

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
de realisering van 27 zorgstudio's
in het voormalige Hotel Kasteel Geulzicht
te Berg en Terblijt**

Gemeente Valkenburg aan de Geul

COLOFON

Opdrachtgever: Gen Projects B.V.
IDN-nummer: NL.IMRO.0994.2021OV001-
Versie: ON01
Status: ontwerp
Datum: 20 augustus 2021

Auteur: K. Moonen
2^e lezer: C. Vandewall
Kwaliteitscontrole: A. Stols

Projectnummer: VPA 2021.12

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	8
1.5 Leeswijzer	9
2 Planologisch beleidskader	10
2.1 Rijksbeleid.....	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid	27
3 Beschrijving projectlocatie	30
3.1 Ligging en begrenzing van de projectlocatie	30
3.2 Historie Kasteel Geulzicht.....	33
3.3 Cultuurhistorische waarden	36
4 Planbeschrijving	37
4.1 Bouwplan	37
4.2 Parkeren	39
5 Omgevingsaspecten	41
5.1 Akoestiek	41
5.2 Water.....	42
5.3 Bodem	43
5.4 Natuurwaarden	44
5.5 Luchtkwaliteit	46
5.6 Externe veiligheid	46
5.7 Bedrijfshinder	48
5.8 Archeologie.....	48
5.9 Cultuurhistorie.....	50
6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
7 Eindconclusie	52
Bijlage Verbeelding.....	53



Separate bijlagen:

- 1) Akoestisch onderzoek zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 Berg en Terblijt (kasteel Zuyderhoudt), Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210104 ROVL (Definitief), d.d. 20.08.2021;
- 2) Uitkomsten infiltratiemetingen Geonius;
- 3) Verkennend bodemonderzoek Vogelzangweg 2 Berg en Terblijt, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210092.R01.V1.0, d.d. 30.03.2021;
- 4) Quickscanonderzoek ecologische waarden Kasteel Geulzicht te Berg en Terblijt, Ecolybrium, rapportnummer 21-840, d.d. 01.03.2021;
- 5) AERIUS-berekening 27 zorgstudio's in het voormalige Hotel Kasteel Geulzicht te Berg en Terblijt, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA2021.12 AERIUS, d.d. 10.08.2021;
- 6) Positief advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed **(P.M.)**.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

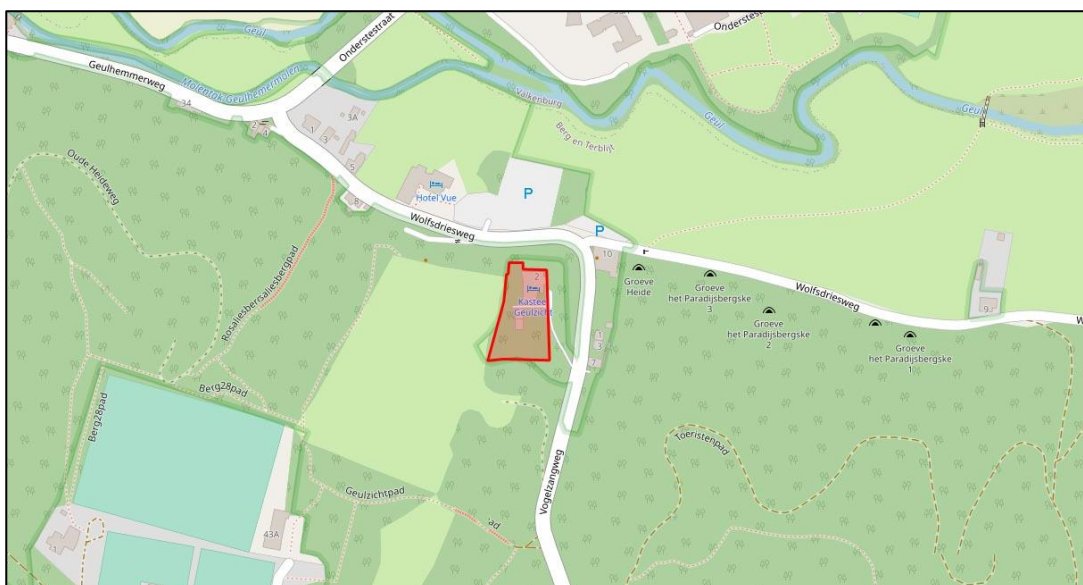
De initiatiefnemer (Gen Projects B.V.) is voornemens in het voormalige hotel Kasteel Geulzicht, aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt, 27 zorgstudio's te realiseren. In het Rijksmonumentale kasteel is de hotelfunctie inmiddels beëindigd. Om langdurige leegstand en de hiermee veelal gepaard gaande verpaupering van het gebouw te voorkomen, heeft de initiatiefnemer het plan opgevat hier 27 kwalitatief hoogwaardige zorgstudio's te realiseren. In eerste instantie is door de gemeente Valkenburg aan de Geul principemedewerking verleend voor de realisering van 22 zorgstudio's. In een latere fase van de planvorming is het plan, wegens bouwkundige redenen en exploitatie-overwegingen aangepast naar 27 zorgstudio's, waarvan drie zorgstudio's op de bovenste bouwlaag geschikt zijn voor echtparen.

De betreffende percelen (kadastraal bekend als gemeente Berg en Terblijt, sectie A, nummer 3934 en 693) zijn juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Horeca', 'Natuur' en 'Tuin'. Het realiseren van zorgstudio's is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

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

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie wordt gevormd door de percelen, kadastraal bekend gemeente Berg en Terblijt, sectie A, nummers 3934 (ged.) en 693 (ged.), lokaal bekend Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 3.282 m². Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie binnen de rode belijning weergegeven:



Ligging projectlocatie

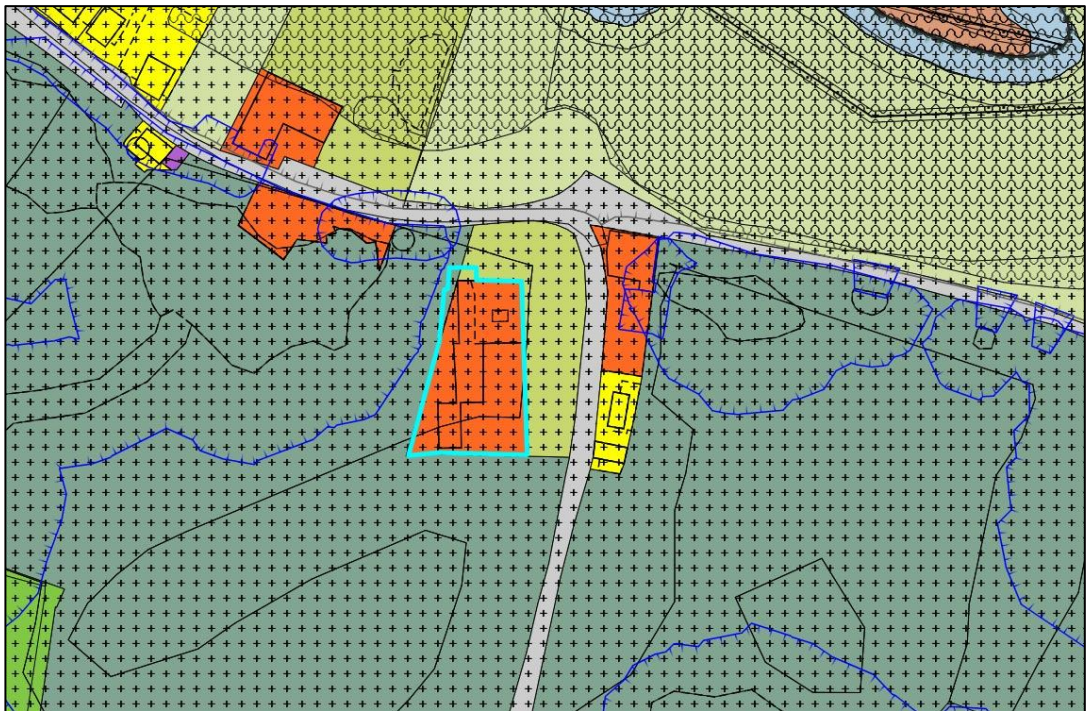


1.3 Juridische status

Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' (vastgesteld d.d. 05.10.2020) van de gemeente Valkenburg aan de Geul. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie grotendeels bestemd tot 'Horeca'. Daarnaast is een klein gedeelte (57 m²) bestemd tot 'Natuur' en een klein gedeelte (21 m²) is bestemd tot 'Tuin'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Archeologie 6', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waarde – Ecologie' op de projectlocatie van toepassing. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – VDF Maastricht' en 'milieuzone – beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg' van toepassing.

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



Uitsnede bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'

Enkelbestemming 'Horeca'

De Rijksmonumentale bebouwing en de gronden direct ten westen en ten zuiden hiervan zijn bestemd tot 'Horeca'. Binnen de bestemming 'Horeca' zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- Horeca, overeenkomstig de categorie die op de verbeelding is aangeduid: in het onderhavige geval is dit horeca van categorie van categorie 5 ¹;

met de daarbij behorende:

- terrassen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen.

¹ horeca van categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf. Daaronder wordt begrepen: hotel, motel, pension.



Enkelbestemming 'Natuur'

Een smalle strook van 57 m² aan de noordoostzijde van de projectlocatie is bestemd tot 'Natuur'.

De tot 'Natuur' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschapsecologische en/of landschappelijke waarden;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vijver' een vijver ten behoeve van het sport experience center zoals genoemd in artikel 20, lid 1 van de regels; (*)
- waterremmende en erosiebeperkende elementen;
- (extensieve) dagrecreatie met bijbehorende parkeervoorzieningen, met uitzondering van het gebied met de aanduiding 'Leeuwbierterrein'; (*)
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;

met daaraan ondergeschikt:

- extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeer-, picknickplaatsen-, rust-, uitzicht- en informatiepunten;
- bestaand extensief agrarisch medegebruik;
- watergangen.

(*): deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Binnen de bestemming 'Natuur' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Tuin'

Een klein gedeelte (21 m²) aan de noordzijde van de projectlocatie is gesitueerd binnen de bestemming 'Tuin'. Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- tuin;
- een bestaande parkeerplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren'; (*)

(*): deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Binnen de bestemming 'Tuin' mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken die bij de bestemming passen. Bestaande inritten, parkeerplaatsen en terrassen mogen worden gehandhaafd, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, maar mogen niet worden vergroot.

Gebiedsaanduiding 'overige zone-buitengebied'

De projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-buitengebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding zijn de voor 'Horeca' aangewezen gronden bestemd voor:

- horeca van categorie 1 tot en met 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'; (*)
- horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4'; (*)
- horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- wonen in een bestaande of toegestane tweede bedrijfswoning;
- behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle monumentale bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument';
- een schietboom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport-schietboom'. (*)

met daaraan ondergeschikt:

- aan huis gebonden beroepen;
- mantelzorg;
- groenvoorzieningen;



- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

()*: deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Naast deze enkelbestemming is sprake van een aantal dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Dit zijn planologisch beschermde waarden waarmee bij planontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. Deze komen in het navolgende aan de orde.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6'

Het oostelijke gedeelte van de projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en het westelijke gedeelte van de projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Deze dubbelbestemmingen regelen de instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge trefkans en zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset (Waarde – Archeologie 5) en voor zones met een lage trefkans met kans op een bijzondere dataset (Waarde – Archeologie 6).

