

Partiele Herziening
bestemmingsplan 'Kernen 2010 –
Woningen Langen Akker te
Berg en Terblijt
Gemeente Valkenburg aan de Geul

status: ontwerp
datum: 28 augustus 2013
projectnummer:
adviseur:



SATIJN plus Architecten

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLAATSDE EN STEDENONTWIP



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Het toekomstige bestemmingplan	3
2 Projectprofiel	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Gebiedsbeschrijving	5
2.3 Projectbeschrijving	5
2.4 Stedenbouwkundige inpassing	9
2.5 Parkeren en ontsluiting	10
3 Beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 Sectorale aspecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Bodemkwaliteit	21
4.3 Wet geluidhinder	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Bedrijven en milieuzoneringen	26
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Kabels en leidingen	30
4.8 Flora en fauna	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
5 Waterparagraaf	34
5.1 Watertoets	34
5.2 Waterhuishoudkundige situatie	34
5.3 Invloed van het planvoornemen	35
5.4 Waterafvoer en riolering	35
6 Juridische opzet	38
6.1 Algemeen	38
6.2 De verbeelding	38
6.3 De regels	38



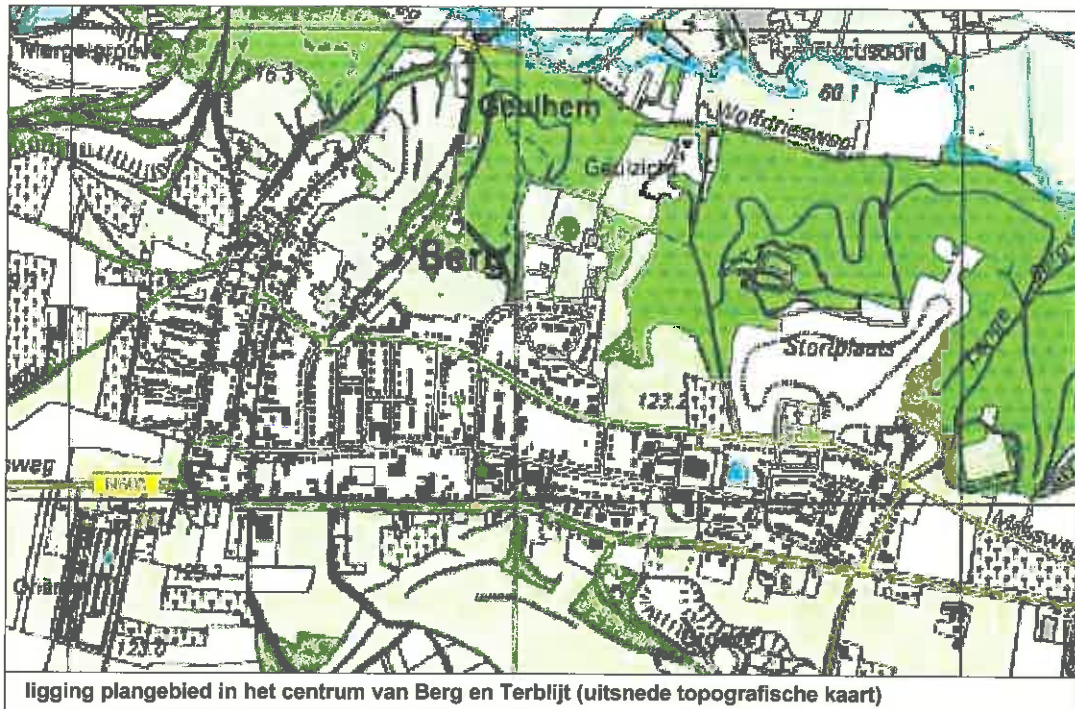
7 Haalbaarheid	39
7.1 Economische en financiële haalbaarheid	39
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid	39
7.3 Conclusie	39

8 Procedure	40
8.1 De te volgen procedure	40
8.2 Kennisgeving voorbereiding	40
8.3 Watertoets	40
8.4 Vooroverleg	40
8.5 Vaststelling	41

Bijlagen

Bijlage 1:	<i>Verkennd en nader bodemonderzoek Langen Akker 46 te Berg en Terblijt</i> (Aelmans, rapportnummer E17291.01, datum 7 juli 2007)
Bijlage 2:	<i>Verkennd en nader bodemonderzoek Langen Akker 52 te Berg en Terblijt</i> (Aelmans, datum 6 december 2007)
Bijlage 3:	<i>Verkennd bodemonderzoek Langen Akker 46-56 te Berg en Terblijt</i> (Aeres, rapportnummer AM10383, datum 17 oktober 2010, gewijzigd 15 juni 2012)
Bijlage 4:	<i>Vooronderzoek bodem Langen Akker 46-56 te Berg en Terblijt</i> (Econsultancy, rapportnummer 11101780.V02, datum 17 februari 2012)
Bijlage 5:	<i>Geluidbelasting wegverkeer op woningen Langen Akker te Berg en Terblijt</i> (Adviesburo van der Boom, opdrachtnummer 11-238, datum 17 november 2011)
Bijlage 6:	<i>Archeologische bureau- en verkennd booronderzoek Langen Akker</i> (Econsultancy, rapportnummer 11101782, datum 9 mei 2012)
Bijlage 7:	<i>Doorlatendheidsonderzoek Langen Akker</i> (Econsultancy, rapportnummer 11101783, datum 5 december 2011)
Bijlage 8:	<i>Stabiliteit Geulhemmergroeve i.v.m. bouwproject Lange Akker 46-56</i> (Geocontrol, rapport M0116 versie 3, datum november 2012)
Bijlage 9:	<i>Dikte mergelbedekking Lange Akker</i>
Bijlage 10:	<i>Verkennd asbestonderzoek Lange Akker 46 t/m 56</i> (Econsultancy, rapportnummer 12051440, datum 19 juli 2012)
Bijlage 11	<i>Akoestisch onderzoek Fa. Sjef Ubaghs, Valkenburgerweg 51, Berg en Terblijt</i> (Cauberg Huygen, rapportnummer 20131136-0025.1.0, datum 21 augustus 2013).





1 Inleiding

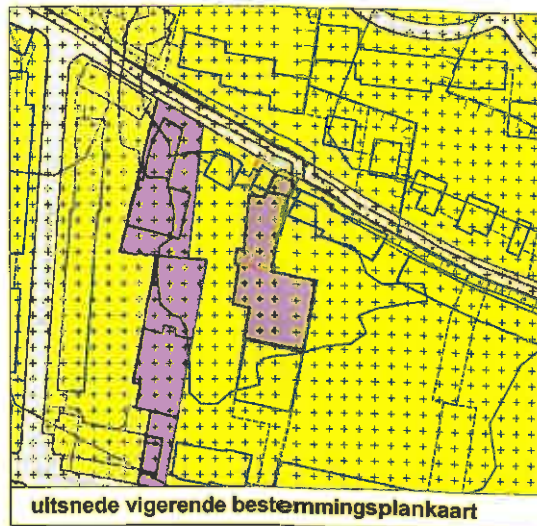
1.1 Aanleiding

In het plangebied aan de Langen Akker in de kern Berg en Terblijt, gemeente Valkenburg aan de Geul, waren voorheen twee bedrijven en enkele woningen gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen met uitzondering van het woonhuis annex kantoorruimte aan de Lange Akker 46. Ter plaatse van de gesloopte bebouwing worden nieuwe woningen gerealiseerd. In totaal worden er 26 woningen met een multifunctionele ruimte/kantoor gerealiseerd, waarvan 6 grondgebonden woningen en 20 appartementen in combinatie met 22 buitenbergingen en 21 overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden er 9 openbare parkeerplaatsen gesitueerd parallel aan de Langen Akker en nog minimaal 10 extra parkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig om het bestemmingsplan te herzien.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde verantwoording en onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen onder andere:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.





Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbodding.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langen Akker in de kern Berg en Terblijt, gemeente Valkenburg aan de Geul. De kern Berg en Terblijt heeft voornamelijk een woonfunctie, maar huisvest tevens een groot aantal andere functies. De Langen Akker komt aan de westkant uit op de Geulhemmerweg. Aan de oostkant gaat de Langen Akker over in de Meesweg, die uitkomt op de Rijksweg N590. De Rijksweg N590 is een belangrijke verbindingsweg tussen Valkenburg en Maastricht. Aan de Langen Akker liggen uitsluitend woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Het plangebied bestaat uit een aantal percelen met woonbestemming en twee percelen met een bedrijfsbestemming. Het plangebied ligt op het adres Langen Akker 46 t/m 56. De percelen staan bekend als gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie D nummers 56, 57, 905, 978, 979, 60 en 61, alsmede een deel van 907 en 976. De oppervlakte het plangebied bedraagt 5368 m².

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010', dat door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul is vastgesteld op 25 oktober 2010 en in werking getreden op 13 januari 2011. Momenteel loopt nog de beroepsprocedure maar tegen onderhavig plangebied is geen beroep ingediend. Daarmee is het bestemmingsplan 'Kernen 2010' onherroepelijk voor dit gedeelte. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' van toepassing. Het kader waarbinnen het oprichten van bebouwing mogelijk is wordt begrensd door een 'bebouwingsgrens', afgestemd op de bestaande situatie. Het plangebied valt in een gebied met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 5' en 'Waarde – Cultuurhistorie – onderaardsgangenstelsel – groeve beleidscategorie 1 en 2'.



Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen op het plangebied van toepassing:

- gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied';
- gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – Onderaardsgangenstelsel';
- gebiedsaanduiding 'Wro-zone – Bebouwingscontour';
- gebiedsaanduiding: 'Wro-zone – Wijzigingsbevoegdheid 4'.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een appartementencomplex met bijbehorende buitenbergingen en parkeerplaatsen op de plaats waar nu nog enkele woningen en diverse bedrijven zijn gelegen. Het gebruik van de gronden voor wonen is conform het vigerende bestemmingsplan niet op alle delen van het plangebied toegestaan. Ook is een deel van de nieuwe bebouwing buiten de aangegeven bebouwingsgrenzen geprojecteerd en is het aantal woningen tot het bestaande aantal beperkt.

Gelet op het voorgaande is het planvoornemen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan kan de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse mogelijk worden gemaakt.

1.4 Het toekomstige bestemmingplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen het plangebied een appartementencomplex met een multifunctionele ruimte/kantoor, bestaande uit in totaal 6 grondgebonden woningen en 20 appartementen, 22 buitenbergingen alsmede 21 overdekte parkeerplaatsen, 12 openbare parkeerplaatsen aan de straat en minimaal 10 parkeerplaatsen in het achtergebied, kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals omschreven in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 juni 2013 (nr. 201301949/3/R1).

