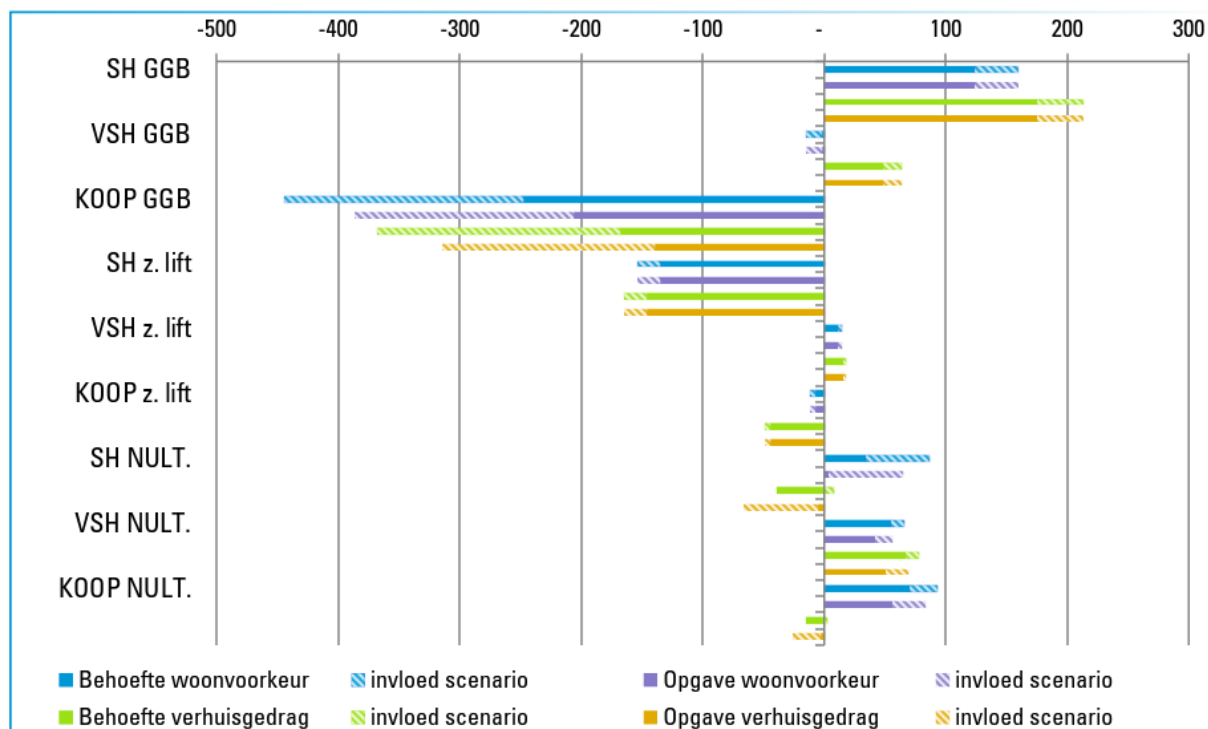
- Wat is de behoefte aan reguliere woning tot 2033 op regio- en gemeentenniveau?
- Wat is de bouw-/sloopopgave aan reguliere woningen tot 2033 op regio- en gemeentenniveau?
- Wat is de behoefte aan tijdelijke woningen tot 2033 op regio- en gemeentenniveau?
- Wat is de invloed van economische ontwikkelingen?

Voor de gemeente Valkenburg aan de Geul betekent dit voor de kwalitatieve woningbehoefte concreet het volgende:

- Er is een kwantitatieve behoefte aan sociale huurwoningen. Deze landt zowel in het reguliere grondgebonden als het nultredensegment. Dit komt met name doordat de huidige woningvoorraad van Valkenburg a/d Geul nog relatief weinig uit dit type woning bestaat. Ontwikkelingen op de koopwoningmarkt kunnen de behoefte aan sociale huur wel beïnvloeden. Wanneer de koopwoningmarkt bijvoorbeeld betaalbaarder wordt, verkleint dit mogelijk de behoefte aan sociale huurwoningen.
- De behoefte aan woningen in de vrijesectorhuur manifesteert zich met name in het nultredensegment. Deze behoefte komt met name voort vanuit de toenemende oudere doelgroep. Aan grondgebonden woningen zien we vanuit woonwensen juist een licht theoretisch overschot terug door een afname van jongere doelgroepen.
- In de koopsector zien we grote verschillen terug. Op dit moment bestaat een groot deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Valkenburg a/d Geul uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Doelgroepen die graag in dit type woning willen wonen, nemen echter juist in omvang af. Met name ouderen nemen in aantal toe. Zij wonen nu nog vaak in een reguliere grondgebonden woning, maar zouden voor een deel juist willen verhuizen naar een nultredenwoning, welke aansluit op hun veranderende woonwensen. Relatief vaak is dit een nultredenwoning in het koopsegment. Dit kan dan zowel een grondgebonden nultredenwoning zijn als een appartement met lift. Verder zien we dat met name in dit segment het verschil tussen het basisscenario en het migratiescenario relatief groot is.

In onderstaande tabel is meer specifiek voor de periode '2023 tot 2033' op basis van Stec-doorstroommodel de kwalitatieve behoefte aangegeven.





Bron: Progneff (2021), LMW (2020), WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Hieruit volgt dat een (toenemende) behoefte bestaat aan betaalbare woningen, zowel binnen de (sociale) huursector als binnen de koopsector (nultredenwoningen).

Gelet op het voorgaande wordt met onderhavig planvoornemen (in ieder geval voor de periode tot 2033) zorgvuldig aangesloten op de lokale woningbehoefte. Te meer omdat sprake is van een gedifferentieerd aanbod waarvan 70% bestaat uit betaalbare woningen.

### 3.3.4 Woondeal Limburg

In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afsproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen.

De regionale woondeals zijn regionale uitwerkingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Hierin staan de oorzaken van de wooncrisis en de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het beleid is erop gericht om het woningtekort op te lossen door 900.000 goede nieuwe woningen te bouwen tot 2030, waarvan een groot deel betaalbaar. Woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties werken nauw samen om deze doelstellingen te bereiken.

Met onderhavig planvoornemen wordt een bijdrage geleverd aan deze woondeal door de realisatie van betaalbare woningen (70% betaalbaar).

