

Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg – woningbouw Reinaldstraat /Nieuweweg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Vastgesteld



Partiële herziening bestemmingsplan Centrum Valkenburg – woningbouw Reinaldstraat /Nieuweweg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x05789
Datum:	9 november 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw M. Erkens (Swentibold projectontwikkeling)
Projectteam BRO:	Niels Paree en Frank Janssen
Trefwoorden:	Valkenburg, Centrumgebied, Reinaldstraat, Nieuweweg, woningen, detailhandel, parkeergarage
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 8
Beknopte inhoud:	In het centrum van Valkenburg wordt een terrein op de hoek van de Reinaldstraat en de Nieuweweg herontwikkeld voor woningbouw in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen. Tevens wordt een ruimte voor detailhandel op de hoek van de Nieuweweg – Reinaldstraat gerealiseerd. Ook worden twee parkeergarages voor de bewoners aangelegd.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situering plangebied	6
1.3 Juridische status	6
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	7
2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Regionaal beleid	16
2.4 Gemeentelijk beleid	17
3. GEBIEDSBESCHRIJVING	23
4. PLANBESCHRIJVING	25
4.1 Bouwplan	25
4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	29
5. OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1 Milieueffectrapportage	31
5.2 Akoestiek	32
5.3 Water	33
5.4 Bodem	36
5.5 Natuurwaarden	36
5.6 Luchtkwaliteit	38
5.7 Externe veiligheid	39
5.8 Verkeer en parkeren	41
5.9 Bedrijfshinder	42
5.10 Archeologie	43
5.11 Cultuurhistorie	44
5.12 Leidingen en infrastructuur	45
6. JURIDISCHE PLANOPZET	46

6.1 Planstukken	46
6.2 Toelichting op de verbeelding	46
6.3 Toelichting op de regels	46
6.3.1 Inleidende regels	47
6.3.2 Bestemmingsregels	47
6.3.3 Algemene regels	48
6.3.4 Overgangs- en slotbepalingen	49
7. HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID	50
7.1 Handhavingsbeleid	50
7.2 Economische uitvoerbaarheid	50
8. PROCEDURE EN OVERLEG	52
8.1 Procedurestappen	52
8.2 Inspraak en overleg	52
8.3 Zienswijzen	53

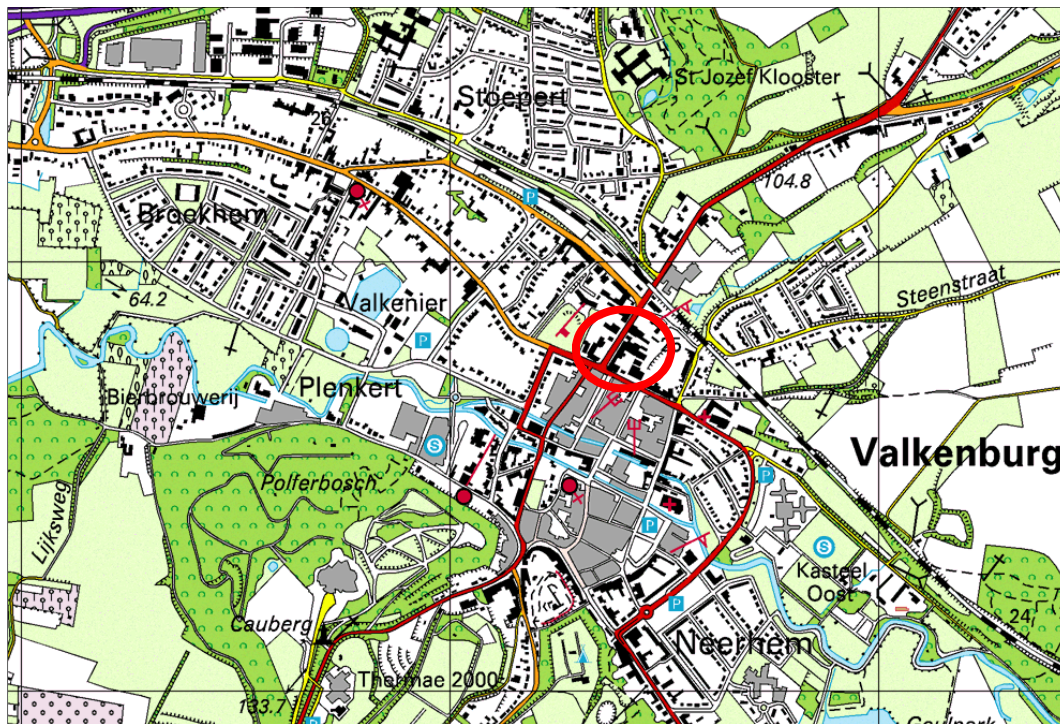
Separate bijlagen

- K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Nieuweweg – Reinaldstraat te Valkenburg aan de Geul, M12.156.401.1, 6 december 2013 en Addendum rapport M12 156.401.1 6 december 2013
- Aelmans, Verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek Reinaldstraat 7-9 en Nieuweweg 16-18, gemeente Valkenburg aan de Geul, E16792.23, 31 januari 2013
- Aelmans, Addendum bodemonderzoek Reinaldstraat 7-9 en Nieuweweg 16-18, gemeente Valkenburg aan de Geul, 13/03131, 18 juli 2013
- Geonius, Infiltratie-advies tbv nieuwbouw appartementen aan de Reinaldstraat te Valkenburg, GB120170, 20 augustus 2013
- Aeres Milieu bv, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Nieuweweg-Reinaldstraat te Valkenburg, rapportnummer AM13189, 2 april 2015
- Bureau Sprink, Ecologische quickscan gebied Nieuweweg-Reinaldstraat gemeente Valkenburg aan de Geul, rapport nummer 2014-01, 12 februari 2014
- Bureau Sprink, Inspectie van twee slooppanden in het gebied Nieuweweg – Reinaldstraat te Valkenburg aan de Geul op aanwezigheid van vleermuizen, rapportnummer 2015-11, 23 oktober 2015
- Verslag inspraak en vooroverleg
- Verslag zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Swentibold Projectontwikkeling wil aan de Nieuweweg- Reinaldstraat in Valkenburg gestapelde en grondgebonden woningen, alsmede commerciële ruimtes realiseren. Tevens wordt voorzien in ondergrondse parkeermogelijkheden.



Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

Deze ontwikkeling wordt echter, ondanks de ter plaatse geldende gemengde bestemming in het bestemmingsplan "Centrum Valkenburg", niet toegelaten. Dit vanwege de bepaling dat een toename van het aantal woningen ter plaatse niet is toegestaan. De locatie leent zich echter voor de realisatie van woningbouw en derhalve heeft de gemeente aangegeven in principe in te stemmen met de beoogde ontwikkeling.

De gemeente Valkenburg heeft aangegeven dat medewerking wordt verleend aan het initiatief. De gemeente wil hiervoor een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

1.2 Situering plangebied

De locatie bevindt zich in het centrum van de kern Valkenburg en wordt begrensd door de Nieuweweg en de Reinaldstraat. Momenteel zijn de gronden op deze locatie deels braakliggend en deels bebouwd (en onder andere in gebruik voor bedrijfsdoeleinden).



Afbeelding 2: plangrens

1.3 Juridische status

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan Centrum Valkenburg. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 oktober 2010. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'.

1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Nieuweweg – Reinaldstraat' betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De bestaande bouw- en gebruiksrechten worden (deels) vervangen door nieuwe bouw- en gebruiksrechten, uitgaande van de huidige bestemming 'Gemengd'.

1.5 Leeswijzer

De hoofdlijnen van beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. De beschrijving van de ontwikkeling komt aan de orde in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het onderzoek naar onder meer de milieuhygiënische aspecten aan de orde gesteld. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 komt de juridische opzet van het plan aan de orde, zoals de plansystematiek en de opgenomen bestemmingen. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van het (voor)overleg en de inspraakprocedure verwerkt en is een kort overzicht van de bestemmingsplanprocedure opgenomen.

2. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.

- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen uit de SVIR in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging ladder duurzame verstedelijking

In jurisprudentie is bepaald dat in het geval van nieuwbouw en functiewijziging na sloop er bij een niet toenemend ruimtebeslag er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het onderhavige geval worden in het kader van een stedelijk herstructureringsproject

bestaande panden gesloopt en wordt nieuwbouw gepleegd waarbij het vigerend bouwvlak wordt verkleind met behoud van het maximum bebouwingspercentage van 85%. Het toegestane bebouwde oppervlak wordt dan ook niet vergroot. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder duurzame verstedelijking.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt vermeld dat de ontwikkeling plaatsvindt op een herontwikkelingslocatie in het centrumgebied van Valkenburg, waarbij 9 bestaande wooneenheden en ca 600 m² detailhandelsruimte wordt vervangen door maximaal 30 woningen en circa 400 m² detailhandelsruimte. Door de planontwikkeling wordt voorkomen dat een herontwikkelingsgebied in Valkenburg met bijbehorende panden onnodig leeg blijft staan. Door de initiatiefnemer is marktonderzoek verricht ten behoeve van het bouwplan. Vanuit het marktonderzoek en relevante trends (m.n. toename eenpersoonshuishoudens en vergrijzing) blijkt dat er behoefte is aan kleinere betaalbare (levensloopbestendige) woningen/ appartementen in het centrum Valkenburg a/d Geul en dat hier met het bestaande aanbod en bouwplannen, zoals het centrumplan en Diepengeerde, niet in wordt voorzien. Eveneens is er vraag naar grondgebonden wonen in het centrum. Het bouwplan Reinaldstraat/Nieuweweg geeft invulling aan deze behoefte met een programma dat voorziet in kleinere/betaalbare (levensloopbestendige) appartementen en grondgebonden woningen in een kansrijk prijssegment. Het bouwplan wordt qua prijsstelling goedkoper gepositioneerd dan de bestaande bouwplannen.

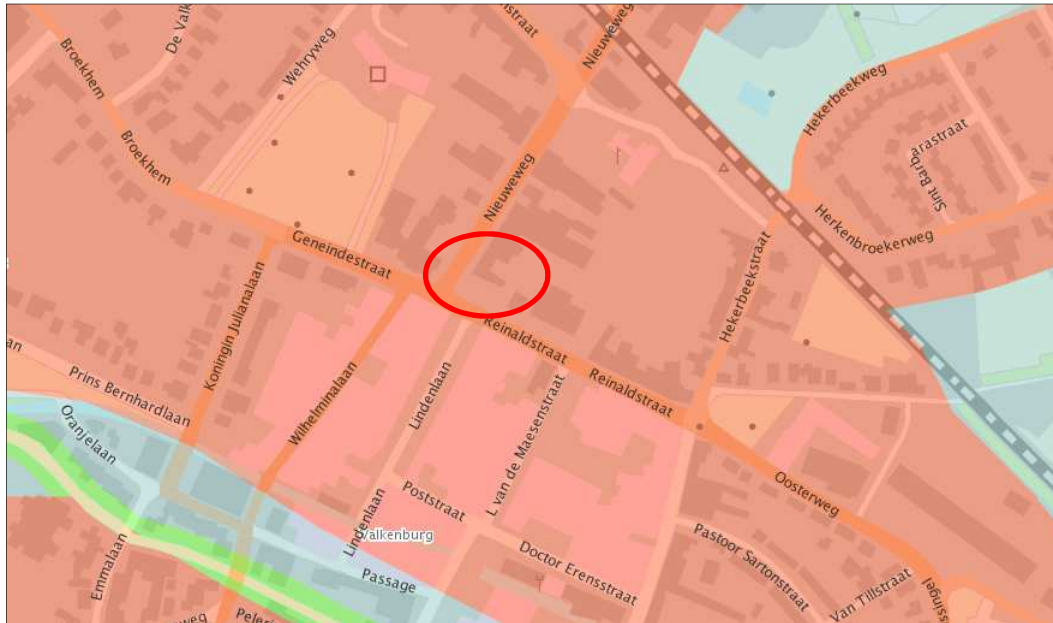
De toename van het aantal wooneenheden, zowel kwantitatief als kwalitatief wordt passend geacht binnen de regionale behoefte.

Aangezien sprake is van een herstructureringslocatie in het centrumgebied van Valkenburg (trede 1 en 2) voldoet het initiatief aan de procesvereiste voor het toepassen van de ladder duurzame verstedelijking, als opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Trede 3 is niet aan de orde.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg. In het POL2014 is het plangebied aangemerkt als deel van de landelijke kern Valkenburg. Landelijke kernen zijn gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen. De balans van de regionale woningvoorraad is hier van belang. Het bouwprogramma voorziet in een aanbod dat aansluit op de woningbouwmarkt.



Afbeelding 3: uitsnede POL2014 kaart 'zonering Limburg'

Zuid-Limburg heeft vele goede kwaliteiten. Tegenover de pluspunten staan ook bedreigingen. Door de demografische omslag en de mismatch tussen vraag en aanbod is er een gebrek aan doorstroming en een onbalans op de woningmarkt. Zo kunnen er in Zuid-Limburg momenteel op basis van planologisch onherroepelijke plannen circa 6000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd, terwijl op grond van de huishoudensontwikkeling de woningbehoefte daalt en er bovendien leegstand is. Dalende waarde van woningen, toenemende leegstand, verloedering 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 in Zuid-Limburg is zo complex, uniek en urgent dat gezamenlijke actie vereist is. Actie die alleen kan slagen als er in hoge mate een gezamenlijk besef is van het maatschappelijk belang, zonder onderlinge concurrentie.

In Zuid-Limburg geldt – meer dan in Midden en Noord – de transformatieopgave per gemeente (zoals in de Woonmonitor opgenomen) als een hard kwantitatief uitgangspunt in de bouw- en sloopopgave. Hoe sneller alle 'overtollig vet' wordt weggesneden, des te eerder kan de woningmarkt zijn balans hervinden. De verordening Wonen Zuid-Limburg, die sinds medio 2013 de verdere aangroei van plannen reguleert, is een eerste stap daartoe.

Uitgangspunt is om voor Zuid-Limburg stapsgewijs vóór 2018 alle plancapaciteit op uitleglocaties te laten vervallen en de totale plancapaciteit terug te brengen tot de werkelijke transformatieopgave. In een gezamenlijk door de Zuid-Limburgse gemeenten overeen-

gekomen structuurvisie voor Wonen wordt de detaillering bepaald, zoveel mogelijk gedifferentieerd naar segment en doelgroepen en gebaseerd op de kwalitatieve woonmilieubenadering.

In de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden de keuzes die op regionale schaal noodzakelijk zijn verder uitgewerkt. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt.

Het bouwplan voorziet in een kwalitatieve verbetering van een reeds langere tijd te herontwikkelen deel van Valkenburg. Het bouwprogramma sluit aan de bij de vraag in de regio. Het bouwplan is regionaal afgestemd in het kader van de Verordening Wonen Zuid-Limburg. Het bouwplan past dan ook in het beleid van het POL2014.

Provinciale woonvisie

Op 1 februari 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de provinciale woonvisie vastgesteld.

Voor Maastricht Mergelland, waar de gemeente Valkenburg aan de Geul in ligt wordt aangegeven dat de kwalitatieve opgave bestaat uit het bereiken van een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. De regio heeft deze in de periode van de regionale woonvisie 2005-2009 niet bereikt. De problemen/ontwikkelingen en de oplossingsrichtingen nopen tot waarborging van deze hoofddoelstelling ook voor de toekomst, die alleen verwezenlijkt kan worden met bindende regionale afspraken. De Provincie zal haar taak pakken om erop toe te zien dat deze afspraken ook worden nagekomen en hiervoor het haar ter beschikking staande instrumentarium inzetten.

