



TAM-Omgevingsplan Walem 43 Walem

Toelichting

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Projectgegevens:

Projectnummer:

Datum: 10 oktober 2025

TAM-Omgevingsplan Walem 43 Walem

Toelichting

Gemeente Valkenburg aan de Geul

IDN-nummer: NL.IMRO.0994.2025TAMOP002-ON01

Status: ontwerp

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Aleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldend omgevingsplan	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	10
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	12
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijksbeleid en regelgeving	15
3.2	Provinciaal beleid en regelgeving	17
3.3	Regionaal beleid en regelgeving	22
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving	27
4.1	Bodemkwaliteit	27
4.2	Geluid	28
4.3	Bedrijvigheid	28
4.4	Kwaliteit van de buitenlucht	29
4.5	Omgevingsveiligheid	30
4.6	Cultureel erfgoed	31
4.7	Verkeer en parkeren	32
4.8	Water en watersystemen	33
4.9	Natuur en landschap	36
4.10	Kabels, leidingen en vrijwaringszones	39
4.11	Duurzaamheid en klimaat	40
4.12	Toetsing m.e.r.-beoordeling	41
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	43
5.1	Een omgevingsplan	43
5.2	Opzet planwijziging	43
5.3	Systematiek van de regels	44
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Kostenverhaal	47
6.3	Financiële bijdragen	47
6.4	Nadeelcompensatie	47
Hoofdstuk 7	Vooroverleg en procedure	49

7.1	Vooroverleg	49
7.2	Procedure	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Inleiding

Ter plaatse van de locatie Walem 43 te Walem is een voormalige winkel voor kachels en inzethaarden gelegen, momenteel staat de bebouwing leeg. Het voornemen is om de functie van deze planlocatie te wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. In overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul is afgesproken om een aanzienlijk deel van de bestaande bijgebouwen te verwijderen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

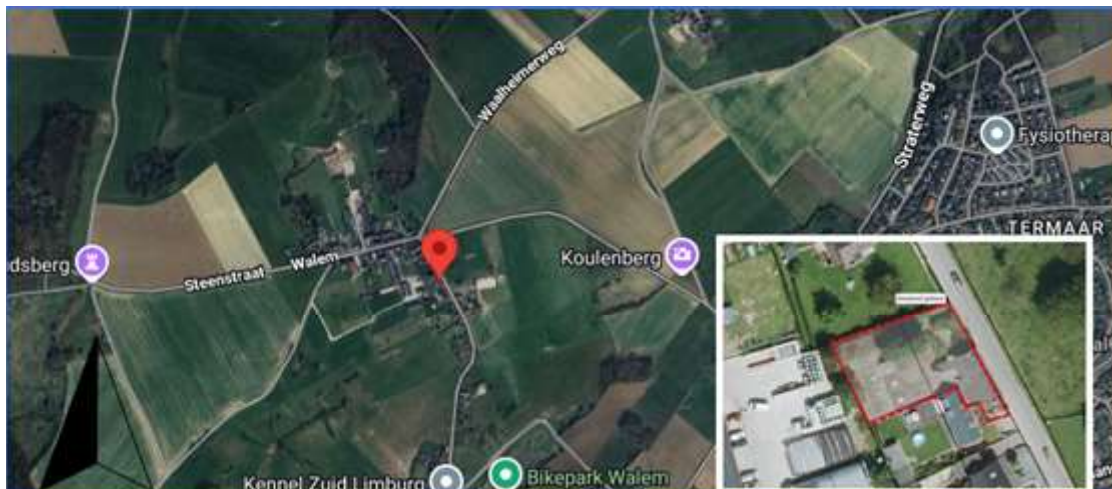
De beoogde ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft middels brief d.d. 19 december 2024 (kenmerk: Z2024-00001925), bijgevoegd als Bijlage 1, kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de ontwikkelingen, mits:

1. de illegale bijgebouwen niet positief bestemd worden en de woning een bijgebouwenregeling krijgt, vergelijkbaar met omliggende woonpercelen;
2. van de illegale bijbehorende bouwwerken een oppervlakte van minimaal 310m² binnen een termijn van 3 maanden na verkoop van het pand gesloopt dienen te zijn;
3. initiatiefnemer uiterlijk 30 september 2025 een ontvakelijk ontwerp (TAM-IMRO) plan heeft ingediend;
4. initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst nadeelcompensatie sluit.

Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit toepast bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het adres Walem 43 te Walem. Kadastraal betreft onderhavig plangebied de eigendomspercelen gemeente Valkenburg aan de Geul – sectie U – nummers 18 en 19 . Het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

1.2 Geldend omgevingsplan

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle geldende ruimtelijke plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, e.d.) onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul. Voorts bestaat dit tijdelijke deel uit de Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn de regels van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan

Valkenburg aan de Geul 2022' van toepassing als onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan voor de gemeente Valkenburg aan de Geul.

1.2.1 Bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', zoals vastgesteld op 11 december 2023 door de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De locatie is bestemd tot 'Detailhandel' en 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschapselement' en 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing.

Daarnaast geldt de functiewaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kachelreparatie', en de volgende gebiedsaanduidingen:

- 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht';
- 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg';
- 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS';
- 'overige zone - buitengebied'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding locatie

Onderhavig plangebied is bestemd voor detailhandel, specifiek ten behoeve van 'kachelreparatie', en wonen. Op gronden die zijn bestemd voor detailhandel is wonen niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid. Een aanpassing in het (tijdelijk) omgevingsplan is benodigd. De locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - buitengebied' en op basis van de planregels is daar wonen in een bedrijfswoning toegestaan. Door de functiewijziging wordt regulier wonen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Walem 43 te Walem. Dit perceel bedraagt circa 920 m² en bevindt zich aan de rand van het dorp Walem, in het lint van woningen. Aan de overzijde van de straat ligt een weiland welke in eigendom van de initiatiefnemer is.

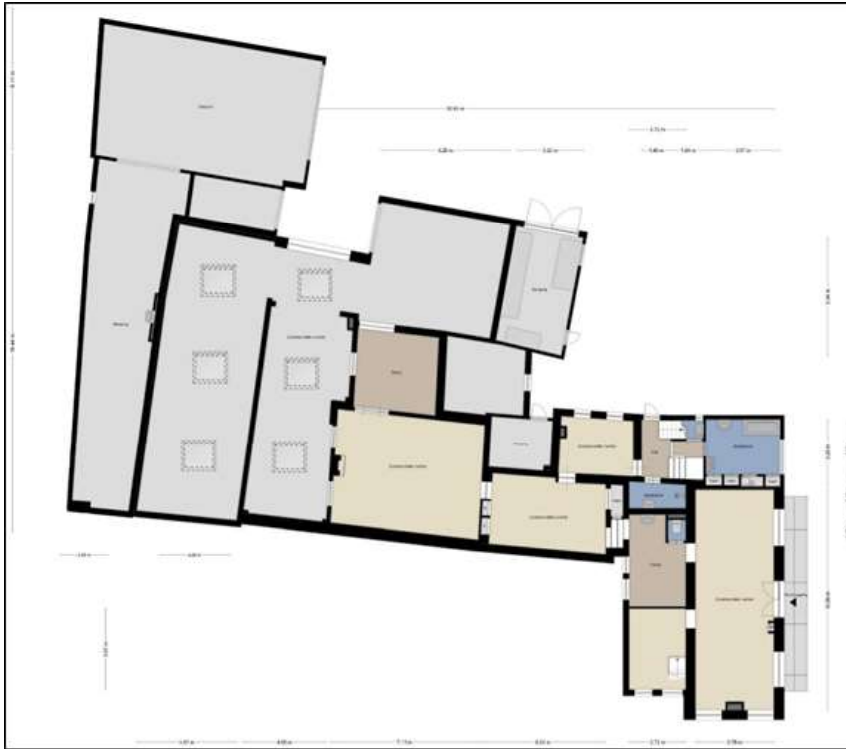
Het betreffende perceel is grotendeels bebouwd, legaal en illegaal. Voorheen bevond zich op de locatie een handel in kachels en haarden ('De Kachelsmid'). Op dit moment is sprake van leegstand. Aan de hand van de volgende (obliek)foto's wordt de feitelijke situatie ter plekke aan het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Straataanzicht via Google Streetview



Obliekfoto via Slagboom en Peeters van het totale plangebied



Tekening (boven) en luchtfoto (onder) bestaande situatie bijgebouwen

2.2 Nieuwe situatie

Het voornemen heeft betrekking op het wijzigingen van de bestemming van 'Detailhandel' naar 'Wonen'.

Op het perceel is op dit moment een oppervlakte van circa 445m² aan illegale bijbehorende bouwwerken aanwezig. Voor een woonfunctie is dit oppervlak (in combinatie met de legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken) veel te groot. Van deze oppervlakte is een deel vergunbaar en een ander deel niet. Het niet vergunbaar oppervlak bedraagt 310m². Een nadere uiteenzetting van het (niet) vergunbare deel van de bijbehorende bouwwerken is terug te vinden in Bijlage 2.