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer (buiten bebouwde kom) beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geldt deze onderzoeksplicht bij een verstoringsoppervlakte van 25.000 m² of meer. Hoe met het aspect archeologie is omgegaan bij dit plan is weergegeven in paragraaf 5.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

De volledige projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' regelt de instandhouding en het herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, welke zijn opgenomen in bijlage 5 bij de regels. Uit deze bijlage volgt dat de projectlocatie niet is gelegen op, in of direct grenzend aan een landschapselement. Deze dubbelbestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen voor het plan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

De volledige projectlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Deze gebiedsaanduiding is opgenomen als uitvloeisel van de Provinciale Omgevingsverordening Limburg (OvL) en dient ter duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem. Een groot deel van Zuid-Limburg maakt deel uit van dit bodembeschermingsgebied. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. De beperkingen dienaangaande voor bouwplannen of gebruik van gronden zijn opgenomen in de OvL.

Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – VDF Maastricht'. Deze gebiedsaanduiding is van toepassing waar een VDF-station



(*radionavigatiehulpmiddel in de luchtvaart*) is opgesteld. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden restricties voor wat betreft bouwhoogte van gebouwen. Wanneer deze hoogte wordt overschreden dient advies te worden ingewonnen bij de LVNL (Luchtverkeersleiding Nederland). In het onderhavige plan vormen deze restricties geen belemmering.

Strijdigheid met het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'

Het plan behelst de ontwikkeling van 27 zorgstudio's in het voormalige Hotel Kasteel Geulzicht. Binnen de bestemming 'Horeca', waartoe de projectlocatie grotendeels is bestemd, is deze functie qua gebruik niet toegestaan. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing circa 680 m² aan bebouwing toegevoegd. Deze nieuwe bebouwing is gedeeltelijk (circa 245 m²) geprojecteerd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hiermee is ook de realisering van de beoogde nieuwbouw strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Vergunning uitbreiding hotel 1992

Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente Valkenburg aan de Geul in 1992 een vergunning heeft verleend voor het uitbreiden van het destijds aanwezige hotel tot maximaal 35 hotelkamers. Het huidige plan voor de realisering van 27 zorgstudio's blijft binnen het destijds vergunde bouwvolume en het ook het gebruik en daarmee de ruimtelijke uitstraling van dit nieuwe beoogde gebruik is minder intensief een hotel met 35 hotelkamers. Meer informatie hierover is opgenomen in hoofdstukken 2 en 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Tevens is een klein gedeelte van de projectlocatie bestemd tot 'Natuur'. Ter plaatse van deze gronden is een gedeelte van het nieuwbouwvolume geprojecteerd. De nieuwe beoogde functie is enerzijds strijdig met de gebruiksregels die gelden ter plaatse van de bestemming 'Natuur' en anderzijds strijdig met de bouwregels die gelden binnen de bestemming 'Natuur'. Ter plaatse van deze bestemming is het bouwen van gebouwen immers niet toegestaan.

Tevens is een klein gedeelte van de projectlocatie die bestemd is tot 'Tuin'. Ook binnen deze bestemming geldt dat het beoogde gebruik strijdig is met de gebruiksregels die gelden ter plaatse van de bestemming 'Tuin'. Tevens is sprake van strijdigheid met de bouwregels; der plaatse van de bestemming 'Tuin' is uitsluitend het bouwen van bouwwerken die passen binnen de bestemming toegestaan.

1.4 Planvorm

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

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding, in de vorm van een eenvoudige verbeelding (IDN-code NL.IMRO.0994.2021OV001-ON01) met de begrenzing van de projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.



1.5 Leeswijzer

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



2 Planologisch beleidskader

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

2.1 Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

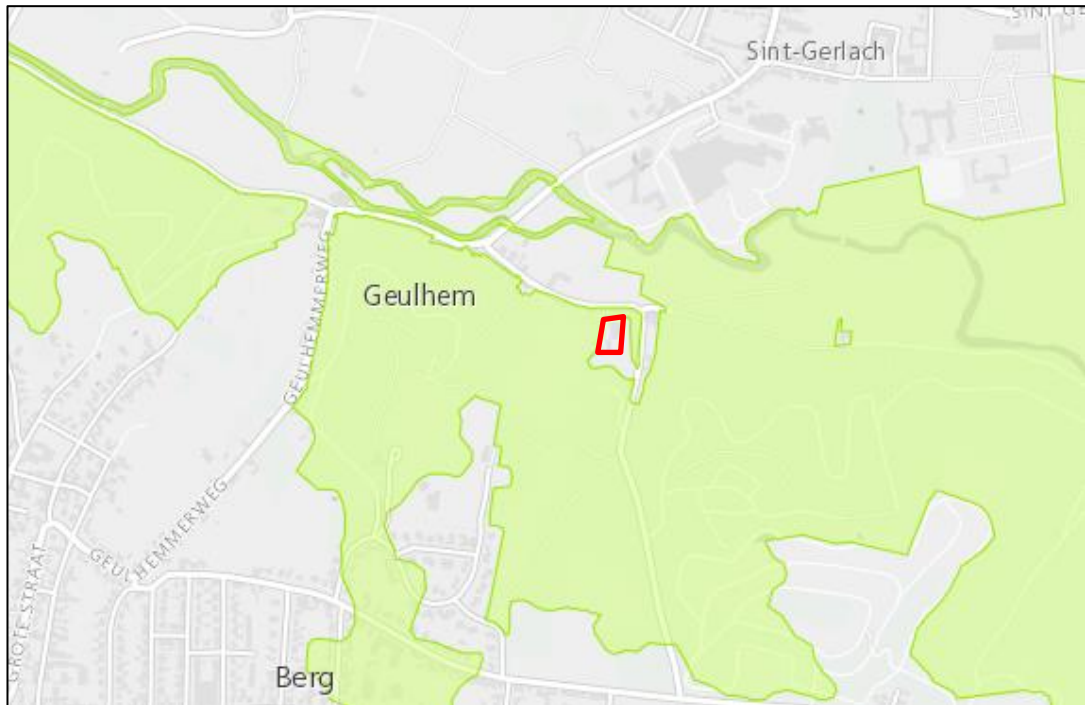
Soortenbescherming

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

Projectlocatie

De projectlocatie wordt omringd door het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op het navolgende kaartje is de projectlocatie middels een rode omlijning globaal aangeduid.





Kaartje Natura2000-gebied 'Geuldal'

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

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die



bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Projectlocatie

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



Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg verplicht gesteld.

Projectlocatie

Voor de bespreking van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt verwezen naar paragraaf 2.2 ('Provinciaal beleid') van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

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

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

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet niet in de realisering van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Ter plaatse van de projectlocatie is in 1992 een vergunning verleend voor de uitbreiding van het destijds aanwezige hotel, tot een hotel met 35 hotelkamers. De destijds verleende bouwvergunning is nog steeds rechtsgeldig, waardoor de thans beoogde ontwikkeling van 27 zorgstudio's moet worden afgezet tegen deze maximaal vergunde situatie. Het destijds vergunde bouwplan kent een grotere voetprint dan het onderhavige bouwplan. Wanneer de ontwikkeling van 27 zorgstudio's voor senioren met een zorgindicatie qua gebruiksintensiteit wordt afgezet tegen een hotel met 35 hotelkamers kan worden gesteld dat de ruimtelijke impact van het huidige bouwplan kleiner is dan het in 1992 vergunde hotel. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) niet aan de orde is.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg/geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg

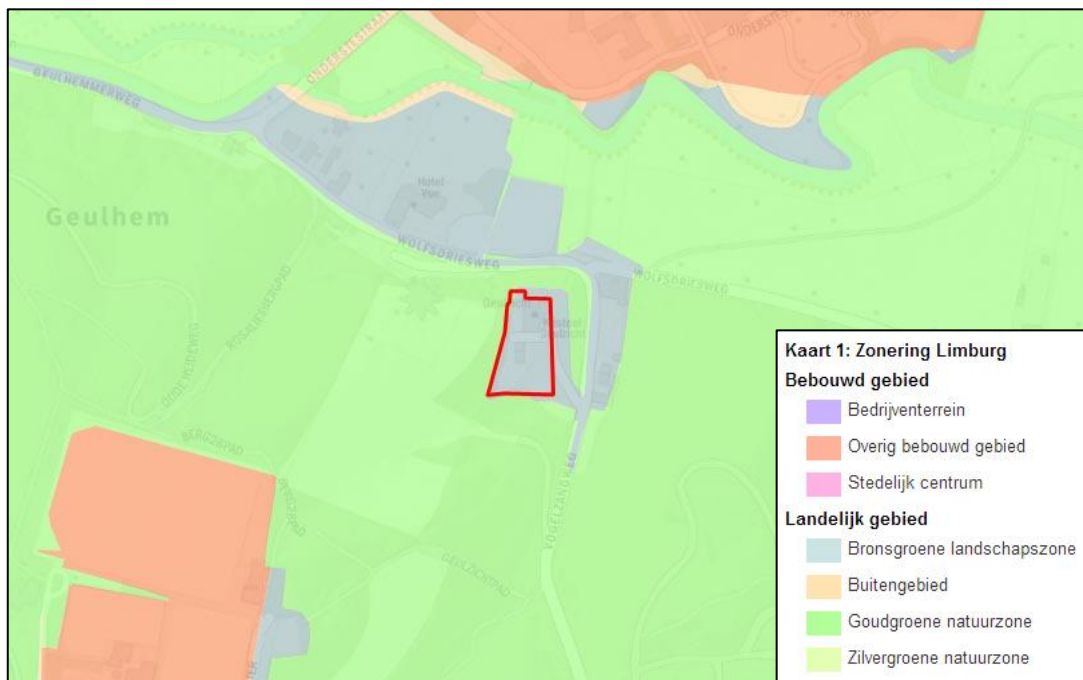
Op 13 augustus 2020 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Projectlocatie

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie volledig gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone'. De projectlocatie wordt echter tevens omringd door een gebied dat is gelegen binnen de zone 'Goudgroene natuurzone'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode kleur omlijnd:



Uitsnede Kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014



Zone 'Bronsgroene landschapszone'

De projectlocatie is gelegen in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen, die belangrijk zijn voor zowel het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Zone 'Goudgroene natuurzone'

De projectlocatie wordt omringd door een 'Goudgroene natuurzone'. In deze zone staat het beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).

In het onderhavige plan dient rekening te worden gehouden met de kernkwaliteiten van zowel de 'Bronsgroene landschapszone' waarin de projectlocatie is gesitueerd als de 'Goudgroene natuurzone' waarmee de projectlocatie wordt omringd. Deze zones maken deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Om aan te geven wat deze kernkwaliteiten zijn en welk effect de realisering van het onderhavige plan al dan niet heeft op deze kernkwaliteiten, is in het navolgende een beschrijving gegeven van de algemene kwaliteiten van het Limburgse landschap en de specifieke kernkwaliteit van het gebied waarin de projectlocatie is gesitueerd. Hierbij is gebruik gemaakt van het Handvat kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Nationaal Landschap Zuid-LimburgAlgemeen*Het Limburgs landschap: plateaus, hellingen en dalen*

In een doorsnede van een typisch stukje Zuid-Limburg zijn de landschapstypen plateau, helling en dal te onderscheiden. Deze drie landschapstypen zijn het meest sprekend en bepalend voor de algemene verschijningsvorm van het Zuid-Limburgse landschap. Zij bepalen de grondvorm en dragen bij aan de 'leesbaarheid' en overzichtelijkheid van het Zuid-Limburgse landschap. Binnen deze algemene verschijningsvorm van het landschap is een verdere nuancering mogelijk: sub-landschapstypen.

Voor het plateau kan een onderverdeling gemaakt worden in de plateaurand en de hoge delen van het plateau. Het landschapstype helling valt onder te verdelen in een steil en flauw gedeelte. In het dal kan een onderscheid worden gemaakt tussen het rivier- en beekdal, het droogdal en de rivierterrassen.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is onder te verdelen in een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn opgedeeld door de natuurlijke fysieke grenzen die gevormd worden door de landschapstypen (plateaus, hellingen en dalen). De deelgebieden verschillen onderling, soms subtiel en soms zijn de verschillen groot. Ze verschillen van elkaar in landschapstypen en kernkwaliteiten.