Daarnaast blijft de woning annex kantoorruimte aan de Lange Akker 46 gehandhaafd. Hier toe krijgt het betreffende perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de multifunctionele ruimte/kantoor rechtstreeks toegestaan tot een maximum oppervlak van 150 m². Het kantoor bij de woning Lange Akker 46 is nader aangeduid, zodat de huidige kantoorfunctie van de woningcorporatie ter plaatse voortgezet kan worden.

De plaats waar de oprichting van het appartementencomplex en de daarbij behorende buitenbergingen mogelijk is, wordt vastgelegd door middel van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak worden door middel van de aanduidingen 'gestapeld' en 'maximale goothoogte' de bouwvorm en de maatvoering vastgelegd. De plaats waar de parkeervoorzieningen ingepast kunnen worden is door middel van de aanduiding 'parkeerterrein' nader bepaald. In de regels zijn de nadere voorwaarden opgenomen ten aanzien van de afmetingen en positionering van de bebouwing.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan nader onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.



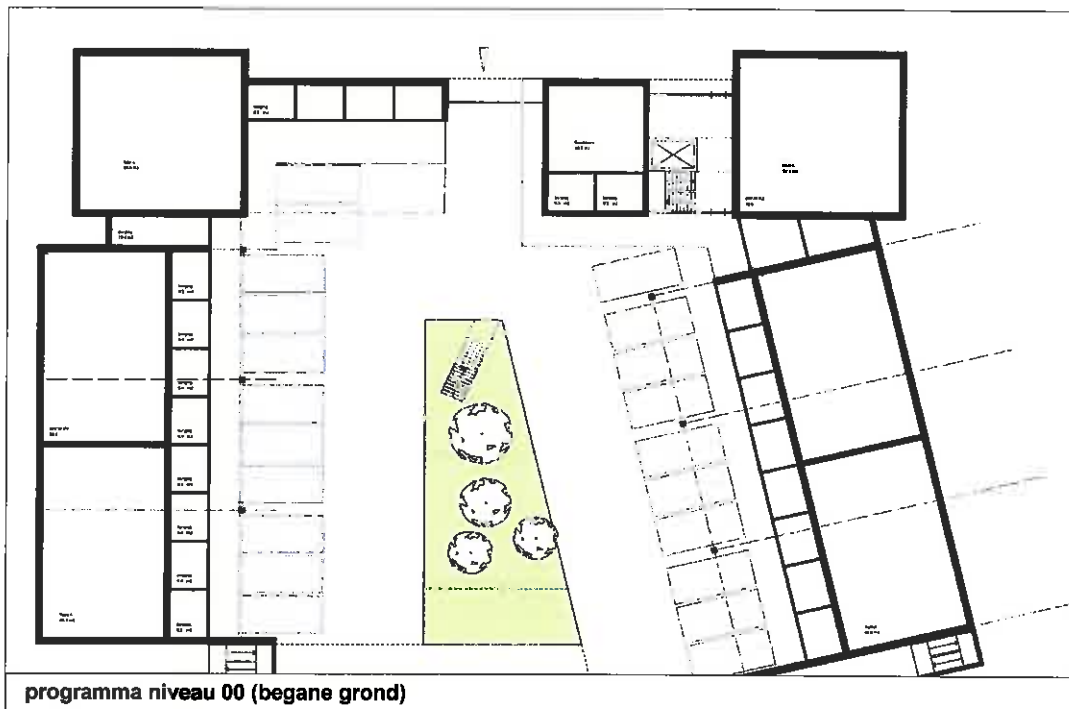


2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw appartementencomplex met bijbehorende bebouwing en voorzieningen aan de Langen Akker. De voormalige bedrijfslocaties komen vrij voor woningbouw. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning aan de Langen Akker 46, welke bestemd wordt tot 'Wonen' met een nadere functieaanduiding 'kantoor' ter plaatse van de kantoorruimte. Het planvoornemen is om ter plaatse 26 woningen te realiseren en de voormalige bedrijfswoning te handhaven. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk toenemen.





2.2 Gebiedsbeschrijving

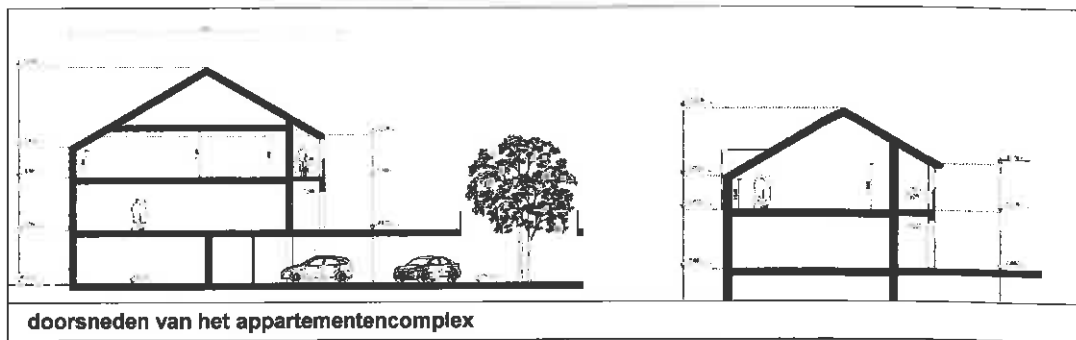
De kern Berg en Terblijt is een van de kernen van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De kern heeft voornamelijk een woonfunctie, maar herbergt daarnaast nog een groot aantal andere functies, die vooral aan de Valkenburgerstraat, de Rijksweg, de Langen Akker en de Grote straat te vinden zijn. Tussen de oude lintbebouwing liggen nog steeds een aantal oorspronkelijke agrarische en bedrijfsmatige functies.

De laatste jaren zijn er tientallen uitbreidingen geweest, die vooral plaats hebben gevonden in oostelijke richting. In westelijke richting is alleen de 'Hofjesbuurt' bijgebouwd. De uitbreidingen in het woningaanbod kenmerken zich door een gevarieerde samenstelling van vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen tot gestapelde woningen en bijzondere woonvormen (aanleunwoningen). Binnen het plangebied zelf waren naast woningen een tweetal bedrijven gevestigd, te weten een transportbedrijf en een distributie/opslag bedrijf dan wel houtbewerkingbedrijf met timmerwerkplaats. Aan de achterzijde van het plangebied aan de Valkenburgerstraat is nog een installatiebedrijf gevestigd.

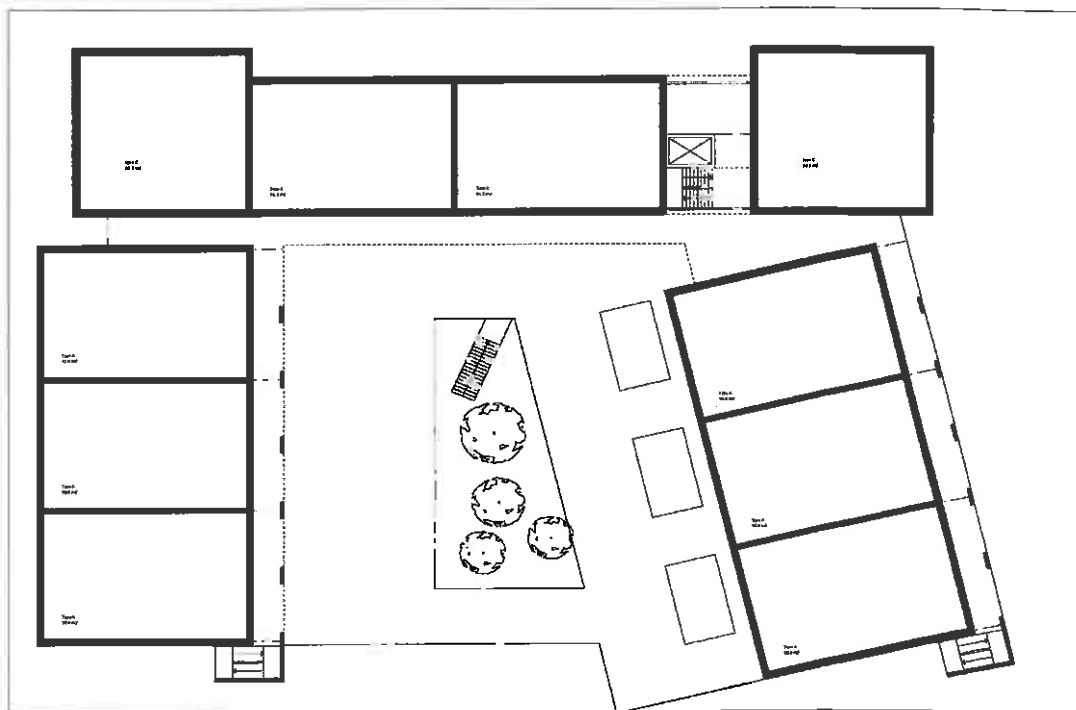
2.3 Projectbeschrijving

De aanwezige bebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning, welke bestemd wordt tot 'Wonen' met een nadere functieaanduiding 'kantoor' ter plaatse van de kantoorruimte, waarna de locatie vrijkomt voor de bouw van het appartementencomplex met de bijbehorende bergingen en parkeervoorzieningen. Het nieuwe gebouw is met de lange zijde op de Langen Akker gericht. De voorzijde van het gebouw volgt de bestaande voorgevelrooilijn van de Langen Akker, waardoor het straatprofiel van de Langen Akker versterkt zal worden.





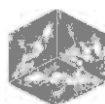
doorsneden van het appartementencomplex



De voorgevel van het gebouw komt op de hoeken op circa 5,70 meter van de weg te liggen en het middenstuk op circa 7,50 meter. De linker zijgevel is op ongeveer 9,50 meter van de voormalige bedrijfswoning gesitueerd. De rechter zijgevel op ongeveer 11,50 meter van de zijdelingse perceelsgrens.

De woningen liggen in een u-vorm, waarbij het tussengebied gedeeltelijk gebruikt zal worden voor het creëren van overdekte parkeerplaatsen en bergingen. Het dak hiervan zal gebruikt worden als buitenruimte en vormt tevens een eenheid met de openbare ruimte in het midden.

Het tussengebied, met bergingen en parkeerplaatsen wordt vanaf de Langen Akker toegankelijk gemaakt door een opening in de voorgevel, die de verbinding vormt met de achter gelegen ruimte. Op de begane grond bevinden zich 2 grondgebonden hoekwoningen en 4 grondgebonden rugwoningen met tuin. Tevens is hier een multifunctionele ruimte/kantoor voorzien.