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030

In de 'Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030' wordt een aanzet gegeven voor een samenhangende strategie voor de gemeente richting 2030. Aangegeven wordt dat Valkenburg het product is van een bewuste visie en oriëntatie op gasten van buiten. Dit heeft het stadje Valkenburg gemaakt tot wat het nu is: een eeuwenoud, pittoresk, gastvrij en tikkeltje chique stadje gelegen in het cultuurhistorische Heuvelland.

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

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

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

De toevoeging van vijf sociale huurwoningen, zes sociale koopwoningen, acht betaalbare koopwoningen en acht middeldure koopwoningen draagt bij aan het toevoegen van kwaliteit en hiermee het verhogen van de leefbaarheid op locatie én binnen de kern Sibbe-IJzeren. Met het planvoornemen worden verschillende -stroken en groenvoorzieningen aangelegd om het plangebied klimaatadaptatief in te richten en de omgevingskwaliteit op locatie te versterken. Hiermee wordt bijgedragen aan het realiseren van een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats met een hoge sociale kwaliteit.

### 3.4.2 Lokale woonvisie 2020-2025

In oktober 2019 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul haar lokale woonvisie 2020-2025 gepubliceerd. In deze visie wordt de huidige woningmarkt geanalyseerd op basis waarvan de huidige opgaven worden beschreven. Het maakt de woonambities van de gemeente duidelijk op het niveau van speerpunten en doelen voor de korte en middellange termijn. De woonvisie vormt het gezamenlijk gedragen referentiekader voor de samenwerking tussen alle betrokken partijen op het gebied van wonen. Op basis van de kaders die geformuleerd zijn in de visie hoopt de gemeente een toekomstbestendig woningaanbod te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met bevolkingskrimp.

Speerpunt van de woonvisie is het met alle betrokkenen partijen vinden van oplossingen op de huidige woningmarkt weer op gang te trekken. Gebleken is namelijk dat op lange termijn weliswaar rekening gehouden moet worden met een krimpscenario, maar op korte termijn meer ontspanning en ruimte op de woningmarkt nodig is. Op korte termijn is het van belang 'schuifruimte' te creëren om doorstroming van name de doelgroep 55+ op gang te krijgen. Op deze manier moeten voldoende woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen zoals jonge doorstromers en starters.

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en betaalbare koopwoningen. Hiermee wordt een gevarieerd woningaanbod op locatie toegevoegd dat zal leiden tot meer ontspanning op de huidige woningmarkt. De doorstroming op de woningmarkt zal door het gevarieerde aanbod eveneens toenemen.

De woningen zijn verder passend binnen de directe omgeving van het plangebied. Met het planvoornemen wordt kwaliteit op onderhavige locatie toegevoegd. Het plan past derhalve in het bestaande woonbeleid en de Lokale woonvisie 2020-2025.

### 3.4.3 Woonbehoefteonderzoek Valkenburg aan de Geul

In aanvulling op het (sub)regionaal woonbehoefteonderzoek Maastricht Heuvelland (zie paragraaf 3.3.3) zijn de uitkomsten en methodiek van dit (sub)regionaal onderzoek toegepast op gemeentelijke niveau met onderscheid naar de diverse deelgebieden. Uit dit woningbehoefteonderzoek blijkt voor het deelgebied Sibbe-IJzeren dat de behoefte tot 2033 in het deelgebied Sibbe - IJzeren 5 woningen bedraagt. De huidige plancapaciteit bevat op dit moment een netto toevoeging (bouw minus sloop) van 26 woningen. Daarmee voorzien de huidige plannen ruim in de nieuwbouwopgave.

Echter als vervolgens de plancapaciteit van het deelgebied Sibbe - IJzeren kwalitatief wordt geconfronteerd op basis van het woningtype valt op de nieuwbouwplannen met name voorzien in de bouw van nulredenwoningen. Dit sluit goed aan op de behoefte aan 20 woningen van dit type tot 2033. Tegelijkertijd zijn de plannen nog zacht. Wanneer al deze plannen hard worden gemaakt en vervolgens ook worden gerealiseerd kan wel worden voorzien in de gehele behoefte aan nulredenwoningen. Tegelijkertijd blijft aan reguliere grondgebonden woningen een theoretisch overschot bestaan. Het is belangrijk de risico's hiervan goed te monitoren.