Door deze nuanceverschillen kunnen bepaalde leidende beginselen in meer of mindere mate van toepassing zijn voor elk deelgebied. De toepasbaarheid is ook afhankelijk van de specifieke locatie en de soort ruimtelijke ontwikkeling.

Geuldal

De projectlocatie is gelegen in het deelgebied Geuldal. Het Geuldal en haar vele aftakkingen zijn uitgesneden door de Geul en circa 130 zijbeken. De Geul vindt haar oorsprong in Duitsland en mondt ten noordwesten van Bunde uit in de Maas. De bovenloop van het dal is hooggelegen en relatief smal, terwijl naarmate de beek westwaarts stroomt, het profiel breder wordt en de steilranden nadrukkelijker aanwezig zijn. Hoewel de Geul lang een gecontroleerde waterloop is geweest, mag de Geul tegenwoordig weer meanderen. De veranderende oeverranden dragen bij aan een verhoogde ecologische kwaliteit. Het Geuldal kenmerkt zich door scheerheggen, graften en oeverbeplanting, waar met name in de bovenloop rond Epen nog veel van terug te vinden is. In veel gevallen hebben dorpskernen en daartoe behorende nevenactiviteiten zoals recreatie zich in het beekdal uitgebreid. Het Geuldal ontwikkelt zich vanaf de 19^e eeuw tot een aantrekkelijk toeristisch gebied. De oudste vestingstad Valkenburg werd het centrum van het regionale toerisme. Van hieruit kan een rijkdom aan in het dal gelegen cultuurhistorische elementen, zoals kastelen en watermolens bezocht worden. De bovenloop van de Geul is met haar geaccidenteerde terrein duidelijk meer besloten dan het meer verrommelde deel ten westen van Houthem.

Leidende beginselen deelgebied

Voor een raamwerk voor de bescherming van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg te bieden is een aantal zogenaamde 'leidende beginselen' gesteld. Deze leidende beginselen, afkomstig uit de Espon studie LP3LP (een internationale studie naar het landschapsbeleid van de regio Aken-Luik-Maastricht) zijn leidende principes met als doel de vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg te behouden dan wel te versterken. Deze vier kernkwaliteiten zijn: reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en het contrast tussen open en besloten. Door het algemene karakter gelden de leidende beginselen voor meerdere landschapstypen.

Voor het deelgebied waarin de onderhavige projectlocatie zich bevindt zijn de onderstaande leidende beginselen van toepassing:

- L01: benadrukken cultuurhistorisch erfgoed;
- L03: bos en groene verdichting op steile hellingen;
- L05: vergroenen dorpsranden;
- L06: herstel van kleine landschapselementen;
- L07: herstel van bronnen;
- L08: zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen;
- L09: passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet;
- L10: herstructurering bebouwd gebied.

Voor het onderhavige plan zijn met name de leidende beginselen L01 en L08 van toepassing.

Benadrukken van cultuurhistorisch erfgoed

Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed, historische geografie, historische bouwkunst en archeologie is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.

Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen

Door ongestructureerde verspreide bebouwing te ordenen naar landschappelijke logica en te zorgen voor buffers tussen bebouwde gebieden wordt verrommeling voorkomen. Op de dalbodems, steile hellingen en op de hoge delen van de plateaus is het wenselijk terughoudend om te springen met



verdere bebouwing. Daarentegen zijn er, mits een zorgvuldige inpassing, in de lagere delen, soms wel ontwikkelingen mogelijk.

Kansen voor ontwikkelingen

Lange tijd hebben ontwikkelingen plaatsgevonden in balans met natuur en landschap. Echter, in de 20^e eeuw doorwerkend naar onze tijd, is de ontwikkeling van het landschap in een stroomversnelling geraakt. Niet altijd is even zorgvuldig omgegaan met de kwaliteiten van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn onvermijdelijk en de snelheid waarmee deze zullen plaatsvinden is niet te voorspellen. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een levend landschap waar vanuit maatschappelijke vragen vanuit verschillende thema's ruimtelijke opgaven zullen blijven ontstaan. Een doorontwikkeling van een toekomstbestendig en kwalitatief landschap voor alle belangen is alleen mogelijk als de kernkwaliteiten gevalideerd en ontwikkeld worden als fundament van nieuwe ontwikkelingen. Het landschap is immers het tableau waar alle ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen zijn afkomstig uit vrijwel alle lagen van de samenleving en maatschappij, maar zijn in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg onderverdeeld in acht thema's:

- 1) infrastructuur;
- 2) wonen;
- 3) toerisme en recreatie;
- 4) landbouw;
- 5) water;
- 6) groen en natuur;
- 7) bedrijvigheid;
- 8) overige ontwikkelingen;

Hierbij is vooral gekeken naar opgaven die plaatsvinden binnen het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 27 zorgstudio's. Deze zorgstudio's betreffen zelfstandige wooneenheden voor senioren met een zorgindicatie. Deze ontwikkeling past binnen het thema 'wonen'.

Wonen

Niet alleen de bevolkingsgroei, maar ook de afname van het aantal personen per huishouden heeft in de 20^e eeuw voor een groei van het totaal aantal woningen gezorgd. Een bijzondere ontwikkeling in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is hierbij de verstening van de dorpsranden en een verlies aan groene landschappelijke kwaliteiten in en om de kernen. Waar vroeger een groene mantel met veel hoogstamboomgaarden en landschapselementen de kern omringde, is dit beeld nu vaak ingenomen door nieuwe woningen die buiten het historische lint of de kern zijn gebouwd. Om de landschappelijke kwaliteit en de woonkwaliteit in Zuid-Limburg verder te versterken liggen er kansen om rond de kernen deze groene mantel opnieuw te ontwikkelen (onder andere in het kader van de vermaatschappelijking van natuur).

Op dorpsniveau komen in Zuid-Limburg grootschalige kernuitbreidingen tegenwoordig haast niet meer voor. Inmiddels daalt in deze regio de woningbehoefte op grond van de huishoudensontwikkeling en is er bovendien leegstand. Dalende waarden van woningen, leegstand, verloederende en sociaal isolement liggen op de loer. Het is de Zuid-Limburgse ambitie om het woon- en leefklimaat kwalitatief te behouden en te versterken. De daarbij behorende herstructureringsopgave is urgent en complex en heeft ook een landschappelijk aspect. Omdat er in Zuid-Limburg in verhouding nog maar een beperkt aantal woningen hoeft te worden toegevoegd om aan de behoefte te kunnen voldoen ligt de focus ten aanzien van de woningvoorraad en de woningmarkt op de bestaande voorraad. De herstructureringsopgave en met name de sloop en verdunning die daarbij plaatsvindt in de bestaande woningvoorraad biedt vooral kansen om de relatie tussen stad en land in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg te versterken.



Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is gelegen op een helling, waar de kernkwaliteit van een ‘open-besloten’ landschap duidelijk aanwezig is. De projectlocatie is dan ook gesitueerd in het landschapstype ‘Helling > 4°’ (bruine kleur op het onderstaande kaartje). De projectlocatie wordt nagenoeg volledig omringd door het landschapstype ‘Dalbodem’ (blauwe kleur op het onderstaande kaartje). Op het onderstaande kaartje is de ligging van de projectlocatie in het genoemde landschapstype middels een rode omlijning weergegeven:



Kaartje ‘Landschapstypen’ Nationaal Landschap Zuid-Limburg



Op het kaartje 'Natuurbeheerplan' behorende bij het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg is te zien dat de onderhavige projectlocatie geen deel uitmaakt van een zone met specifieke eisen ten aanzien van natuurbeheer, maar dat de projectlocatie wel wordt omringd door dergelijke zones. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Natuurbeheerplan' weergegeven met hierop de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijnning aangeduid:



Kaartje 'Natuurbeheerplan' Nationaal Landschap Zuid-Limburg

☑ Beheergebied 2021	
	A01.04 Insectenrijke graslanden
	A02.01 Botanisch waardevol grasland
	A02.02 Botanisch waardevol akkerland
	L01.01 Poel en kleine historische wateren
	L01.02 Houtwal en houtsingel
	L01.03 Elzensingel
	L01.05 Knip- of scheerhaag
	L01.06 Struweelhaag
	L01.07 Laan
	L01.08 Knotboom
	L01.09 Hoogstamboomgaard
	L01.16 Bossingel
	L02.02 Historisch bouwwerk en erf
	L02.03 Historische tuin
	L03.01 Aardwerk en groeve
	N01.03 Rivier- en moeraslandschap
	N02.01 Rivier
	N03.01 Beek en bron
	N04.02 Zoete plas
	N05.01 Moeras
	N05.02 Gemaaid rietland
	N05.04 Dynamisch moeras
	N06.03 Hoogveen
	N06.04 Vochtige heide

Legenda



Geconcludeerd kan worden dat de realisering van het onderhavige plan niet leidt tot een aantasting van de aanwezige kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Er is juist sprake van de versterking van kernkwaliteiten. Het uit 1918 daterende Rijksmonumentale kasteel wordt verbouwd tot een kwalitatief hoogwaardig wooncomplex, bestaande uit 27 zorgstudio's voor senioren met een zorgindicatie. Hiermee krijgt deze cultuurhistorisch waardevolle locatie en bebouwing een toekomstbestendige functie. Tevens wordt hiermee langdurige leegstand voorkomen en wordt tevens ingespeeld op een maatschappelijke en demografische trend op de woningmarkt, waarbij steeds meer behoefte bestaat aan specifieke huisvestingsvormen voor senioren. Op de gronden waarop de nieuwbouw plaatsvindt is in 1992 een bouwplan vergund voor de uitbreiding van het hotel, tot een hotel met maximaal 35 hotelkamers. Deze gronden zijn destijds reeds afgegraven ter voorbereiding op het destijds vergunde bouwplan, dat uiteindelijk nooit ten uitvoer is gekomen. Het huidige bouwplan is qua ruimtegebruik zelfs kleiner dan het in 1992 vergunde bouwplan, waarvoor de bouwvergunning nog steeds rechtsgeldig is.

Op de onderstaande afbeelding is de contour van het in 1992 vergunde bouwplan middels een paarse omlijning weergegeven op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Het huidige bouwplan is middels een wit vlak op de kaart geprojecteerd:



Kaartje bouwplan uit 1992 vs. huidig bouwplan



Op het kaartje is duidelijk zichtbaar dat het huidige bouwplan een kleiner ruimtebeslag heeft dan het in 1992 vergunde bouwplan. Ook qua ruimtelijke impact kan worden gesteld dat het gebruik van de locatie voor een woonvorm bestaande uit 27 zorgstudio's voor senioren met een zorgindicatie een minder intensief gebruik is dan een hotel bestaande uit 35 hotelkamers.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn foto's weergegeven van de grondwerkzaamheden die destijds reeds zijn uitgevoerd ter plaatse van de onderhavige projectlocatie. Op deze foto's is duidelijk zichtbaar dat de projectlocatie destijds is ontgraven ter voorbereiding op de in 1992 vergunde bouwactiviteiten:



Grondwerkzaamheden n.a.v. bouwvergunning uit 1992 (1)



Grondwerkzaamheden n.a.v. bouwvergunning 1992 (2)



Dit betekent dat in het onderhavige bouwplan weliswaar sloop en nieuwbouw plaatsvindt, echter, er is geen sprake van nieuw ruimtegebruik ten opzichte van de in 1992 vergunde uitbreiding van het hotel. De thans beoogde nieuwbouw blijft binnen het destijds vergunde bouwvolume en ook qua gebruik zal het thans beoogde initiatief (27 zorgstudio's voor senioren met een zorgindicatie) minder intensief zijn en kleinere ruimtelijke impact hebben dan een hotel met 35 hotelkamers.