Op de eerste verdieping van het gebouw zijn 10 appartementen gesitueerd, die worden ontsloten door middel van het 'dek' van de overdekte parkeerplaatsen en bergingen. Op de tweede verdieping zijn eveneens 10 appartementen gesitueerd, welke via een galerij ontsloten worden. Alle woningen hebben een oppervlakte die ligt tussen de 86 m² en 93 m² (excl. externe bergingen en excl. tuinen op de begane grond). Het brutovloeroppervlak van de woningen varieert tussen de 99 m² en 108 m² (excl. externe bergingen en excl. tuinen op de begane grond). De buitenruimten van de woningen zijn zo veel mogelijk op het zuiden gericht.

De hoogste goothoogte van het gebouw is circa 8,20 meter. Het gebouw is 3 bouwlagen hoog en voorzien van een kap. Het gebouw heeft verschillende nokrichtingen, zowel parallel aan en haaks op de Langen Akker. De hoogste nokhoogte is circa 12,08 meter. De hogere delen van het gebouw hebben nog een zolderverdieping behorende bij de woning op de 1^e verdieping. In dit bestemmingsplan wordt vanwege de flexibiliteit een maximale goothoogte van 8,70 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter opgenomen.





Het appartementencomplex wordt opgetrokken in een bijzonder metselverband, met handvorm bakstenen. De dakbedekking van het gebouw zal bestaan uit dakpannen. Het gebouw wordt al dan niet worden voorzien van een plint.

Het gebouw zal omsloten worden door een groene ruimte, die de gemeenschappelijke tuin zal vormen voor de bewoners. De woning annex kantoorruimte behoudt een eigen perceel en staat verder los van het appartementencomplex. Aan de achterzijde van het appartementencomplex worden nog minimaal 10 extra parkeerplaatsen ontwikkeld. Aan de straatzijde worden 9 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd.





sfeerimpressie 'dek' achterzijde

2.4 Stedenbouwkundige inpassing

Het algemene straatbeeld van de Langen Akker is te bestempelen als dorps, waarbij enkel laagbouw het straatbeeld bepaalt. De maximale goothoogte is 8.70 meter en de bouwhoogte is 13 meter. Aldus ontstaat het beeld van een gebouw van 2 bouwlagen met een kap. De bebouwing aan zuidzijde van de Langen Akker ligt kort op de weg en heeft een versteend karakter. De zuidzijde van de straat wordt voornamelijk gekenmerkt door geschakelde woningen. Aan noordzijde van de straat staan vrijstaande woningen, die verder van de weg af liggen en groener van karakter zijn door de diepe voortuinen.

Het nieuwe appartementencomplex zal worden ontwikkeld aan de zuidzijde van de Langen Akker en sluit qua karakter goed aan bij de omliggende bebouwing. De afstand tot de straat komt overeen met de afstand tot de straat die de omliggende bebouwing kent. De goothoogte van de nieuwe bebouwing zal iets hoger zijn dan die van de huidige bebouwing, maar door de ruime opzet tussen het nieuwe appartementencomplex en de bestaande bebouwing, de bouwstijl, de materiaalkeuze, het aantal bouwlagen en de kap in combinatie met de nokrichting past het ontwerp goed in het straatbeeld.

Geconcludeerd kan worden dat er als gevolg van het verdwijnen van de oude bedrijfspanden en de inpassing van het nieuwe appartementencomplex sprake is van een voor de omgeving positieve ontwikkeling. De omgevingskwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse verbetert, waarmee een positief effect uitgaat naar de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De architectuur en vormgeving van het gebouw sluiten tevens aan bij de specifieke eisen van een dorpskarakter.



2.5 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten aan de noordzijde van het perceel, via een onderdoorgang naar het binnenterrein. Als gevolg van de 26 nieuwe woningen zal de verkeersaantrekkende werking niet toenemen omdat voorheen hier twee bedrijven met personeel gevestigd waren. De bedrijven genereerde een vergelijkbaar aantal verkeersbewegingen als de toekomstige woningen. De Langen Akker heeft in zijn huidige vorm dus voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen en het verkeer naar de nabijgelegen hoofdonthutingswegen te leiden.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe appartementen vindt geheel plaats op het perceel zelf. Per appartement worden er minimaal 1,65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm (1,3 parkeerplaatsen per woningen waarvan 0,4 bezoekersaandeel)). Er worden 21 overdekte parkeerplaatsen, 12 openbare bezoekersparkeerplaatsen aan de Langen Akker en minimaal 10 parkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd. In totaal worden 43 parkeerplaatsen ten behoeve van de 26 woningen. Hierdoor wordt in de openbare ruimte slecht minimale parkeeroverlast ervaren, omdat het grootste aandeel parkeerplaatsen op het achter terrein wordt gerealiseerd.

De grondgebonden woningen van het nieuwe complex hebben een voordeur aan de zijruimte, die wordt gecreëerd aan zowel de oostzijde en westzijde van het gebouw. De hoofdentree, die leidt naar de galerij, is aan de Langen akker gelegen. Deze entree heeft zowel een trappenhuis als een lift. De galerijen van de appartementen hebben tevens een entree aan de zijruimten.

Ook het binnenterrein is direct toegankelijk vanuit de Langen Akker. Een doorgang onder het gebouw zorgt voor een directe verbinding met het binnenterrein, waar de overdekte parkeerplaatsen zich bevinden. Van hieruit worden de 10 parkeerplaatsen aan de achterzijde ontsloten.

De 12 openbare bezoekersparkeerplaatsen worden aan de voorzijde parallel aan de Langen Akker gesitueerd. Deze maken onderdeel uit van de openbare ruimte en zijn dus toegankelijk voor iedereen.

2.6 Oriëntering, privacy en bezonning

De appartementen in het appartementengebouw zullen deels op de Langen Akker en deels op het binnenterrein en de zijruimten worden georiënteerd. De privacy van de naastgelegen woningen is gewaarborgd door de ruime afstand van het appartementencomplex tot de zijdelingse perceelsgrens (respectievelijk circa 14,40, 7,70 en 11,40 meter). Door de ruime opzet van de nieuwe bebouwing in combinatie met het binnenterrein wordt deze voldoende van de bestaande woningen gescheiden en wordt de privacy gewaarborgd. De achterzijde van het perceel wordt ingesloten door de tuinen en de achterterreinen van de aangrenzende percelen.



Het achterterrein, de private buitenruimtes, de loggia's en de collectieve buitenruimte zijn zoveel mogelijk op het zuiden gericht, wat een goede bezonningsituatie oplevert. Enkel de 3 noordwest gelegen tuinen, van de grondgebonden woningen aan de westzijde van het complex, hebben een beperkt aantal zonuren. Dit wordt echter gecompenseerd door de aanwezigheid van een grote collectieve buitenruimte en tuin. De schaduwwerking van het nieuwe gebouw heeft geen nadelige invloed op de tuinen van de omliggende percelen gezien de afstand tot de perceelsgrens.

2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Het nieuw te bouwen appartementencomplex dient minimaal een 7,5 te scoren bij de toetsing aan de Gemeentelijke Prestatierichtlijn voor gebouwen. Het appartementencomplex voldoet daar waar mogelijk aan het Woonkeur. Bij indiening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hieraan worden getoetst.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

3.2 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

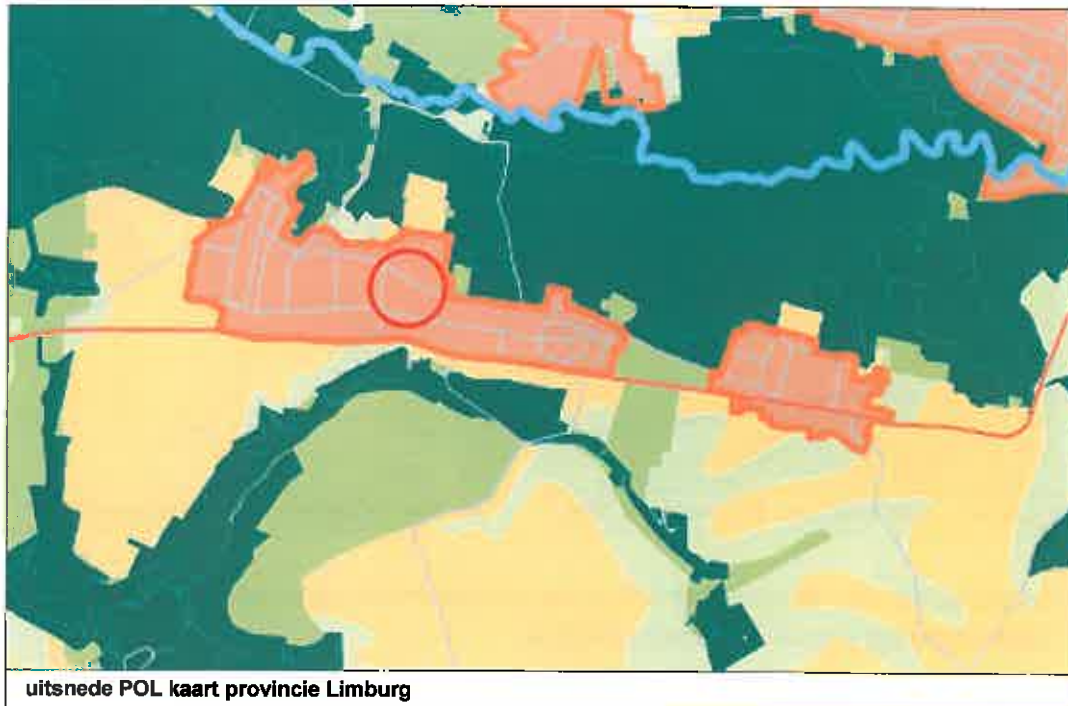
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit de herontwikkeling van deze (bedrijfs)locatie door de inpassing van nieuwe woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de huidige bedrijfslocatie vervangen zal worden door woningbouw. Dit sluit aan bij de bestemming van de omliggende percelen. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.





3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

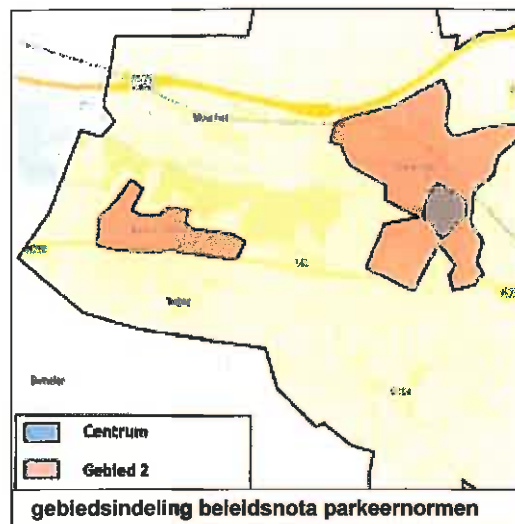
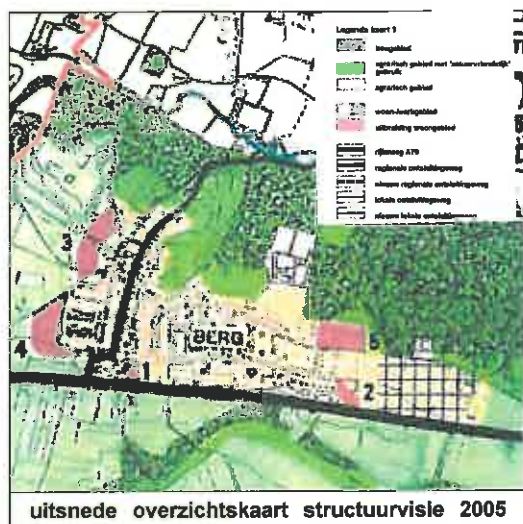
Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P6b: plattelandskern.