In de regio is met name in de stedelijke milieus (de stad Maastricht en gedeelten van de gemeenten Eijsden en Meerssen die onder deze invloed staan) er nog een toename van de woningbehoefte. De dorpse en landelijke milieus (alle overige gemeenten, incl. grote delen van de gemeenten Eijsden en Meerssen) hebben te maken met een afnemende woningbehoefte. Er wordt een stijgende vraag verwacht naar meergezinswoningen in alle woonmilieus.

Kwantitatieve opgave

Met dien verstande dat voor deze regio de prognoses een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte laten zien (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van ca. 300 woningen), geeft de provincie aan dat voor deze regio voor de opgave één erbij = één eraf zou moeten gelden. De Provincie geeft de regio mee hier bij het opstellen van haar regionale woonvisie in het najaar van 2010 serieus rekening mee te houden.

Het bouwplan wordt passend geacht binnen de regionale woningbouwbehoefte. Zie hiervoor onder 'Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

Paragraaf 2.4 Wonen Zuid-Limburg en Gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'

Het is de ambitie van de provincie om de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen. Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In die verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De verordening geldt niet voor plannen die vóór 5 juli 2013 zijn vastgesteld.

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld, de oorspronkelijke verordening is hierin overgenomen, met één wijziging in artikel 2, lid 2b, dat gaat over plannen voor één woning. De uitzondering voor dergelijke plannen is overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende beleidsregel.

De verordening geldt niet voor alle nieuwe woningbouwplannen. Als een plan voldoet aan bepaalde criteria, dan is de verordening niet van toepassing en kan dat plan wel doorgaan. Die criteria staan in de op 9 december 2014 door Gedeputeerde Staten vastgestelde gewijzigde beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg.

Mede door de Verordening wonen Zuid-Limburg wordt op dit moment het overaanbod aan woningen in Zuid Limburg tegengegaan, waardoor de kwaliteit van wonen in Zuid-Limburg overeind blijft, met een gunstig effect op het vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven. De verordening heeft een interim karakter en zal naar verwachting gelden tot de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld is.

De Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening.

Ter plaatse van het plangebied worden 9 wooneenheden verwijderd. De toename van het aantal woningen in het plangebied bedraagt dan ook maximaal $30-9=21$ wooneenheden. Ter plaatse van de begane grond van blok A kunnen de 2 appartementen vervangen worden door een commerciële ruimte. Bij blok B kan de commerciële ruimte worden vervangen door 2 woningen.

Het onderhavige bouwplan betreft een zogenaamd pijplijnplan dat reeds lang in voorbereiding is. Voor het bouwplan is door de provincie Limburg verklaard dat gezien de voorgeschiedenis van het bouwplan er sprake is van bijzondere omstandigheden zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van de beleidsregel, waarbij de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening. Op grond daarvan is de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

Op 5 november 2012 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul de Regionale woonvisie vastgesteld. De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een gids zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. Het motto van deze woonvisie : "In een krimpende regio naar meer kwaliteit", geeft al aan dat er sprake is van een bijzondere situatie, die om bestuurlijke afstemming en actieve besluitvorming en daadkracht vergt.

Zuid-Limburg en daarbinnen ook de regio Maastricht en Mergelland hebben te maken met bevolkingskrimp en zien op korte termijn ook een krimp van het aantal huishoudens tegemoet. Deze laatste krimp heeft grote invloed op de vraagzijde van de woningmarkt, vooral in kwantitatief opzicht. In kwalitatief opzicht speelt de veranderende samenstelling van huishoudens (onder invloed van individualisering en vergrijzing) een belangrijke rol waardoor de vraag naar specifieke woningen (bij voorbeeld minder eengezinswoningen, meer woningen geschikt voor ouderen) verandert en de afstand tot voorzieningen in de woonomgeving belangrijker wordt.

In een regio waarin het accent steeds minder op nieuwbouw voor de uitbreidingsbehoefte komt te liggen, wordt functieverandering van gebouwen en woonomgeving belangrijker, vanuit een zorgvuldig ruimtegebruik en behoud of verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De aantoonbare behoefte aan kwaliteitsverbetering van woningvoorraad en woonomgeving mag niet worden geblokkeerd door de beperkingen in nieuwbouw en financiële mogelijkheden. Via een duidelijk en uniform plan moet deze kwaliteitsverbetering gestalte krijgen.

De belangrijkste afspraak met het oog op de geschetste ontwikkelingen is dat de gemeenten ervoor gaan zorgen dat hun bouwprogramma (harde en zachte plannen) wordt teruggebracht.

Het bouwplan dat door middel van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd past kwalitatief goed in de woningbehoefte in Valkenburg. Het betreft betaalbare woningen en appartementen van een typologie die niet voorhanden zijn in Valkenburg.

2.4 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012)

Op 5 april 2012 hebben de gemeenteraden van Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul de intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld.

De structuurvisie geeft voor een termijn van 15 jaar het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen, met inbegrip van de hoofdlijnen voor de ruimtelijke consequenties van sectoraal beleid aan, voor zowel het buitengebied als de kernen. De structuurvisie vormt daarmee tevens de basis voor gebiedsontwikkeling(en).

Gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

Valkenburg gaat in haar beleid uit van het realiseren van alle woningbouwlocaties binnen de contour. De nadruk ligt op herstructurering/ herontwikkeling binnen de kernen. Het probleem van de kleinere onrendabele hotels wordt daarin meegenomen, maar kan niet altijd met woningbouw worden opgelost. Ook voor de monumentale en karakteristieke/ beeldbepalende panden geldt, dat wonen niet zonder meer de belangrijkste optie meer is. Gezocht dient te worden naar bredere invullingsmogelijkheden. Bij woningsplitsing mag in het beleid van Valkenburg aan de Geul - in relatie daarmee - nog maar één extra woning per locatie ontstaan (als die locatie op basis van de in het beleid gestelde voorwaarden in aanmerking komt).

Het onderhavige initiatief betreft een herontwikkelingslocatie voor woningen in het centrum van Valkenburg. Het bouwplan past binnen de 'Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Het initiatief past hiermee binnen het beleid uit de intergemeentelijke structuurvisie.

Welstandsnota (2014)

Op 26 mei 2014 heeft de gemeenteraad van Valkenburg de Welstandsnota 2014 vastgesteld. Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Valkenburg kern'. Het welstandsbeleid is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande zeer waardevolle

structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinstedelijke basisstructuur. De "zorg voor de vijfde gevel is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de stad (inbedding in het dal). Ook zichtlijnen over het water van de Geul dienen in de overwegingen te worden betrokken. Het uitgangspunt is dat geen nieuwe overkluizingen zoals bruggetjes, balkons en erkers boven de Geul worden aangebracht. Aanpassing van reeds bestaande overkluizingen is mogelijk mits passend in de wenselijke beeldvorming. Aanpassingen van bestaande overkluizingen dienen bij voorkeur te leiden tot een vermindering van het overkluisde gedeelte van de Geul. Het aanzienlijk versmallen van de brug bij de te bouwen Geulpoot waarvoor in de plaats een vlonder op waterniveau is gepland, is hier uit oogpunt van welstand een goed voorbeeld van. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van grootchalige complexen in de randzones.

Het bouwplan is behandeld door de Stadsbouwmeester en is in hoofdlijnen reeds akkoord bevonden.

Beeldkwaliteitsplan kern Valkenburg (2010)

Het beeldkwaliteitsplan is als totaalbeeld van de ruimtelijke inrichting te beschouwen en is indicatief van aard. Het beeldkwaliteitsplan kent ook welstandscriteria, die via de nieuwe welstandsnota hun juridische boring krijgen.

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven hoe bij nieuwe ontwikkelingen te werk moet worden gegaan. De criteria moeten als welstandscriteria worden gezien om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de kern Valkenburg te behouden en verder te ontwikkelen. Hierin is onderscheid gemaakt in criteria voor de bebouwing en de openbare ruimte. Eerst is er een overzicht gegeven van een gewenste beeldkwaliteit op stadsniveau. Vervolgens is de gewenste beeldkwaliteit op het niveau van de straat of buurteenheid verder uitgewerkt. Het plangebied ligt in het beeldkwaliteitplan binnen de gebieden 'entreegebied' en 'woongebied 1870-1950'.