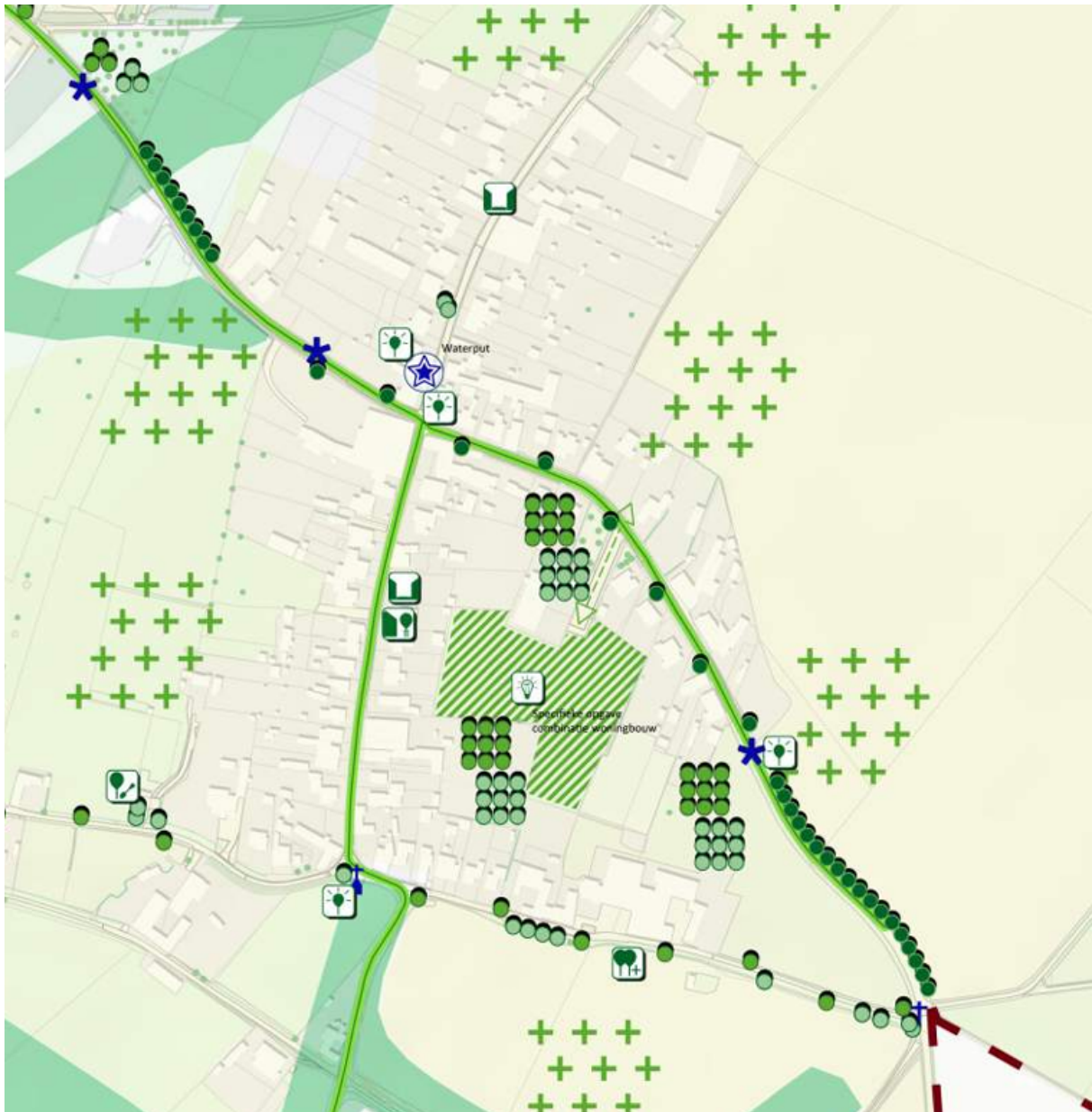
Verder valt op dat er met name een woningbehoefte is aan sociale huur en middenhuur. Een klein deel van de huidige plannen voorzien hier ook in. Ondanks dat bij het invullen van de plannen nog een blijvende netto opgave te zien is. In het koopsegment zien we een overschot ontstaan. De huidige plannen versterken dit overschot. Wanneer de koopwoningen echter zeer betaalbaar worden gerealiseerd kunnen deze woningen ook in een deel van de behoefte aan huurwoningen voorzien.

Met onderhavig planvoornemen wordt dan invulling gegeven door het gedifferentieerde aanbod aan betaalbare woningen (70%)

### 3.4.4 Groenbeleidsplan

Op 3 april 2023 is het groenbeleidsplan van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Het doel van dit groenbeleidsplan is een integrale visie voor de lange termijn op de gewenste ontwikkeling van de natuur, het landschap en het gemeentelijk groen binnen het grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het groenbeleidsplan brengt meer samenhang in het totale natuurbeleid binnen de gemeente en speelt in op actuele thema's zoals klimaat adaptatie, biodiversiteit en actief burgerschap. Het vormt dan ook een stimulerend document dat de basis legt voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en keuzes voor wat betreft groen in zowel de bebouwde kom als in het buitengebied. Daarbij is het groenbeleidsplan richtinggevend voor andere beleidsvelden zoals de omgevingsvisie en geeft het ook duidelijkheid richting stakeholders en inwoners middels beleidsregels voor bijvoorbeeld kapvergunningen.

In het groenbeleidsplan is het plangebied aangewezen als bijzondere plek: 'Groene locatie IJzeren - beoogde plek woningbouw'. Deze voormalige huisweide is aangewezen als plek waar mogelijk woningbouw kan plaatsvinden. Het groenbeleidsplan onderschrijft dit, mits in het woningbouwplan voldoende ruimte is voor robuust groen en het woningbouwplan klimaatadaptief is. Met het planvoornemen wordt hieraan concreet invulling geven. Het nog op te stellen plan voor de inrichting van de openbare ruimte dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente die deze gronden na realisatie in beheer en onderhoud overneemt van de ontwikkelaar. Op dat moment zal getoetst worden aan de uitgangspunten van het Groenbeleidsplan. Een en ander is geborgd met een anterieure overeenkomst.



Overzichtskartaal plangebied uit het groenbeleidsplan

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Het is van belang dat het planvoornemen plaatsvindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in. Milieuaspecten mogen niet in de weg staan van de uitvoerbaarheid van een ontwikkeling.

### 4.2 Bedrijven- en milieuzonering

Zowel in het kader van een goede ruimtelijke ordening als vanuit milieuwet- en regelgeving wordt gestreefd naar het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten, met als doel het handhaven en waar mogelijk bevorderen van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door het fysiek scheiden van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) door het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding daartussen. Deze ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand, hetgeen ook wel wordt aangeduid als milieuzonering. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

1. Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt in de praktijk gebruik gemaakt van VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave). De VNG-uitgave geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor veelvoorkomende milieubelastende activiteiten indicatieve richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies, uitgaande van een gemiddeld modern bedrijf. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend. Afwijken van de richtafstanden is mogelijk, mits wordt onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De indicatieve richtafstanden uit de VNG-brochure gaan uit van de afstand die dient te worden gehouden van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (uitzondering is de richtafstand voor gevaar). Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Onderhavige locatie is gelegen binnen de kern Sibbe-IJzeren en is in de directe omgeving omgeven door woonbestemmingen, bedrijven, agrarische gronden, een agrarisch bedrijf en een inrit waarop het plangebied ontsloten wordt op gebiedsontsluitingsweg Kruisstraat. Hierom kan gesteld worden dat het plangebied gelegen is binnen gemengd gebied. Hierom mogen de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' met één afstandsstap verkleind worden.