Overzicht bijbehorende bouwwerken

Het perceel gelegen aan de overzijde van het plangebied is eveneens in eigendom van de initiatiefnemer. Dit weiland zal worden gebruikt voor het hobbymatig houden van een paard. In overleg met de gemeente Valkenburg aan de Geul is gekozen om ter bescherming van het dier tegen weersomstandigheden de bestaande carport te behouden als schuilgelegenheid. Hiermee wordt tevens voorkomen dat in het nabijgelegen buitengebied nieuwe bebouwing noodzakelijk is.

Het oppervlak te slopen bijbehorende bouwwerken betreft dan 245m². In onderstaand figuur is met paars aangegeven welke bijgebouwen blijven gehandhaafd. Alle overige bebouwing wordt verwijderd.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorheen wat het plangebied bestemd voor 'Detailhandel', deze is echter niet meer ter plaatse in bedrijf. Op dit moment is sprake van leegstand. Het is niet wenselijk om de bestemming 'Detailhandel' op deze plek in stand te houden.

De locatie Walem 43 ligt buiten de hoofdstructuur. Het wegbestemmen van deze locatie kan een bijdrage leveren aan een compact en sterk winkelgebied doordat toekomstige winkeliers gebruik zullen (moeten) maken van de vrijkomende of leegstaande winkelruimte in het centrum in plaats van verspreide locaties buiten het centrum.

Op het perceel is op dit moment een oppervlak van circa 445m² aan illegale bijbehorende bouwwerken aanwezig. Van deze oppervlakte is een deel vergunbaar en een ander deel niet. Het niet vergunbare deel, behoudens de carport die als schuilgelegenheid voor het hobbymatig te houden paard zal functioneren, dient



te worden gesloopt.

Voor een woonfunctie is het huidige oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (in combinatie met de legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken) veel te groot. Voor een detailhandel kan nog worden gemotiveerd dat een dergelijk oppervlak noodzakelijk is voor de exploitatie van een levensvatbare winkel. Gezien het feit dat er sprake is van een bestemmingswijziging, is er ook geen noodzaak meer voor het grote aantal bijbehorende bouwwerken.

Gelet op bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten van voorliggend project aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijsbeleid en regelgeving

3.1.1 Nationale omgevingsvisie(NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatverandering aan kan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, data centers) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met mede overheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet (hierna: Ow) werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit (hierna: Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (hierna: Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Ob richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Ob regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Bal bevat, samen met het Bbl, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Ow ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Bbl bevat, samen met het Bal, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder:

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

In Hoofdstuk 4 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in hoofdstuk 4 bij het betreffende aspect behandeld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is.

De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende

substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, als de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. Over de vraag wanneer precies sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich gebogen in een overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (zaaknummer 201608869/1/R3).

Daarin is onder andere overwogen dat een woningbouwplan van 12 of meer woningen een stedelijke ontwikkeling betreft.

Conclusie

Voorliggend plan betreft een functiewijziging waarmee het regulier bewonen van een voormalige bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, ruim onder de grenswaarde van 12 woningen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid en regelgeving

Op grond van vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid en regelgeving wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen hiermee geen strijdigheden opleveren.

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

3.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

3.2.1.2 Hoofdopgaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdopgaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

3.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypen:

1. landelijke gebieden:
 - a. groenblauwe mantel
 - b. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
 - c. buitengebied
2. bebouwde gebieden:
 - a. stedelijk gebied
 - b. stedelijk centrum
 - c. landelijke kern
 - d. werklocaties
3. infrastructuur:
 - a. (inter)nationale weg
 - b. provinciale weg
 - c. (inter)nationale spoorweg
 - d. (inter)nationale waterweg
 - e. (lucht)haven
 - f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zonering 'Buitengebied'.



Provinciale zoneringen met aanduiding plangebied

Buitengebied

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk.

3.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest.

Voor onderhavige voornemen is sprake van een ontwikkeling gericht op wonen. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Wonen en leefomgeving' ingegaan. Aangegeven wordt dat er op het gebied van wonen en leefomgeving veel uitdagingen en kansen liggen. Zo vermeldt de omgevingsvisie het volgende:

'De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom kiezen wij voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee spelen we in op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van onze inwoners zijn hierbij leidend.'

Voorts wordt het volgende aangegeven:

'Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.'

Het provinciale beleid ten aanzien van wonen heeft een vertaling gekregen in de in maart 2023 door partijen (provincie Limburg, alle gemeenten in Limburg, woningcorporaties, en waterschap) ondertekende 'Limburgse Woondeal 2023-2030'. In deze woondeal is afgesproken dat voor de drie woonregio's in Limburg (Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg) er minimaal 26.550 woningen bij komen. Daarbij is tevens de ambitie uitgesproken voor nog eens 20.000 woningen extra. Op grond van de woondeal wordt gestreefd naar een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Met de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen.

