



## **Partiële herziening BP Kernen 2010**

- Toelichting -

Vroenhof 47/49/51

gemeente Valkenburg aan de Geul



## Partiële herziening BP Kernen 2010

Vroenhof 47/49/51

gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2019BP003-VA01
Rapportnummer:	M170042.007/SVE
Opdrachtgever:	de heer J.H.E.E. Engelbert
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	<b>vast te stellen</b>
Datum:	<b>8 juni 2020</b>

### Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

Parklaan 21  
5261 LR Vught  
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Situering plangebied	7
1.3	Juridische status	8
1.3.1	Bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1 <sup>e</sup> herziening'	9
1.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'	9
1.3.3	Facetbestemmingsplan Parkeernormen	10
1.4	Planvorm	10
1.5	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Planologisch beleidskader</b>	<b>13</b>
2.1	Rijksbeleid	13
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
2.1.3	Conclusie Rijksbeleid	14
2.2	Provinciaal beleid	15
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	15
2.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	16
2.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
2.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
2.2.5	Provinciaal woonbeleid	18
2.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
2.3	Gemeentelijk beleid	19
2.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul	19
2.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	20
<b>3</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b>	<b>23</b>
3.1	Ligging	23
3.2	Situatie omgeving	24
3.3	Situatie plangebied	25
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>27</b>
4.1	Beoogde planontwikkeling	27
4.1.1	Vroenhof 49	27
4.1.2	Vroenhof 51	29
4.1.3	Vroenhof 47	30
4.2	Ruimtelijke effecten en landschapsplan	30

<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten .....</b>	<b>33</b>
5.1	Milieueffectrapportage .....	33
5.2	Akoestiek .....	33
5.2.1	Algemeen.....	33
5.2.2	Akoestisch onderzoek.....	33
5.2.3	Conclusie geluid.....	34
5.3	Water.....	34
5.3.1	Nationaal waterplan .....	34
5.3.2	Provinciaal beleid .....	34
5.3.3	Watertoets Waterschap Limburg .....	35
5.3.4	Afvoer afval- en hemelwater .....	35
5.3.5	Overleg Waterschap Limburg .....	37
5.3.6	Conclusie waterhuishouding .....	40
5.4	Bodem .....	40
5.4.1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek.....	40
5.4.2	Conclusie bodem .....	40
5.5	Natuurbescherming.....	40
5.5.1	Kernkwaliteiten .....	40
5.5.2	Natura2000.....	41
5.5.3	Flora- en fauna.....	42
5.5.4	Conclusie natuurbescherming .....	42
5.6	Luchtkwaliteit .....	43
5.6.1	Algemeen.....	43
5.6.2	Het besluit NIBM .....	43
5.6.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	44
5.6.4	Conclusie .....	44
5.7	Externe veiligheid .....	44
5.7.1	Beleid .....	44
5.7.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's .....	45
5.7.3	Conclusie externe veiligheid .....	46
5.8	Verkeer en parkeren.....	46
5.8.1	Verkeersgeneratie .....	47
5.8.2	Parkeerbehoefte.....	47
5.8.3	Conclusie verkeer en parkeren .....	47
5.9	Bedrijfshinder (milieuzonering).....	47
5.9.1	Algemeen.....	47
5.9.2	Bedrijvigheid.....	47
5.9.3	Conclusie bedrijfshinder (milieuzonering) .....	48

5.10 Archeologie.....	48
5.10.1 Algemeen.....	48
5.10.2 Archeologische verwachtingswaarden .....	48
5.10.3 Archeologisch onderzoek .....	48
5.10.4 Conclusie archeologie.....	49
5.11 Kabels en leidingen.....	49
5.12 Duurzaamheid .....	49
<b>6 Juridische planopzet.....</b>	<b>51</b>
6.1 Algemeen.....	51
6.2 Toelichting, regels en verbeelding.....	51
6.2.1 Toelichting .....	52
6.2.2 Regels .....	52
6.2.3 Verbeelding .....	53
<b>7 Handhaving en uitvoerbaarheid .....</b>	<b>55</b>
7.1.1 Algemeen.....	55
7.2 Handhavingsbeleid .....	55
7.3 Economische uitvoerbaarheid.....	56
7.4 Planschade.....	56
<b>8 Procedure en overleg .....</b>	<b>57</b>
8.1 Vooroverleg.....	57
8.2 Inspraak .....	57
8.3 Formele procedure.....	58
8.3.1 Algemeen.....	58
8.3.2 Zienswijzen .....	58
<b>Bijlagen .....</b>	<b>59</b>





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter plekke van het adres Vroenhof 49 te (6301 KD) te Valkenburg is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De agrarische bedrijfsvoering is gestaakt en de vrouw van de agrariër is ter plekke nog woonachtig. Aan weerszijden van de Vroenhof 49 is familie woonachtig: ter plekke van Vroenhof 47 is dit de dochter en ter plekke van de Vroenhof 51 is dit de zoon van de bewoonster van Vroenhof 49. De weilanden aan de achterzijde (circa 6 hectare) zijn eveneens in het bezit van de familie.

Het planvoornemen is drieledig:

1. Vooraleerst wordt beoogd de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de locatie Vroenhof 49 te wijzigen in een woonbestemming. Daarbij zal de huidig bestaande bebouwing (grotendeels) worden gesloopt en een nieuwe woning met bijgebouwen worden gerealiseerd. De kleinzoon van de huidige bewoonster zal de nieuwe woning gaan bewonen, terwijl voor uitsluitend de huidige bewoonster de mogelijkheid wordt geboden om in de (voormalige) bedrijfswoning te blijven wonen.
2. Ten tweede bestaat de behoefte om op het achterterrein behorende bij Vroenhof 51 nieuwe bebouwing te realiseren ten behoeve van hobbymatige huisvesting van paarden (ten hoogste 5 stuks) inclusief machineberging, alsmede een buitenrijbak (60 x 20 meter).
3. Ten laatste wordt ter plekke van het adres Vroenhof 47 beoogd een stal te realiseren op het achterterrein voor eveneens het hobbymatig huisvesten van paarden (ten hoogste 3 stuks).

De vigerende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) laten de beoogde voornemens niet rechtstreeks toe. Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul heeft in haar vergaderingen van 23 mei 2017 en 17 oktober 2017 besloten in principe en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkelingen.

Teneinde de ontwikkelingen mogelijk te maken is het doorlopen van een separate ruimtelijke procedure noodzakelijk. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

## 1.2 Situering plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Vroenhof 47/49/51 te Valkenburg. Het plangebied betreft voorts deels de agrarische gronden aan de achterzijde van deze adressen.



Uitsnede topografische kaart met  
aanduiding plangebied

### 1.3 Juridische status

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeren in beginsel de volgende bestemmingsplannen: 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening' en 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. Dit is schetsmatig gevisualiseerd in onderstaande figuur.



Uitsnede verbeeldingen  
vigerende  
bestemmingsplannen  
met aanduiding  
plangebied

### 1.3.1 Bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening'

Ter plekke van het plangebied is vooraleerst het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 17 december 2012, van kracht.

#### Vroenhof 49

De locatie Vroenhof 49 is bestemd voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' inclusief daarbij behorende bouwvlak. Het bouwvlak mag voor 80% worden bebouwd, waarbij de maximale goothoogte 6 meter mag bedragen. De gronden bestemd voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn in z'n algemeenheid bedoeld voor agrarische bedrijven.

Naast de hoofdbestemming is tevens sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waterstaat – Inundatiegebied'.