Ten noorden van het plangebied is aangrenzend dakdekker Pisters en een kleinschalig magazijn van Stichting Limburgs Landschap gelegen. Voor dakdekker Pisters geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' dat een dakdekker is in te delen in categorie 2, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt door de ligging in gemengd gebied. De afstand van de dichtstbijzijnde woning ten opzichte van de

dakdekker is groter dan 10 meter en hiermee wordt met het planvoornemen aan deze richtafstand voldaan. Voor het kleinschalig magazijn van Stichting Limburgs Landschap geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 10 meter ten gevolge van het aspect geluid vanwege de ligging in een gemengd gebied. Een kleinschalig magazijn van Stichting Limburgs Landschap is qua gebruik niet te vergelijken met een magazijn dat intensief in gebruik is. Door de ligging in gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. De afstand tussen het kleinschalige magazijn en de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 10 meter.

Ten westen van het plangebied is aangrenzend een bedrijfsbestemming voor een interieurbouwbedrijf gelegen. Een interieurbouwbedrijf is op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' in te delen in bedrijfscategorie 2, waarvoor door de ligging in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van meer dan 15 meter van het interieurbouwbedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten zuidoosten van het plangebied is aangrenzend een grondgebonden agrarisch bedrijf in de categorie 3.1 gelegen. Dit bedrijf is gericht op het fokken en houden van overige graasdieren. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter binnen gemengd gebied ten behoeve van het aspect geur.

De afstand tussen de agrarische bestemming, waarbinnen planologisch gezien agrarische bedrijfsactiviteiten van maximaal categorie 3.1 mogelijk zijn en het bouwvlak waar de dichtstbijzijnde woning kan worden gerealiseerd voldoet niet aan de richtafstand. Echter over het algemeen is de geuremissie de grootste hinderveroorzakende activiteit van een agrarisch bedrijf. De geuremissie komt tot stand binnen de stallen waarbinnen de dieren gehouden worden en is voornamelijk afkomstig van de mest van de dieren binnen deze stallen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' geldt conform artikel 7.2.5 lid b dat gebouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De bebouwing waarbinnen de geuremissie plaatsvindt, mag hierom uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Er worden hiermee geen dieren buiten het bouwvlak gehouden. In onderhavig geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak binnen de agrarische bestemming en het dichtstbijzijnde bouwvlak binnen de woonbestemming grofweg 50 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtafstand van het aspect geur. Er zijn geen andere hinderveroorzakende bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen.

Omgekeerd vormen de 27 woningen geen hinderveroorzakende objecten voor de omgeving van het plangebied. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied gewaarborgd.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen.

### 4.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenoemde 'geluidgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting. De belangrijkste onderwerpen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

Met het planvoornemen worden 27 woningen mogelijk gemaakt. Een woning betreft een geluidgevoelig object. De woningen zijn gelegen binnen de zonering van gebiedsontsluitingsweg de Kruisstraat. Zoals in paragraaf 4.2 reeds is toegelicht, zijn er met het planvoornemen woningen voorzien binnen de zonering van een omliggende bedrijfsfunctie. De woningen zijn niet gelegen binnen de zonering van een spoorweg.

Om aan te tonen dat er met het planvoornemen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (K+ adviesgroep, rapportnummer Rm220769aaA0, d.d. 14 april



2023, Bijlage 2) uitgevoerd.

#### Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geluidbelastingen op de beoogde nieuwe woningen voldoen allen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Zodoende is er geen sprake van een hogere waarde. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van de omliggende wegen geen restricties op aan het plan.

Er kan worden gesteld dat, aangezien de geluidbelastingen ruim lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde, ook bij een wijziging van de situatie binnen het plangebied geen sprake zal zijn van een hogere waarde.

Aangezien geen sprake is van een hogere waarde is een onderzoek naar de geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.4 Bodem**

Met voorliggend plan vindt de functiewijziging plaats van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'. Aangezien er sprake is van een functiewijziging is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans, rapportnummer E204041.007/RHO, d.d. 23 december 2020, Bijlage 3) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en cadmium aangetroffen. Deze concentraties voldoen aan de achtergrondwaarden (AW2000). In de ondergrond zijn geen parameters verhoogd aangetoond.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de boven- en ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen boven het detectielimiet. De aangetroffen gehalten overschrijden niet de klasse AW2000.

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

Voor wat betreft de onderzoekslocatie, zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.5 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op en geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odourunits per vierkante meter lucht (ouE/m<sup>3</sup>). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

Ten zuidoosten van het plangebied is een grondgebonden veehouderij gelegen. Het plangebied is gelegen

binnen de bebouwde kom en de grondgebonden veehouderij is gelegen in het buitengebied. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en een veehouderij ten minste 30 meter binnen gemengd gebied bedragen.

Over het algemeen is de geuremissie de grootste hinderveroorzakende activiteit van een agrarisch bedrijf. De geuremissie komt tot stand binnen de stallen waarbinnen de dieren gehouden worden en is voornamelijk afkomstig van de mest van de dieren binnen deze stallen. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' geldt conform artikel 7.2.5 lid b dat gebouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden. De bebouwing waarbinnen de geuremissie plaatsvindt, mag hierom uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Er worden hiermee geen dieren buiten het bouwvlak gehouden. In onderhavig geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak binnen de agrarische bestemming en het dichtstbijzijnde bouwvlak binnen de woonbestemming grofweg 50 meter. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan.

Het aspect geur vormt hiermee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.6 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's ter plaatse van het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de  $10^{-6}$  contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor de toekomstige gebruikers van het plangebied in kaart te brengen is de kaart 'Veilige omgeving' geraadpleegd, welke ter hoogte van het plangebied hieronder is weergegeven.





*Uitsnede kaart veilige omgeving met ligging plangebied lichtblauw omljnd*

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen via weg, spoorweg of water plaats in de directe omgeving van het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied is op een afstand van circa 360 meter de buisleiding Z-504-01 van de Gasunie gelegen. Op een afstand van circa 770 meter ten westen van het plangebied is een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) gelegen. Gezien de afstand tot het plangebied vormen de buisleidingen qua invloedsgebied geen belemmering voor het planvoornemen.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

##### NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m<sup>2</sup> bvo bij één ontsluitingsweg.

Met het planvoornemen worden maximaal 27 woningen mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling valt onder het 'Besluit niet in betekenende mate' onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat het planvoornemen in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Ter volledigheid is het planvoornemen getoetst aan de NIBM-tool. Hierbij is de maximale verkeersgeneratie van 212 verkeersbewegingen aangehouden. Tevens is een worstcase inschatting gemaakt van 10% vrachtverkeer.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	212
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,34
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

*Ingevulde NIBM-tool conform maximale verkeersgeneratie volgend uit planvoornemen*

Op basis van de ingevulde NIBM-tool draagt het plan niet-in-betekenende-mate bij aan de luchtkwaliteit op locatie.