3.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg in sterke mate wordt bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt

grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg (OvL)

3.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke plan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke plan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

3.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavig plangebied zijn diverse gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg met van toepassing zijnde gebiedsaanwijzingen

3.2.2.3 Instructieregels beschermingsgebied 'Einstein Telescope'

Vooraleerst is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' gelegen. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

3.2.2.4 Instructieregels beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

Onderhavige locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het kader van voorliggend project is een landschapsanalyse opgesteld, als onderdeel van het landschapsplan en basis voor de voorgestelde landschappelijke inpassing. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9.2.4. Daaruit blijkt dat als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten en daarmee geen strijdigheden zijn met de instructieregels van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

3.2.2.5 Instructieregels planvoorraad nieuwe woningen

In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg is voorgeschreven dat bij de realisatie van één of meerdere woningen in de daartoe op te stellen motivering bij een omgevingsplan beschreven wordt dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig initiatief betreft het omzetten van een voormalig pand voor detailhandel naar een reguliere woning. Voorliggend woningbouwplan zal door de gemeente regionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

3.2.2.6 Overstromingskansgebied C

Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied C' een gemiddelde overstromingskans per jaar van 1:25 als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 4.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

3.2.2.7 Instructieregels 'uitsluitingsgebied windturbines'

In artikel 13.1 van de OvL is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

3.2.3 Conclusies provinciaal beleid en regelgeving

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het geldende provinciale beleid en regelgeving is geen sprake van strijdigheden.

3.3 Regionaal beleid en regelgeving

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten.

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), die 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:

1. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
2. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
3. 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 woningmarktprogrammering. 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.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dienen aan de bestaande planvoorraad toe te voegen woningen in beginsel te worden gecompenseerd, hetzij middels fysieke sloop hetzij middels doen van een financiële storting in het (regionale) sloopfonds.

3.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft op 24 november 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- a. Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;*
- b. Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;*
- c. Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;*
- d. Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.*

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de bestemming van de locatie Walem 43 te Walem gewijzigd van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Deze functiewijziging impliceert een duurzame beëindiging van mogelijke overlastgevendende bedrijfsmatige activiteiten in een overwegende woonomgeving, hetgeen het woon- en leefklimaat ter plekke ten goede komt. Voorliggende functiewijziging impliceert geen woningtoevoeging, maar handhaving van een bestaande grondgebonden woning. Onderhavig voornemen ziet enkel op de functiewijziging van het plangebied van 'Detailhandel' naar 'Wonen'.

3.3.3 Conclusie regionaal beleid en regelgeving

Het project is passend binnen het regionale (woning)bouwbeleid. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul

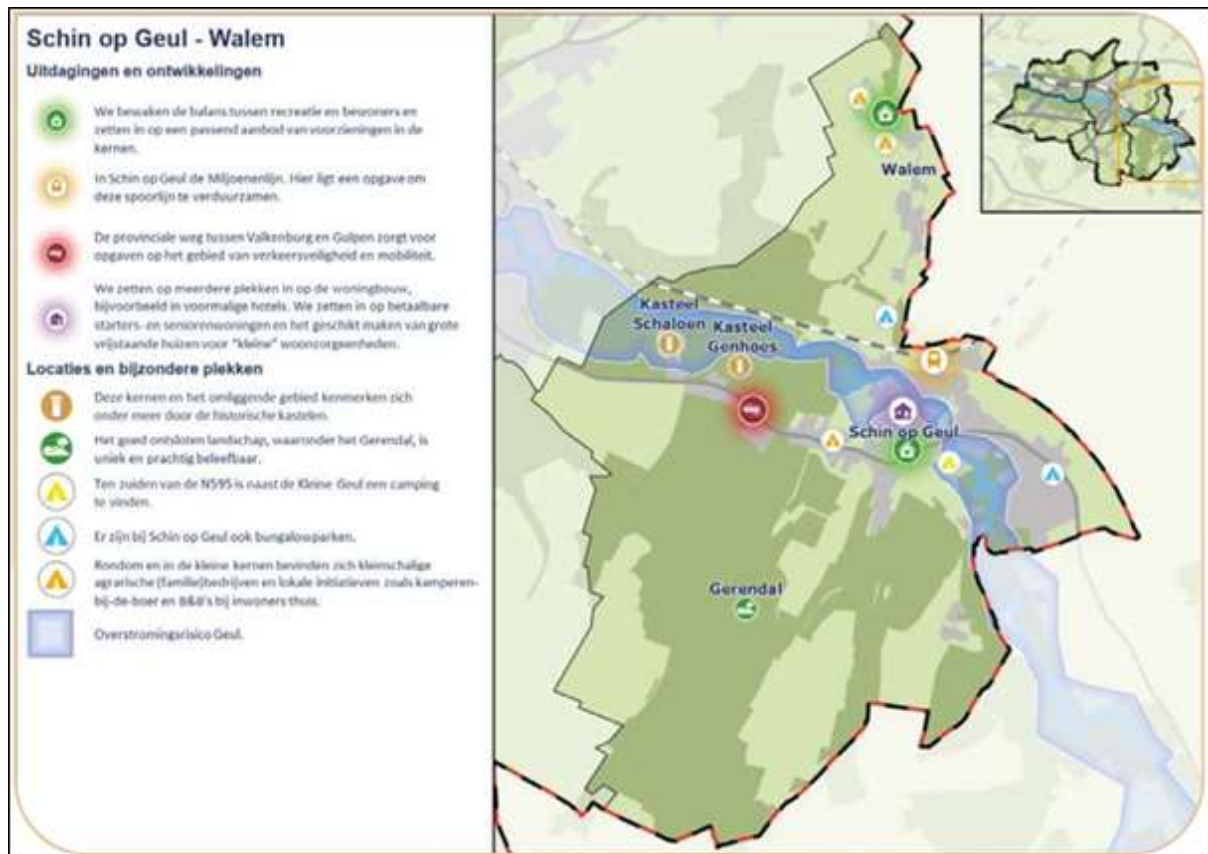
Op 7 oktober 2024 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de 'Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul' definitief vastgesteld. Deze visie gaat over de grote lijnen richting de toekomst van de gemeente, met als stip op de horizon 2050. Als gemeente zijn twee kernopgaven opgesteld waaraan zij op de lange termijn hard aan willen blijven werken. Dit zijn duurzaamheid en leefbaarheid.

De gemeente heeft vier hoofdambities opgesteld:

1. Een gebalanceerde bevolkingssamenstelling kan fijn wonen, leven en werken,
2. De lokale economie en onze inwoners profiteren van de hoge kwaliteit van toerisme en recreatie,
3. Hoogwaardige natuur, landschap en erfgoed kunnen beleefd worden,
4. De fysieke leefomgeving is ingericht op de gevolgen van klimaatverandering.

In de visie worden leidende principes benoemd die aangeven hoe bepaalde keuzes moeten worden gemaakt in de fysieke leefomgeving:

- Er wordt altijd gewerkt in lijn met de vier hoofdambities,
- Er worden altijd meerdere perspectieven betrokken,
- Er wordt over de gemeentegrenzen heen gekeken.



Uitwerking op gebiedsniveau, gebieden Schin op Geul - Walem

De kernen Schin op Geul en Walem hebben te maken met vergrijzing, ontgroening en het verdwijnen van voorzieningen, waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Er is behoefte aan het realiseren van nieuwe woningen die aansluiten bij de actuele vraag, met name voor ouderen en kleine huishoudens. Het versterken van de kernen door passende woningbouw is belangrijk om voorzieningen te behouden en sociale samenhang te stimuleren. Bij het toevoegen van woningen moet rekening worden gehouden met de landschappelijke kwaliteit en het toeristisch karakter van de omgeving, waarbij een goede balans wordt gezocht tussen wonen, recreatie en bereikbaarheid.

Beoordeling

Het plan betreft de functiewijziging van een bestaand pand van detailhandel naar wonen, waarbij uitsluitend in pandige aanpassingen worden gerealiseerd. Deze wijziging is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul. De omgevingsvisie geeft aan dat de leefbaarheid in de kernen onder druk staat als gevolg van vergrijzing, ontgroening en het verdwijnen van voorzieningen. Het realiseren van extra woningen draagt bij aan het behoud van een vitale kern en ondersteunt de sociale structuur. Door gebruik te maken van bestaand vastgoed wordt bovendien invulling gegeven aan het uitgangspunt van hergebruik van gebouwen, hetgeen leidt tot een efficiënter en duurzamer ruimtegebruik.

De functiewijziging betreft uitsluitend in pandige aanpassingen, waardoor het dorps- en straatbeeld volledig behouden blijft en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd is. Voorts sluit de wijziging aan bij de actuele woningbehoefte zoals in de omgevingsvisie benoemd. Er is met name vraag naar passende woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Door een bestaande, niet langer rendabele commerciële ruimte te transformeren tot woonfunctie, wordt deze behoefte ingevuld zonder extra ruimtebeslag of aantasting van de landschappelijke en toeristische kwaliteiten van de kern. Tevens wordt leegstand voorkomen, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk en leefbaar straatbeeld.