#### Vroenhof 47 en 51

Ter plekke van de adressen Vroenhof 47 en 51 vigeert voor de eerste circa 40 meter gemeten vanaf de straat de bestemming 'Wonen' inclusief bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen'. De gronden zijn in z'n algemeenheid bedoeld voor (reguliere) burgerwoningen. Tevens is sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Het achterste deel van beide woonpercelen is in het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening' bestemd voor 'Agrarisch met waarden'. In z'n algemeenheid zijn deze gronden bedoeld voor agrarisch grondgebruik; in de praktijk is sprake van tuinen, niet enkel ter plekke van onderhavig plangebied echter ook bij het merendeel van de woningen aan de zuidzijde van de Vroenhof.

Voorts is sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 5', en 'Waterstaat – Inundatiegebied'.

### 1.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'

Aan de achterzijde van de woningen aan de Vroenhof 47 en Vroenhof 51, alwaar nieuwe bebouwing wordt beoogd, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012', vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 2 april 2012, van kracht.

Op grond van dat bestemmingsplan vigeert ter plekke van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden'. In z'n algemeenheid zijn deze gronden bedoeld voor agrarisch grondgebruik, alsmede instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, instandhouding en uitbreiding van waterremmende en erosie beperkende landschapswaarden, en instandhouding en/of inrichten van de ecologische verbindings- en ontwikkelingszones.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5', 'Waarde – Landschapselement', en 'Waterstaat – Inundatiegebied', alsook de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'overig – via belgica' van toepassing.

### 1.3.3 Facetbestemmingsplan Parkeernormen

Naast genoemde bestemmingsplan is tevens het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen', vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 2 juli 2018 van kracht. Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat binnen de gemeentegrens van Valkenburg aan de Geul dezelfde regeling voor parkeren (parkeernormen) gaat gelden. Het facetbestemmingsplan heeft alleen betrekking op de regeling voor parkeren (parkeernormen); deze regeling is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

## 1.4 Planvorm

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', zoals deze van kracht is ter plekke van de locatie Vroenhof 49, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om deze bestemming te wijzigen in 'Wonen'. De beoogde planontwikkeling ter plekke past in beginsel binnen deze bestemming, waardoor een wijzigingsprocedure ex artikel 3.9a Wro kan worden doorlopen.

Om de beoogde nieuwe bebouwing bij de woningen Vroenhof 47 en Vroenhof 51 te kunnen vergunnen, dient ofwel een projectafwijkingbesluit ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo te worden genomen ofwel een separate bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro te worden doorlopen.

Bij voorliggende planontwikkeling is ervoor gekozen om het kunnen realiseren van de verschillende beoogde ontwikkelingen in één ruimtelijk plan te vervatten en te faciliteren. Daartoe dient een separate bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wro te worden doorlopen. In casu is ervoor gekozen om tevens toepassing te geven aan de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wro voor zover dit betrekking heeft op het woonhuis Vroenhof 49. Dit betekent dat het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning activiteit bouwen (specifiek voor wat betreft het woonhuis) in één procedure worden vervat. De bebouwing achter de adressen Vroenhof 47 en Vroenhof 51 kan op basis van voorliggend bestemmingsplan, na onherroepelijk worden hiervan, separaat worden vergund.

## 1.5 Leeswijzer

Voorliggend document bestaat uit acht hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van de planontwikkeling, de situering van het plangebied, de huidige planologisch-juridische status en de voorwaarden van het college van burgemeester en wethouders aan het verlenen van principemedewerking, en de planvorm.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een uiteenzetting gegeven van de beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van hoofdzakelijk beeldmateriaal inzicht geboden in de uitstraling van het plangebied en omliggende gebied.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de beoogde planontwikkelingen ter plekke van het plangebied.

De beoogde ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5 getoetst aan de diverse omgevingsaspecten, waarbij tevens de resultaten van een aantal uitgevoerde onderzoeken worden aangehaald. Hoofdstuk 6 gaat in op de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en gaat in op de gekozen bestemmingen en wijze van bestemmen.

Het gemeentelijke handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 7.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de te volgen procedure.



## 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte omschreven beleidslijnen. In deze structuurvisie wordt de toekomstvisie gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt een doorkijk gegeven naar deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of

landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. Op de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot voorliggende planontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2 van voorliggende toelichting.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

### **2.1.3 Conclusie Rijksbeleid**

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.



## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Overig bebouwd gebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014

#### Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

#### Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

## 2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is – blijkens de kaart ‘Milieubeschermingsgebieden’ – gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het zuidelijke deel van het plangebied is tevens gelegen in een ‘beekdal’.



Uitsnede kaart ‘milieubeschermingsgebieden’ Omgevingsverordening Limburg 2014

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: ‘schaalcontrast van zeer open naar besloten’, ‘het groene karakter’, ‘reliëf en ondergrond’ en ‘rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed’. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

### Beekdal

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van een aantal specifieke handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van een ‘beekdal’. **Gelet op artikel 4.5.1, sub 2 onder a van de Omgevingsverordening 2014 is het verboden om in een beekdal grondwerkzaamheden op of in de bodem uit te voeren die leiden tot aantasting van het reliëf, behalve werkzaamheden voor herstel en onderhoud van het beekdal. In het kader van de waterhuishouding zullen grondwerkzaamheden moeten worden verricht (zie paragraaf 5.3), waardoor ontheffing ex artikel 4.5.3 Ovl2014 zal worden aangevraagd in het kader van de vergunningverlening op basis van dit bestemmingsplan.**

### 2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Onderhavige planontwikkeling betreft het wijzigen van een voormalige agrarische locatie in één reguliere burgerwoning ter plekke van de Vroenhof 49. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Ook het realiseren van de beoogde bebouwing bij de Vroenhof 47 en Vroenhof 51 zijn geen stedelijke ontwikkelingen als bedoeld. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

### 2.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals, verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor

het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In paragraaf 2.3.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

### 2.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
  - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
  - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 10 oktober 2016. Bij voorliggende planontwikkeling wordt een voormalige bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Dit voldoet aan het provinciaal woonbeleid.

### 2.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering(en) 'Overig bebouwd gebied' en 'Bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het

beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking en het provinciale woonbeleid.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul beschikt, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Valkenburg aan de Geul, over een gemeentelijke structuurvisie voor haar grondgebied. In deze structuurvisie worden de strategische keuzes met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrens voor de lange termijn (15 jaar) vastgelegd.

In de structuurvisie wordt niet specifiek ingegaan op onderhavig plangebied. In z'n algemeenheid is opgenomen dat het plangebied is gelegen binnen de 'beekdalbodems'. Ten aanzien van deze gronden is in de structuurvisie in z'n algemeenheid het volgende opgenomen:

Qua verschijningsvorm is deze zone erg afwisselend. Vaak is er sprake van beslotenheid of halfopenheid met bos, bosschages en andere kleine landschapselementen, soms juist van meer openheid door het agrarische gebruik (akkerbouw). Maar dan wel een openheid met een duidelijke begrenzing. Het primaat ligt evenals in de vorige zone bij natuur en landschap. Landbouw is in deze zone wel mogelijk en speelt hier ook nog een belangrijke rol, maar dient uitdrukkelijk rekening te houden met de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden. Het wensbeeld voor deze zone is de landschappelijke en natuurlijke waarden te versterken door een beheersrol voor de landbouw. Nieuwe bebouwing wordt vanwege de kwetsbaarheid van de beekdalen, de waterhuishouding, maar ook de zichtbaarheid vanaf de hellingen (5e gevel) in principe niet wenselijk geacht, zelfs niet voor nieuwe agrarische bedrijven. Kleinschalige uitbereiding van bestaande bebouwing, kleinschalige invullingen aan bebouwingsranden in de overgang van kernen naar het buitengebied zijn plaatselijk nog mogelijk, als er sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt, naast een bestemmingswijziging van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, voorzien in kleinschalige bebouwing aan de bebouwingsrand van de Vroenhof. Initiatiefnemer beschikt over ruim 5 hectare gronden aan de zuidzijde van het plangebied. Deze gronden wenst hij op natuurlijke wijze te beheren alsook te laten begrazen door paarden. Ten behoeve van dit beheer is beperkte nieuwbouw nodig teneinde machinerie en de paarden te kunnen onderbrengen.