Het beeldkwaliteitplan is gelijktijdig met het geldende bestemmingsplan voor Centrum Valkenburg vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan kent geen planologische criteria.

Centrumplan Valkenburg (maart 2009)

In de gebiedsvisie "Eén groene weldadige stad" worden belangrijke ambities en doelstellingen voor Maastricht-Valkenburg gepresenteerd. Één van de voornaamste doelen is de identiteit van het gebied op een hoger (internationaal) niveau te brengen en daarbij de productiviteit te verbeteren. In Valkenburg wordt reeds hard gewerkt aan verschillende projecten om de doelstellingen uit deze gebiedsvisie en provinciaal beleid te realiseren. De basis van het centrumplan richt zich op het concentreren van het kernwinkelgebied, het ondergronds parkeren in de directe nabijheid, het autovrij maken van het centrum, het creëren van logische looproutes en het opwaarderen van het publieke domein.

Het plangebied ligt net buiten het gebied waar het Centrumplan op ziet, echter is gelegen aan belangrijke toegangswegen en is beeldbepalend voor de kern Valkenburg. Door de herontwikkeling van het thans (deels) braakliggende gebied met woningbouw wordt bijgedragen aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrumgebied van Valkenburg.

Gemeentelijk Waterplan (2008)

Het Waterplan is het eerste waterplan dat de gemeente en het waterschap in juli 2008 gezamenlijk hebben opgesteld voor Valkenburg aan de Geul. Het uiteindelijke doel van het waterplan is om te komen tot een gezond en veerkrachtig watersysteem voor mens en natuur dat beantwoordt aan het actuele waterbeleid en bijdraagt aan de gewenste belevingswaarde in de omgeving. Om dit te kunnen bereiken en handhaven zijn de volgende belangrijke doelstellingen voor het eerste Gemeentelijk Waterplan Valkenburg aan de Geul opgesteld:

- Hoofddoel is om de problemen in beeld te brengen op het gebied van het watersysteem (oppervlaktewater en grondwater) en de waterketen (winning van water - gebruik als drink en proceswater - afvalwater en reiniging).
- Het plan geeft een visie op het water in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Deze visie geeft een doorkijk naar de toekomst van het water op de lange termijn. Tevens dient het voor de korte termijn haalbare, betaalbare en doelmatige beleidsdoelen en maatregelen te omvatten (maatwerk binnen de mogelijkheden van het gebied).
- Het waterplan is een overkoepelend plan, zowel op strategisch niveau als op uitvoeringsniveau. Beleidsdoelstellingen worden geïntegreerd en naar de uitvoering vertaald.
- Het plan biedt bouwstenen voor het opstellen van ruimtelijke plannen en geeft inzicht in de mogelijkheden om te komen tot een duurzaam watersysteem binnen de gemeente. Hiertoe zijn ondermeer afkoppelkansenkaarten opgesteld en is de invloed daarvan op de riolering bekeken. Op het niveau van de stedelijke kernen is inzichtelijk gemaakt waar afkoppelen vorm kan krijgen en waar kansen en/ of belemmeringen zijn gelegen.
- In het waterplan zijn afspraken, verantwoordelijkheden, en samenwerkingsmogelijkheden benoemd tussen de gemeente en waterschap.
- Het plan versterkt de interne communicatie (tussen interne disciplines binnen de gemeente) en de externe communicatie met betrekking tot water en brengt de betrokken partijen (Waterschap Roer en Overmaas, provincie en gemeente) dichter bij elkaar. Het gemeentelijk waterplan is praktisch toepasbaar, bruikbaar en informatief voor de betrokken partijen en voor burgers.

Archeologische beleidskaart (2009)

Sinds de wijziging van de Monumentenwet per 1 september 2007, zijn in Nederland gemeenten in overwegende mate verantwoordelijk voor het behoud en het onderzoek van archeologisch erfgoed.

De gemeentelijke zorgplicht voor de archeologie is in het huidige bestel gekoppeld aan de Ruimtelijke Ordening. Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met archeologie. Bij ontheffingen, projectbesluiten, bouw- en aanlegvergunningen, soms ook sloopvergunningen, moet de gemeente bepalen dat de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord, eerst wordt vastgesteld door archeologisch vooronderzoek. Aan de vergunning kan daarna de verplichting tot het beschermen van de archeologie in de bodem of tot het doen van een opgraving, worden verbonden.

Het voordeel van de nieuwe rol van gemeenten is dat zij nu een integraal erfgoedbeleid kunnen voeren, waarbij de zorg voor het gebouwde en het archeologische cultureel erfgoed op elkaar afgestemd kunnen worden in samenhang met de zorg voor landschap, stedelijke inrichting en milieu. Hierbij kan de gemeente direct sturen op de positieve effecten van erfgoedzorg op ruimtelijke kwaliteit, toerisme, uitstraling en identiteit. Tevens kan de gemeente de erfgoedbelangen afwegen ten opzichte van andere belangen, aangezien zorg voor het erfgoed niet alleen positieve effecten heeft, maar ook negatief ervaren kan worden (beperking van gebruiksmogelijkheden, kosten van onderzoek). Proportionaliteit is daarom van groot belang, terwijl bij de voorbereiding en uitvoering van het beleid (vaak specialistische) deskundigheid nodig is.

Om een zorgvuldig archeologisch erfgoedbeleid te kunnen voeren, dient een gemeente te weten welke archeologische kennis er nu voorhanden is over haar grondgebied, waar daarin de lacunes zijn, wat de waarde van de bekende archeologische terreinen is en waar een kans is dat nog onbekende archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Het ontdekken daarvan is een bijdrage aan de kennis van de geschiedenis van de gemeente. Wanneer bij vooronderzoek echter blijkt dat er geen vindplaats aanwezig is, is dat om andere redenen ook een positief resultaat. Ten behoeve van andere belangen, zoals het ontwikkelen van bedrijventerreinen en woningbouwlocaties, dient een gemeente namelijk te weten waar het 'risico archeologie' het geringste is. Met archeologisch vooronderzoek wordt dat geverifieerd. Een 'negatief' resultaat van zo'n onderzoek is daarom ook een 'positief' resultaat, omdat dan zeker is dat er zonder verdere kosten of stagnatie gebouwd kan worden.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft daarom een archeologische beleidskaart opgesteld (Archeol is in 2009). De beleidskaart bestaat uit drie delen: een set vindplaatsenkaarten (onderverdeeld in vier kaarten), een set monumenten- en trefkansenkaarten (onderverdeeld in twee kaarten), en een set van twee beleidsadvieskaarten.

Het bijzondere van deze beleidskaart is dat niet alleen aandacht is besteed aan de 'traditionele' archeologie, maar dat ook de onderaardse kalksteengroeven in kaart zijn gebracht en beschreven. Deze groeven, die soms al terug gaan tot de Romeinse tijd, zijn

karacteristiek voor Valkenburg en kunnen als archeologisch monument worden beschouwd. Voor de opstelling van het bestemmingsplan is de archeologische beleidsadvieskaart het belangrijkste instrument voor het aspect archeologie.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan houdt de gemeente rekening met de bekende of verwachte archeologische monumenten door terreinen met bekende of verwachte archeologische monumenten geen bestemming te geven die het bodemarchief kan schaden.

Aan deze terreinen is in de bestemmingsplannen voor de gemeente Valkenburg aan de Geul de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie' (1 (t/m 6) gegeven. Bij het verlenen van vergunningen en afwijkingen wordt rekening gehouden met bekende of verwachte archeologische monumenten door indien nodig eerst een onderzoek naar de waarde van de terreinen te laten instellen en zo nodig aan de vergunning voorwaarden te verbinden.