3.4.2 Conclusiegemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het geldende gemeentelijk beleid is geen sprake van strijdigheden.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient gezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Beoordeling

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. In dat kader is ten behoeve van het project een bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Ter plaatse van het te onderzochte perceel zijn een 7-tal boringen geplaatst. Eén van de geplaatste boringen is tot onder het grondwatervniveau doorgezet en met een peilbuis afgewerkt.

Bovengrond

De grond op deze plek is op vier punten onderzocht. Daarbij zijn stoffen gevonden die licht verhoogd zijn. Een deel van de grond is hierdoor deels als klasse Industrie en deels als klasse Landbouw/Natuur te bestempelen.

Ondergrond

De diepere grond is op twee plekken onderzocht. Daarin zijn iets licht verhoogde hoeveelheden zink en nikkel gevonden. Desondanks kan de grond als klasse Landbouw/Natuur worden beschouwd.

De aangetroffen overschrijdingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen voor de beoogde transactie, bouwplannen en het voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie ten behoeve van woondoeleinden.

Asbest

Op basis van de bevindingen van zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

4.1.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 4.3 wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

4.2.2 Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen aan de gemeenteweg Walem. Deze weg verbindt het gehucht Voor de beoordeling van de geluidssituatie bij de beoogde woning aan de Walem te Walem is getoetst aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op basis van artikel 5.78 van het Bkl zijn de geluidregels uitsluitend van toepassing op wegen met een verkeersintensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal of meer als kalenderjaar gemiddelde. De betreffende weg heeft een maximumsnelheid van 50 km/uur. Gelet op het karakter van de weg, de beperkte ontsluitingsfunctie, het gebruik en de aard van de omgeving (hoofdzakelijk landelijk en woongebied), wordt de verkeersintensiteit structureel geschat op minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Hiermee valt deze weg buiten het toepassingsbereik van de geluidregels zoals bedoeld in het Bkl en is een akoestisch onderzoek niet vereist.

4.2.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.3 Bedrijvigheid

4.3.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling in de fysieke leefomgeving dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en (waar mogelijk) te bevorderen. Bij de milieuzonering kan gebruik worden gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) vervaardigde nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering (2024)'. In tegenstelling tot de eerdere VNG-uitgave(n) wordt niet meer gebruikgemaakt van zones met oplopende milieucategorieën en een Lijst van activiteiten, echter gaat de nieuwe handreiking uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zonder een Lijst van activiteiten bij de regels. Deze nieuwe systematiek sluit beter aan bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet.

4.3.2 Beoordeling

Ten opzichte van onderhavige planlocatie is sprake van bestaande bedrijvigheid in de directe omgeving die van invloed kan zijn op het plan.

In de nabijheid van de planlocatie is het agrarisch bedrijf 'Waalheimer Farm' gelegen. Dit bedrijf heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf'. Een deel van het agrarisch perceel is tussen maart en oktober in gebruik als kampeerboerderij. Dit deel is op ruim 50 meter van het plangebied gelegen.

Onderhavig voornemen betreft het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen'. Dit is passend binnen het karakter van het buitengebied, waar wonen en agrarische bedrijvigheid van oudsher naast elkaar bestaan. Bovendien bevinden zich meerdere woningen op vergelijkbare of kortere afstand van het bedrijf, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende aannemelijk is en tevens het agrarisch bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

4.3.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijvigheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend project zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

4.4.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend project is geenszins sprake van een project van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.798 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) pas in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 3% vrachtverkeer.

4.4.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.5 Omgevingsveiligheid

4.5.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

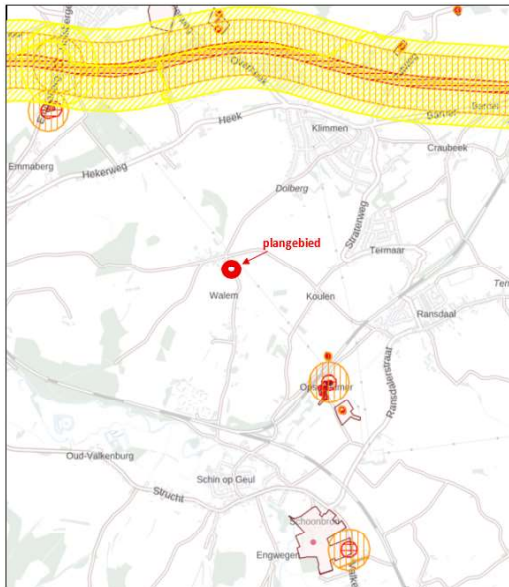
Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10^{-6} , ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