Dit betreft kernen die in het verleden zijn gekwalificeerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan dientengevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningcontingenten werden toegekend. Binnen dit gebied wordt geen nader onderscheid gemaakt naar bijvoorbeeld woongebied, dienstverlening, winkelzones, volkstuinten, plantsoenen of begraafplaatsen. Alle kernen zijn voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour. Dit is de ruimtelijke buitengrens van de kern, die in de toekomst niet overschreden mag worden met bebouwing. De vitaliteit van deze stadjes en dorpen moet behouden blijven.





Het plangebied ligt binnen de contour en het planvoornemen betekent een ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de kern Berg en Terblijt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2005

In de structuurvisie 2005 is het plangebied aangeduid als woon-/werkgebied. De gemeente Valkenburg aan de Geul streeft naar een woningmarktsituatie waarin voor alle inwoners, sociaal en/of economisch-gebonden passende woonruimte voorhanden is. De gemeente behoeft binnen alle kernen woningbouwlocaties om voor de middellange tot lange termijn voldoende woningbouwcapaciteit te hebben.

In de stedenbouwkundige opzet van de kernen wordt uitgegaan van de concentratiegedachte. Om een zo klein mogelijke afstand tussen woningen en voorzieningen te behouden, de voorzieningen 'rendabel' te houden, de toename van het verkeer te verminderen en de landschappelijke impact te beperken, wordt zo veel mogelijk in aansluiting op de bestaande kernen gebouwd. In het ruimtelijk model met betrekking tot het wonen wordt, op basis van landschappelijk en functionele motieven, uitgegaan van inbreiding boven uitbreiding. Waar dit uit stedenbouwkundig of visueel-landschappelijk oogpunt geen problemen oplevert dient invulling van gaten in de lintbebouwing mogelijk te zijn.

Inbreiding en invulling van bepaalde open of vrijgekomen plekken in de bebouwing heeft in de gemeente grootste prioriteit. De gemeente geeft tevens prioriteit aan onverwachte inbreidingsmogelijkheden die ontstaan door functieverlies van gebouwen en open plekken tussen de bestaande bebouwing.

De ontwikkeling van het appartementencomplex aan de Langen Akker op een inbreidingslocatie sluit volledig aan bij de doelstellingen van de gemeente Valkenburg aan de Geul, met betrekking tot woningbouw, die gesteld zijn in de structuurvisie 2005.



3.4.2 Toekomstvisie 2030 Valkenburg aan de Geul. Middeleeuws stadje en authentieke dorpen in het cultuurhistorische Heuvelland

De toekomstvisie geeft aanzetten voor een samenhangende strategie richting 2030. Op basis van de strategie kent Valkenburg aan de Geul in 2030 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.

Het planvoornemen past binnen deze toekomstvisie. De ontwikkeling van het appartementencomplex zorgt mede voor versterking van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse met een hoge sociale kwaliteit binnen de bestaande bebouwing van de kern Berg en Terblijt, alsmede voor een gezonde en duurzame gemeente.

3.4.3 Volkshuisvesting

In 2009 is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in Berg en Terblijt, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht. Rekening houdende met de verwachte gemiddelde woningbezetting kan geconcludeerd worden dat er in Berg en Terblijt veel te weinig seniorenwoningen zijn voor de komende 20 jaar. Tegelijkertijd is het krimpverhaal actueel.

Het eerder genoemde onderzoek heeft echter uitgewezen dat er behoefte is aan vervangende nieuwbouw, vooral voor ouderen en starters. Omdat er weinig betaalbare woningen zijn en dus weinig of geen doorstroming is, trekken in hoofdzaak jongeren weg. Betaalbare huurwoningen voor senioren kunnen voor dit probleem een oplossing bieden.

De woningen van dit planvoornemen c.q. inbreidingsplan aan de Langen Akker voldoen aan alle volkshuisvestingseisen van levensloopbestendig, doelgroepgerichtheid, betaalbaarheid etc. Derhalve kunnen zowel ouderen als andere doelgroepen hier wonen en zodoende een breed gedifferentieerde bewonerssamenstelling vormen. Dit volkshuisvestingsbelang wordt verder onderschreven doordat deze woningen binnen de sociale huurgrens gerealiseerd en hiermee de primaire doelgroepen van de woningstichting volledig bediend worden.

De vergrijzing vraagt om een groter aandeel bij de huisvesting van woningzoekenden bij de woningstichting. Uitbreiding van de kern Berg is uitgesloten vanwege het Contourenbeleid van de Provincie. Een oplossing moet worden gezocht in inbreiding. Het gebouw van de voormalige Rabobank is daar een voorbeeld van en ook onderhavige locatie komt daarvoor in aanmerking.

In 2009 heeft de Woningstichting met ondersteuning van de TU Delft het Strategisch Voorraadbeleid opgesteld, waarin onder andere door de TU Delft onderzoek is gedaan naar de woningbehoefte in Berg en Terblijt, zowel kwalitatief als kwantitatief en doelgroepgericht. Rekening houdend met de te verwachten gemiddelde woningbezetting is de overduidelijke



conclusie dat er in Berg en Terblijt veel te weinig seniorenwoningen zijn voor de komende periode van 20 jaar. Met deze wetenschap heeft de woningstichting onderhavige locatie verworven.

Maar toen stagneerde de planvoorbereiding. Oorzaak hiervoor was de krimpgedachte. Het genoemde onderzoek toont echter aan dat waar krimp in Limburg veelvuldig voorkomt, dit in Berg en Terblijt niet het geval is. Er is een behoefte aan nieuwe (vervangende) woningen, met name voor ouderen, starters en jonge gezinnen.

Al jaren is er een trend van wegtrekkende jongeren omdat in Berg en Terblijt te weinig betaalbare woningen beschikbaar zijn. De oorzaak hiervoor ligt in het feit dat er nauwelijks doorstroming plaatsvindt in met name de betaalbare huur- en koopsector. Dit is het gevolg van het uitblijven van vervangende nieuwbouw voor de huidige bewoners van betaalbare huur- en koopwoningen. Voor de toekomst van Berg en Terblijt is het behouden van jonge gezinnen en starters in de gemeenschap van groot belang.

Omdat de woningen van onderhavig bouwplan voldoen aan alle volkshuisvestelijke eisen van levensloopbestendigheid, doelgroepgerichtheid, betaalbaarheid, etc., kunnen zowel ouderen als andere doelgroepen hier wonen en zodoende een breed gedifferentieerde bewonerssamenstelling vormen. Dit volkshuisvestelijke belang wordt verder onderschreven doordat deze woningen binnen de sociale huurgrens gerealiseerd worden en hiermee de primaire doelgroepen van de woningstichting volledig bedienen.

Een in het voorjaar van 2011 gehouden enquête onder de ca. 180 woningzoekenden in Berg en Terblijt leverde al een potentieel aantal gegadigden op van een 26-tal kandidaat-huurders. Hiermee wordt aangetoond dat er een noodzaak is voor gerichte nieuwbouw. Uit het gegeven aantal blijkt immers al dat er een duidelijke vraag is naar kwalitatieve nieuwbouw, zowel vanuit de huidige huur- als koopsector.

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is er geen beletsel om medewerking te verlenen aan onderhavig plan. Enerzijds is uit onderzoek gebleken dat de krimpgedachte voor Berg en Terblijt niet geldt, anderzijds blijkt er een duidelijke behoefte te zijn aan nieuwe betaalbare woningen om de doorstroom te bevorderen.

Op 5 november heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul de Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2010-2020 vastgesteld.

Binnen de ruimte die in deze visie wordt benoemd is nog ruimte voor de realisatie op korte termijn, van dit plan. De markt heeft aangetoond dat er vraag is, de ontwikkelaar wil op zeer korte termijn starten en het plan draagt bij aan de leefbaarheid van de kern, de doorstroming binnen de kern en het vasthouden van jongeren. Dit zijn allemaal criteria die ook binnen de regionale afweging van bouwplannen een rol spelen.



Op dit moment omvat de locatie een niet meer in gebruik zijnde bedrijfsterrein van een voormalig transportbedrijf en een aantal onthuurde c.q. door de Woningstichting aangekochte woningen. Uitvoering van dit plan op korte termijn komt daarmee ook de stedenbouwkundige afronding van dit deel van de kern ten goede.

3.4.4 Beleidsnota Parkeernormen

Het doel van de beleidsnota Parkeernormen is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Dit om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De nota is van toepassing op alle toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

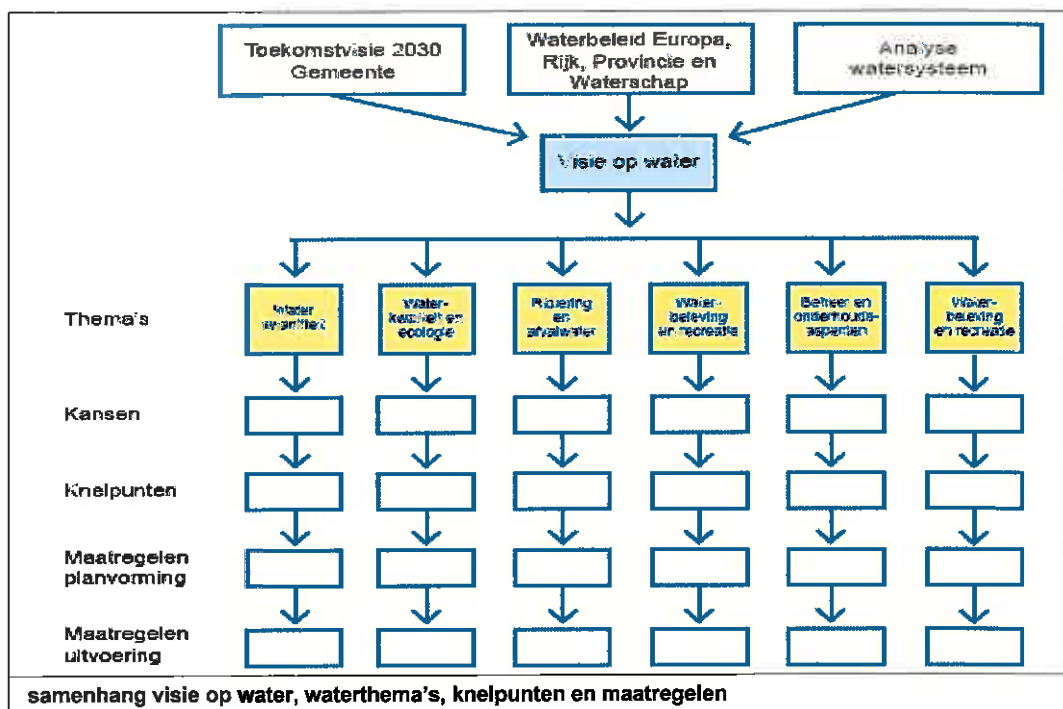
- de parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;
- vanwege de kwaliteit van de openbare ruimte moet ernaar gestreefd worden zo weinig mogelijk parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen, waarbij de mogelijkheden voor uitwisseling en dubbelgebruik niet uit het oog mogen worden verloren.