De te leveren kwaliteitsverbetering is tweeledig. Vooraleerst wordt de verouderde voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ter plekke van Vroenhof 49 gesloopt. Ter vervanging daarvoor wordt een nieuwe (reguliere) burgerwoning opgericht in een kwalitatief hoog afwerkingsniveau. De nieuwbouw leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plekke, passend binnen het stedenbouwkundige beeld van de lintbebouwing. Voorts wordt de nieuwe bebouwing behorende bij Vroenhof 47 en 51 op landschappelijke wijze ingepast, passend binnen het kleinschalige cultuurlandschap.

De totale planontwikkeling aan de Vroenhof 47/49/51 is voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg voor advies. Na behandeling van de adviesaanvraag is verzocht om een nadere uitwerking van de planontwikkeling in relatie tot het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Middels brief d.d. 26 februari 2019 heeft de Stichting Kwaliteitscommissie een positief advies uitgebracht. Het advies inclusief de nadere uitwerking is bijgevoegd als **bijlage 1**.

### 2.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de bedrijfswoning Vroenhof 49 bestemmingsplanmatig gewijzigd in een reguliere burgerwoning. Gelet op de uitvoeringsnotities behorende bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geldt voor het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging géén compensatieplicht. Voor het kunnen blijven bewonen van de voormalige bedrijfswoning door de huidige eigenaresse wordt middels voorliggend bestemmingsplan een specifieke regeling opgenomen ('persoonsgebonden overgangsrecht'). Daarmee wordt publiekrechtelijk geregeld dat, indien bewoning van betreffend pand door de eigenaresse wordt beëindigd, het pand ook niet meer mag worden bewoond en dient te worden afgebroken.

Vanwege deze omstandigheid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling (woning)compensatie niet aan de orde.

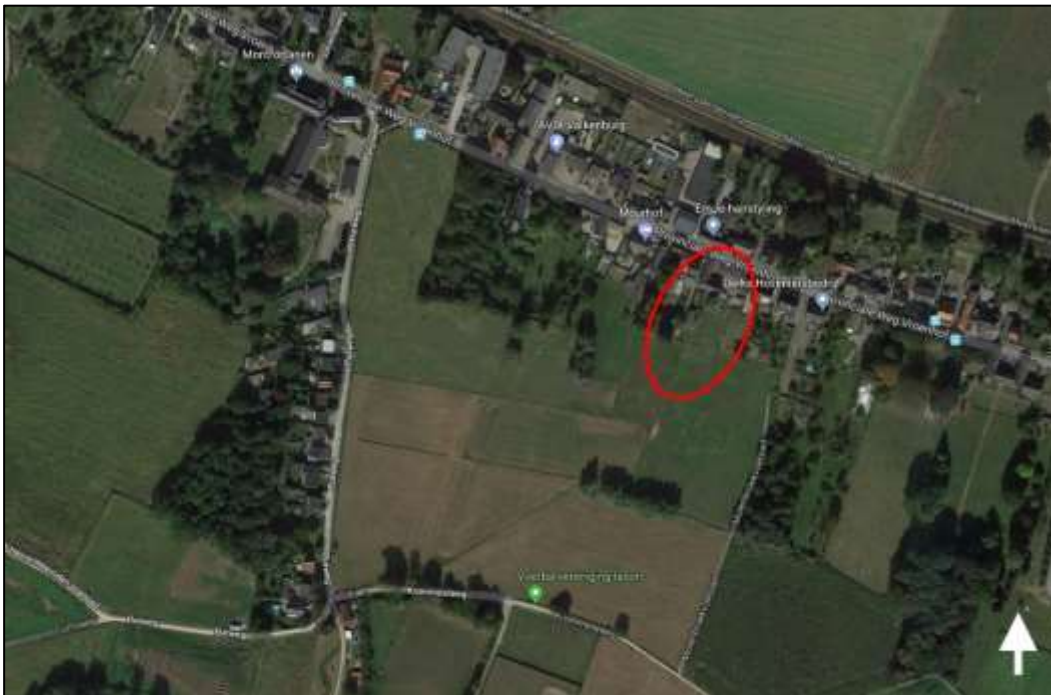




## 3 Gebiedsbeschrijving

### 3.1 Ligging

Onderhavig plangebied betreft de bestaande bebouwing gelegen aan de Vroenhof 47/49/51 te Valkenburg, inclusief een deel van de aangrenzend zuidelijk daarvan gelegen gronden. Het adres Vroenhof 49 betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing; de adressen Vroenhof 47 en 51 zijn reguliere burgerwoningen. Het plangebied is gelegen in lintbebouwing aan de Vroenhof.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Het plangebied is verdeeld over een aantal kadastrale percelen:

- gemeente Houthem – sectie A – nummer 594 (gedeeltelijk);
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 1383 (gedeeltelijk);
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 1384 (gedeeltelijk);
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 2557 (gedeeltelijk);
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 2596;
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 2905;
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 3021;
- gemeente Houthem – sectie A – nummer 3022.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

### 3.2 Situatie omgeving

De bestaande situatie in de directe omgeving van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgend beeldmateriaal (bron: Google Streetview, augustus 2017).





### 3.3 Situatie plangebied

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Bestaande toestand



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Beoogde planontwikkeling

Voorliggende planontwikkeling ziet op een drietal adressen inclusief achterliggende agrarische gronden. Een situatietekening van de totale ontwikkeling is hieronder weergegeven.



Situatietekening

Op de specifieke onderdelen van het plan wordt hierna ingegaan.

#### 4.1.1 Vroenhof 49

Ter plekke van de Vroenhof 49 vigeert momenteel de agrarische bedrijfsbestemming. Het voornemen bestaat om de bebouwing ter plekke grotendeels te slopen en in de plaats daarvoor één nieuwe burgerwoning te realiseren, inclusief bijgebouwen. Ten behoeve van dit voornemen is een voorlopig ontwerp vervaardigd waarvoor door de stadsbouwmeester op 10 oktober 2018 een positief advies is afgegeven. Betreffend ontwerp is in z'n geheel bijgevoegd als **bijlage 2**.

Ter beeldvorming is hierna een aantal figuren uit het voorlopig ontwerp opgenomen.