4.5.2 Beoordeling

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is het Register externe veiligheid geraadpleegd. Daaruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle bronnen. De dichtstbijzijnde risicovolle bron betreft het tankstation ten westen van de projectlocatie, gelegen op ca. 1.000 meter afstand. Gelet op de ruime afstand van dit tankstation tot onderhavig plangebied vormt deze geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede Register externe veiligheid met aanduiding plangebied

4.5.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'omgevingsveiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.6 Cultureel erfgoed

4.6.1 Algemeen

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurogoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.6.2 Beoordeling

Conform het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' heeft onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Aan deze zonering heeft het gemeentelijke beleid de grenzen van 50 cm (diepte) en 250 m² (oppervlakte) gekoppeld. Bij overschrijding van deze grenswaarden dient een rapport te worden overlegd waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

Onderhavig voornemen heeft geen bodemverstoring tot gevolg die de grenswaarden overschrijdt.

4.6.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'cultureel erfgoed' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.7.2 Beoordeling

Verkeersstructuur

Ten behoeve van de ontsluiting van het projectgebied zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting op de openbare weg. Als gevolg van voorliggend project neemt het aantal verkeersbewegingen af.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024'.

Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest als detailhandel, specifiek in kachels. Volgens de 'Parkeerkencijfers 2024' wordt voor een winkel van het type 'bruin- en witgoedzaken', gelegen in de zone 'niet stedelijk' uitgegaan van maximaal 102,4 verkeersbewegingen per 100m² bvo. De voormalige kachelzaak had een bvo van 445m², wat neerkomt op $(102,4 \text{ verkeersbewegingen} * 445 \text{ m}^2) / 100 = 456,7 = 457$ verkeersbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie is er sprake van een vrijstaande woning. Conform de 'Parkeerkencijfers 2024' wordt voor een dergelijke woning, in de zone 'niet stedelijk' uitgegaan van een verkeergeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning.

Dit is een aanzienlijke afname ten opzichte van de bestaande situatie. Gelet op vorenstaande behoeven ten gevolge van voorliggend plan geen problemen te worden verwacht in de verkeersstroming, -afwikkeling en -veiligheid.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' vastgesteld op 26 maart 2012 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul.

In de bestaande situatie was sprake van een parkeerbehoefte voor het type 'detailhandel' van 4,0 parkeerplaatsen per 100m² gvo. Dit betekent een parkeerbehoefte van 17,8 parkeerplaatsen. Op het terrein kon deze parkeerbehoefte niet worden opgevangen.

In de beoogde situatie is sprake van een parkeerbehoefte voor het type 'eengezins woning' van 1,6 parkeerplaatsen per woning. De bestaande woning kan op eigen terrein voorzien in deze parkeerbehoefte. Op het eigen terrein van onderhavige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal twee auto's.

Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

4.7.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.8 Water en watersystemen

4.8.1 Algemeen

4.8.1.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

4.8.1.2 Algemeen Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

4.8.1.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;

- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

4.8.1.4 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

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

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

4.8.1.5 Verordening afvoer hemelwater gemeente Valkenburg aan de Geul 2023

Op 11 december 2023 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul ingestemd met de 'Verordening afvoer hemelwater gemeente Valkenburg aan de Geul 2023'. Hierin is (o.a.) opgenomen dat met het oog op het beperken van wateroverlast in het hemelwaterbergingsgebied (het gehele grondgebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul) geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden, met uitzondering van nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m².

Onderhavig voornemen heeft minder verstening tot gevolg, aangezien de bebouwing op het terrein, die als overtollig wordt beschouwd, zal worden verwijderd. Tevens zal hemelwater worden afgekoppeld en opgevangen op eigen terrein.

4.8.2 Beoordeling

4.8.2.1 Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de bestaande aansluiting aan de gemeentelijke riolering van de gemeente. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

4.8.2.2 Hemelwater

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

Voorliggend project voorziet in een ontwikkeling met minder verharding en dakoppervlak dan in de bestaande situatie. Gebruikmakend van de 'Stimuleringsregeling Afkoppelen hemelwater private terreinen Valkenburg aan de Geul' vastgesteld op 24 april 2024 door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul, zal hemelwater worden afgekoppeld en opgevangen op eigen terrein.