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (zowel PM<sub>10</sub> als PM<sub>2,5</sub>) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Om een goed beeld te krijgen van deze concentraties is gebruik gemaakt van de resultaten uit kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van de Rijksoverheid. De Atlas Leefomgeving biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving. Om de huidige stikstofdioxide en fijnstof (PM<sub>10</sub>) concentraties in beeld te brengen zijn actuele luchtkwaliteitskaarten beschikbaar. Voor fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bestaat er geen kaart van de actuele PM<sub>2,5</sub>-concentratie, hierom is gekozen om gebruik te maken van de meest recente concentratiekaart uit 2020.

De Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) adviseert veel lagere concentraties fijnstof voor een gezonde leefomgeving. Zij adviseren sinds 22 september 2021 de volgende normen: 15 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 5 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>.



*Uitsnede kaart Actuele stikstofdioxide concentratie in Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving)*



*Uitsnede kaart Actuele fijnstof concentratie PM<sub>10</sub> in Nederland (Bron: Atlas Leefomgeving)*



#### *Uitsnede kaart Fijnstof 2021 PM<sub>2,5</sub> (Bron: Atlas Leefomgeving)*

Uit bovenstaande kaarten blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van de locatie niet overschreden worden. De bijdrage van het initiatief op de luchtkwaliteit is verwaarloosbaar/niet aanwezig en er wordt geen NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> of PM<sub>2,5</sub> producerende activiteit op locatie mogelijk gemaakt. Voor fijnstof PM<sub>2,5</sub> geldt dat de concentratie met (9-10) boven de WHO advieswaarde ligt, maar dat deze nog steeds ruim aan de gestelde Europese-norm van maximaal 25 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> voldoet en hierom geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Hiervan is met onderhavige ontwikkeling geen sprake. Het besluit gevoelige bestemmingen is derhalve in de beoordeling niet verder meegenomen.

Gelet op bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

## 4.8 Natuur

### 4.8.1 Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Tevens geldt onder de Wet Natuurbescherming dat bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden moet worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Met het planvoornemen wordt bestaande agrarische grond in gebruik genomen als een woonlocatie van maximaal 27 woningen. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie opgaande beplanting en bomen aanwezig. Enkele kleine bomen worden met het planvoornemen gerooid. Daarnaast zijn er mogelijk beschermde soorten aanwezig op de agrarische gronden. Om op voorhand uit te kunnen sluiten dat er met het planvoornemen beschermde soorten in het geding zijn, is een quickscan ecologische waarden (Ecolybrium, rapportnummer 22-1243, d.d. 30 maart 2023, Bijlage 4) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Binnen de ingreeplocatie zijn geen (al of niet jaarrond beschermde nesten van) broedvogels aanwezig en/of te verwachten. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.



De locatie vormt geen geschikt leefgebied (voortplantingsplekken) voor marterachtigen zoals steenmarter, hermelijn en wezel. Effecten op deze soorten zijn dan ook uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde.

Er komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten grondgebonden zoogdieren voor die het gebied gebruiken als foerageergebied/leefgebied. Hierbij valt te denken aan diverse muizensoorten, bruine rat en mogelijk egel. Echter kan geconcludeerd worden dat hier sprake is van werken onder voorwaarden van de Algemene Zorgplicht (zorgvuldig werken vanuit een richting) en de vrijstellingsregels van de Provincie Limburg. Overtredingen van verbodsbepalingen op zwaarder beschermde soorten treden niet op, omdat dergelijke soorten niet aanwezig zijn in het gebied of binnen de beïnvloedingsfeer ervan.

Beschermde soorten (zoals reptielen, vissen, dagvlinders, nachtvlinders, libellen, amfibieën en overige ongewervelden) zijn binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie zeker niet te verwachten. Dit komt omdat er geen optimale habitats aanwezig zijn voor deze soort(groep)en.

Beschermde vaatplanten zijn eveneens op basis van het aanwezige habitat en het ontbreken van optimale groeiomstandigheden uit te sluiten.

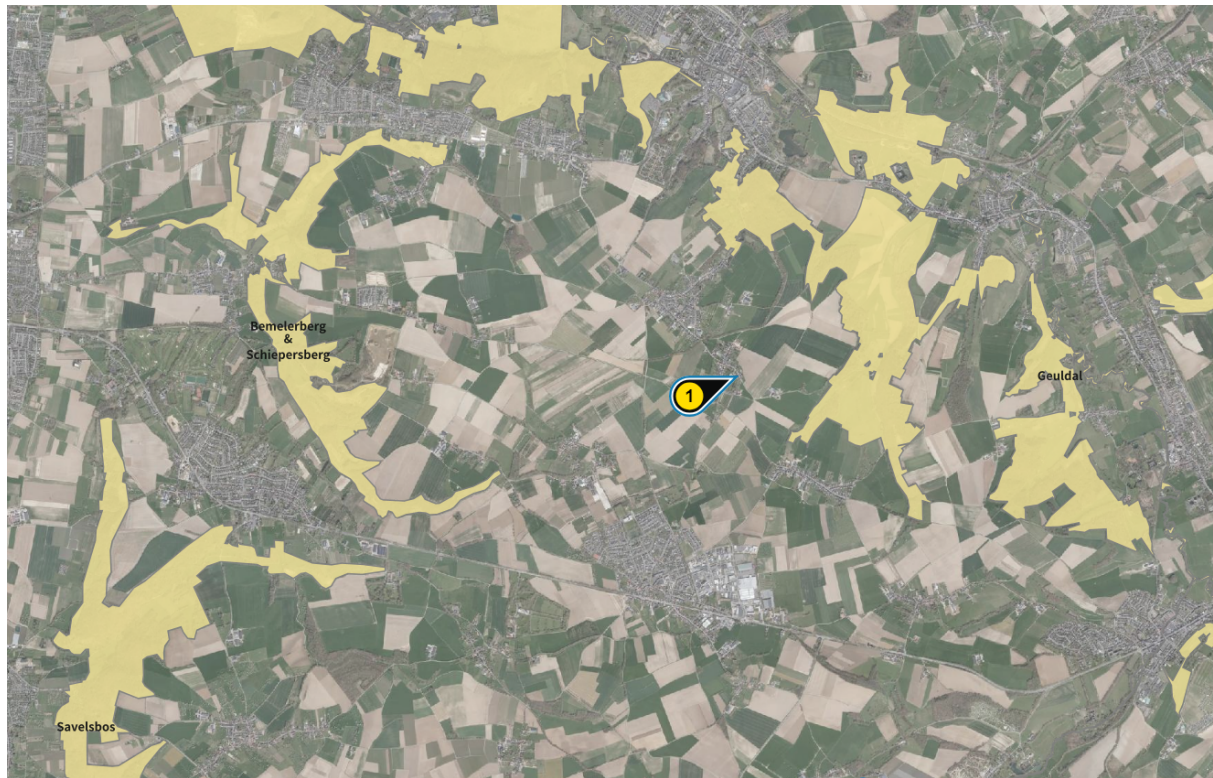
De meest versturende werkzaamheden (nieuwbouw) dienen gestart te worden buiten de kwetsbare periode van broedvogels. Dus buiten de periode half maart-half juli.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen verdere vervolgonderzoeken en/of een ontheffingsprocedure noodzakelijk zijn, omdat er geen effecten optreden ten aanzien van beschermde planten en dieren.