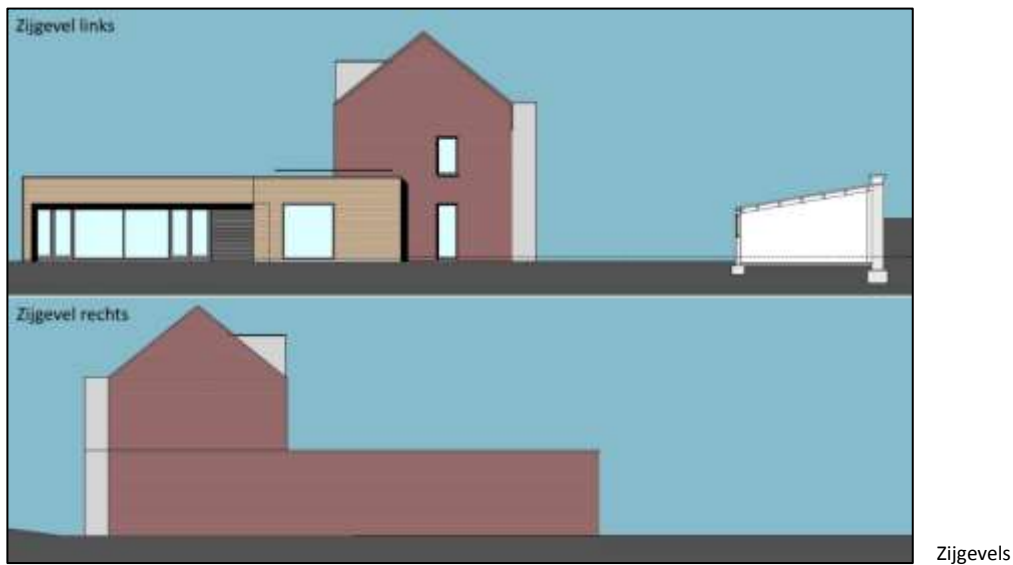
Situatie Vroenhof 49 bestaand en nieuw



Straataanzicht



Voor- en achtergevel



#### 4.1.2 Vroenhof 51

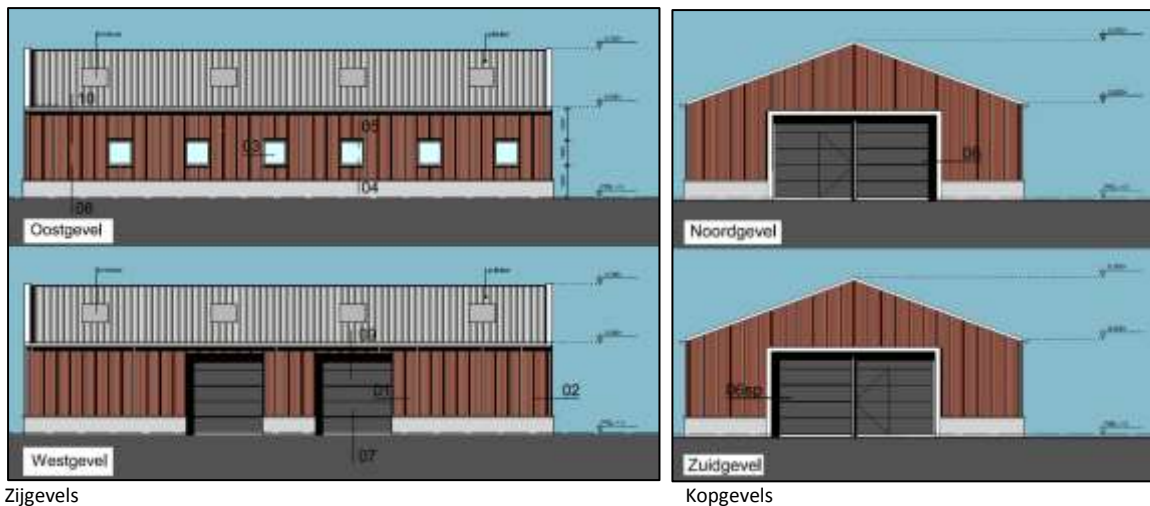
Behorende bij het adres Vroenhof 51 wordt nieuwe bebouwing opgericht ten behoeve van machineberging en paardenstalling. Het is de bedoeling om de machines en paarden in te zetten bij het beheer van de zuidelijk gelegen gronden (totaal ruim 5 hectare). Aansluitend aan de nieuwe bebouwing bestaat de wens om een buitenrijbak te realiseren van 60 x 20 meter.

Over de situering van de nieuwe bebouwing en buitenbak heeft nauw overleg plaatsgevonden. Daarbij is tevens de (directe) woonomgeving geraadpleegd, waaruit is gebleken dat er veel waarde wordt gehecht aan het bestaande uitzicht vanuit die woningen. Zodoende is de situering van de nieuwe bebouwing en buitenrijbak in het verlengde van Vroenhof 51 tot stand gekomen.

De paardenstallen worden gesitueerd in de westzijde van het gebouw met 'kijkgaten' voor de paarden. Aan de oostzijde dient afdoende ruimte beschikbaar te zijn voor manoeuvreerruimte tussen de loods en de nieuwe erfgrans met Vroenhof 49.

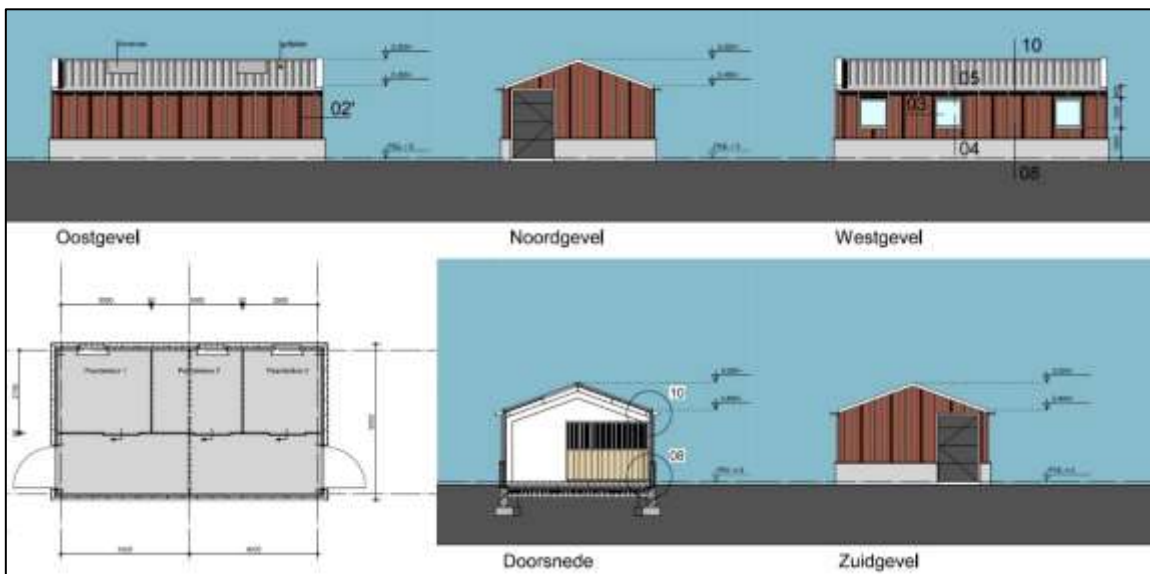
De beoogde nieuwe bebouwing betreft een loods van 12 meter breed, 20 meter diep, een goothoogte van 3,50 meter, en een bouwhoogte van 5,76 meter. De plattegrond en gevelaanzichten zijn hierna weergegeven.





#### 4.1.3 Vroenhof 47

De wens bestaat om bij de woning aan de Vroenhof 47 een paardenstalletje te realiseren voor maximaal 3 paarden. Het oppervlak van hiervan bedraagt circa 48 m<sup>2</sup>, met een goothoogte van 2,40 meter en bouwhoogte van 3,32 meter. Qua materialisering en uitstraling wordt aangesloten bij de nieuwbouw behorende bij Vroenhof 51.



Plattegrond, gevelaanzichten en doorsnede beoogde paardenstal bij Vroenhof 47

## 4.2 Ruimtelijke effecten en landschapsplan

Voorliggende planontwikkeling gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Er wordt immers nieuwbouw gepleegd ter plekke van de Vroenhof 49 alsook wordt nieuwe bebouwing aan de achterzijden van de woningen aan de Vroenhof 47 en Vroenhof 51 voorzien. Vanaf de straatzijde zal de nieuwe bebouwing bij deze woningen echter nagenoeg niet zichtbaar zijn; deze wordt feitelijk afgeschermd door de bestaande woonbebouwing aan de straatzijde.



Het aanzicht vanuit de straat zal verbeteren vanwege de nieuwe bebouwing ter plekke van de Vroenhof 49; momenteel is aldaar sprake van een minder fraai aanzicht met enkele achterstallige gebouwen.

Voor wat betreft de nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van het bebouwingslint, wordt voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant passend binnen het kleinschalige cultuurlandschap ter plekke. Daartoe is een landschapsplan opgesteld, zie **bijlage 3**.