In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op de specifieke archeologische waarden in het plangebied.

3. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het plangebied ligt in het centrum van Valkenburg, op de hoek van de Nieuweweg en de Reinaldstraat, aan de noordzijde van het centrum van Valkenburg. De directe omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen met een centrumfunctie danwel een gemengde functie. Op grond van het geldende bestemmingsplan voor Centrum Valkenburg mogen in en rond het plangebied de functies detailhandel, bedrijvigheid (cat 1 en 2), cultuur en ontspanning, maatschappelijk, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen worden uitgeoefend.

In het plangebied liggen diverse buiten gebruik geraakte gebouwen die in slechte staat verkeren. Aan de Nieuweweg ter hoogte van het plangebied zijn enkele hotels, enkele kleinere winkels, kantoren en woningen aanwezig. Aan de Reinaldstraat ter hoogte van het plangebied liggen eveneens winkels, een dierenkliniek, 2 apotheken en woningen.

De omliggende gebouwen zijn vrij hoog, met drie bouwlagen en een kap. In de directe nabijheid van het plangebied wordt het centrumplan van Valkenburg ontwikkeld. De spoorlijn Maastricht – Heerlen ligt op circa 130 meter ten noorden van het plangebied.



Afbeelding 4: luchtfoto plangebied en omgeving.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Bouwplan

Het project aan de Nieuweweg – Reinaldstraat in Valkenburg bestaat uit de realisatie van 30 woningen en een commerciële ruimte. Er worden 7 grondgebonden woningen gerealiseerd en 23 appartementen. De woningen worden opgericht in 4 bouwblokken.

Het bouwplan dat door middel van dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd past kwalitatief goed in de woningbehoefte in Valkenburg. Het betreft betaalbare woningen en appartementen van een typologie die niet voorhanden zijn in Valkenburg. De woningen worden gerealiseerd met een hoogwaardige architectuur en zijn ideaal gelegen nabij de voorzieningen en uitvalswegen van Valkenburg.



Afbeelding 5: situatie. Linksboven: bouwdeel A. Rechtsboven: bouwdeel B1. Rechtsonder: bouwdeel B2 en bouwdeel C. Linksonder: bouwdeel D.

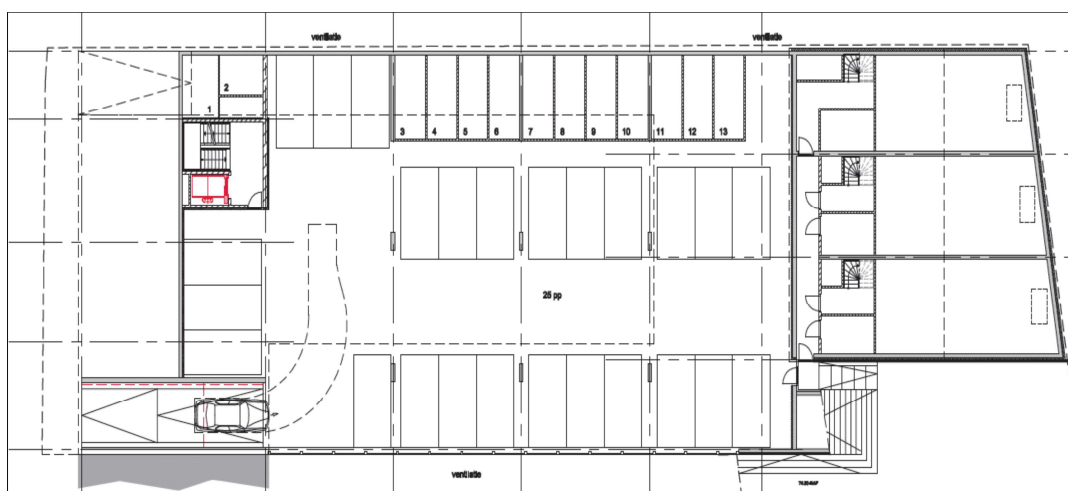
Bouwdeel A

Bouwblok A, dat zal worden georiënteerd op de Nieuweweg, bestaat uit de realisatie van 13 appartementen, verdeeld over de begane grond, eerste en tweede verdieping. Het gebouw wordt aan de straatzijde met een kap afgedekt en het achtergelegen bouwdeel wordt plat afgedekt. De maximale bouwhoogte wordt circa 12 meter. Het plat afgedekte deel krijgt een bouwhoogte van circa 9,5 meter. Onder het gebouw wordt een parkeergarage gemaakt met parkeerplaatsen voor 25 auto's, die uit komt op de Nieuweweg. Ook

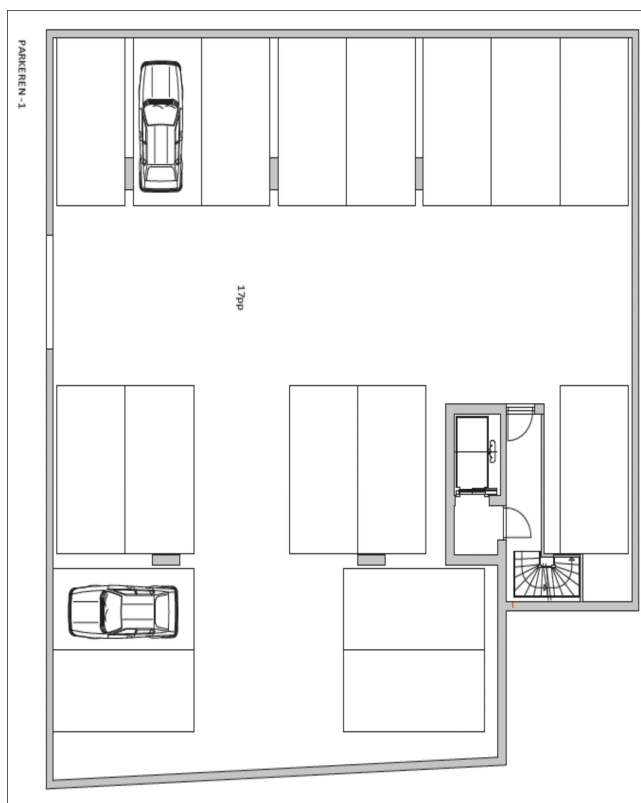
worden hier bergingen gerealiseerd. Ter plaatse van dit bouwblok wordt tevens de mogelijkheid geboden om 2 appartementen op de begane grond te vervangen door 1 commerciële ruimte.



Afbeelding 6: gevelbeeld bouwdeel A (wegzijde).



Afbeelding 7a parkeergarage onder bouwdeel A.



Afbeelding 7b parkeergarage onder bouwdeel C.

Bouwdeel B

Bouwdeel B bestaat uit twee delen. Het blok is gelegen aan de noordoostkant van het plangebied. Bouwdeel B1 bestaat uit 3 grondgebonden woningen met een dakterras. Bouwdeel B2 bestaat uit 4 grondgebonden woningen. De woningen worden plat afgedekt en krijgen een bouwhoogte van circa 9,5 meter.

Bouwdeel C

Bouwdeel C is georiënteerd op de Reinaldstraat. Het bouwplan bestaat hier uit de realisatie van 3 appartementen op de begane grond, 3 appartementen op de eerste verdieping en uit 1 penthouse met een buitenruimte op de tweede verdieping. Het gebouw wordt met een gecombineerde kap afgedekt. De bouwhoogte is circa 11,5 meter. Er wordt een parkeergarage aangelegd voor 17 auto's onder dit bouwdeel. Deze komt uit op de Reinaldstraat.



Afbeelding 8: gevelbeeld bouwdeel C, gezien vanaf de Reinaldstraat.