#### 4.8.2 Gebiedsbescherming

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied, waardoor uitsluitend sprake is van een externe werking. Gezien de kleinschalige aard van het planvoornemen (realisatie van 27 woningen binnen bestaand stedelijk gebied) en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (0,7 km tot Geuldal, 2,3 km tot Bemelerberg & Schiepersberg en 3,8 km tot Savelsbos) is verstoring door licht, trillingen, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten op voorhand uit te sluiten.



*Ligging plangebied t.o.v. omliggend Natura 2000-gebied*

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN, waardoor er uitsluitend sprake is van externe werking. Op een afstand van circa 90 meter ten zuiden van het plangebied is de groenblauwe mantel gelegen. Gezien de afstand tot het NNN en de afschermende werking van tussenliggende bebouwing zijn hierop ook geen effecten te verwachten.





*Ligging plangebied t.o.v. omliggend NNN*

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming (Wnb) ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator).

#### **4.8.3 Stikstof**

Voor voorliggend plan is een stikstofnotitie incl. bijlagen (Swentibold, rapportnummer 4217, d.d. 10 november 2023, Bijlage 5) opgesteld. Uit de notitie blijkt dat er in de realisatie- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Hiermee kunnen significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de realisatie- en gebruiksfase op voorhand uitgesloten worden.

#### **4.8.4 Houtopstanden**

Naast het soortenbeschermingsregime en gebiedsbeschermingsregime zijn in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming ook de bepalingen ter bescherming van houtopstanden verankerd. Onder houtopstand wordt verstaan: een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die een oppervlakte grond beslaat van 10 ha of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen.

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig. De kap van houtopstanden is hiermee met het

planvoornemen niet aan de orde.

#### 4.8.5 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het planvoornemen en er is geen Wnb-vergunning vereist.

## 4.9 Water

### 4.9.1 Inleiding

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus en vervolgens wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

### 4.9.2 Waterbeleid

#### *Nationaal waterbeleid*

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

Nederland heeft de komende tijd te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Het bodem- en watersysteem stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze randvoorwaarden ook juridisch te laten doorwerken zijn inhoudelijke kaders nodig voor de inrichting en gebruik van wateren alsook voor ruimtelijke inrichting, landgebruik en de wijze van bouwen.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en -beheer opgenomen.

De 3 hoofdambities voor het waterbeleid zijn in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater, Scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat. Ook de samenhang van het waterbeleid met andere onderwerpen komt in het NWP aan bod: natuur, landbouw, bodem en ondergrond, landschap, verstedelijking, energietransitie en industrie.

#### *Provincie Limburg*

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Waterprogramma Limburg 2022 - 2027. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode samen 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.

Het Provinciaal Waterprogramma werkt door in de Provinciale Omgevingsverordening en in omgevingsvisie en plannen van gemeenten en het waterbeheerprogramma van het Waterschap Limburg.

### *Waterschap Limburg*

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het beleid van het waterschap is nog steeds gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027 en nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. De Speerpunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

1. Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
2. Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
3. Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
4. Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte.

Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

### *Gemeentelijk beleid*

Op 9 oktober 2023 is het 'Waterprogramma 2024-2027' vastgesteld. Dit waterprogramma is breder dan het voorheen geldende gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 en opgesteld binnen het samenwerkingsverband (Afval)waterbeheer Maas en Mergelland.

Gelet op de actuele ontwikkelingen en de klimaatverandering bestaat het totale waterprogramma uit vier onderdelen, waarvan 2 overkoepelende plannen voor werkregio Maas en Mergelland en 2 gemeentelijke plannen:

1. Waterketenplan Maas en Mergelland 2023-2027
2. Klimaatadaptatie strategie Maas en Mergelland 2023-2027
3. Gemeentelijk programma water en riolering Valkenburg aan de Geul 2024-2027
4. Gemeentelijk Klimaatadaptatiestrategie 2024-2027 (in voorbereiding)

Uit het waterprogramma is voor onderhavig planvoornemen het volgende relevant. Bij nieuwbouw (zoals in onderhavige situatie) moet rekening worden gehouden met de volgorde water vasthouden, bergen en dan pas afvoeren, zowel in de openbare ruimte, als op particulier terrein. Het waterschap vraagt in dat kader in de watertoets om compenserende berging en de gemeente Valkenburg aan de Geul zet daarbij in op het afkoppelen van percelen. De gemeente gaat daarnaast in de hemelwaterverordening eisen dat bij de nieuwbouw met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> een hemelwaterberging dient te worden aangebracht van 80 l/m<sup>2</sup>. Nieuw aan te leggen openbare riolering wordt betaald vanuit de grondexploitatie van de ontwikkeling zelf en dus niet vanuit de rioolheffing.

### Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd. Het plangebied heeft een oppervlakte van 8.367 m<sup>2</sup> en is volledig agrarisch in gebruik. Binnen het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Ook zijn er geen belangen van het Waterschap Limburg (op basis van de legger) in de directe omgeving of binnen het plangebied aanwezig.

### Toekomstige situatie

Met het planvoornemen worden er maximaal 27 woningen binnen het plangebied gerealiseerd. Dit betreffen vijf sociale huurwoningen, zes geschakelde woningen met kap, zes twee-onder-een-kapwoningen en tien vrijstaande woningen. De meeste woningen beschikken over een eigen oprit. In de openbare ruimte worden tevens parkeerplaatsen aangelegd. Met het planvoornemen zal er waar mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzaam bouw materiaal. Ter preventie van eventuele wateroverlast worden maatregelen getroffen, zoals het toepassen van waterdoorlatende verharding. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

Om te onderzoeken of de bodem binnen het plangebied geschikt is voor infiltratie van het hemelwater is een infiltratieonderzoek (Geonius, rapportnummer GB221571.R01.V1.0, d.d. 12 oktober 2023, Bijlage 6) uitgevoerd. In dit infiltratie onderzoek wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d\*;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

\* Infiltratie van hemelwater behoort bij lagere doorlatendheden ook tot de mogelijkheden mits hiervoor voldoende ruimte gereserveerd wordt om de geringe doorlatendheid te compenseren. Bij lagere doorlatendheden zal een voorziening voornamelijk als buffer functioneren.

In het kader van het eerste punt is in onderstaande tabel is de toetsing van de waterdoorlatendheid conform Cultuurtechnisch Vademecum weergegeven.

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,0 – 2,0	+151,3 tot +150,3	0,15	Matig	Nee
DM02	1,0 – 2,0	+151,5 tot +150,5	0,07	Slecht	Nee
DM03	1,0 – 2,0	+152,2 tot +151,2	0,05	Slecht	Nee

Aan het tweede punt wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen binnen de maximaal verkende diepte van ca. 2,0 tot 3,2 m- maaiveld, ofwel NAP +150,5 tot +149,1 m. Daarnaast wordt de grondwaterstand op basis van beschikbare peilbuisgegevens verwacht op ten minste 20 m- maaiveld.

Aan het derde punt kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

Op basis van deze resultaten en bevindingen zijn de mogelijkheden voor infiltratie binnen het plangebied als volgt:

- Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort vanwege de slechte doorlatendheid niet tot de mogelijkheden.
- Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit is geen ideale oplossing, omdat het systeem hoofdzakelijk een

bufferende werking zal hebben gezien de slechte doorlatendheid van de bodem. Dit legt een groot beslag op de beschikbare ruimte.

- Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m•] maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratieriool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Ook dit systeem zal, gezien de slechte doorlatendheid van de bodem, met name een bufferende werking hebben.
- Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m•] maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar de dieper gelegen zand/grindlaag. Echter, vanwege het grillige karakter van deze laag (deze komt slechts lokaal voor en heeft een beperkte dikte) en het heterogene karakter van de daaronder gelegen kalksteen lijkt diepinfiltratie geen haalbare oplossing. Deze laag is daarbij niet of lastig te doorboren.

Geconcludeerd kan worden dat infiltratie van hemelwater beperkt tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de top laag is slecht. Om die reden zal een infiltratiesysteem hoofdzakelijk een bufferende werking hebben. Desondanks wordt geadviseerd om een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld infiltratiekratten en/of grindkoffers. Om de leegloop van een infiltratievoorziening te garanderen, zal de voorziening van een vertraagde afvoer naar het riool moeten worden voorzien. Vanwege het grillige karakter van de zand-/ grindlaag en het naar verwachting beperkte doorlaatvermogen hiervan, is diepinfiltratie geen haalbare oplossing.

In dat kader is aanvullend een dimensionering van een infiltratievoorziening uitgewerkt (zie Bijlage 7). Uit deze infiltratieberekening blijkt dat de volgende bergingscapaciteit benodigd is:

	benodigde bergingscapaciteit (m3)	bergingscapaciteit infiltratiesysteem (m3)
Openbaar gebied	89,07	90,29
Levensloopbestendig vrijstaand (5 won)	43,40	43,20
(Levensloopbestendig) 2-kapper (6 won)	51,84	51,84
Sociale huurwoning (5 won)	23,40	25,90
Vrijstaande woning (5 won)	44,65	46,10
Rijwoning (6 won)	36,72	36,30
Totaal	289,08	293,63

Uit voorgaande tabel blijkt dat binnen het plangebied in voldoende mate kan worden voorzien in de benodigde bergingscapaciteit. Deze zal bestaan uit kratten.

## 4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

### 4.10.1 Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' is het plangebied gedeeltelijk bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De voor ' Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een hoge trefkans. Met het planvoornemen zijn bodemingrepen dieper dan 0,5 meter én groter dan 500 m<sup>2</sup> voorzien. Hierom is een archeologisch onderzoek (Econsultancy, rapportnummer 23103.001, d.d. 3 november 2023, Bijlage 6) uitgevoerd. De resultaten hiervan worden hieronder weergegeven.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is er aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend boor-onderzoek uitgevoerd.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is op basis van het booronderzoek bevestigd. Op basis van het behoud van een middelhoge tot hoge trefkans blijft



de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

In het plangebied, waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden is mogelijk als er archeologievriendelijk gebouwd wordt en er niet dieper ontgraven wordt dan 80 cm onder het huidige maaiveld. Als het niet mogelijk is om archeologie vriendelijk te bouwen is, gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten, vervolgonderzoek noodzakelijk. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuven-onderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het is verder raadzaam om ook de gemeente Valkenburg aan de Geul op de hoogte te stellen.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is door de archeoloog van de gemeente het volgende aangegeven.

- De aanvullend gezette boringen geven (samen met de reeds gezette boringen) een meer genuanceerd beeld van de bodemopbouw binnen het plangebied.
- Uit de boor resultaten blijkt, meer dan voorheen, dat er binnen het plangebied op korte afstand van elkaar ruime verschillen zichtbaar zijn in de diepte waarop zich het archeologisch potentieel niveau bevindt.
- Door Econsultancy wordt op basis van de reeds bekende en aanvullend beschikbaar gekomen informatie, voor het gehele plangebied vastgehouden aan de eerder geadviseerde 0,80 m - maaiveld als ondergrens tot waar gegraven zou mogen worden, zonder dat mogelijke aanwezige archeologische waarden verstoord raken.
- Voor het noordelijk en noordoostelijk deel van het plangebied kan ik daarmee instemmen (zones rond de boringen 1-4, 6 en 9-11).
- Echter, voor het westelijk deel van het plangebied (zone rond de boringen 5, 7-8 en 12) dient de in het bestemmingsplan gehanteerde ondergrens van 0,50 meter gehandhaafd te worden.