Bij de normering wordt uitgegaan van een gebiedsindeling, waarbij voor elke functie (wonen, werken, winkels en overig) een parkeernorm is opgesteld:

- centrum: centrum kern Valkenburg;
- gebied 2: overig kern Valkenburg, kern Berg;
- gebied 3: overig gemeente Valkenburg aan de Geul.

Voor onderhavig plan zijn de parkeernormen van gebied 2 van toepassing. Concreet betekent dit, dat er minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woning beschikbaar moeten zijn, waarvan maximaal 0,4 parkeerplaatsen voor bezoekers mogen zijn. Op basis van de parkeernorm 1,3 pp/won zijn er 34 parkeerplaatsen nodig. Hiervan dienen 10 parkeerplaatsen bestemd te zijn voor bezoekers. Het planvoornemen voorziet in totaal 43 parkeerplaatsen waarvan er 9 openbaar zijn. Dit aantal parkeerplaatsen voldoet in voldoende mate aan de gemeentelijke parkeernormen.





3.4.5 Gemeentelijk Waterplan

Het Gemeentelijk Waterplan geeft het beleid weer inzake het oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en het rioolwater binnen het grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De doelstelling is het scheppen van voorwaarden zodanig dat een gezond en veerkrachtig watersysteem voor mens en dier ontstaat, dat beantwoordt aan het actuele waterbeleid en bijdraagt aan de gewenste belevingswaarde in de omgeving.

De afzonderlijke doelen van het gemeentelijk waterplan zijn:

- Het geven van inzicht in de waterproblematiek, het watersysteem en de wetgeving.
- Het formuleren van een visie op een duurzame omgang met water.
- Het opheffen van knelpunten en het benutten van kansen.
- Het formuleren van doelmatige, haalbare en betaalbare maatregelen.
- Het vaststellen van het communicatietraject tussen de gemeente, het waterschap en de inwoners van de gemeente.

In het bovenstaande overzicht is ook de samenhang gepresenteerd tussen het waterbeleid van overheden, de visie op waterthema's, analyse van het watersysteem, de knelpunten en de maatregelen die genomen moeten worden.

Belangrijkste element van de visies op de zes water-thema's is een duurzame omgang met water in verband met de veiligheid tegen wateroverlast, het voorkomen van watertekorten, gezond drinkwater en een schoon en aantrekkelijk watermilieu met daarin een natuurlijk leefklimaat voor een goede en evenwichtige ecologie. De afkoppeling van schoon hemelwater en het infiltreren van dit hemelwater binnen het plangebied draagt hieraan bij.



Van: e.verheijen@overmaas.nl
Verzonden: woensdag, oktober 3-2012 4:43 PM
Aan: C.Bronzwaer
Onderwerp: Plan Woningen Langen Akker

Beste Charles,

Ik zou nog even terugkomen op het plan Woningen Langen Akker. In grote lijnen kunnen we instemmen met het plan en de waterparagraaf. Op p.33 wordt echter vermeld dat infiltratie niet zinvol/mogelijk is bij een k-waarde van minder dan 1 meter per dag. Dit is niet juist. Ook bij lagere infiltratiewaardes is infiltratie mogelijk maar zal een groter oppervlak moeten worden gereserveerd en moet extra aandacht worden besteed aan leeglooptijd en noodoverlaat. Als dat als aandachtspunt kan worden meegenomen bij de verder planuitwerking hebben wij geen verdere opmerkingen op het plan.

Vriendelijke groeten,

Ellie Verheijen

drs. E. (Ellie) H.H. Verheijen | piantoetser

Bezoekadres	Postadres	T +31 (0)46 420 5647
Perklaan 10	Postbus 185	M + 31 (0)6 11 30 52 60
6131 KG Sittard	6130 AD Sittard	I www.overmaas.nl

Met kennis van water en gevoel voor de omgeving.



Op de hoogte blijven? Volg ons ook op:



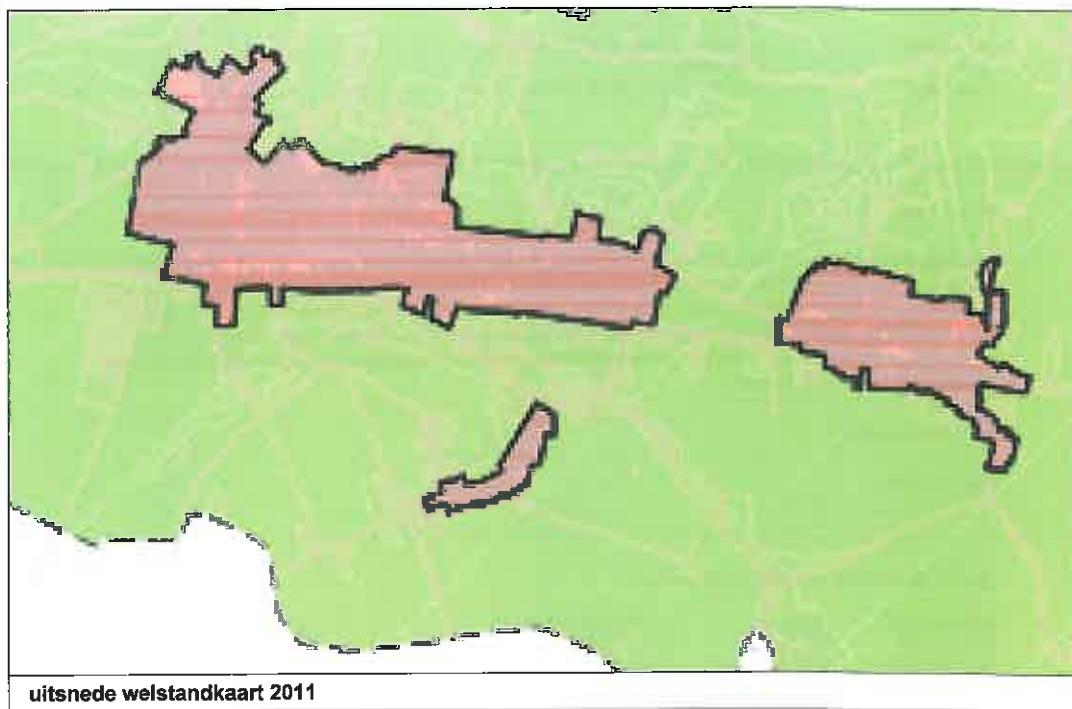
uitsnede welstandkaart 2011

Het bouwplan is door het 'Waterschap Roer en Overmaas' beoordeeld en het waterschap heeft per e-mail van 3 oktober 2012 het volgende aangegeven:

"In grote lijnen kunnen we instemmen met het plan en de waterparagraaf. Op p.33 wordt echter vermeld dat infiltratie niet zinvol/mogelijk is bij een k-waarde van minder dan 1 meter per dag. Dit is niet juist. Ook bij lagere infiltratiewaardes is infiltratie mogelijk maar zal een groter oppervlak moeten worden gereserveerd en moet extra aandacht worden besteed aan leeglooptijd en noodoverlaat".

In het bouwplan is voorzien in een wadi voor de opvang, infiltratie en berging van het hemelwater. Deze wadi is door de betreffende vakafdeling getoetst en is qua omvang en volume akkoord bevonden. De wadi biedt voldoende gelegenheid voor de opvang van hemelwater op het eigen terrein.





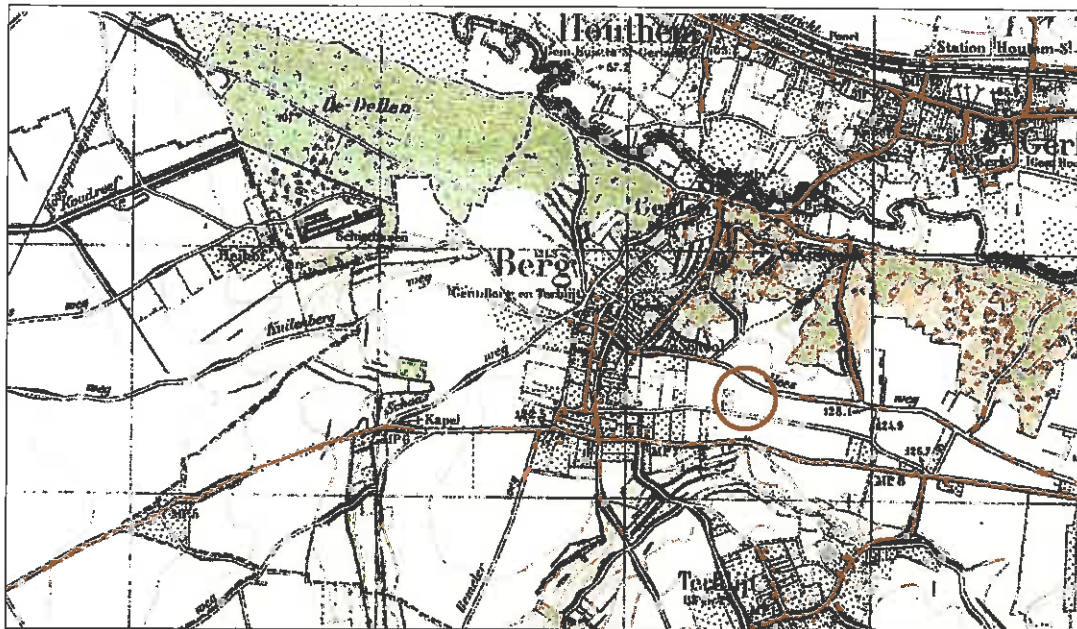
3.4.6 Welstandsnota 2011

In de welstandsnota 2011 (vastgesteld 4 juli 2011) is de kern Berg en Terblijt aangewezen als zone 1: Berg zone. De waardering van deze zone is dat het welstandsgevoelig is door de bestaande sterke kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van de oudere gebieden (ensembles) in samenspel met de landelijke situatie. De decenium woonbuurt is minder welstandsgevoelig maar draagt wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De 'zorg voor de vijfde gevel' is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in dal).