Gezien de bovengenoemde overwegingen kan worden gesteld dat de ontwikkeling van het voorliggende bouwplan geen negatief effect zal hebben op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Dit blijkt eveneens uit de resultaten van de quickscan natuurwaarden die ter plaatse van de projectlocatie is uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan aansluit bij de beleidsdoelstelling welke in het POL2014 zijn geformuleerd.

Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manier waarop Limburg wordt klaargemaakt voor de toekomst.

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

- 1) streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- 2) de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk;
- 3) meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compactere steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
- 4) zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgbeginsel: preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang bij de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In deze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonerings opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg. De ontwikkeling van woningen wordt bekeken vanuit een bredere maatschappelijke context. Dit vraagt om een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en in het buitengebied. Bij deze keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen, zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc.



Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in de realisering van 27 zorgstudio's, bestemd voor senioren die wegens hun gezondheid continu zorg nodig hebben. Hiermee wordt een specifieke doelgroep bediend; er is momenteel – vanwege de vergrijzing – veel vraag naar dergelijke woonvormen. De zorgstudio's worden gerealiseerd in leegstaand, Rijksmonumentaal vastgoed. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de Ontwerp Omgevingsvisie Limburg.

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt tevens aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

*Projectlocatie*Voorvraag: Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens de ladder te motiveren dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (hierna: NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Evenals in het Bro is ook in de Omgevingsverordening Limburg een regeling opgenomen ten aanzien van het toepassen van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 2.2.2 van paragraaf 2.2 van de OVL2014 is, aanvullend op het Bro vermeld dat bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

In het voorliggende plan is sprake van de ontwikkeling van 27 zorgstudio's in een voormalig hotel in een Rijksmonumentaal pand, dat voorheen in gebruik was als hotel met 12 hotelkamers. In 1992 is door de gemeente Valkenburg aan de Geul een vergunning verleend voor de uitbreiding van het hotel tot maximaal 35 hotelkamers. Deze vergunning, die voorziet in een uitbreiding van de bebouwing met een grotere voetprint dan het huidige bouwplan en tevens een intensiever gebruik van de gronden mogelijk maakt, is nog steeds rechtsgeldig. Het onderhavige bouwplan dient te worden afgezet tegen die maximaal vergunde situatie. Ten opzichte van deze maximaal vergunde situatie (een hotel met 35 hotelkamers) kan het onderhavige bouwplan (27 zorgstudio's voor senioren met een zorgindicatie) niet worden beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ondanks dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de behoefte aan het onderhavige plan te worden aangetoond. Derhalve is in het onderstaande een beschrijving van de beoogde woonvorm en een onderbouwing van de behoefte uiteengezet.

Planbeschrijving*Zorgstudio's volgens het 'Volledig Pakket Thuis (VPT)'-principe*

De zorgstudio's die in het onderhavige plan worden gerealiseerd zijn bestemd voor senioren die wegens hun leeftijd en gezondheid afhankelijk zijn van zorg; de zogenoemde doelgroep 'langer thuiswoners'. Deze doelgroep is ontstaan door het extramuralisatiebeleid in de zorg. Het zijn ouderen die voorheen naar een verzorgingstehuis gingen.

De zorgstudio's zullen worden geëxploiteerd door Nobama Care. Dit is een erkende zorginstelling die zorg in natura levert. Het is een door het zorgkantoor van CZ gecontracteerde partij. Zij levert woningen/wooneenheden voor kleinschalig zelfstandig wonen met 24-uurszorg volgens het Volledig Pakket Thuis (VPT). VPT is geschikt voor cliënten die nog thuis willen blijven wonen of in een geclusterde woonvorm, zoals bij Nobama Care. Op basis van zorgprofiel 4 of hoger kan men een



keuze maken om de geïndiceerde zorg in de vorm van een 'Volledig Pakket Thuis' (VPT) in een zorgwoning of geclusterd van Nobama Care te ontvangen. De zorgwoningen bieden veilig wonen. De reden om voor een VPT te kiezen kan zijn dat het voor de cliënt veiliger is omdat er meer toezicht op afstand is of omdat de cliënt acute zorg, nachtzorg of regelmatig zorg op geplande of ongeplande tijden nodig heeft. Er zijn in de aanpalende locatie van de zorgwoning continue zorgmedewerkers aanwezig, 24 uur per dag, zeven dagen per week. In VPT zit 24-uurs-zorg (persoonlijke verzorging en/of verpleging, begeleiding) en eventueel behandeling. Het gaat daarbij om ongeplande zorg op afroep en zorg op afspraak. Maar ook voldoende toezicht en bescherming, maaltijden, schoonmaakondersteuning en welzijnsactiviteiten. Cliënten kunnen 'tot het einde' worden verzorgd. Nobama Care heeft alle expertise in huis om deze levensfase te begeleiden.

Bij het onderhavige plan gaat het om de realisering van individueel wonen in een complex van Nobama Care. Cliënten huren een zorgstudio en kunnen daarbij zorg op maat inkopen. Vanuit het zorgkantoor van CZ wordt dit plan gesteund.

Behoefte

Witboek 'Ouderen, zorg en wonen' (Actiz)

Door Actiz (de branchevereniging voor zorgorganisaties) is in juni 2020 het witboek 'Ouderen, zorg en wonen' opgesteld. Hierin is aangegeven dat er in 2040 4,8 miljoen 65-plussers zijn (ten opzichte van 3,1 miljoen nu) en ook nog eens 2,5 miljoen 75-plussers. Met name in de gebieden buiten de Randstad is de groei van het aantal 75-plussers het grootst. Daarbij is de woonomgeving de grootste uitdaging. De nabijheid van mantelzorgers, winkels, huisarts, apotheek en andere zorgvoorzieningen alsmede openbaar vervoer is daarbij van groot belang.

Met deze demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar zorg sterk toe. Door de extramuralisering groeit het aantal thuis wonende ouderen harder dan het aantal ouderen in een verpleeghuis. Het aantal thuiswonende ouderen verdubbelt tot 2040 naar 2,5 miljoen, terwijl het aantal ouderen in het verpleeghuis ook fors groeit; in 2040 zijn tienduizenden extra plekken nodig. De uitdaging daarbij is om verpleeghuiszorg zoveel mogelijk buiten het verpleeghuis aan te bieden, dus bij ouderen thuis of in complexen waar ouderen wonen en waar zorg op maat kan worden geleverd. Er wordt voorgesteld niet terug te keren naar de verpleeghuizen 'oude stijl', maar naar varianten te zoeken op nieuwe woonvormen die door steeds meer betrokken organisaties worden gerealiseerd.

Analyse & Programmering Wonen en Zorg (onderlegger lokale woonvisie)

In dit document is aangegeven dat voor het bepalen van de opgave wonen en zorg de voortschrijdende vergrijzing relevant is. Er is sprake van 'dubbele vergrijzing': niet alleen wordt het aandeel ouderen groter, ook worden zij steeds ouder. Het aantal 75-plussers stijgt tussen 2018 en 2035 met meer dan de helft en het aantal 85-plussers verdubbelt bijna. De demografische ontwikkeling van de gemeente Valkenburg aan de Geul is qua vergrijzing met een vergrijzingsgraad van meer dan 17% koploper in de regio Zuid-Limburg. Daarnaast valt ook op dat het aantal eenpersoonshuishoudens gestaag toeneemt en dat dit met name geldt voor ouderen. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder vertegenwoordigt in 2035 bijna één derde van alle huishoudens in de gemeente.

Vanuit de invalshoek wonen en zorg is vooral de toename van het aantal ouderen (eenpersoonshuishoudens) relevant én het gegeven dat het vooral ouderen betreft die verminderd zelfredzaam zijn, mobiliteitsbeperkingen hebben en geen partner als mantelzorger hebben. Het is een groeiende groep ouderen die een structureel beroep doet op de 24-uurs planbare of onplanbare zorg. Zij zijn kwetsbaar en moeten hun woonzorgvragen achter de eigen voorkeur oplossen. In omvang groeit deze groep 'verzorgd wonen' van 200 personen in 2018 naar 300 personen in 2035. Dit is een aanzienlijk aantal voor de gemeente Valkenburg aan de Geul. Een groot aantal van deze ouderen kiest ervoor langer thuis te wonen, zolang het kan. In de praktijk blijkt dat met name mensen met voorheen een indicatie ZZP3 en ZZP4 (moeten) verhuizen naar een geclusterde



omgeving omdat zij niet meer zelfstandig kunnen wonen. Ten aanzien van het langer thuis wonen worden enkele aanbevelingen gedaan. Daarbij is vooral monitoring belangrijk: er dient een systeem voor vroegsignalering te worden ontwikkeld, zodat tijdig kan worden gezien dat zelfstandig wonen niet meer veilig of wenselijk is. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan inzake mantelzorgondersteuning, participatie, coaching, etc.

Bij het onderhavige plan gaat het om de realisering van individueel wonen in een complex van Nobama Care. Cliënten huren een zorgstudio en kunnen daarbij zorg op maat inkopen. Vanuit het zorgkantoor van CZ wordt dit plan gesteund. Het aangeboden pakket sluit naadloos aan bij het 'Witboek Ouderen, Zorg en Wonen' van Actiz en bij de aanbevelingen uit de in het voorgaande beschreven 'Analyse & Programmering Wonen en Zorg'. De onderhavige locatie is qua ruimte te klein om een wijkfunctie te vervullen. De algemene ruimtes in het complex worden daarom ook als gezamenlijke woonkamer/gezamenlijk ruimte voor de bewoners gebruikt.

Nobama Care werkt vanuit een regionaal perspectief en er wordt ingezet op alle doelgroepen. Met de locatie Vroenhof (eveneens gelegen in de gemeente Valkenburg aan de Geul) wordt de sociale inkomens/huurcategorie bediend en met Kasteel Geulzicht de midden- en hogere inkomens-/huurcategorie. Omdat de gemeente Valkenburg aan de Geul procentueel de sterkste vergrijzing in Zuid-Limburg kent is het wenselijk in deze gemeente ook voor de midden- en hogere doelgroepen voorzieningen te realiseren. Hierdoor zijn ook in deze gemeente alle doelgroepen gedekt. De potentiële bewoners zullen hoofdzakelijk uit de gemeente Valkenburg aan de Geul afkomstig zijn. Naast Valkenburg zijn er locaties van Nobama Care in Heerlen (sociaal), Sittard (midden-hoog) en Meerssen (midden-hoog), waardoor Nobama Care binnen de regio Zuid-Limburg alle niveaus aanbiedt. De huurprijs van een zorgstudio in het onderhavige plan zal tussen € 1.500,- en € 2.000,- bedragen.

Rijksmonumentale bebouwing/bestaande bebouwing

In overeenstemming met de Lokale Woonvisie wordt bij nieuwe initiatieven met name ingezet op leegstaande dan wel potentieel leegstaande bebouwing, zoals in onbruik geraakte hotels. De onderhavige locatie is een voorbeeld hiervan, waarbij een aanzienlijk deel van de bebouwing Rijksmonumentale waarde heeft. Met deze herinvulling wordt niet alleen leegstand voorkomen (leegstand heeft negatieve effecten op het woon- en leefklimaat en bevordert vernieling, verpaupering en verloedering van de omgeving), maar wordt er ook een oplossing geboden om de monumentale waarden te behouden. Het behoud van deze monumentale waarden levert tevens een bijdrage aan het behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, zoals is beschreven onder het kopje 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Bestaand stedelijk gebied

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van het gehucht Geulhem. De projectlocatie was voorheen in gebruik als hotel. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' is de volledige projectlocatie dan ook bestemd tot 'Horeca' en voorzien van de aanduiding 'horeca van categorie 5'. Dit betekent dat de gronden mogen worden gebruikt voor de exploitatie van een inrichting die geheel of overwegende mate is gericht op het verstrekken van recreatief nachtverblijf (zoals een hotel, motel of pension). Deze functionele mogelijkheden bevestigen de stedelijke setting waarin de projectlocatie is gelegen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de projectlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat sprake is van een maatschappelijke behoefte aan deze woon-/zorgfunctie. Dat deze functie in een in onbruik geraakt Rijksmonument kan worden gevestigd betekent tevens dat dit Rijksmonument verbouwd en gemoderniseerd en toegerust moet worden voor deze functie. Hiermee worden de gebruikswaarde en de belevingswaarde van het Rijksmonument vergroot.



Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkeling in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. In de SVWZL is een aantal kansrijke woonvormen benoemd, waaronder wonen met zorg.

In de regio is een aantal afspraken gemaakt:

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

Rijksmonumenten zijn vrijgesteld van compensatie. Dat geldt ook voor zorgwoningen die voldoen aan de definitief zoals opgenomen in de Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX (zie hierna onder 'zorggerelateerde woningen').

Zorggerelateerde woningen

Eén van de grootste opgaven is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. Het aantal medisch geïndiceerden, dat voorheen in aanmerking kwam voor intramurale zorg, is drastisch verkleind. Dit betekent niet dat deze mensen geen zorg meer behoeven. Hun medische situatie blijft ongewijzigd. Zij zullen nu zelf deze zorg moeten organiseren. Van deze groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat ruim 80% uit ouderen. Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Voor het domein wonen betekent het voorgaande concreet dat de onderstaande nieuwe woon-zorgalternatieven noodzakelijk zijn:

- 1) er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (ZZP (Zorg Zwaarte Pakket) 1 en 2);
- 2) er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
- 3) er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf ZZP3 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
- 4) er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van de extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen



vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal huishoudens met een grote zorgvraag, en;

- 5) de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben voor de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen (d.d. 01.02.2019)

De realisering van zorgwoningen is, zoals aangegeven, uitgezonderd van de compensatieplicht. Echter, om binnen de definitie van 'zorgwoning' te kunnen vallen dient de woning aan een aantal eisen te voldoen. Deze zijn beschreven in beleidsafspraken IX. Na vaststelling van de SVWZL is de regelgeving op het gebied van zorg en wonen drastisch gewijzigd. Inmiddels is sprake van scheiden van wonen en zorg (extramuralisatie) voor de in de SVWZL genoemde zorgdoelgroepen. De intramurale ZZP-indicaties worden niet meer afgegeven. De mensen blijven thuis wonen dan wel verhuizen naar een geclusterd complex en ontvangen daar de noodzakelijke extramuraal zorg. Er is dus sprake van zorg in de eigen woonomgeving in plaats van zorg in een instelling. Het is hierdoor noodzakelijk de omschrijving van zorgwoningen in de SVWZL aan te passen. Er moet worden voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsregel (zijnde de vrijstelling van de compensatieplicht). Daar waar het niet gaat om zorgwoningen als vervanger voor intramuraal verblijf is compensatie wel aan de orde. Het betreft dan immers een reguliere woning. De nieuwe afspraak luidt:

Zorggeschikte woningen worden gerealiseerd voor de volgende zorgbehoevenden:

- a. mensen die langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet, of;
- b. burgers met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg, de voormalige AWBZ) met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT (Volledig Pakket Thuis)/MPT (Modulair Pakket Thuis) of;
- c. burgers met een Wmo-indicatie Beschermd wonen.

Zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in de nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. Deze zorgverlening/garantie moet bij de aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd. De zorgstudio's die in het onderhavige plan worden gerealiseerd voldoen aan de nieuwe definitie.

Om te voorkomen dat in de zorgwoningen een huurder blijft of komt te wonen die geen zorgindicatie heeft, zullen partijen privaatrechtelijk vastleggen dat een niet-zorgafhankelijke partner binnen nader te bepalen termijn na het overlijden van zijn of haar zorggeïndiceerde partner de zorggeschikte woning dient te verlaten (tenzij deze partner inmiddels zelf zoveel zorg nodig heeft dat hij of zij tot de omschreven doelgroep is gaan behoren).

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

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



ontwikkeling van de verschillende functies. In het buitengebied zijn met name ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten, maar ook op toeristisch-recreatief vlak zullen nog ontwikkelingen plaatsvinden met ruimtelijke consequenties.

Onderhavig plan

De uitgangspunten zoals aangegeven in de intergemeentelijke structuurvisie zijn voor Valkenburg aan de Geul vrij algemeen van aard. Kwalitatieve verbetering en verbreding van het recreatie-aanbod wordt van belang geacht, evenals het behoud en versterking van cultuurhistorische waarden in kernen in het buitengebied en het landschap. Middels de realisering van het onderhavige plan wordt een cultuurhistorisch waardevol gebouw behouden en voorzien van een toekomstbestendige invulling. In zoverre sluit het plan aan bij de algemene uitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM)

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), conform de eis van de provincie Limburg, opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), dat is verankerd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Op het onderhavige plan is de module 'Nieuwe (solitaire) woningen' van toepassing.

Nieuwe (solitaire) woningen zijn alleen toegestaan in de kernrandzones, aangrenzend aan de rode contour, ter verbetering, verfraaiing en afronding van de kern (ruimtelijke kwaliteitsverbetering) en in bebouwingslinten en -clusters. Uitbreiding van linten en clusters is niet toegestaan. In alle zones is dit toegestaan, maar hier wordt zeer terughoudend mee omgegaan. Het gaat hierbij maar om één of enkele woningen en alleen mits passend binnen de woningbouwprogrammering op basis van het regionale woningbouwbeleid van de regio Maastricht en Mergelland. In alle gevallen is maatwerk gericht op kwaliteitsverbetering en rekening houdend met de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden, noodzakelijk.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan is sprake van de realisering van een woonvorm voor senioren met een zorgindicatie, bestaande uit 27 zorgstudio's (zelfstandige wooneenheden). Zoals middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, is hierbij geen sprake van aantasting van de aanwezige kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en is juist sprake van een nieuwe functie die het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk maakt. Het plan wordt gedeeltelijk gerealiseerd in een Rijksmonumentaal kasteel, daterend uit 1918. Door deze nieuwe invulling wordt langdurige leegstand (en de hiermee gepaard gaande verloedering en verpaupering) voorkomen. Hiermee levert het plan een fysieke kwaliteitsbijdrage.

Bovendien is in 1992 door de gemeente Valkenburg aan de Geul een vergunning verleend voor de uitbreiding van het destijds aanwezige hotel, tot een hotel met maximaal 35 hotelkamers. Wanneer het onderhavige bouwplan wordt afgezet tegen deze (nog steeds rechtsgeldige) vergunning, kan worden gesteld dat er voor wat betreft het bouwen geen sprake is van een nieuw ruimtegebruik en dat voor wat betreft het gebruik van de gronden sprake is van een minder intensieve gebruiksvorm.

Een verdere (financiële) kwaliteitsbijdrage op basis van het GKM is derhalve niet aan de orde. Het GKM vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Lokale woonvisie 2020-2025 'Wonen op maat'

Ingegeven door de demografische ontwikkelingen wordt in de lokale woonvisie uitgegaan van een 'transformatievisie'. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Bij vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt, wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor omzetting naar een woonfunctie. Er is echter sprake van een vastgelopen woningmarkt. Op korte termijn is het van belang schuifruimte te creëren om de doorstroming weer op gang te brengen. In eerste instantie



wordt gekeken naar de herbestemmingsmogelijkheden van bestaand vastgoed. De herbestemming van vastgoed dat leeg komt te staan of al leeg staat, krijgt prioriteit. Daarbij wordt gedacht aan scholen en overig maatschappelijk vastgoed, verouderde hotels, monumentale panden en karakteristieke boerderijen.

Ten aanzien van wonen met zorg is in de visie het volgende aangegeven. Door het extramuralisatiebeleid van de overheid is de groep 'langer thuis wonen' ontstaan. Het zijn ouderen die voorheen naar een verzorgingstehuis gingen. Voor een deel van deze groep sluit het beleid aan bij de eigen woonwensen ("honkvast tot het bittere einde"). Voor een ander deel van deze groep (ongeveer de helft) levert dit woonproblemen op. Hiervoor dient een 'extramuraal alternatief' te worden ontwikkeld waar geclusterd kan worden samengewoond met ondersteuning van 24-uurs zorg.

Onderhavig plan

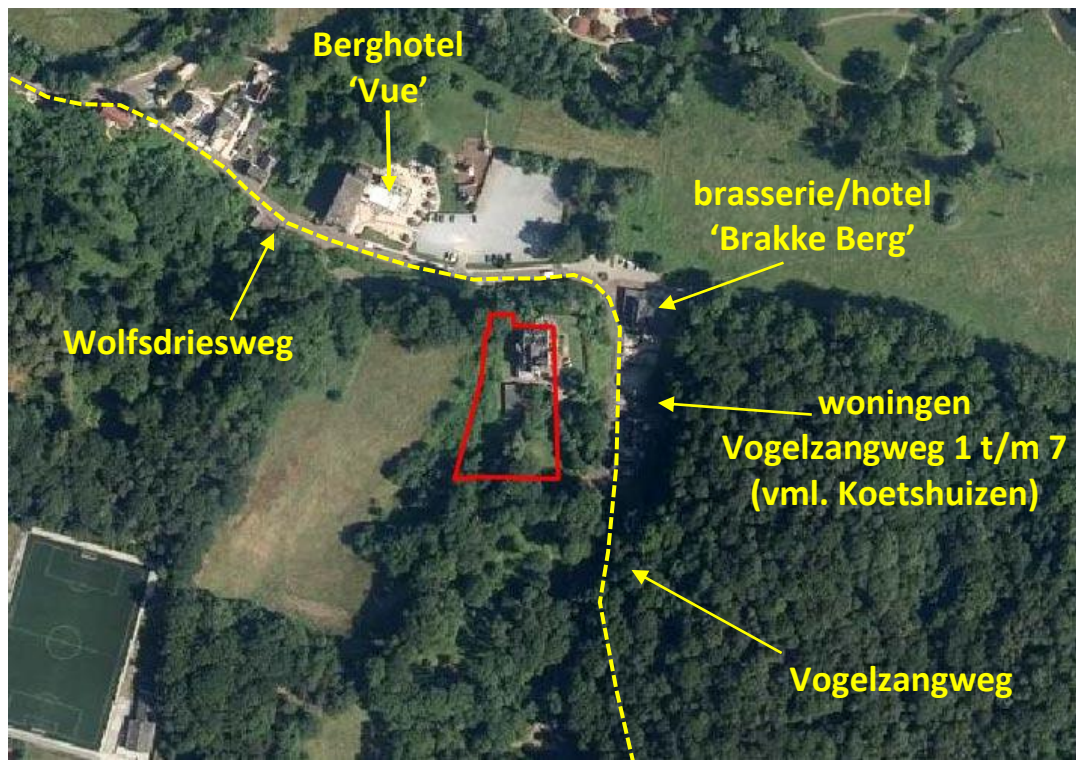
Het onderhavige plan sluit naadloos aan bij de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de lokale woonvisie van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het plan voorziet in een woon-/zorgcombinatie die aansluit bij de huidige wensen en tevens aansluit bij het huidige extramuralisatiebeleid. Deze zorgstudio's worden gerealiseerd in een Rijksmonument dat in het recente verleden in gebruik was als hotel. Gesteld kan worden dat het plan aansluit bij de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Lokale woonvisie 2020-2025 van de gemeente Valkenburg aan de Geul.