Gezien het uitgevoerde onderzoek en bovenstaande kunnen we t.a.v. het plangebied het volgende stellen:

- Als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht en wat het effect is van eventuele ingrepen op deze archeologische waarden.
- Het archeologisch vooronderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) door middel van boringen.
- Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerd archeologische verwachting opgesteld waarbij aan het plangebied een een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit het Laat Paleolithicum tot en met het Neolithicum is toegekend, een lage verwachting voor resten uit de Bronstijd en een hoge verwachting voor resten uit de IJzertijd tot en met Nieuwewetijd.
- Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied, onder een verstoorde bovengrond (bouwvoor en opgebracht materiaal en/of colluvium), sprake is van een veelal intacte bodemopbouw bestaande uit radebrikgronden.
- Uitgaande van de gespecificeerde verwachting en de aanwezigheid van de intacte bodemopbouw dient nader archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien de benodigde bodemingrepen dieper reiken dan 0,50 m - maaiveld en een omvang hebben die groter is dan 500 m<sup>2</sup>.



- Op basis van het uitgevoerde booronderzoek en de daarbij aangetroffen diepte waarop zich de top van de intacte bodem bevindt, kan voor het noordelijk en noordoostelijk deel van het plangebied (zones rond de boringen 1-4, 6 en 9-11) de diepte tot waarop gegraven mag worden zonder dat men (naar verwachting) archeologische waarden zal raken, bijgesteld worden naar 0,80 meter - maaiveld.

Om de archeologische waarde te beschermen zijn twee dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (1 en 2) opgenomen waarin is bepaald dat nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven nodig is als bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm respectievelijk 80 cm.

#### 4.10.2 Cultuurhistorie

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er geen dubbelbestemming of aanduiding ter bescherming van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen. Het plangebied is onbebouwd en er zijn geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten aanwezig. Er is dan ook geen sprake van enige cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.



## Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

### 5.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen gekregen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de analoge verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

### 5.3 Planregels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 'Inleidende regels', hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', hoofdstuk 3 'Algemene regels' en hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand wordt de gebruikte bestemming toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

De regels zijn daarbij gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

#### **Verkeer (Artikel 3)**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, pleinen, voetpade, fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater en kabels en leidingen.

#### **Wonen (Artikel 4)**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan onder andere aan huis verbonden beroepen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes en voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht waarbij de toegestane maximum goot- en bouwhoogte is aangeduid. In de regels is verder bepaald dat binnen het totale plangebied maximaal 27 woningen mogen worden gerealiseerd.

#### **Waarde Archeologie (artikel 5)**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) - mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor zones met een hoge trefkans. Binnen de dubbelbestemming is bepaald dat nader archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven nodig is als bodemingrepen plaatsvinden met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 80 cm.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wro dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul en initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en de afwenteling van eventuele planschade. De (eventuele) kosten zijn hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het planvoornemen voldoende is gegarandeerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 27 woningen. De woningen betreffen huur- en koopwoningen en zijn gemixt in het sociale, betaalbare en middeldure segment. Met het planvoornemen wordt voorzien in een concrete woningbehoefte binnen de kern Sibbe-IJzeren waardoor de woningvoorraad wordt versterkt en naar verwachting een doorstroming op gang komt zodat ook starters en senioren in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Er is geen sprake van uitbreiding maar van inbreiding door deze agrarische enclave tussende bestaande bebouwing in te vullen met woningbouw. Door de insteek vanuit de Kruisstraat was hierop al voorgesorteerd en hiermee is de ontsluiting van het plangebied gewaarborgd. Met de realisatie van levensloopbestendige woningen wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. Door de realisatie van de woningen wordt daarnaast de leefbaarheid van de kern IJzeren versterkt. Hierom wordt aangenomen dat het planvoornemen maatschappelijk uitvoerbaar is.

Ten behoeve van deze woningbouwontwikkeling is een afzonderlijk participatieplan door de initiatiefnemer opgesteld en waaraan uitvoering wordt gegeven. In dat kader heeft een inloopavond d.d. 20 april 2023 plaatsgevonden. Er was een opkomst van ongeveer 100 mensen en er was een overwegend positieve sfeer. Naar aanleiding van de inloopavond zijn er 22 inschrijfformulieren ontvangen. Op het inschrijfformulier konden mensen enerzijds aangeven of ze interesse hadden in een woning en zo ja, welk type, en anderzijds opmerkingen/aanbevelingen geven ten aanzien van het bouwplan. Van de 22 inschrijfformulieren hadden 3 mensen interesse in een huurwoning, 14 in een koopwoning en 5 mensen hebben alleen opmerkingen geplaatst. Uit de ingediende formulieren blijkt dat de vraag hoofdzakelijk zit bij levensloopbestendige koopwoningen. Daarnaast hebben de nodige keukentafelgesprekken plaatsgevonden met directe omwonenden, waarbij men vreest voor verlies van uitzicht, privacy en overlast door toename van verkeer en mensen. De eventuele bedenkingen/gewenste ingrepen zijn opgenomen en waar mogelijk vertaald naar aanpassing in het ontwerp of een beheersmaatregel.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen omwonenden, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. In dezelfde periode is ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan. De resultaten van de terinzagelegging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.





## Hoofdstuk 7 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Ontwerp:
  1. ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
  2. Zienswijzen
- b. Vaststelling door de Raad
- c. Beroep:
  1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
  2. Reactieve aanwijzing
  3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Het planvoornemen voldoet aan rijks-, provinciale, waterschaps- en gemeentelijke belangen. Om deze reden is er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De vooroverlegpartners zijn wel geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ... tot en met ... gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. Hiervan is wel/geen gebruik gemaakt. Er zijn dan ook geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.