Uitsnede landschapsplan

Aan de hand van boomgroepen in hagen op de nieuwe perceelsgrenzen en omzoming van de nieuwe buitenrijbak wordt het zicht op de nieuwe bebouwing vanuit zuidelijke en westelijke zijde aan het oog onttrokken. De voorgestelde beplanting sluit aan bij het kleinschalige cultuurlandschap in het Geuldal. In combinatie met de reeds bestaande houtsingels is sprake van een goede inpassing.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke effecten die optreden vanwege voorliggende planontwikkeling aanvaardbaar kunnen worden geacht.



## 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is.

Voor voorliggende planontwikkeling is de 'm.e.r.-scan' van Kenniscentrum InfoMil geraadpleegd. Daaruit is gebleken dat met betrekking tot voorliggende planontwikkeling er geen verplichtingen zijn op grond van de regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage.

### 5.2 Akoestiek

#### 5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid<sup>1</sup> kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In casu hoeft enkel rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai. Daaromtrent heeft de Wet geluidhinder bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone (artikel 74 Wgh) van de Vroenhof alsook de A79. Voorts is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van het spoor Maastricht – Heerlen. Dit betekent dat bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzones onderzocht dient te worden of voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

#### 5.2.2 Akoestisch onderzoek

Het realiseren van de nieuwe woning ter plekke van de Vroenhof 49 betreft een nieuw geluidgevoelig object. Dit dient akoestisch te worden beschouwd. Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gevelwering / gevelbelasting verricht. De rapportage van het betreffende onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat vanwege de weg Vroenhof niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De maximaal toelaatbare grenswaarde voor vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied (63 dB) wordt echter niet overschreden.

---

<sup>1</sup> Met het aspect 'geluid' in deze paragraaf wordt bedoeld geluid afkomstig van buiten het plangebied, dat van invloed kan zijn op de nieuw te realiseren bestemming(en) binnen het plangebied. Voor wat betreft de invloed vanwege voorliggende planontwikkeling op de in de directe omgeving daarvan gelegen geluidgevoelige objecten wordt nader ingegaan in paragraaf 5.3.

Voor de A79 wordt wel voldaan aan deze voorkeursgrenswaarde. Tot slot wordt tevens voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai.

Omdat in onderhavige situatie het treffen van overdrachts- en bronmaatregelen, ter verlaging van de gevelbelasting op de nieuw te realiseren woning vanwege de Vroenhof, niet mogelijk zijn (c.q. op overwegende bezwaren stuit), is de gemeente voornemens een hogere grenswaarde te verlenen. De procedure tot het verlenen van een hogere grenswaarde loopt gelijktijdig met de procedure van voorliggend bestemmingsplan.

### 5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid – met in acht neming van verlening van de hogere grenswaarde – geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

## 5.3 Water

### 5.3.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### 5.3.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van het Nationaal Waterplan om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door

peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### 5.3.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Blijkens de digitale watertoets is onderhavig plangebied deels gelegen in een 'invloedszone primaire wateren' (inundatiegebied). Vanwege deze omstandigheid dient voorliggende planontwikkeling voor advies te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

### 5.3.4 Afvoer afval- en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

**Afvalwater**

Het afvalwater afkomstig vanwege voorliggende planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

**Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein**

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

**Hemelwater dak- en erfverhardingen**

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

**Hemelwaterhoeveelheden**

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 dient een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van nieuw te realiseren dak- en erfverharding, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met vorenstaande kengetallen.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij benadering de volgende hoeveelheden af te voeren hemelwater:

*Woonhuis Vroenhof 49:*

- $300 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 24 \text{ m}^3$

*Nieuwbouw bij Vroenhof 51:*

- $280 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 22,4 \text{ m}^3$

*Paardenbak bij Vroenhof 51:*

- $1.200 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 96 \text{ m}^3$

*Nieuwbouw bij Vroenhof 47:*

- $48 \text{ m}^2 \times 80 \text{ mm} = 3,8 \text{ m}^3$

Het schone hemelwater dient te worden opgevangen en te worden afgevoerd naar een buffervoorziening per woonadres die voldoende groot is om een bui van eens in de 100 jaar te kunnen bufferen. Ter plekke van de buffer zou het hemelwater – afhankelijk van de infiltratiecapaciteit – kunnen infiltreren in de bodem.

In casu loopt het maaiveld in zuidelijke richting af naar de eigendomsgronden. Het oppervlak van deze gronden is (ruimschoots) voldoende om een adequate hemelwatervoorziening **per woonadres** ter plekke te kunnen realiseren.

### **Uitwerking hemelwatervoorziening**

Bij uitwerking van de hemelwatervoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met vorenstaande kengetallen. Gelet op de grootte van het plangebied, alsmede het feit dat de zuidelijk van het plangebied gelegen gronden eveneens in eigendom zijn, is afdoende ruimte beschikbaar voor het kunnen realiseren van (een) adequate hemelwatervoorziening(en). Ook gelet op het in zuidelijke richting qua maaiveld aflopende terrein en de ruime afstand ten opzichte van burgerwoningen behoeven problemen met het hemelwater voor derden niet te worden verwacht.

Een concrete uitwerking van de hemelwatervoorzieningen is aan de orde bij de aanvraag omgevingsvergunning.

### **Opvang schoon hemelwater**

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

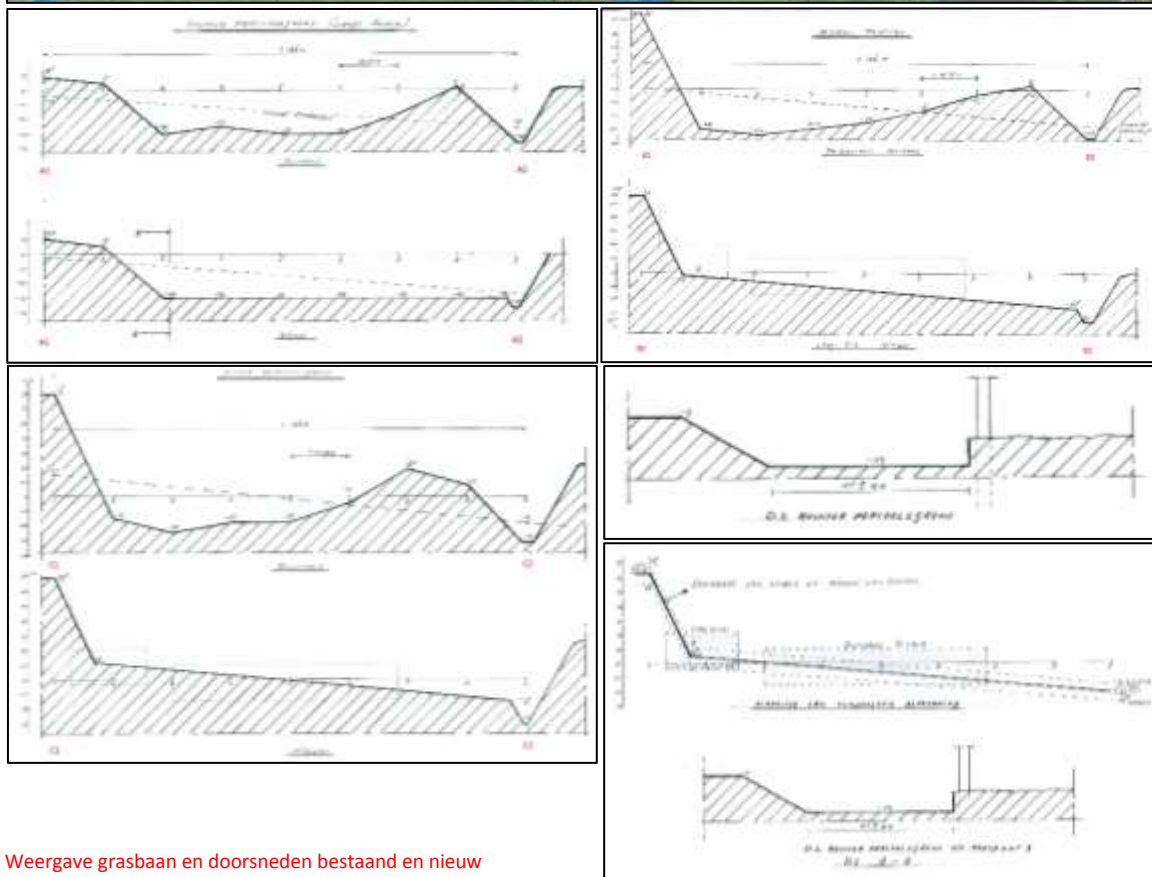
### **5.3.5 Overleg Waterschap Limburg**

Onderhavig planvoornemen is via de digitale watertoets voor advies voorgelegd aan het Waterschap Limburg. De stukken van de digitale watertoets zijn bijgevoegd als **bijlage 5**. Gelet op de reactie van het waterschap per mail d.d. 5 november 2019 waren er geen aanleidingen tot het plaatsen van opmerkingen op het plan.