Het planvoornemen van het appartementencomplex wordt ingepast en afgestemd op de bestaande waardevolle structuur met aandacht voor de kleinschalige basisstructuur. Dit komt tot uiting in de gekozen architectuur, materiaal- en kleurkeuze. Ook de afstemming op de aangrenzende bebouwing qua bouwhoogte, kapvorm en nokrichting dragen hieraan bij.





Plangebied omstreeks 1924 (Grote Historische Topografische atlas van Limburg (kaartblad 766))

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van de bestaande bebouwing, welke voorheen voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn geweest. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

In 2007 en 2010 zijn voor de betreffende locatie reeds een aantal verkennend bodemonderzoeken uitgevoerd. Gezien de verstreken periode dienen deze onderzoeken geactualiseerd te worden door middel van een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725. Het historische onderzoek heeft als doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren



van een bodemonderzoek conform NEN 5740, door middel van een archief onderzoek, interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

4.2.1 Verkennend en nader bodemonderzoek Langen Akker 46 te Berg en Terblijt (Aelmans, rapportnummer E17291.01, datum 7 juli 2007)

Op basis van dit bodemonderzoek wordt het volgende aanbevolen.

- Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien zijn er op basis van de bevindingen uit dit en eerder verrichte bodemonderzoeken, belemmeringen voor de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden van de onderzoekslocatie.
- Om de toekomstige woonhuizen met tuinen te kunnen realiseren wordt geadviseerd om de lichte tot sterk met minerale olie verontreinigde grond ter hoogte van boorpunt 7 te saneren. Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging (minder dan 25 m3 grond sterk verontreinigd).
- Genoemde saneringswerkzaamheden zullen onder milieukundige begeleiding moeten worden uitgevoerd. Na uitvoering van de saneringswerkzaamheden zal de saneringsput worden gecontroleerd door middel van het nemen van grondmonsters en het uitvoeren van analyses op de parameter minerale olie.
- Voorafgaande aan de saneringswerkzaamheden zal een werkplan of plan van aanpak opgesteld dienen te worden. Dit plan zal door de gemeente Valkenburg aan de Geul goedgekeurd dienen te worden.
- Vanuit civieltechnisch oogpunt gezien zal het fundatiemateriaal verwijderd dienen te worden. In overleg met het bevoegd gezag dient bekeken te worden of het materiaal binnen het herinrichtingsplan kan en mag worden herschikt. Indien het materiaal van de onderzoekslocatie afgevoerd dient te worden kan de acceptant van het materiaal een zogenaamd AP04 onderzoek in het kader van het Bouwstoffenbesluit eisen.
- Tijdens de uitvoering van de (herinrichtings)werkzaamheden dient zorgvuldig omgegaan te worden met de verschillende materialen. Tijdens het scheiden en weghalen van de verschillende materialen dient vermenging met andere materialen te allen tijde voorkomen te worden. Dit om verspreiding van aangetoonde verontreinigingen tegen te gaan. Voor deze locatie heeft dit met name betrekking op de fundatielagen en de met minerale olie verontreinigde bodemlagen.

Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreinigingen kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

4.2.2 Verkennend en nader bodemonderzoek Langen Akker 52 te Berg en Terblijt (Aelmans, datum 6 december 2007)

Op basis van dit bodemonderzoek wordt het volgende aanbevolen.

- Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien zijn op basis van de bevindingen uit dit en de eerder verrichte onderzoeken, belemmeringen voor de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden van de onderzoekslocatie.
- Om de toekomstige woonhuizen met tuinen te kunnen realiseren wordt geadviseerd om de sterk met minerale olie verontreinigde fundatielagen ter plaatse van terreindeel D (ter hoogte van de boorpunten 102 en 110) te ontgraven en af te voeren van de onderzoekslocatie. Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging (minder dan 25



m³ sterk verontreinigd materiaal). Tevens betreft het fundatiemateriaal dat niet als zijnde grond wordt beschouwd.

- De licht met minerale olie verontreinigde geroerde leemgrond ter plaatse van terreindeel D (ter hoogte van de boringen 23, 25 en 26, bodemlaag tussen 0,1 en 0,6 m-mv) dient eveneens ontgraven en afgevoerd te worden evenals de licht verontreinigde geroerde leemlaag ter plaatse van terreindeel B (ter hoogte van de boringen 1, 3, 4, 5, 7 en 8, bodemlaag tussen 0,07 en 0,6 m-mv).
- Genoemde saneringswerkzaamheden zullen onder milieukundige begeleiding moeten worden uitgevoerd. Na de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zal de saneringsput worden gecontroleerd door middel van het nemen van grondmonsters en het uitvoeren van analyses op de parameter minerale olie dan wel lood.
- Vanuit civieltechnisch oogpunt gezien zullen de overige fundatiematerialen, welke niet sterk met minerale olie zijn verontreinigd verwijderd dienen te worden. Geadviseerd wordt om in overleg met het bevoegd gezag te bekijken of het materiaal binnen het herinrichtingsplan kan en mag worden herschikt. Indien het materiaal van de onderzoekslocatie afgevoerd dient te worden, kan de acceptant van het materiaal een zogenaamd AP04 onderzoek in het kader van het Bouwstoffenbesluit eisen.
- Tijdens de uitvoering van de (herinrichtings)werkzaamheden dient zorgvuldig om te worden gegaan met de verschillende materialen. Tijdens het scheiden en weghalen van de verschillende materialen dient vermenging met andere materialen te allen tijde voorkomen te worden. Dit om verspreiding van aangetoonde verontreinigingen tegen te gaan. Voor deze locatie heeft dit met name betrekking op de fundatielagen en de met minerale olie verontreinigde bodemlagen.

Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

4.2.3 Verkennend bodemonderzoek Langen Akker 46-56 te Berg en Terblijt (Aeres, rapportnummer AM10383, datum 17 oktober 2010)

Op basis van dit bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen.

- Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, lood, zink en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10 VROM). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzicht van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is niet onderzocht aangezien er geen grondwater binnen 5,0 m-mv aanwezig is.
- De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.
- De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.
- De aangetroffen lichte verontreiniging in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleten ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere



normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.2.3 Vooronderzoek bodem Langen Akker 46-56 te Berg en Terblijt (Econsultancy, rapportnummer , datum 28 november 2011)

Op basis van dit vooronderzoek overeenkomstig NEN 5725 het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.
- Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie is deellocatie geïdentificeerd die niet voldoende is onderzocht en derhalve in aanmerking komt voor vervolgonderzoek. In onderstaande tabel is de onderzoeksstrategie, die van toepassing zijn op de betreffende deellocatie, weergegeven.

Tabel **Onderzoeksstrategie**

Deellocatie	Oppervlakte	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A: Woning Langen Akker 46	305 m ²	-	ONV

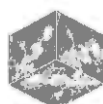
Onderzoeksstrategieën volgens NEN-5740:

ONV : Onverdacht

- Verder is in c.q. op de locatie Langen Akker 52 een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen in het funderingsmateriaal. Aanvullend onderzoek alhier is niet noodzakelijk, maar bij toekomstige werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met deze verontreiniging.
- Verder is over de gehele onderzoekslocatie in verschillende gradaties zintuiglijke verontreiniging met puin, kolen, baksteen en sintels aangetroffen. In geen enkel uitgevoerd onderzoek is asbestonderzoek uitgevoerd. Gezien de zintuiglijke verontreinigingen die in verschillende onderzoeken zijn aangetroffen, wordt geadviseerd een verkennend asbestonderzoek uit te voeren conform NEN 5707 dan wel NEN 5897.
- Gezien de aanwezigheid van veel stukken asbestverdacht materiaal op het maaiveld, wordt geadviseerd om het terrein, met inachtneming van eventueel relevante regelgeving, grondig op te schonen voordat er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

In aanvulling op voorgaand vooronderzoek is aanvullend een verkennend asbestonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 12051440, datum 19 juli 2012) uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn op het maaiveld plaatselijk asbestverdachte materialen aangetroffen. Plaatselijk is in de bodem een gresbuis aangetroffen welke bestaat uit asbestverdacht materiaal. Het is niet uit te sluiten dat er nog meer leidingen aanwezig zijn in de bodem welke tijdens de veldwerkzaamheden niet zijn aangetroffen.
- In de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch geen hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest geconstateerd.



- Gezien het feit dat in de bodem en de stollaag zowel zintuiglijk als analytisch geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen, wordt de vooraf gestelde hypothes, dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' kan worden beschouwd, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen.
- Geadviseerd wordt om voorafgaande aan eventuele sloop- en grondwerkzaamheden de asbestverdachte materialen op het maaiveld door een daartoe gecertificeerd bedrijf door middel van handpicking te verwijderen.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Wel dient er rekening te worden gehouden met het gegeven dat er nog leidingen in de grond aanwezig zijn die mogelijk asbesthoudend materiaal kunnen bevatten.

4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Algemeen

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het appartementencomplex zal worden ontwikkeld aan de Langen Akker. Deze maakt deel uit van de 30 km/h-zone, waarvoor geen onderzoeksplicht geldt. Het plangebied is echter wel gelegen binnen de geluidszones van de Rijksweg N590. Deze weg is zoneplichtig. Hieraan zijn onderzoeksverplichtingen verbonden.

De Rijksweg A79 en de spoorlijn zijn op dermate grote afstand gelegen dat deze niet van invloed zijn op het plangebied. De locatie ligt verder buiten de geluidzone van overige wegen met een onderzoekszone in de omgeving.

4.3.2 Wegverkeerslawai

In het kader van wegverkeerslawai is een akoestisch onderzoek 'Geluidbelasting wegverkeer op woningen Langen Akker te Berg en Terblijt' (Adviesburo van der Boom, opdracht-nummer 11-238, datum 17 november 2011) uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Toetsing en hogere waarden

De geluidbelasting ligt op de gehele locatie beneden de 30 dB na aftrek. De geluidbelasting ligt daarmee ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er hoeft voor de woningen geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB. Voor verblijfsruimten geelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{A,k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden te beperken tot 33 dB.