Bouwdeel D

Bouwdeel D ligt op de hoek van de Reinaldstraat en de Nieuweweg. Hier wordt op de begane grond een commerciële ruimte gerealiseerd van circa 200 m². Deze kan worden uitgebreid met de eerste verdieping. Vooralsnog voorziet het bouwplan echter in het realiseren van 3 maisonnettes op de verdiepingen. Het gebouw wordt afgedekt een langskap. Op de hoek van de twee straten ontstaat hierdoor een mooie variatie in kapbeeld. De bouwhoogte wordt circa 11 meter. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de commerciële ruimte te vervangen door de overige genoemde functies in de bestemmingsomschrijving, zoals woningen, waarbij echter het maximum aantal woningen van 30 niet mag worden overschreden.



Afbeelding 9: Gevelbeeld bouwdeel D, gezien vanaf de hoek Nieuweweg – Reinaldstraat.

4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De omgeving van het plangebied is omgeving met een stedelijke uitstraling. De omliggende gebouwen zijn vrij hoog, met drie bouwlagen en een kap. Het bouwplan sluit qua bouw- en goothoogtes, kapvormen, rooilijn en bouwmassa's aan op de gebouwen in de omgeving. Stedenbouwkundig gezien past het bouwplan dan ook in de omgeving. De stadsbouwmeester heeft aangegeven dat het bouwplan in hoofdlijnen akkoord is. Een nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen zal nader worden beoordeeld door de stadsbouwmeester.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Valkenburg. De Nieuweweg en de Reinaldstraat zijn voor Valkenburg twee belangrijke (hoofd)wegen. Met deze ontwikkeling worden het aanzicht van deze wegen en de aanrijroute naar het centrum opgewaardeerd.

In de omgeving komt een veelheid aan verschillende functies voor. Op grond van het geldende bestemmingsplan voor Centrum Valkenburg mogen in en rond het plangebied de functies detailhandel, bedrijvigheid (cat 1 en 2), cultuur en ontspanning, maatschappelijk, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen worden uitgeoefend.

Het onderhavig bouwplan maakt ter plaatse in hoofdzaak een woonfunctie mogelijk, met een commerciële ruimte op de hoek van de Reinaldstraat en de Nieuweweg. De huidige gemengde bestemming blijft in dit bestemmingsplan behouden. Hiermee verandert de juridisch-planologisch de aard van het plangebied en de omgeving niet. Het bouwplan is,

gezien de veelheid aan functies in de omgeving, functioneel als passend in de omgeving te beschouwen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met aspecten uit de omgeving die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De bevindingen voor deze aspecten worden in de onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009¹. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(- beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten. Het planvoornemen komt niet voor op de C lijst van het Besluit m.e.r.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de bouw van 30 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

¹ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied ligt in het Belvedere gebied Heuvelland, echter heeft reeds een gemengde bestemming en is gelegen in een stedelijk gebied. Het plangebied is daarmee niet aan te merken als een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De aanleiding voor een m.e.r-beoordeling wordt groter naarmate de drempelwaarde van 2000 woningen wordt benaderd. De bouw van maximaal 30 woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Ter plaatse is geen sprake van een gevoelig gebied. Er zijn geen aanzienlijke milieu-effecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Akoestiek

Wegverkeerslawaai

Bij herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Voor nieuwe woningen die binnen 200 meter (wettelijke onderzoekszone stedelijk gebied) van een weg geprojecteerd zijn, geldt dat nader akoestisch onderzoek naar de gevelgeluidsbelasting noodzakelijk is.

Spoorweglawaai

Het noordelijke plandeel grenst aan de spoorlijn Maastricht-Heerlen (traject 861/862). Voor de spoorlijn Maastricht-Heerlen geldt een onderzoekszone van 200 meter. Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de invloedssfeer van de betreffende spoorlijn geprojecteerd worden, dient hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Gezien de ligging in de onderzoekszone van de Nieuweweg, Reinaldstraat en Wilhelminalaan en gezien de ligging in de onderzoekszone van de spoorlijn is door K-Plus adviesgroep een akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeerlawaaai uitgevoerd².

In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Nieuweweg en de Reinaldstraat zal worden overschreden. De maximale gevelbelasting ten aanzien van de Nieuweweg is 63 dB en vanwege de Reinaldstraat 62 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor het bouwplan dient dan ook een hogere grenswaarde te worden verleend door de gemeente Valkenburg aan de Geul. Voor wat betreft de ligging nabij de Wilhelminalaan en nabij het spoor worden de voorkeursgrenswaarden niet overschreden.

Gezien de optredende gevelbelastingen, worden plaatselijk hogere eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dienen de te treffen geluidwerende voorzieningen te worden bepaald.

5.3 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Roer en Overmaas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water en de Omgevingsverordening Limburg. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

² K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen bouwplan Nieuweweg – Reinaldstraat te Valkenburg aan de Geul, M12.156.401.1, 6 december 2013 en Addendum rapport M12.156.401.1 6 december 2013

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiverings technieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Omgevingsverordening

Ter bescherming van de (grond)waterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening heeft de provincie Limburg op grond van de bevoegdheid vanuit de Wet Milieubeheer beschermingsgebieden (waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zone) aangewezen. De bescherming is erop gericht dat de kwaliteit van het grondwater zodanig is en blijft dat het middels eenvoudige zuivering geschikt is voor de openbare drinkwatervoorziening. De exacte begrenzing van deze beschermingsgebieden als ook de regels zijn opgenomen in de Provinciale Omgevingsverordening. Het plangebied ligt in de beschermde zone 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010 - 2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst.

De missie van het waterschap luidt: *Veilig, duurzaam, kostenbewust en democratisch aangestuurd functioneel waterbeheer door proactieve samenwerking, innovatie, klantgerichtheid en goed werkgeverschap.*

In het beheersplan heeft het waterschap het beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vastgelegd. Dit is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Tevens is aangegeven wat hiervoor gedaan gaat worden. De uitvoering van deze taken is hiervoor verdeeld in vijf operationele programma's: Plannen, Watersysteem, Veiligheid, Zuiveren en Instrumenten.

Veel externe contacten verlopen via het spoor van de ruimtelijke ordening en de verschillende initiatieven en bouwplannen die hieruit voortkomen. Vanuit het uitgangspunt 'Water als ordenend principe' is het waterschap een gebiedsregisseur. Het waterschap stelt voorwaarden maar wil ook proactief zijn; in de eerste stadia van planvorming meedenken over de kansen die initiatieven bieden. Dat past ook naadloos in de ambitie om met de

nieuwe Wet ruimtelijke ordening het belang van de watertoets te versterken en de inbreng van de waterbeheerder al bij de initiatief fase van ruimtelijke plannen te verzekeren in de vorm van kaderstelling en invloedsuitoefening vooraf.

Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool, het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen en het gebruik van duurzame niet-uitlogbare bouwmaterialen.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: oppervlaktewater, afval- en hemelwater.

Oppervlaktewater

In het plangebied of de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De Geul stroomt op een afstand van circa 200 meter ten zuiden van het plangebied.

Afvalwater

In de straten rond het plangebied ligt een gescheiden vuil en schoon rioleringswatersysteem.

Hemelwater

Door adviesbureau Geonius is een infiltratieadvies opgesteld ten behoeve van de planontwikkeling³. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied beperkte mogelijkheden voor infiltratie heeft, gezien de infiltratiecapaciteit van de bodem. Echter omdat de ruimte om te kunnen infiltreren op eigen terrein ontoereikend is vanwege de minimale ruimte langs de fundaties, vanwege het afschot in het terrein én omdat in de huidige situatie het plangebied ook vrijwel geheel verhard is en bovendien het schoon- en vuilwater reeds op de riolering werd aangeboden, heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul aangegeven dat het afstromend schone hemelwater voor deze ontwikkeling mag worden aangeboden op de hemelwaterriolering die in de voorliggende straten ligt. De capaciteit van de riolering is hiervoor voldoende.

Overleg waterbeheerder

Conform de notitie 'Toepassingsbereik Watertoets' van Waterschap Roer en Overmaas geldt dat het project niet hoeft te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Er is geen toename van het verhard oppervlak die groter is dan 2.000 m², aangezien het plangebied in de huidige situatie reeds bijna volledig verhard is. Ook ligt het plangebied niet binnen een door het Waterschap aangegeven aandachtsgebied.