3 Beschrijving projectlocatie

3.1 Ligging en begrenzing van de projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Vogelzangweg in Geulhem, een buurtschap behorende bij de kern Berg en Terblijt. De gronden zijn gelegen ter hoogte van de bocht waar de Wolfsdriesweg – die ten noorden van de projectlocatie is gelegen – in zuidelijke richting overgaat in de Vogelzangweg. De projectlocatie is ontsloten aan de oostzijde, middels een inrit aan de Vogelzangweg. Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie



Ten noordwesten van de projectlocatie, op een afstand van circa 100 meter, is Berghotel Vue gelegen (*Wolfsdriesweg 7*). Op de onderstaande afbeelding is het markante rode gebouw weergegeven. Deze foto is genomen vanaf de bocht waar de Wolfsdriesweg in zuidelijke richting overgaat in de Vogelzangweg:



Berghotel Vue, gezien vanuit oostelijke richting

Op de onderstaande afbeelding is de Wolfsdriesweg in westelijke richting weergegeven. Aan de linkerkant is de noordgevel van het voormalige Kasteel Geulzicht weergegeven:



De Wolfsdriesweg in westelijke richting, met aan de linkerkant van de foto de projectlocatie



Ten noordoosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 40 meter, is aan de overzijde van de Wolfsdriesweg brasserie/hotel 'Brakke Berg' gelegen (*Wolfsdriesweg 10*). Op de onderstaande afbeelding is de Wolfsdriesweg in noordelijke richting weergegeven, met aan de rechterzijde (oostzijde) van de weg brasserie/hotel 'Brakke Berg':



De Wolfsdriesweg in noordelijke richting, met aan de oostzijde van de weg de horecagelegenheid 'Brakke Berg'

Ten zuiden van brasserie/hotel 'Brakke Berg' zijn de woningen aan de Vogelzangweg 1 t/m 7 gelegen. Op de onderstaande afbeelding, waarop de Vogelzangweg in zuidelijke richting is gefotografeerd, zijn de woningen aan de linkerzijde van de foto zichtbaar. Deze woningen vormden vroeger de koetshuizen behorende bij Kasteel Geulzicht. De inrit richting de projectlocatie is middels een rode pijl aangeduid:



De Vogelzangweg in zuidelijke richting



Op de onderstaande afbeelding zijn de woningen in de voormalige koetshuizen weergegeven vanaf de oprit richting het kasteel:



De woningen Vogelzangweg 1 t/m7 in de voormalige koetshuizen

3.2 Historie Kasteel Geulzicht

Kasteel Geulzicht betreft een Rijksmonument. Het gebouw is in 1918 gebouwd in Engelse Neo-Gotische stijl, naar een ontwerp van de Maastrichtse architect Henri Reek, in opdracht van de heer P.G. Zuyderhoudt. De oorspronkelijke benaming was 'Villa Zuyderhorst'. Het kasteel is markant gesitueerd tegen de helling van de Geulhemmerberg. Op de onderstaande afbeelding is deze ligging in de helling van de Geulhemmerberg duidelijk zichtbaar. De afbeelding toont de noordgevel van het kasteel:



De noordgevel van het kasteel, gelegen in de helling van de Geulhemmerberg



Het kasteel wordt ontsloten middels een toegangspoort met oprijlaan aan de oostzijde van het perceel. Deze oprijlaan sluit aan op de Vogelzangweg. Op de onderstaande afbeeldingen zijn de toegangspoort en oprijlaan weergegeven:



De oprijlaan vanaf de Vogelzangweg richting Kasteel Geulzicht/Zuyderhoudt (1)



De oprijlaan vanaf de Vogelzangweg richting Kasteel Geulzicht/Zuyderhoudt (2)



Het kasteel heeft een L-vormige en veelhoekige voetprint. De bouwmassa bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen en gedeeltelijk uit drie bouwlagen. Het gebouw is afgedekt met diverse zadeldaken. Het gebouw is opgetrokken met mergel, hardsteen en baksteen. Op de onderstaande afbeeldingen is het gebouw weergegeven:



Afbeelding bouwmassa kasteel (1)



Afbeelding bouwmassa kasteel (2)



3.3 Cultuurhistorische waarden

Kasteel Geulzicht is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. Het kasteel bezit architectuurhistorische waarden vanwege het bijzondere belang voor de bovenregionale geschiedenis van de architectuur, wegens de hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp, de toepassing van mergel als bouw materiaal, de ornamentiek en de bijzondere samenhang tussen exterieur en delen van het interieur.

Het kasteel ontleent ensemblewaarde aan de situering tegen de helling van de Geulhemmerberg en is daarmee van bijzondere betekenis voor het aanzien van dit deel van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Kasteel Geulzicht is tenslotte van algemeen belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur, in relatie tot de visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving, wegens de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid.

De onderstaande afbeelding toont de oostgevel van Kasteel Geulzicht in vogelvlucht:



De oostgevel van Kasteel Geulzicht in vogelvlucht (bron: kasteel.nl; kastelen in Nederland)



4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de renovatie en verbouwing van de bestaande bouwmassa en in het toevoegen van een nieuwbouvvolume. In totaal worden 27 zorgstudio's gerealiseerd, waarvan er zeven in de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en twintig in het nieuwbouwgedeelte.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in eerste instantie principemedewerking verleend aan een bouwplan bestaande uit 22 zorgstudio's. Uit het geotechnisch bodemonderzoek dat ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan is uitgevoerd, is gebleken dat de ondergrond tot ongeveer vijf meter beneden maaiveld hoofdzakelijk uit leem bestaat, gevolgd door een verlopende laag mergel en weer een laag leem. Hierdoor is het realiseren van een paalfundering technisch onmogelijk gebleken. Er is derhalve voor gekozen om onder de beoogde nieuwbouw een souterrain met betonnen wanden te realiseren.

Deze bouwmethode is aanzienlijk duurder dan het realiseren van een paalfundering. Een rendabele exploitatie van het wooncomplex is daarom alleen mogelijk wanneer dit souterrain kan worden gebruikt voor het realiseren van vijf extra zorgstudio's. Derhalve is het plan – wegens bouwkundige redenen en hieruit voortvloeiende exploitatie-overwegingen – gewijzigd van 22 zorgstudio's naar 27 zorgstudio's.

Het nieuwbouwgedeelte wordt aan de zuid- en westzijde van het kasteel gerealiseerd. Hiertoe wordt aan de zuidzijde van het oorspronkelijke kasteel een tussentijds gebouwde aanbouw en liftgebouw gesloopt. Op de onderstaande afbeelding is het te slopen gedeelte van het gebouw middels een rode kleur weergegeven:



Te slopen gedeelte van het gebouw



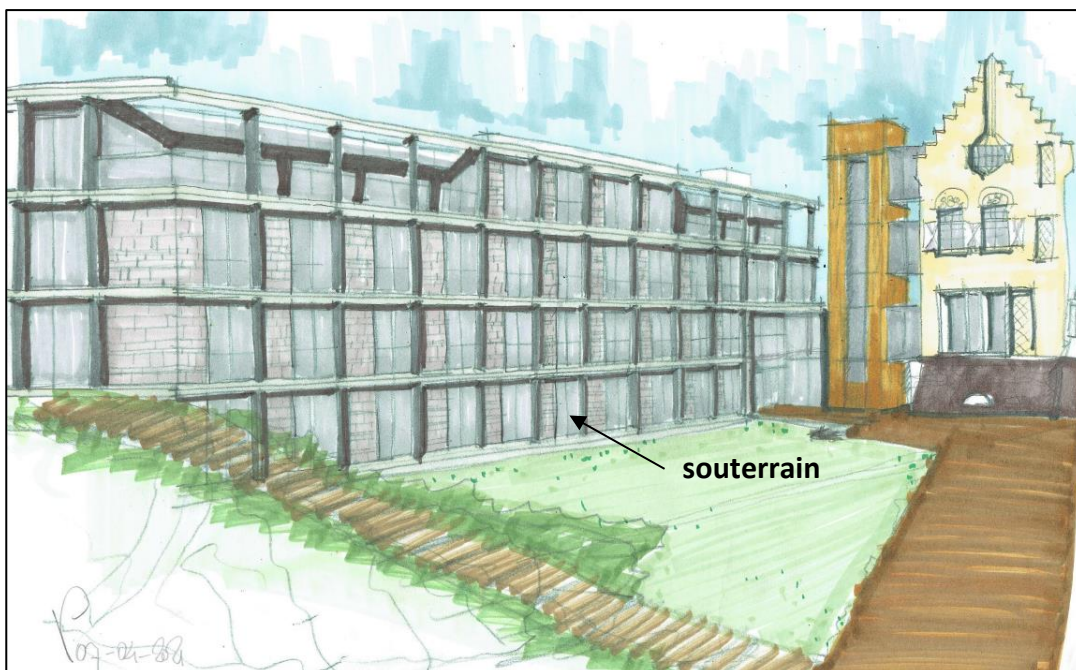
Vervolgens wordt aan de zuid- en westzijde van het oorspronkelijke kasteel een nieuwbouwgedeelte gerealiseerd. Het nieuwbouwgedeelte heeft een voetprint van circa 500 m², een bouwhoogte van 10 meter en bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen en een souterrain. Door de aanpassing van het bouwplan, waardoor een souterrain onder het nieuwbouwgedeelte wordt gerealiseerd, is ervoor gekozen het bovengrondse bouwvolume te verkleinen.

In het aangepaste bouwplan zijn drie van de 27 zorgstudio's groter van omvang geworden. Deze drie zorgstudio's zijn geschikt voor echtparen. Deze drie zorgstudio's worden gerealiseerd op de bovenste bouwlaag. Doordat in het souterrain vijf extra zorgstudio's gerealiseerd kunnen worden, is de bovenste bouwlaag kleiner van omvang geworden. Door de aanpassing van bouwplan is nu sprake van een setback op de bovenste bouwlaag, waardoor deze bovenste bouwlaag verder van het oorspronkelijke kasteel komt te liggen en hierdoor de cultuurhistorische waarden van het Rijksmonumentale kasteel beter tot zijn recht komen. Ook wordt het nieuwbouwgedeelte middels een glazen gebouw verbonden met de oorspronkelijke bebouwing, met respect voor de architectuur- en cultuurhistorische waarden van het oorspronkelijke kasteel.

De onderstaande afbeeldingen tonen een schetsmatige impressie van de beoogde nieuwbouw:



Doorsnede oostzijde nieuwbouw

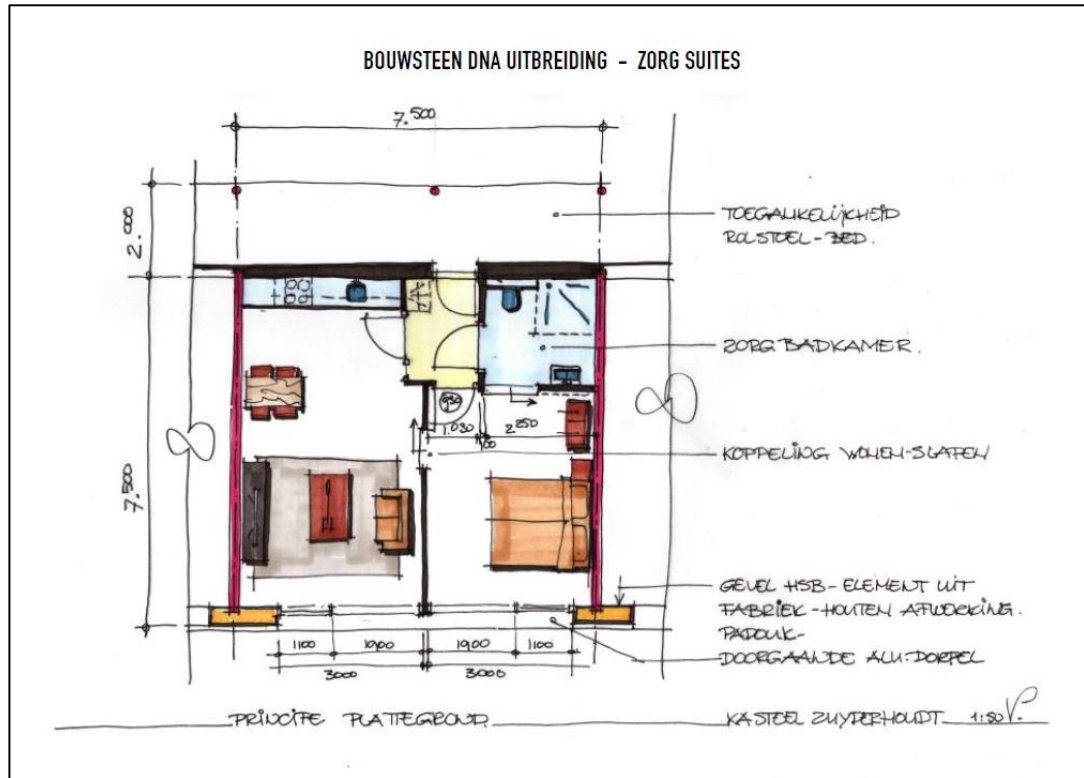


Schetsmatige 3D-impressie zuidoostzijde bouwplan



Het plan voorziet in het nieuwbouwgedeelte in vijf zorgstudio's in het souterrain, zes zorgstudio's op zowel de begane grond als op de eerste verdieping, drie zorgstudio's op de derde verdieping van het nieuwbouwgedeelte en zeven zorgstudio's in het oorspronkelijke kasteel.