De geluidbelasting ligt bij het hele perceel ver onder de 53 dB zonder aftrek. Voor gevels met een geluidbelasting van 53 dB of lager is de minimum geluidwering $G_{A;k}$ vereist van 20 dB. Er zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een appartementencomplex met 26 woningen wordt opgericht. De ter plaatse aanwezige (bedrijfs)bebouwing waaronder 6 woningen zal worden gesloopt, waarmee netto sprake is van een toename van 20 woningen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

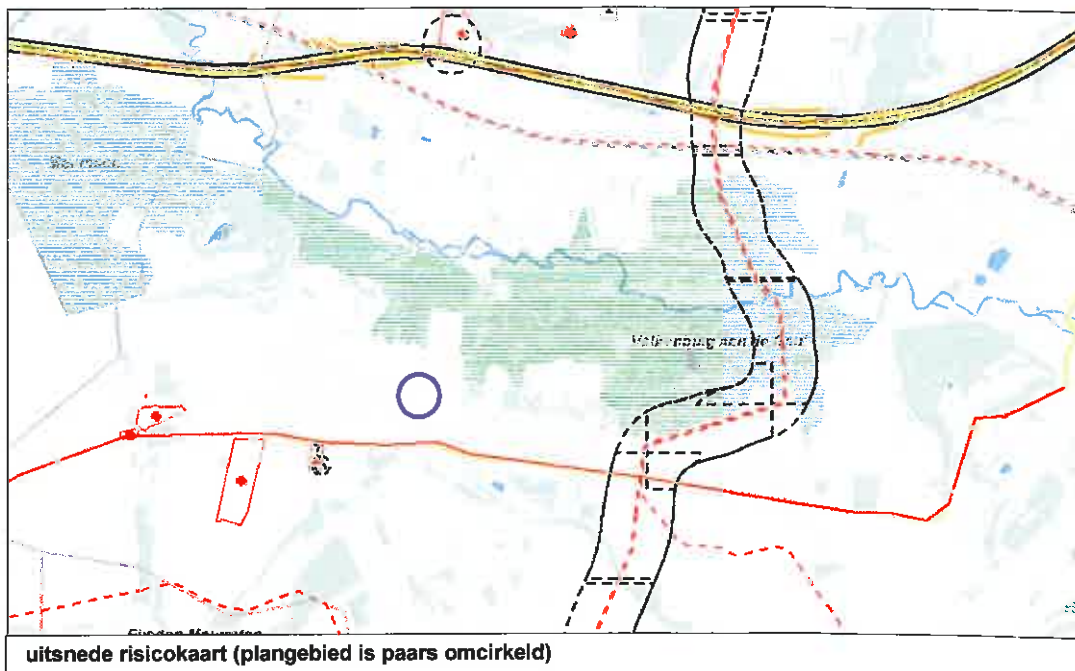
Het transportbedrijf (Langen Akker 46) en het opslag/distributiebedrijf (Langen Akker 52) beëindigen hun bedrijfsactiviteiten dan wel zijn niet meer ter plaatse gevestigd. Derhalve is voor deze locatie onderhavig planvoornemen ontwikkeld. Als gevolg hiervan wordt het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen verbeterd.

Op grond van de resultaten van een door Cauberg- Huygen uitgevoerd geluidsonderzoek (d.d. 21 augustus 2013, referentie 20131136-0025 1.0) wordt de achterzijde en een deel van de oostelijke gevel uitgevoerd als zogenoemde dove gevel. Aldus wordt bewerkstelligd dat het Installatiebedrijf kan blijven voldoen aan de voor dit bedrijf geldende geluidsvorschriften.



Aan de achterzijde van het plangebied is een installatiebedrijf (Valkenburgerstraat 49/51) gevestigd. Op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering wordt dit bedrijf aangemerkt als milieucategorie 3.1 met een richtafstand afstand van 50 m. De afstand tussen de perceels-/bestemmingsgrens en de dichtstbijzijnde woning van het appartementencomplex bedraagt ongeveer 10 m.





Het betreft hier echter een richtafstand waarvan afgeweken kan worden. In onderhavige situatie betreft het weliswaar een installatiebedrijf, echter de bedrijfsmatige activiteiten c.q. werkzaamheden worden op locatie uitgevoerd. Op de locatie aan de Valkenburgerstraat vindt overwegend opslag plaats. Daarnaast zijn er reeds woningen op een vergelijkbare afstand gelegen zodat deze reeds maatgevend zijn.

Tevens bevinden zich in de directe omgeving nog bedrijven op grotere afstand (> 200 m). Gezien de afstand en de tussenliggende woonbebouwing zijn deze niet van invloed op het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen geen hinder ondervindt van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitgeoefend op het installatiebedrijf. De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



4.6.1 Risicovolle inrichtingen

Aan de zuidwest zijde van de kern Berg en Terblijt, aan de rijksweg, zijn twee inrichtingen gelegen. Het betreft een benzinstation met LPG en een camping met een propaantank. Voor het benzinstation geldt ten behoeve van de LPG een plaatsgebonden risico van 45 m en het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 m. Het plangebied van het planvoornemen ligt echter op ongeveer 500 m.

Op de camping bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 5 m³. Op basis van het Besluit algemene regels voor inrichting milieubeheer (artikel 3.28) gelden met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen afstand die ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten in acht genomen moeten worden (zie onderstaande tabel).

	Bevoorrading t/m 5x per jaar	Bevoorrading meer dan 5x per jaar
Opslagtank met propaan t/m 5 m ³	10 meter	20 meter

In onderhavige situatie wordt de opslagtank meer dan 5x per jaar bevoorraad. De aan te houden afstand bedraagt hiermee 20 meter voor de opstelplaats van de tankauto, het vulpunt en de opslagtank zelf. Gezien de situering van de tank, het vulpunt en de opstelplaats van de tankauto wordt voldaan aan de in acht te nemen afstand. De daadwerkelijke afstand bedraagt ongeveer 800 m.

4.6.2 Transport gevaarlijke stoffen

Over de rijksweg N590 ten zijden van de kern Berg en Terblijt vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico van deze weg valt samen met de weg zelf. Echter binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul is de A79 de maatgevende weg ten aanzien van het plaatsgebonden risico; deze weg heeft de hoogste transportintensiteit van bulktransport met gevaarlijke stoffen. Gebleken is dat voor de A79 de PR 10-6- contour ongeveer gelijk met de weg valt. Het plaatsgebonden risico van de weg vormt dan ook geen aandachtspunt voor de gemeente en levert hierdoor geen belemmering op voor onderhavig planvoornemen. Gezien het feit dat de A79 met het oog op externe veiligheid de maatgevende weg betreft, kan worden geconcludeerd dat geen enkel wegtraject binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul ten aanzien van het plaatsgebonden risico een belemmering oplevert voor onderhavig planvoornemen.

Ook blijkt uit de berekeningen dat het groepsrisico als gevolg van de rijksweg A79 ter hoogte van het plangebied kleiner is dan de oriënterende waarde. Ook de overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde van de rijksweg N590 is < 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien het beperkte aantal woning van 26 wordt door onderhavig planvoornemen het groepsrisico derhalve niet significant beïnvloed gezien de afstand van ongeveer 200 m tot de rijksweg N590.



4.6.3 buisleidingen

Aan de oostzijde van de kern Berg en Terblijt zijn een gastransportleiding van de Gasunie en een brandstofleiding van defensie gelegen. De gastransportleiding heeft een plaatsgebonden risico dat gelijk valt met het directe ruimtebeslag van de leiding, zijnde 4 meter ter weerszijde van de leiding. Voor deze leiding geldt tevens een veiligheidszone van 140 m. Gezien de afstand tussen de leiding en het plangebied van ongeveer 950 m is de gastransportleiding niet van invloed op het planvoornemen.

Parallel aan de gastransportleiding van de Gasunie is een brandstofleiding van defensie gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van de brandstofleiding bedraagt 0 meter. Ten aanzien van het groepsrisico is bepaald dat de effectafstand van een brandstofleiding nauwelijks groter is dan de afstand tot de 10-6 contour. Gezien de afstand van ongeveer 950 m is er vanuit het groepsrisico geen beperking op het planvoornemen.

4.7 Kabels en leidingen

Behoudens de hiervoor genoemde leidingen liggen in of nabij het plangebied verder geen andere kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

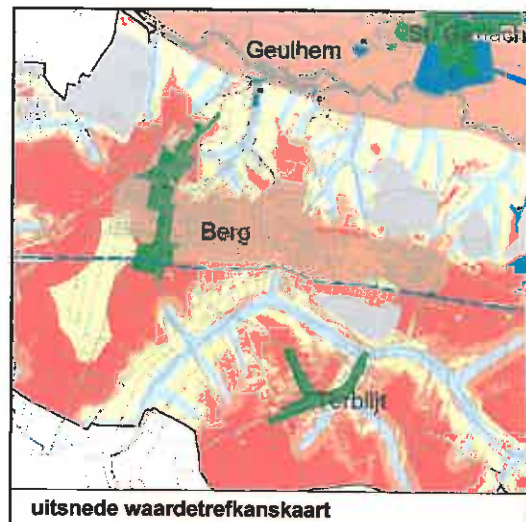
In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Het plangebied maakt evenmin deel uit van een EHS-gebied. In de bredere omgeving van Berg en Terblijt zijn wel EHS-gebieden en Natura-2000 gebieden aanwezig, maar deze zijn, door de ligging van het plangebied in de kern van Berg, niet van invloed op de voorgenoemde ontwikkelingen.

Het plangebied is gelegen te midden van de bestaande bebouwing van de kern Berg en Terblijt en volledig bebouwd dan wel verhard. Gelet hierop is de verwachting dat binnen het plangebied geen flora en fauna voorkomt die streng beschermd is, dan wel op de rode lijst voorkomen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn gezien het voorgaande geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten.





kadastraal minuutplan Berg en Terblijt



uitsnede waardetrefkanskaart

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Algemeen beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nastreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel, zoals het provinciale project 'Via Belgica'

2.9.2 Archeologische waardetrefkans en onderaardsgangenstelsel

Het plangebied is volgens de gemeentelijke waardetrefkanskaart gelegen in een gebied met een middelhoge trefkans (categorie 5). Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen tot 1000 m² tot een maximale diepte van 50 cm. In onderhavige situatie is de bodemingreep naar verwachting meer dan de genoemde 1000 m² en dieper dan 50 cm. Er is reeds een geotechnisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is deels het aspect archeologie meegenomen in verband met de aanwezigheid van ondergrondse grotten en er zijn aardpijpsporen aangetroffen.