³ Geonius, Infiltratie-advies tbv nieuwbouw appartementen aan de Reinaldstraat te Valkenburg, GB120170, 20 augustus 2013

5.4 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van (incidentele) bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem derhalve door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daartoe geldende normen, te worden onderzocht. Ten behoeve van de planvorming is een verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd door Aelmans⁴⁺⁵.

In het rapport wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygienisch oogpunt het plangebied grotendeel geschikt is voor wonen. Op enkele punten in het plangebied zijn echter sterke verontreinigingen geconstateerd met minerale olie, lood en/of zink. Deze dienen gesaneerd te worden. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de sanering zal een saneringsplan worden opgesteld dat ter goedkeuring aan de gemeente zal worden voorgelegd.

Verder worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van overige aangetroffen verontreinigingen. De aanbevelingen zullen worden opgevolgd.

Indien de aangetroffen verontreinigingen volgens het advies worden verwijderd, is de bodem in het plangebied geschikt voor het voorgenomen gebruik. De bodemsanering zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.5 Natuurwaarden

Door Bureau Sprink is een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied⁶. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen. In het plangebied zijn de beschermde soorten Muurleeuwenbek en (een nest van) de Zwarte Roodstaart aangetroffen. Tevens kan het gebied geschikt zijn voor vleermuizen. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

Muurleeuwenbek: De muurleeuwenbek is geen beschermde plantensoort en valt niet onder de FF-wet.

⁴ Aelmans, Verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek Reinaldstraat 7-9 en Nieuweweg 16-18, gemeente Valkenburg aan de Geul, E16792.23, 31 januari 2013

⁵ Aelmans, Addendum bodemonderzoek Reinaldstraat 7-9 en Nieuweweg 16-18, gemeente Valkenburg aan de Geul, 13/03131, 18 juli 2013

⁶ Bureau Sprink, Ecologische quickscan gebied Nieuweweg-Reinaldstraat gemeente Valkenburg aan de Geul, rapport nummer 2014-01, 12 februari 2014

Zwarte roodstaart:

- de panden dienen vóór het slopen te worden gecontroleerd op het voorkomen van broedende zwarte roodstaart, met name het pand Nieuweweg 16-18. Indien de soort niet aanwezig is, kan het pand ook in het broedseizoen gesloopt worden.
- panden met nesten van zwarte roodstaart mogen niet gesloopt worden gedurende het broedseizoen van de zwarte roodstaart, zijnde half april tot en met juli.
- Voor het verloren gaan van (potentieel) broedbiotoop als gevolg van de sloop van panden is geen compensatie nodig, gezien het aantal geschikte vervangende broedlocaties in de directe omgeving.

Kleinere zangvogels:

De groenstrook achter het pand Reinaldstraat 7-9 is potentieel broedgebied voor kleinere zangvogels. De strook dient gekapt te worden vóór of ná het broedseizoen (maart – juli).

Vleermuizen:

Vleermuizen genieten in het kader van de FF-wet de zwaarste bescherming.

Alhoewel vleermuizen op de slooplocatie niet zijn aangetroffen, is het niet uit te sluiten dat deze dieren mogelijk toch aanwezig zijn. Met name de loods van het pand Nieuweweg 16-18 en (de zolder van) het pand Reinaldstraat 7-9 zijn in potentie geschikt voor vleermuizen.

Nader vleermuisonderzoek is uitgevoerd door Bureau Sprink. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen⁷. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- De slooppanden Nieuweweg 16-18 en Reinaldstraat 7-9 en directe omgeving hebben nauwelijks betekenis voor vleermuizen. Er werden tijdens vier terreinbezoeken nooit meer dan twee dieren waargenomen.
- Op één waarneming na werden alle vleermuizen aangetroffen bij het pand Reinaldstraat 7-9.
- De dieren hielden zich op aan de achterzijde van dit pand en in het gebied links- en rechtsachter van het pand.
- Er zijn alleen gewone dwergvleermuizen (*Pipistrellus pipistrellus*) aangetroffen.
- Er zijn alleen fouragerende vleermuizen waargenomen.
- Van een doorgaande jachtroute aan de achterzijde van het pand Reinaldstraat 7-9 lijkt geen sprake.
- Bij beide slooppanden werden geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen.
- In- en uitvliegopeningen (bruinverkleuringen) werden niet gevonden.

⁷ Bureau Sprink, Inspectie van twee slooppanden in het gebied Nieuweweg – Reinaldstraat te Valkenburg aan de Geul op aanwezigheid van vleermuizen, rapportnummer 2015-11, 23 oktober 2015

Als aanbeveling wordt meegegeven om tussen nu en het moment van slopen het pand Reinaldstraat 7-9 ongeschikt te maken voor vleermuizen. Dit om te voorkomen dat vleermuizen het gebouw mogelijk alsnog gaan koloniseren.

Deze maatregel is reeds geëffectueerd.

5.6 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Toetsing

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. In vergelijking daarop wordt bij voorgenomen ontwikkeling worden ruim minder nieuwe woningen dan de norm voor NIBM gerealiseerd. Met deze kleinschalige ontwikkeling in relatie tot 1.500 woningen wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Conclusie

Het project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planvorming.

5.7 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het 'Besluit transportroutes externe veiligheid', vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Deze verantwoordingsplicht geldt alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Volgens de provinciale risicokaart zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Re-

geling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op een afstand van circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van NV Gasunie. Het betreft een regionale leiding. Het plangebied ligt ruim buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de afstand tot de leiding, gezien de geringe toename aan personen als gevolg van de ontwikkeling en gezien de grote dichtheid aan personen die reeds rond het plangebied aanwezig zijn, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Wegtransport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt in de nabijheid van de provinciale wegen N590, N595 en N298. Over deze wegen worden, voor zover gelegen buiten de kern, risicovolle stoffen vervoerd. Het deel van de wegen waar risicovol transport over plaatsvindt ligt echter op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied.

Gezien de grote afstand tot deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen, gezien de reeds aanwezige grote aantallen mensen in Valkenburg en aangezien deze ontwikkeling slechts een beperkt aantal mensen toevoegt aan het gebied, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Basisnet Spoor

Op een afstand van circa 120 meter ligt de spoorlijn Maastricht - Heerlen. Uit het Basisnet Spoor blijkt dat deze spoorlijn niet wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de woningen en ruimte voor detailhandel.

5.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot realisatie van maximaal 30 appartementen en grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met twee detailhandelsruimtes van beide circa 200 m² bvo. In het plangebied waren (voorheen) 9 appartementen aanwezig en een detailhandelsruimte van circa 660 m². De toename van het aantal wooneenheden is dan ook maximaal 21 wooneenheden.

30 appartementen (worst case, koop-etage-duur, schil centrum, weinig stedelijk) leidt tot circa $(30 \times 7,3) = 220$ mvt/etmaal. De omliggende wegen, waaronder de Reinaldstraat en de Nieuweweg deze 220 mvt/etmaal /etmaal goed kunnen verwerken.

Voor de goede orde wordt vermeld dat het aantal m² bvo voor de detailhandelsvoorzieningen afneemt van ca 660 m² naar ca 400 m². Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking van deze detailhandelsvoorzieningen is er dus sprake voor deze functie sprake van een afname van de verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft aangegeven dat voor de eenpersoonswoningen (19) 1,3 parkeerplaats per woning geldt en voor de maisonnettes (3) een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Voor de grondgebonden woningen (7) geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Voor het penthouse (1) geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats.