Vanwege ingediende zienswijzen heeft ten aanzien van het aspect waterhuishouding in relatie tot onderhavige planontwikkeling overleg plaatsgevonden met het Waterschap Limburg. Vanwege de ligging van de nieuwe bebouwing in het inundatiegebied zal – naast het realiseren van een infiltratievoorziening voor het hemelwater op de verhardingen – tevens moeten worden voorzien in een compensatie vanwege het verlies aan inundatiegebied.

In eerste instantie zal ten westen van de paardenbak een grasbaan worden gerealiseerd met een breedte van circa 4 meter. Deze zal met de perceelsgrens mee 'knikken', waarbij vervolgens de zuidelijke helft van de grasbaan parallel loopt aan de oostelijk perceelsgrens met het toekomstige eigendom bij huisnummer 49). Op deze wijze blijft afdoende ruimte tussen de grasbaan en de zuidwestelijke punt van de buitenbak (inclusief beplanting daaromheen) beschikbaar voor doorgang met de tractor. Eventueel overtollig hemelwater, dat niet ter plekke van de grasbaan infiltreert, zal afvloeien in de zijtak van de Stassenbeek. De grasbaan is in z'n geheel lager gelegen dan het aangrenzend gelegen eigendomsperceel van derden.

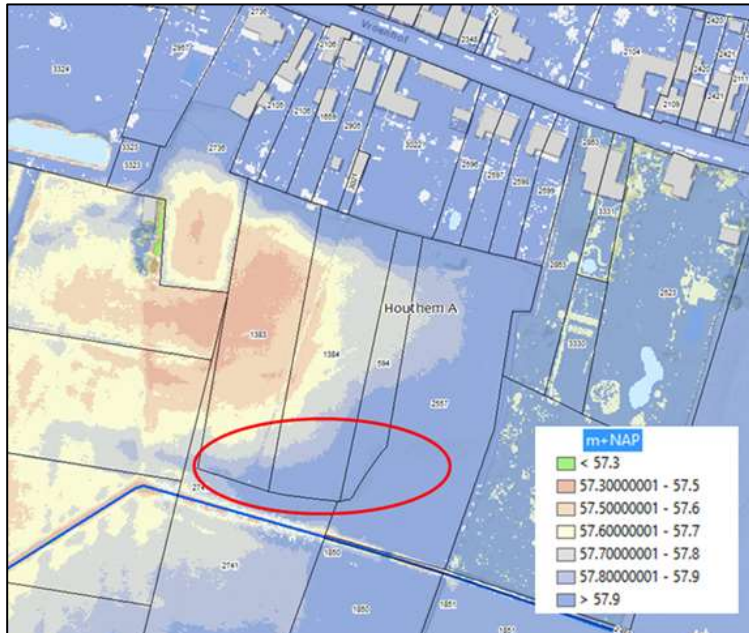
De situering van de grasbaan en bestaande en nieuwe doorsneden zijn besproken met het Waterschap Limburg aan de hand van de volgende figuren.



Weergave grasbaan en doorsneden bestaand en nieuw

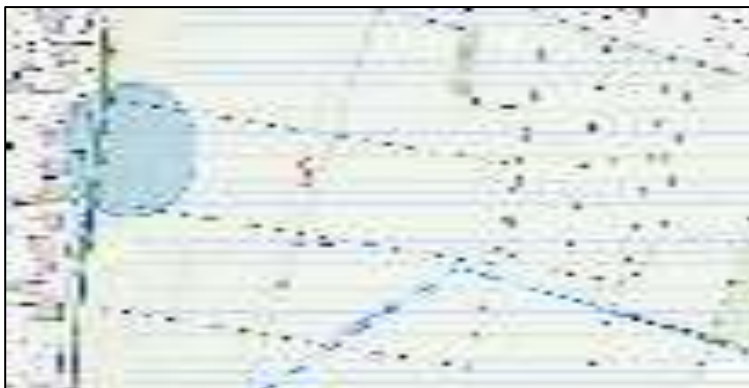


Naar aanleiding van vorenstaande heeft het waterschap kenbaar gemaakt dat circa 300 m<sup>3</sup> zal moeten worden gecompenseerd. Dit zal echter pas helemaal duidelijk worden op het moment dat het werk wordt uitgevoerd en de exacte NAP hoogtes van nieuwe bebouwing en de buitenbak bekend zijn. Het door het waterschap voorgestelde zoekgebied voor de compensatie – weergegeven in onderstaande figuur – betreft eigendomsgronden van initiatiefnemer.



Mogelijke locatie compensatie

Overtollige grond vanwege de te realiseren compensatie kan buiten het inundatiegebied op eigendomsgronden worden verplaatst. Een mogelijke situering hiervan is weergegeven in onderstaande figuur.


Mogelijke locatie te verplaatsen grond  
buiten inundatiegebied

Ook heeft het waterschap kenbaar gemaakt dat moet worden voorzien in een hemelwatervoorziening met een inhoud van circa 120 m<sup>3</sup> waar het water van de buitenbak en de nieuwe bebouwing behorende bij Vroenhof 51 op afwatert. De grasbaan dient als buffering en eventuele infiltratiemogelijkheid van dit water. Het tekort aan capaciteit van de grasbaan kan worden aangevuld met een aanvullende hemelwatervoorziening teneinde het totaal van circa 120 m<sup>3</sup> hemelwater te kunnen bufferen.

### 5.3.6 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat ten gevolge van voorliggende planontwikkeling geen waterhuishoudkundige problemen behoeven te worden verwacht.

De in vorenstaande paragraaf genoemde voorzieningen zijn voor de gemeente afdwingbaar vanwege de ter plekke van toepassing zijnde – en middels voorliggende planontwikkeling over te nemen – dubbelbestemming 'Waterstaat – Inundatiegebied'. Deze dubbelbestemming schrijft voor dat voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste van de dubbelbestemming worden opgericht, een omgevingsvergunning noodzakelijk is. De voorwaarden hierbij zijn dat het belang van het inundatiegebied niet onevenredig wordt aangetast, alsook dat bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming. In het kader van de omgevingsvergunning dient de gemeente advies in te winnen bij het waterschap.

## 5.4 Bodem

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een planologische functiewijziging van 'agrarische bedrijfsdoeleinden' in 'woondoeleinden', alsmede van 'agrarische gronden' in 'woondoeleinden'. Zodoende dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

### 5.4.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is in instantie een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. Op grond van dat onderzoek is geconstateerd dat op het (achter)terrein behorende bij de locatie Vroenhof 49 nader bodemonderzoek dient plaats te vinden. Onoverkomelijke belemmeringen behoeven niet te worden verwacht.