De zorgstudio's bestaan allen uit een woonkamer/keuken, een slaapkamer en een badkamer met toilet. Alle ruimten zijn rolstoelvriendelijk toegankelijk. De onderstaande schets geeft een impressie van de mogelijke indeling van de zorgstudio's :



Schets mogelijke indeling zorgstudio's

Tijdens het ontwerpen van het bouwplan heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Het RCE heeft inmiddels een positief advies afgegeven. Dit advies is als **separate bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.**

4.2 Parkeren

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 27 zorgstudio's. Deze functie kan worden gecategoriseerd in de gebruiksfunctie 'woonfuncties' en in de subgebruiksfunctie 'in een woongebouw, voor zorg'. Voor deze categorie geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per zorgstudio. Bij 27 zorgstudio's komt dit neer op (27 x 0,6) 17 parkeerplaatsen.



Binnen de projectlocatie zijn in de bestaande situatie reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het parkeren geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.



5 Omgevingsaspecten

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

5.1 Akoestiek

Wet geluidhinder

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

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

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De conclusies die uit het akoestisch onderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het navolgende beschreven.

Akoestisch onderzoek zorgwoningen aan de Vogelzangweg 2 Berg en Terblijt (kasteel Zuyderhoudt), Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 210104 ROVL (Definitief), d.d. 20.08.2021

Samenvatting en conclusie

Plan

Het plan strekt tot de realisatie van 7 zorgappartementen in het oorspronkelijke kasteel en 20 zorgappartementen in het nieuw te bouwen pand, 6 appartementen in 3 drie bouwlagen.

Wet geluidhinder

Aan de huidige bestemming van het kasteel is reeds een geluidsgevoelige functie, namelijk bedrijfswoning, toegekend. Voor de locatie van de nieuwbouw is dat niet het geval: de nieuwbouw ligt in de 200 meter geluidszone wegverkeerslawaai Wet geluidhinder van de Vogelzangweg en Wolfsdriesweg, beide 50 km/uur wegen en Vogelzangweg buiten de bebouwde kom 80 km/uur.

Toetsing geluidbelasting wegverkeerslawaai door de Vogelzangweg/Wolfsdriesweg aan de Wet geluidhinder

De hoogste waarde ter plaatse van de zorgwoningen in de nieuwbouw vanwege de Vogelzangweg en Wolfsdriesweg bedraagt 44 dB; aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan.

Bedrijven en milieuzonering

Het adres/perceel Wolfsdriesweg 10 heeft de bestemming 'Horeca' met functieaanduiding 'horeca van categorie 5'. Momenteel is er gevestigd Brasserie-Hotel Brakke Berg, met een buitenterras. Nagegaan is of het realiseren van nieuwe wooneenheden beperkingen oplegt aan deze bestemming/bedrijfsactiviteit. In het bestaande bouwvlak van het kasteel was reeds een bedrijfswoning toegewezen, deze geldt reeds als geluidgevoelig object voor de horecabestemming van Wolfsdriesweg 10. Hierom geldt de toets aan de richtafstand geluid alleen voor de zorgwoningen



in de nieuwbouw. De afstand van het bouwvlak van de nieuwbouw tot de grens van het perceel Wolfsdriesweg 10 waar de horecabestemming op rust, bedraagt circa 50 meter, zodat ruim aan de richtafstand geluid van 10 meter wordt voldaan. De afstand van 50 meter wordt ook voldoende geacht voor het buitenterras van Wolfsdriesweg 10.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het aspect vormt geen belemmering voor het plan.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.2 Water

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

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode tot en met 2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water. Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Valkenburg aan de Geul valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

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



Voor de voorliggende projectlocatie kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Waterparagraaf projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan zijn door Geonius Milieu B.V. infiltratiemetingen uitgevoerd. Het infiltratieonderzoek is uitgevoerd in de toplaag tot ca. 2,5 m-maaiveld. De metingen DM01 en DM03 laten zeer lage doorlatendheden zien, <0,2 m/dag. Meting DM04 geeft een maatgevende doorlatendheid van ca. 0,2 m/dag en meting DM02 ca. 0,4 m/dag.

Op basis van meting DM02 zou de ondergrond geschikt zijn om te infiltreren, ware het niet dat deze meting is uitgevoerd op korte afstand van de geplande nieuwe funderingen. Aangezien op basis van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek en combinatie met de bouwlasten gekozen wordt voor een fundering op staal met plaatselijk grondverbetering, wordt geadviseerd een infiltratievoorziening op minimaal 5 m afstand van de funderingen aan te leggen om te voorkomen dat er verweking van de ondergrond onder de fundering op staal optreedt. Verwacht wordt dat aan de westzijde van de nieuwbouw, in combinatie met de funderingswijze en het aanwezige talud, onvoldoende ruimte is om een infiltratievoorziening aan te leggen.

Uitgaande van de meetresultaten van DM01 en DM03 is de ondergrond onvoldoende doorlatend om te kunnen infiltreren. Sec op basis van meting DM04 zou infiltratie mogelijk zijn (infiltratie wordt mogelijk geacht vanaf ca. 0,2 m/dag), echter de gemeten doorlatendheid is slechts ca. 0,2 m/dag waardoor een infiltratievoorziening voornamelijk als buffer dienst zal doen. Bij een dergelijk lage doorlatendheid zal er weinig sprake zijn van infiltratie, waardoor de buffervoorziening alsnog van een overstort voorzien moet worden.

De resultaten van de infiltratiemetingen zijn gebundeld en opgenomen als separate bijlage 2 bij de ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Bodem

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

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande beschreven.

Verkennend bodemonderzoek Vogelzangweg 2 Berg en Terblijt, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA210092.R01.V1.0, d.d. 30.03.2021

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) in mengmonster BG3 is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Na separate analyse van de deelmonsters op de parameter PAK blijkt dat enkel in boring O10 een licht verhoogd gehalte is aangetoond. In de overige monsters worden geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief 'wonen'). Het sterk verhoogd gehalte in het mengmonster is mogelijk het gevolg van heterogeniteit in het monster. Op basis van de heranalyse wordt het eerder aangetroffen sterk verhoogd gehalte niet



- representatief geacht voor de bodemkwaliteit van de onderzochte lagen. Er is geen vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie;
- in de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) in mengmonsters BG1 en BG2 zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink en/of PAK aangetoond (Bbk indicatief 'industrie');
 - in de lemige ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond (Bbk indicatief 'achtergrondwaarde');
 - er zijn geen verbindingen uit de stofgroep PFAS verhoogd ten opzichte van de 'achtergrondwaarde' aangetoond;
 - op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese 'onverdacht' voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese 'verdacht' voor de bovengrond dient te worden aanvaard;
 - er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Aanbevelingen

Bij de eventuele afvoer van grond ten behoeve van de bouwwerkzaamheden dient, op basis van onderhavige analyseresultaten, rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Getoetst aan de maximale waarden behorende bij diverse functieklassen zoals vermeld in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit varieert de vrijkomende grond indicatief van klasse 'achtergrondwaarde' tot 'industrie'. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan. De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.4 Natuurwaarden

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden

Ter voorbereiding op de realisering van het plan is door bureau Ecolyrium een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit de quickscan naar voren zijn gekomen beschreven.



Quickscanonderzoek ecologische waarden Kasteel Geulzicht te Berg en Terblijt, Ecolybrium, rapportnummer 21-840, d.d. 01.03.2021

Conclusies

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, omdat er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn in de bebouwing;
- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op vleermuizen, omdat er geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in beide gebouwen;
- er geen effecten optreden ten aanzien van overige beschermde en/of bijzondere plant- en diersoorten;
- er met het toepassen van de geformuleerde aangepaste werkwijzen (werken buiten de kwetsbare perioden) geen overtredingen optreden en/of te verwachten zijn met betrekking tot soorten;
- er zijn geen nadere acties of handelingen noodzakelijk in relatie tot beschermde NNN-gebieden en Natura2000-gebieden.

De rapportage van de quickscan natuurwaarden is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

Middels de Aerius-Calculator is de stikstofdepositie als gevolg van het plan berekend. Voor het plan is uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerius-richtlijnen.

Voor de aanleg -/bouwphase (sloop- en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn). Deze wet is op 1 juli 2021 in werking getreden en bevat een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de aanleg-/bouwphase.

Projectlocatie

In het navolgende zijn de conclusies die uit de stikstofberekening naar voren zijn gekomen beschreven.

AERIUS-berekening 27 zorgstudio's in het voormalige Hotel Kasteel Geulzicht te Berg en Terblijt, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA2021.12 AERIUS, d.d. 10.08.2021

Conclusie

De berekening van de stikstofdepositie op de nabij gelegen Natura2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator (versie 2020). De referentiewaarde is vergeleken met de beoogde situatie. Voor de referentiesituatie (situatie 1: hotel met 35 kamers) wordt een maximale bijdrage berekend van 0,14 mol/ha/jaar. Voor de beoogde situatie (situatie 2: 27 zorgstudio's) is dit 0,07 mol/ha/jaar. De stikstofdepositie neemt in de beoogde situatie nergens toe ten opzichte van de referentiesituatie. Er is juist sprake van een afname van de stikstofdepositie. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura2000-gebieden ten gevolge van het project.

De rapportage van de AERIUS-stikstofberekening is als separate bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



5.5 Luchtkwaliteit

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

Projectlocatie

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie 12-14 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM₁₀) 10-15 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, februari 2021). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

Gelet op het aantal zorgwoningen waarin het onderhavige plan voorziet (27 zorgstudio's) kan worden geconcludeerd dat dit NIBM bijdraagt aan de concentratie van fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse. Bovendien is er in de bestaande situatie sprake van een hotel met twaalf hotelkamers. Ook deze functie kent een bepaalde verkeersaantrekkende werking en dus een bepaalde mate van luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit voldoet aan de bepalingen van artikel 5.16a van titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

5.6 Externe veiligheid

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



objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Projectlocatie – plaatsgebonden risico

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), het geldende bestemmingsplan en de Regeling basisnet zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. In het navolgende is beschreven welke risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn en wat hiervan de consequentie is voor de realisering van het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de weg

Autosnelweg A79

Ten noorden van de projectlocatie, op een afstand van circa 1 kilometer, ligt de autosnelweg A79. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute valt echter ongeveer gelijk met de weg zelf en is dus niet of nauwelijks daarbuiten gelegen. Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en deze weg, kan worden geconcludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A79 geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Over de overige wegen die in de omgeving van de projectlocatie zijn gelegen vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.