Aanvullend is een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek (Econsultancy, rapportnummer 11101782, datum 6 december 2011) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Voor het Paleolithicum en het Mesolithicum is de archeologische verwachting laag. Voor het Neolithicum is de archeologische verwachting middelhoog. Voor de IJzertijd en de Bronstijd is de archeologische verwachting laag en voor de Romeinse tijd middelhoog. De archeologische verwachting vanaf de Vroege Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd is laag.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De bodem bestaat uit een bouwvoor van 30 cm bestaande uit Laat-Pleistocene löss. Hieronder bevindt zich een uitspoelingslaag van 20 cm dikte met daaronder een briklaag van 25 cm. De C horizont bestaande uit löss bevindt zich op een diepte van 75 cm. In boring 3 en 4 is een intact bodemprofiel aangetroffen. In de andere boringen zijn ernstige verstoringen aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden in een deel van het plangebied niet meer *in situ* worden verwacht. De archeologische verwachting ter plaatse van het bedrijventerrein in het oosten en de woningen in het noorden van het plangebied wordt bijgesteld naar laag. Ter plaatse van de tuinen in het zuiden van het plangebied blijft de middelhoge archeologische verwachting gehandhaafd.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het zuidelijke deel van het plangebied, waar een middelhoge archeologische verwachting geldt, nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). Binnen het noordelijke- en het oostelijke deel van het plangebied, waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Tevens is een stabiliteitsonderzoek in het kader van het onder het plangebied aanwezige ondergrondse gangstelsel (Geocontrol, rapport M0116, datum maart 2011) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

Een doorbraak van de gehele mergelbedekking betekent altijd forse verzakkingen aan maaiveld van minstens een meter met kratervorming. Aanzienlijke schade aan gebouwen is dan het gevolg. Met het oog op dit gevaar wordt aanbevolen een aantal boringen, minimaal tien, te verrichten in het door het bouwproject beïnvloede gedeelte van de groeve. Uit uitgevoerde boringen is gebleken dat de diktes van de kalksteenbedekking onder het



plangebied variëren van 6,2 tot 8,8 meter. Hierdoor is de kans op een doorbraak van de gehele klaksteenbedekking onder het plangebied zeer gering

In het onderzoek zijn de pilaarklassen aangegeven van de gedeeltes van het gangenstelsel die door het bouwproject worden beïnvloed en andersom. De meeste pilaren zijn onbeschadigd (klasse 0). Alleen in het noorden en westen vertonen een aantal pilaren lichte tot middelzware drukschade (klasse 1-4). Er komt slechts één klasse 5 pilaar voor (zwarte drukschade). Het totale dragende vermogen van de pilaren is dus onvoldoende. De boogwerking is onvoldoende, maar, omdat het totale dragende vermogen van de pilaren voldoende is, bestaat er is geen gevaar voor een pilaarinstorting, in ieder geval niet op de korte tot middellange termijn. Een visuele inspectie 2 maal per jaar is voldoende, aangevuld met monitoring van eventuele toename van pilaarschade door middel van het dichtsmen van pilaarbarsten met mergelpoeder op ca. 20 locaties.

Voor de meeste aardpijpen is leegstroomgevaar 3 van toepassing: leegstromen onwaarschijnlijk, maar niet geheel uit te sluiten. Drie pilaren vallen in leegstroomgevaar 4 (op middellange termijn opvangen), en zeven in leegstroomgevaar 5 (op korte termijn opvangen). Rondom aardpijpen wordt een veiligheidszone van 10 m gehanteerd. Binnen 10 m van het bouwproject komen 10 aardpijpen voor, waarvan 3 met leegstroomgevaar 5. Deze drie aardpijpen dienen dus te worden opgevangen (1 aardpijp is reeds opgevangen). Aardpijp 22 heeft een breedte van ca. 3 m, en bevindt zich deels in de pilaar en deels in het dak. Door de druk van de grond is de pilaar rondom de aardpijp gebarsten. Aardpijp 23 is al leeggelopen, en er heeft zich een stabiele conus ontwikkeld. Nazakkingen zijn onwaarschijnlijk, maar nooit geheel uit te sluiten.

De toename van de belasting op het gangenstelsel door het bouwproject zal relatief gering zijn (vermoedelijk verwaarloosbaar), gezien de totale bedekking van ca. 40 m, overeenkomend met een druk van ca. 760 kN/m² op het niveau van het groevedak, uitgaande van een dichtheid van de mergel (10 m) van $1.6 \cdot 10^3$ kg/m³ en een dichtheid van de grond (30 m) van $2.0 \cdot 10^3$ kg/m³. Hierbij is van belang dat het totale draagvermogen van de pilaren voldoende is.



5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een appartementencomplex met bijbehoren buitenbergingen en parkeervoorzieningen op een perceel waar momenteel nog woningen, een transportbedrijf en opslag/distributiebedrijf zijn gelegen. In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard dan wel bebouwd, met uitzondering van de tuinen bij de woningen. Na sloop van deze bebouwing wordt het appartementencomplex gerealiseerd. Voor een deel wordt het terrein wederom verhard ten behoeve van de parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Een gedeelte van het plangebied zal echter niet meer verhard gaan worden. Het betreft de gemeenschappelijke tuin aan de zijkanten en achterzijde van het appartementencomplex. Als gevolg van het planvoornemen zal het aandeel verhard oppervlak derhalve afnemen dan wel minimaal gelijk blijven. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

5.4 Waterafvoer en riolering

5.4.1 Huidige situatie

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van hydrologisch neutraal bouwen is het relevant om na te gaan of er ten opzichte van de huidige situatie geen waterproblemen worden afgewenteld naar de omgeving. Hiervoor is het van belang om te beoordelen op welke wijze in de huidige situatie het hemelwater wordt afgevoerd. Het hemelwater dat valt op de bestaande bebouwing en verharding wordt thans via dakgoten en regenpijpen dan wel het oppervlak geloosd op het riool.

5.4.2 Na ontwikkeling

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wordt het van de daken van het appartementencomplex afstromende hemelwater afgekoppeld van het vuile (sanitaire) water en gescheiden aangeboden. Hiermee wordt vooruitgelopen op de eventuele toekomstige aanleg van een gescheiden rioolstelsel in de Langen Akker. Momenteel is hier nog een gemengd riool aanwezig.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater geïnfiltreerd dient te worden in de bodem op het perceel zelf. Bij de wijze van afkoppelen dient de Voorkeurstabel afkoppelen van de Limburgse waterbeheerders als uitgangspunt. Bij de berekening van de infiltratievoorziening dient een bui van gemiddeld één keer in de 25 jaar ($T=25$, 35 mm in 45 minuten) als richtlijn te worden gehanteerd. Hierbij is het van belang dat de voorziening binnen 24 uur leeg is, dat er een bodempassage is ingebouwd en dat er geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. Tevens dient aangegeven te worden welke bronmaatregelen worden genomen om het hemelwater schoon te houden.

Op basis van het verhard oppervlak van 2.700 m² (2.200 m² appartementencomplex, 500 m² verharding) en uitgaande van een maatgevende bui $T=25$ (35 mm in 45 minuten) en een extreme bui $T=100$ (45 mm in 30 minuten) dient de capaciteit van de infiltratievoorziening 94,5 m³ dan wel 121,5 m³ te bedragen. Tevens zal ten behoeve van de eventueel



extra benodigde opvang een overstort op het gemengde gemeentelijke rioolsysteem worden gerealiseerd.

Uit het doorlatendheidsonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 11 101783, datum 5 december 2011) is het volgende gebleken.

Bodemopbouw en grondwater

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak siltig, matig fijn tot zeer grof zand. De ondergrond bestaat uit löss. In de ondergrond komen plaatselijk zwak zandige leemlaagjes voor.

De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen- en zwak kolengruishoudend. Verder zijn er geen storende lagen waargenomen.

Doorlatendheid

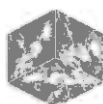
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen, bestaande uit löss, uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,2 en 0,6 m/dag zijn aangetoond.

Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag worden geschikt geacht voor infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt rekening gehouden met factoren die de doorlatendheid negatief kunnen beïnvloeden. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt geacht voor hemelwaterinfiltratie.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de actuele grondwaterstand kan worden gesteld dat de bodem tot 3,0 m -mv minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Wellicht behoort de realisatie van een bergingsvoorziening tot de mogelijkheden (met een geleidelijke afvoer naar het riool). Bij het maken van de eventuele keuze voor een bergingsvoorziening (dimensionering) is het tevens van belang rekening te houden de hoeveelheid te bergen hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak.

De uiteindelijke keuze voor de omgang met het hemelwater wordt nader afgestemd met de gemeente Valkenburg aan de Geul en het Waterschap Roer en Overmaas.



Om het hemelwater schoon te houden wordt voorzien in bronmaatregelen, door middel van de volgende materiaal toepassing:

- dakbedekking: ... dakpannen en hemelwaterafvoer standleidingen/grondriool in grijs PVC;
- 'dek':
- gevelbekleding: baksteen;
- waterleiding: uitvoering in kunststof aan- en afvoerleidingen;
- terreinverharding: uitvoering in puingranulaat/betonklinkers.

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt hier rekening meegehouden en nadere invulling aan gegeven.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek zoals gehanteerd bij het vigerende bestemmingsplan 'Kernen 2010' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- het bouwvlak;
- de aanduidingen 'gestapeld', 'bijgebouwen', 'maximum aantal wooneenheden' en/of 'maximaal aantal bouwlagen'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen (bergingen) als bouwwerken geen gebouw zijnde (constructie dek) opgericht worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de Woningstichting Berg en Terblijt. Tussen de Woningstichting en de gemeente Valkenburg aan de Geul zal hiertoe een exploitatie- en planschadeovereenkomst afgesloten worden. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. het appartementencomplex.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementencomplex met in totaal 26 appartementen met bijbehorende buitenbergingen en parkeervoorzieningen op de plaats waar nu nog een aantal woningen staan en twee bedrijven gevestigd zijn. Gelet op het gegeven dat er door het slopen van de huidige bebouwing en het vervangen van bedrijvigheid door woningbouw, een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse optreedt en het feit dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
- b. Ontwerp:
Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Partiele Herziening bestemmingsplan 'Kernen 2010 - Woningen Langen Akker te Berg en Terblijt'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een integrale herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

8.3 Watertoets

In het kader van de watertoets zal het voorontwerp bestemmingsplan aan het waterschap Roer en Overmaas worden toegezonden. De reactie van het waterschap zal in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

8.4 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie. Er is vanuit de provincie niet gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Van het waterschap Roer en Overmaas is evenmin een reactie ontvangen. De VROM-inspectie hoeft bij plannen die geen Rijksbelang hebben niet meer in het vooroverleg betrokken te worden.

Op basis van de in december 2010 door de gemeente vastgestelde inspraakverordening is met betrekking tot dit bestemmingsplan inspraak niet verplicht.



8.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 augustus 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze 6 weken zijn in totaal 19 zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van 17 december 2012.