### 5.4.2 Conclusie bodem

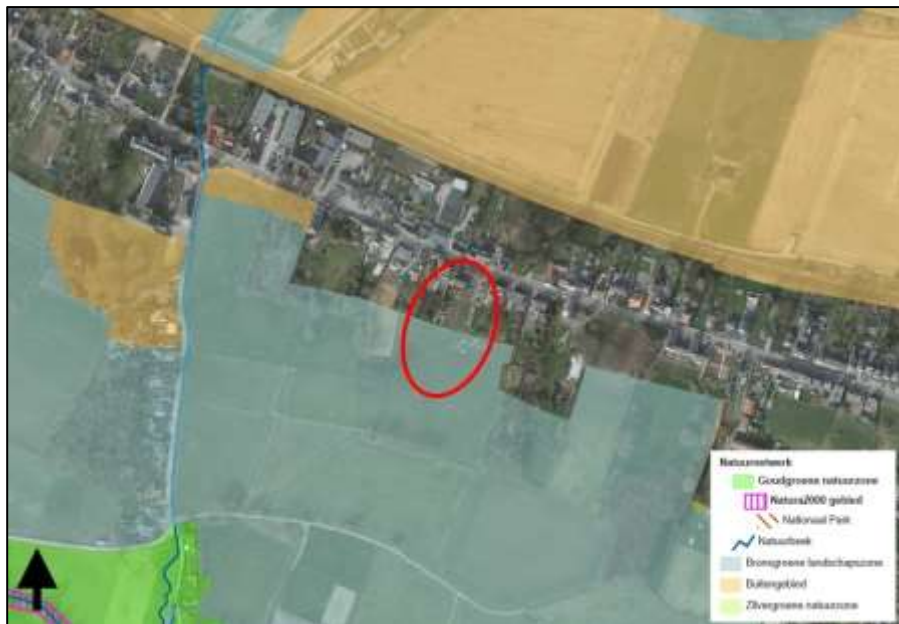
Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## 5.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

### 5.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is in casu ter plekke van het zuidelijke deel van het plangebied sprake van de 'Bronsgroene landschapszone'. Deze zone maakt geen onderdeel uit van het 'Natuurnetwerk'.



Kaart 'Natuur' met  
aanduiding plangebied

Wel dienen – vanwege de ligging in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg – invloed van onderhavige planontwikkeling op de aanwezige de kernkwaliteiten te worden beschouwd. Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van een bebouwingslint naar het Geuldal.

#### **Schaalcontrast van zeer open naar besloten**

Er is geen sprake van een zeer open karakter. Diverse kleinschalige landschapselementen kenmerken het gebied. Dit wordt niet aangetast vanwege voorliggende planontwikkeling.

#### **Het groene karakter**

Het Geuldal kenmerkt zich door een kleinschalig cultuurlandschap. Met voorliggende ontwikkeling wordt deze kleinschaligheid niet aangetast. Voorts voorziet het landschapsplan in de aanleg van nieuwe kleinschalige landschapselementen, waardoor het cultuurlandschap ondanks – de beperkt nieuw te realiseren bebouwing – wordt versterkt.

#### **Reliëf en ondergrond**

Het aflopende reliëf in zuidelijke richting ter plekke van onderhavig plangebied wordt niet wezenlijk aangetast.

#### **Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed**

Er is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed ter plekke van onderhavig plangebied.

### **5.5.2 Natura2000**

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied 'Geuldal' is op circa 500 meter van het plangebied gelegen. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, en het feit dat er geen bedrijfsmatige dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, vormt het Natura2000-gebied 'Geuldal' geen belemmeringen.



Luchtfoto met ligging deelgebieden t.o.v. Natura2000 'Geuldal'

### 5.5.3 Flora- en fauna

Gelet op de aard van de bebouwing alsook het feit dat ter plekke van bestaande agrarische gronden nieuwe ontwikkelingen worden voorzien, is de kans op aanwezigheid van eventueel beschermde soorten flora en/of fauna niet uitgesloten. Vanuit het oogpunt van de algemene zorgplicht (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) kan een ecologische quickscan hierin afdoende duidelijkheid bieden.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming verricht. De rapportage van betreffende quickscan is bijgevoegd als **bijlage 6**.

Op grond van de quickscan is ten aanzien van soortenbescherming geconcludeerd dat er geen risico's bestaan voor een overtreding van de Wet natuurbescherming, en dat geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Daarbij is aanbevolen om het eventueel kappen van de schietwilg en de vlier buiten het broedseizoen te doen.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is op basis van de quickscan gebleken dat het niet aannemelijk is dat het planvoornemen effect zal hebben op het Natura2000 gebied 'Geuldal'. Ook ligt het plangebied buiten het Nationaal Natuur Netwerk en worden geen bomen geveld. Regelgeving dienaangaande is niet van toepassing.

### 5.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

### 5.6.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (Amvb) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggende planontwikkeling staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen. Tevens leidt voorliggende planontwikkeling niet tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden.

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.410 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Zou uitgegaan worden van 1% vrachtverkeer (waarvan in casu geen sprake is, aangezien op termijn gebruik zal worden gemaakt van een eigen bestelbus', zijn 1.209 extra voertuigen per weekdaggemiddelde niet in betekenende mate.

### 5.6.3 **Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Vanwege het feit dat gevoelige bestemmingen niet worden gefaciliteerd middels voorliggend bestemmingsplan, is het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing.

### 5.6.4 **Conclusie**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 5.7 **Externe veiligheid**

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (woonhuis Vroenhof 49). Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

### 5.7.1 **Beleid**

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

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

#### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### **5.7.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's**

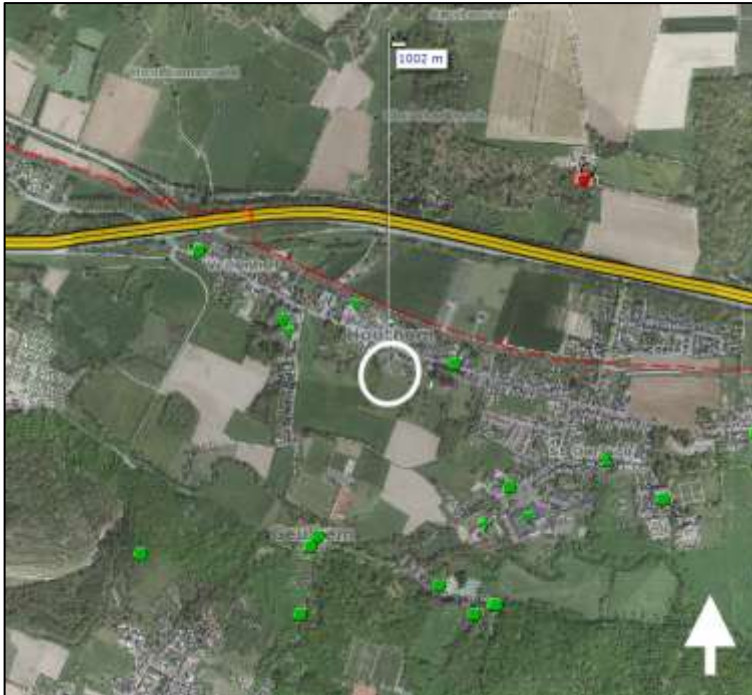
Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige planontwikkeling mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

#### **Risicovolle inrichtingen (Bevi)**

In de omgeving van onderhavig plangebied is sprake van één risicovolle inrichting:

##### *J. Schaepkens*

Op circa 800 meter ten noordoosten van het plangebied is de terreingrens van de inrichting J. Schaepkens (Stevensweg 1) aanwezig. De voor betreffende inrichting in acht te nemen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter, vanwege een aanwezige bovengrondse propaantank van 3.000 liter. Met betrekking tot het groepsrisico wordt in z'n algemeenheid een effectgebied gehanteerd van een straal van 150 meter. Gelet op de afstand van de risicovolle inrichting ten opzichte van voorliggende planontwikkeling, wordt het groepsrisico niet beïnvloed.