De totale parkeerbehoefte is hiermee $(19 \times 1,3) + (3 \times 1,6) + (7 \times 1,6) + (1 \times 1,6) = 42$ parkeerplaatsen. In totaal is in het plangebied in 2 parkeergarages ruimte voor $(25 + 17) = 42$ parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Het parkeren voor de commerciële ruimte zal plaatsvinden door middel van parkeren op betaalde parkeerterreinen, vanwege de ligging in het 'Centrum onthefingsgebied)

5.9 Bedrijfshinder

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Valkenburg. Dit is een omgeving met een sterke functiemenging. In het plangebied kan op grond van het geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' dan ook een veelheid aan functies plaatsvinden, waaronder detailhandel, bedrijvigheid (cat 1 en 2), cultuur en ontspanning, maatschappelijk, dienstverlening, kantoor, horeca en wonen.

Het onderhavig bestemmingsplan laat de huidige gemengde bestemming in tact, met dien verstande dat ter plaatse wel nieuwe woningen mogen worden opgericht.

De bedrijvigheid en overige niet-woonfuncties in het plangebied en de directe omgeving bestaat uit bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2. Deze passen binnen de bebouwde omgeving, en zeker in een gebied met een grote mate van functiemenging. In dat kader wordt vermeld dat de aanwezige detailhandel en horeca van categorie 5 (hotel - pension) rond het plangebied valt onder categorie A van de VNG brochure voor gebie-

den met functiemenging. Deze zijn in een gemengd gebied aanpandig aan woningen toegestaan vanwege de geringe milieubelasting voor de omgeving. De eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Eventuele bedrijven in de omgeving die vallen in categorie B en milieucategorie 2 zullen eveneens geen overlast voor de te realiseren woningen opleveren, aangezien deze in een centrumgebied toegestaan zijn, indien deze bouwkundig afgescheiden worden van woningen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, met uitzondering van Nieuweweg 14. In de huidige situatie betreft dit een woning. Gezien de indeling en omvang van het pand ligt het niet in de rede dat hier een bedrijf met een milieucategorie 2 zal worden opgestart. Indien dit wel zal gebeuren, dient te worden voldaan aan het Activiteitenbesluit, waarmee overlast voor omliggende woningen wordt voorkomen.

Voor de op te richten woningen zijn er dan ook geen belemmeringen in het kader van de milieuzonering. De reeds aanwezige bedrijven worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de planvorming, aangezien ter plaatse reeds een woonfunctie is toegestaan.

Voor de goede orde wordt vermeld dat de gebruiksrechten voor bedrijvigheid (cat 1 en 2), cultuur en ontspanning, maatschappelijk, dienstverlening, kantoor en horeca in het plangebied zelf reeds zijn toegestaan. Detailhandel betreft tevens een activiteit met een maximale milieucategorie 2. Hier wordt dan ook niet nader aan getoetst ten opzichte van de omliggende en nieuwe woningen. Volstaan wordt met de verwijzing naar het Activiteitenbesluit, waar deze activiteiten aan zullen dienen te voldoen indien deze (in de toekomst) in het plangebied worden opgestart. Overlast voor omliggende woningen wordt hiermee voorkomen.

5.10 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het beste kader voor een goede afweging is het opstellen van een gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Door Archeol is in 2009 een Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart voor de gemeente Valkenburg aan de Geul opgesteld. Deze beleidskaart is vertaald in de verschillende bestemmingsplannen in de gemeente.

In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' ligt op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Op grond van deze bestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor de planontwikkeling.

Onder het plangebied liggen volgens de archeologische beleidskaarten geen ondergrondse gangenstelsels.

Door Aeres Milieu bv is een archeologisch bureau-onderzoek en een verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd in het plangebied⁸. Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek kan worden gesteld dat er ter plaatse van boring 6, onder het colluvium mogelijk sprake is van een archeologisch interessant niveau. Dit geldt ook voor de boringen 1 en 3, hier is op een diepte van gemiddeld 2,0 meter sprake van een ondoordringbare laag of object. Centraal in het plangebied is de bodem afgetopt ten behoeve van de huidige bebouwing waardoor verstoord is tot in de natuurlijke ondergrond. In boringen 1,3 en 6 is mogelijk een archeologisch niveau aangehouden. Voor de zone rond boring 6 kan een ondergrens worden gesuggereerd van 1,5 meter -mv (180 centimeter + 30 centimeter buffer). Voor boringen 1 en 3 is dit 1,7 meter -mv (200 centimeter + 30 centimeter buffer). In beide gevallen zal de geplande verstoring dit niveau echter overschrijden (respectievelijk 3 en 2 meter). Het advies luidt derhalve dat voor deze zones een vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Gezien de versnipperde aard van het terrein heeft een archeologische begeleiding conform protocol opgraven de voorkeur.

De aanbevelingen uit het onderzoeksrapport zullen worden opgevolgd. In het bestemmingsplan is voor de archeologische aandachtsgebieden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -3' opgenomen.

5.11 Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende Rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. In de directe omgeving zijn de cultuurhistorisch waardevolle panden Reinaldstraat 2-4 en de Lindenlaan 7 gelegen.

Ter bescherming van de genoemde monumenten geldt het uitgangspunt dat er geen wezenlijke verandering mag worden aangebracht aan het stedenbouwkundig beeld en geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische waarden.

Het bouwplan past stedenbouwkundig gezien in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze panden.

⁸ Aeres Milieu bv, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Nieuweweg-Reinaldstraat te Valkenburg, rapportnummer AM13189, 2 april 2015

5.12 Leidingen en infrastructuur

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg' liggen er geen kabels en / of leidingen in het plangebied die een juridisch-planologische beschermingszone behoeven. Voordat grondverstorende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd zal een melding worden ingediend bij het Kabels en leidingen informatiecentrum (Klic).

Voor de goede orde wordt vermeld dat onder het plangebied geen ondergronds gangenstelsel aanwezig is.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), en conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'

De bestemming 'Gemengd' is weergegeven, met daarin de bouwvlakken voor de woningen en een aanduiding voor de detailhandel. In de regels zijn de nadere bepalingen opgenomen waaraan de nieuwe gebouwen dienen te voldoen.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is zoveel mogelijk uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de systematiek van het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012, hoewel dit niet langer verplicht is gesteld.

6.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Specifieke gebruiksregels
- 5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels
- 6 Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

De specifieke gebruiksregels geven aan wanneer er sprake is van een strijdig gebruik van de gronden en gebouwen.

Artikel 3, Gemengd

Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn verschillende functies toegestaan en onderling uitwisselbaar, behalve daar waar functies alleen zijn toegestaan indien ze als zodanig op de verbeelding zijn aangegeven:

- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijven;
- cultuur en ontspanning;
- maatschappelijk;
- dienstverlening;
- kantoor;
- parkeergarage; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'
- wonen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven in de regels

Artikel 4, Waarde – Archeologie 3

In een deel van het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen. Op deze gronden is daarom de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' gelegd. Bodemverstorende werkzaamheden mogen uitsluitend plaatsvinden indien door middel van onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische resten worden aangetast. Dit zal onderzocht worden door middel van archeologische begeleiding van de bodemverstorende werkzaamheden in het kader van de bouw van de nieuwe bebouwing.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 6, zijn de algemene bouwregels opgenomen.

In artikel 7, 8 en 9 van de algemene regels zijn algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In artikel 10 zijn de algemene procedureregels en in artikel 11 zijn de overige regels opgenomen.

6.3.4 Overgangs- en slotbepalingen

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID

7.1 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is uit een oogpunt van rechtszekerheid handhaving van belang: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afdeling 6.4 betreffende de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het nemen van een ruimtelijk besluit dat de realisatie van een of

meer woningen mogelijk maakt een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met dit bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer..

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst op basis van de Wro gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

8. PROCEDURE EN OVERLEG

8.1 Procedurestappen

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en overleg

Ingevolge artikel 3.1.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) pleegt het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van de inspraak en vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan 4 weken voor een ieder ter visie gelegd. In het inspraakverslag in de separate bijlagen wordt verslag gedaan van de inspraakprocedure en het vooroverleg.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 juli 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Voor een weergave van de ingediende zienswijzen, het standpunt van de gemeente en voor de verrichte aanpassingen, zie het verslag van de zienswijzenprocedure. Deze is opgenomen in de separate bijlagen.