Over water

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

*Buisleidingen*Aardgastransportleiding Z-501-01

Ten noorden en ten oosten van de projectlocatie zijn twee buisleidingen gesitueerd. De buisleiding ten noorden van de projectlocatie betreft een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-501-01). De afstand tussen de projectlocatie bedraagt circa 780 meter. Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van de buisleiding bedraagt 30 meter. De projectlocatie ligt dus ook buiten het invloedsgebied van deze buisleiding. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa ... meter, liggen drie buisleidingen:

- DPO brandstofleiding (Defensie);
- aardgastransportleiding A-520 (Gasunie);
- aardgastransportleiding A-534 (Gasunie).

DPO brandstofleiding

De DPO brandstofleiding kent een plaatsgebonden risicocontour die enkel op de buisleiding zelf is gelegen en niet daarbuiten. Voor wat betreft het invloedsgebied is bepaald dat de effectafstand nauwelijks groter is dan de plaatsgebonden risicocontour. De aanwezigheid van deze brandstofleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Aardgastransportleidingen A-520 en A-534

Voor deze beide buisleidingen geldt eveneens een plaatsgebonden risicocontour die enkel op de buisleiding zelf is gelegen en niet daarbuiten en een invloedsgebied van 30 meter. Ook deze aanwezigheid van deze buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het plan.

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd.

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

5.7 Bedrijfshinder

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

5.8 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht,



zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven. Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

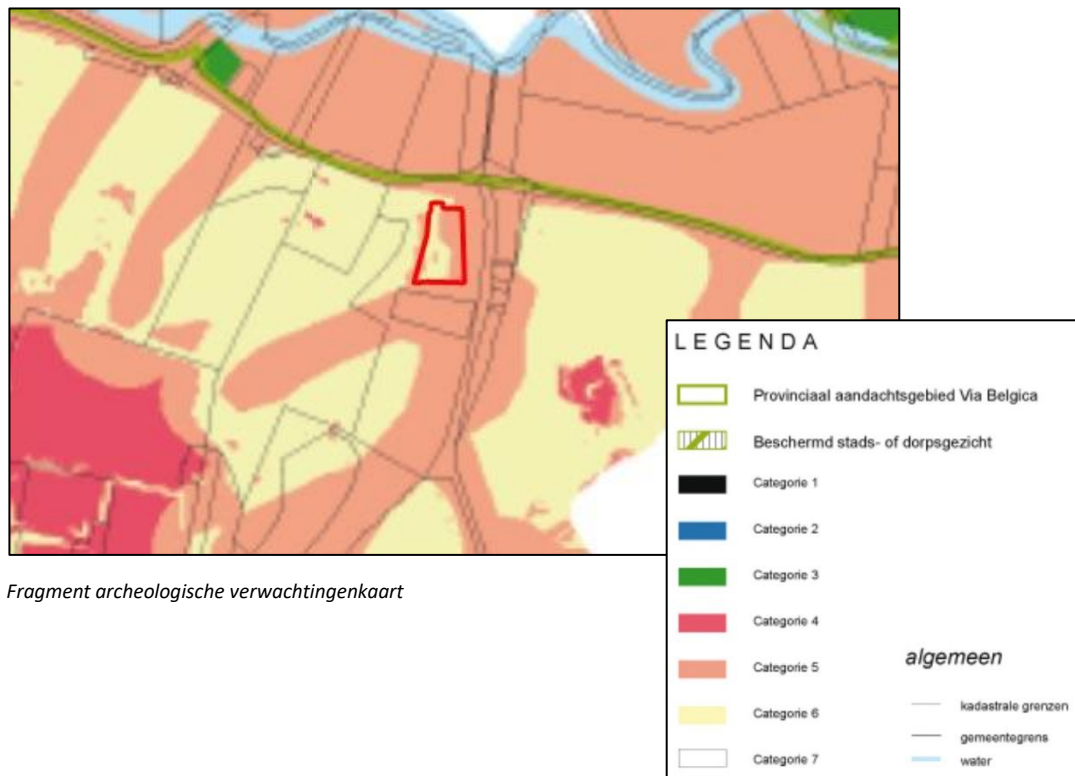
Projectlocatie

De gemeente Valkenburg beschikt over een ‘Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart’. Op het gedeelte van de archeologische beleidskaart worden zeven categorieën onderscheiden, variërend van categorie 1 ‘Beschermd archeologisch monument’ tot en met categorie 7 ‘geen trefkans/verstoord-gedeselecteerd’.

Op deze kaart is de projectlocatie gedeeltelijk aangeduid als ‘Categorie 5: Overige monumenten en gebieden met zeer hoge trefkans’ en gedeeltelijk als ‘Categorie 6: ‘Gebied met een lage trefkans’. Bij deze categorieën is archeologisch vooronderzoek noodzakelijk bij bodemverstoringen met een oppervlakte van 10.000 m² respectievelijk 25.000 m² én een diepte van meer dan 0,30 meter. Deze categorisering komt overeen met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5’ en ‘Waarde – Archeologie 6’ zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan en zoals besproken in paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Wanneer een projectlocatie is gelegen binnen twee verschillende archeologische dubbelbestemmingen, gelden de regels behorende bij de dubbelbestemming met de hoogste archeologische verwachtingswaarde. Met andere woorden: dan geldt de meest ‘strengere’ archeologische dubbelbestemming voor de gehele projectlocatie.

Op de onderstaande afbeelding is een fragment van de archeologische beleidskaart opgenomen met daarop aangegeven de begrenzing van de projectlocatie:



Fragment archeologische verwachtingenkaart

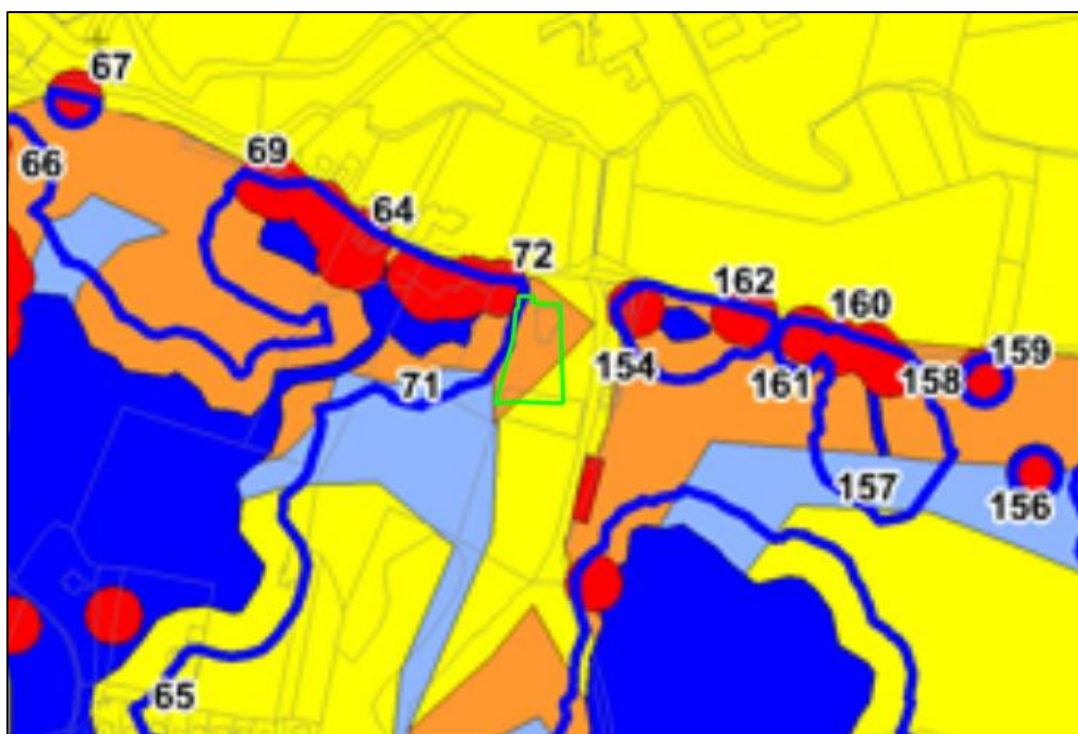
Legenda



Op de groevenbeleidskaart is de projectlocatie grotendeels aangeduid als categorie 2 'Trefkans ingangen' en deels als categorie 5 'Lage verwachting'. Het navolgende kaartje toont een uitsnede van de groevebeleidskaart, waarop de projectlocatie middels een groene omlijning is weergegeven. De vrijstellingsgrens van categorie 2 bedraagt 500 m² én 30 cm diepte. Ten aanzien van de overige categorieën zijn geen vrijstellingsgrenzen aangegeven.

Het onderhavige bouwplan wordt gerealiseerd op gronden die in het verleden reeds zijn ontgraven ter voorbereiding op de realisering van een bouwplan waarvoor in 1992 door de gemeente Valkenburg aan de Geul in vergunning is verleend. Deze gronden zijn derhalve reeds verstoord, waardoor het aantreffen/aantasten van archeologische waarden op deze locatie kan worden uitgesloten.

De realisering van het onderhavige bouwplan zal dan ook niet leiden tot een aantasting van archeologische waarden dan wel van het onderaards gangenstelsel.



Uitsnede groevenbeleidskaart

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde is en dat archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.9 Cultuurhistorie

Binnen de projectlocatie is het Rijksmonument Kasteel Zuyderhoudt gelegen (Monumentenregistrernr. 507247). De duiding van dit monument is in hoofdstuk 3 reeds aan de orde geweest. Met de ontwikkeling van het onderhavige plan wordt aan het monument, dat tot voor kort in gebruik is geweest als hotel, een toekomstbestendige nieuwe invulling gegeven. Aan de zuid- en westzijde van het monumentale gebouw wordt een nieuwbouwwolume gerealiseerd. Zowel de gebruiks- als de belevingswaarde van het monument wordt als gevolg van het monument wordt als gevolg van dit plan vergroot en er wordt hierdoor een bijdrage geleverd aan het instandhouden van een Rijksmonument.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Uitgebreide procedure

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

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalovereenkomst worden gesloten waarbij mogelijke planschadeclaims als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling worden afgewenteld op de ontwikkelende partij.

De bouw- en overige ontwikkelingskosten worden door initiatiefnemer gedragen.



7 Eindconclusie

De initiatiefnemer (Gen Projects B.V.) is voornemens in het voormalige hotel Kasteel Geulzicht, aan de Vogelzangweg 2 te Berg en Terblijt, 27 zorgstudio's te realiseren. In het Rijksmonumentale kasteel is de hotelfunctie inmiddels beëindigd. Om langdurige leegstand en de hiermee veelal gepaard gaande verpaupering van het gebouw te voorkomen, heeft de initiatiefnemer het plan opgevat hier 27 kwalitatief hoogwaardige zorgstudio's te realiseren.

De betreffende percelen (kadastraal bekend als gemeente Berg en Terblijt, sectie A, nummer 3934 en 693) zijn juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Horeca', 'Natuur' en 'Tuin'. Het realiseren van zorgstudio's is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

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

Eindconclusie

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

- het plan niet leidt tot een toename van het ruimtegebruik dan wel een grotere ruimtelijke impact op de omgeving ten opzichte van het in 1992 bouwplan op deze locatie;
- het plan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie en gemeente;
- het plan bijdraagt aan een optimalisering van het gebruik van een Rijksmonument waardoor gedeeltelijke langdurige leegstand wordt voorkomen;
- geen archeologische waarden worden verstoord omdat de verstoring kleiner is dan 25.000 m²;
- geen ecologische waarden worden verstoord blijkens uitgevoerd natuurwaardenonderzoek;
- op basis van uitgevoerde berekeningen blijkt dat geen stikstofdepositie plaatsvindt die nadelig kan zijn voor omliggende N2000-gebieden;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- er sprake is van de ontwikkeling van een woon-/zorgcomplex voor ouderen, waaraan – gezien de ontwikkelingen in de zorgsector en de vergrijzing – grote behoefte bestaat;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

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



Bijlage Verbeelding