Uitsnede risicokaart Limburg met  
aanduiding plangebied

### **Transportroutes (cRnvg)**

Onderhavige planontwikkeling – gelet op de Risicokaart – niet gelegen in de nabijheid van een transportroute van gevaarlijke stoffen.

### **Buisleidingen (Bevb)**

Ten opzichte van onderhavig plangebied bevindt zich op circa 125 meter noordelijk een ondergrondse gasleiding van de Nederlandse Gasunie. Rondom betreffende leiding is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare objecten zonder onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico mogen worden gerealiseerd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig plangebied. De aanwezigheid van deze leiding vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

### **5.7.3 Conclusie externe veiligheid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## **5.8 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeer(structuur) alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.



### 5.8.1 Verkeersgeneratie

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet gaan toenemen. Immers, momenteel is sprake van een agrarische bedrijfswoning aan de Vroenhof 49 die primair wordt omgevormd in een burgerwoning alsook leidt de nieuwe bebouwing bij Vroenhof 51 en Vroenhof 47 niet tot extra verkeersgeneratie.

### 5.8.2 Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte vanwege voorliggende planontwikkeling dient op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Deze parkeerbehoefte neemt echter niet toe: enkel is sprake van een omvorming van (agrarische) bedrijfswoning in een (reguliere) burgerwoning. Bovendien is ruim voldoende terrein beschikbaar om te kunnen voorzien in de heersende parkeerbehoefte.

### 5.8.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## 5.9 Bedrijfshinder (milieuzonering)

### 5.9.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

### 5.9.2 Bedrijvigheid

Aan de Vroenhof 74a, gelegen op circa 30 meter afstand van de nieuw te realiseren woning aan de Vroenhof 49, is blijkens het bestemmingsplan 'Kernen 2010' sprake van bedrijfsmatig geëxploiteerde caravanstalling. Gelet op de afstand vormt deze vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning geen belemmeringen. Voorts zijn burgerwoningen op kortere afstand gelegen, waardoor deze reeds maatgevend zijn en voorliggende planontwikkeling een extra beperkingen impliceert voor de bedrijfsvoering.

Verder voorziet voorliggende planontwikkeling niet in het mogelijk maken van het exploiteren van bedrijvigheid.

### 5.9.3 Conclusie bedrijfshinder (milieuzonering)

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vorm het aspect bedrijfshinder (milieuzonering) geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## 5.10 Archeologie

### 5.10.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

### 5.10.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft haar archeologiebeleid vertaald in de vigerende bestemmingsplannen middels het vastleggen van dubbelbestemmingen. Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van twee archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 5'. Bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,30 centimeter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan respectievelijk 100 m<sup>2</sup> (categorie 2) en 1.000 m<sup>2</sup> (categorie 5) dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Gelet op de aard en omvang van voorliggende planontwikkeling moet archeologisch onderzoek plaatsvinden.

### 5.10.3 Archeologisch onderzoek

Ter plekke van onderhavig plangebied heeft een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plaatsgevonden. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 7**.

Op basis van het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat de archeologische verwachting voor het plangebied gedeeltelijk dient te worden behouden. De toegestane maximale verstoringsgrens ligt op variabele dieptes:

- Voor het noordelijke deelgebied (hellingvoet) blijft de verwachting (vooralsnog) hoog voor ingrepen ter plaatse van het erf en de bestaande bebouwing die dieper gaan dan 80 centimeter beneden maaiveld (dieper dan 60,1 meter boven NAP. Ter plaatse van het toekomstige zwembad blijft de verwachting hoog voor ingrepen dieper dan 1,2 meter beneden maaiveld c.q. dieper dan

- 58,9 meter boven NAP) en de top van de leembrikgrond;
- Voor het zuidelijke deelgebied (dalbodem) blijft de verwachting middelhoog voor ingrepen die dieper gaan dan 1,0 meter beneden maaiveld (dieper dan 56,9 meter boven NAP) en de vastgestelde vegetatielaag (Ab-horizont) wordt verstoord.

In relatie tot de voorgenomen bouwplannen en bijbehorende verstoringsdieptes vanaf het toekomstig bouwpeil betekent vorenstaande dat enkel ter plaatse van het (in pandig) geplande zwembad potentieel archeologische vondstlagen zullen worden verstoord. Omdat het slechts een relatief geringe omvang betreft (circa 32 m<sup>2</sup>) is in de rapportage aangegeven dat ook dit deel – net als het overige deel van het plangebied – vrijgesteld is van archeologisch vervolgonderzoek

#### **5.10.4 Conclusie archeologie**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

#### **5.11 Kabels en leidingen**

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen, waarvoor een beschermingszone van toepassing is. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

#### **5.12 Duurzaamheid**

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van de te slopen bebouwing vrijkomende bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

## 6 Juridische planopzet

Het 'Bestemmingsplan Vroenhof 47/49/51 te Valkenburg' van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

### 6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

### 6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

### 6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Voorlopige bestemmingen
  - o Uit te werken bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - o Anti-dubbelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene aanduidingsregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Algemene wijzigingsregels
  - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - o Algemene procedureregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - o Overgangsrecht
  - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts is voorliggend bestemmingsplan overeenkomstig het 'Handboek Ruimtelijke plannen 2014 gemeente Valkenburg aan de Geul', vastgesteld op 10 juni 2014 door het college van burgemeester en wethouders, opgesteld.

### **6.2.3 Verbeelding**

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.





## 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

### 7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

### 7.2 Handhavingsbeleid

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

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

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

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

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

De doelstelling 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 andere deze regels naleven.

### 7.3 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro. Voorts ontbreekt de noodzaak voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

### 7.4 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Valkenburg aan de Geul zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin onder andere het verhaal van planschade is opgenomen.

## 8 Procedure en overleg

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling wordt door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de provincie.

### 8.2 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter visie leggen, doch meteen over gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp).

## 8.3 Formele procedure

### 8.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling 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, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 8.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf **26 september 2019 tot en met 6 november 2019** voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **drie** zienswijzen ingekomen. **Ter beantwoording van deze zienswijzen is een zienswijzennota opgesteld. Deze nota is bijgevoegd als bijlage 8. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Naar aanleiding van de zienswijzen is voorliggende toelichting tekstueel aangevuld.**

## Bijlagen

1. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 26 februari 2019 (kenmerk: K19-01) inclusief memo nadere uitwerking Gemeentelijk Kwaliteitsmenu d.d. 11 januari 2019 (kenmerk: M170042.009/SVE);
2. Voorlopig ontwerp Vroenhof 49 Valkenburg d.d. 3 oktober 2018;
3. Landschapsplan Vroenhof 47-49-51 Valkenburg d.d. 30 oktober 2018 (Pouderoyen Compagnons, projectnummer 253-009);
4. Rapportage akoestisch onderzoek d.d. 4 april 2019 (Bureau Geluid, rapportnummer: 20194059);
5. Stukken digitale watertoets d.d. 13 juni 2019;
6. Rapportage quickscan Wet natuurbescherming d.d. 2 april 2019 (Ecoplanning, projectnummer: P202);
7. Rapportage archeologisch onderzoek d.d. 16 juli 2019 (kenmerk: 19-054);
8. **Nota zienswijzen.**





## Contact- & bedrijfsgegevens

### Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4  
6367 JE  
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55  
F. 045 - 575 15 09  
[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

### Locatie Baexem

Kerkstraat 2  
6095 BE  
Baexem

T. 0475 - 459 260  
F. 0475 - 459 282  
[baexem@aelmans.com](mailto:baexem@aelmans.com)

### Locatie Margraten

Amerikaplein 78  
6269 DA  
Margraten

T. 043 - 303 01 17  
F. -  
[margraten@aelmans.com](mailto:margraten@aelmans.com)

### Locatie Asten

Lindestraat 48  
5721 XP  
Asten

T. 0493 - 690 944  
F. 0475 - 459 282  
[asten@aelmans.com](mailto:asten@aelmans.com)