4.8.2.3 Opvangschoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

4.8.2.4 Voorkomen van wateroverlast

Door klimaatverandering zal de kans op extreme buien, regenwateroverlast en overstromingen toenemen. Het is belangrijk om vooruit te kijken en nu al rekening te houden met toekomstige klimaatontwikkelingen. Waterschap Limburg heeft daarom in opdracht van programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) overstromingskaarten opgesteld. Voor deze kaarten is vooruitgekeken naar het jaar 2100 en de risico's die we in dat jaar op basis van klimaatverandering verwachten.

De kaarten geven inzicht op welke plekken overstromingen kunnen ontstaan door extreme neerslag (pluviale overstromingen) of piekafvoeren in de beken (fluviale overstromingen). Ze geven ook inzicht in de risico's op schade voor bebouwing en veiligheidsrisico's zoals gevaar voor voertuigen en mensen op staat of instortingsgevaar van gebouwen.

Uitgangspunt is een situatie die in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (jaarlijkse kans is 1%). In het huidige klimaat is de kans op zulke overstromingen kleiner en komt dit gemiddeld eens per circa 500 jaar voor. Dit beeld is ongeveer vergelijkbaar met wat in juli 2021 in Valkenburg is gebeurd.

Op basis van dit nieuwe uitgangspunt kan worden gesteld dat onderhavig plangebied niet in een gebied ligt met een hoog risico op pluviale/fluviale overstromingen of in een gebied met een hoog waterveiligheidsrisico als gevolg van fluviale en/of pluviale overstromingen.

Onderhavig voornemen gaat gepaard met de sloop van een groot deel van de bestaande bijgebouwen. Door deze ingreep wordt hemelwater beter en langer lokaal vastgehouden in plaats van direct afgevoerd via het rioolstelsel. Deze maatregel sluit aan bij de zogenoemde drie-trapsstrategie (vasthouden – bergen – afvoeren), zoals die landelijk wordt gehanteerd in het waterbeleid. Door water eerst zoveel mogelijk lokaal vast te houden, wordt overbelasting van het watersysteem en mogelijke wateroverlast bij piekbuien voorkomen.



Uitsnede plangebied in overstromingsrisicokaarten

4.8.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water en watersystemen' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.9 Natuur en landschap

4.9.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.9.1.1 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- óf er soorten aanwezig zijn;
- en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

4.9.1.2 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

4.9.2 Beoordeling

4.9.2.1 Flora en fauna

Vanwege de huidige functie van het terrein (Agrarisch) is er een kans dat er (leefgebieden van) beschermde dier- en/of plantensoorten aanwezig zijn. De wijziging van functie en het verwijderen van de bestaande bijgebouwen heeft mogelijk een verstorend effect.

Ten behoeve van onderhavig project is een quickscan verricht naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 4. Op grond van de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

Uit de quickscan blijkt dat de voorgenomen sloop geen overtredingen veroorzaakt van de geldende beschermingsregels voor natuur. Er zijn geen jaarrond beschermde broedplekken voor vogels of geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Andere beschermde soorten komen niet voor op de locatie, waardoor negatieve effecten zijn uitgesloten. Vervolgonderzoek of mitigerende maatregelen zijn niet nodig en de sloop kan plaatsvinden zoals gepland.

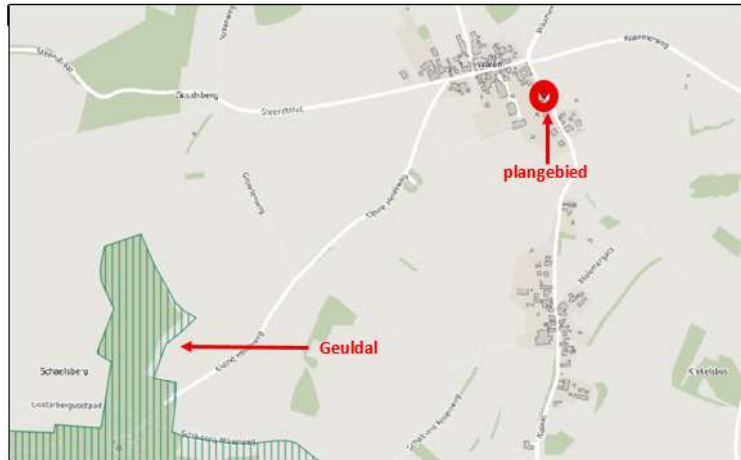
Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan Walem 43 te Walem kan worden uitgesloten dat de voorgenomen functiewijziging en sloop van bijgebouwen een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Omgevingswet.

4.9.2.2 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Onderhavig projectgebied is op circa 950 meter afstand ten opzichte van Natura2000 gebied 'Geuldal' gelegen.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Geuldal'

Ten behoeve van voorliggend project is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5 bij voorliggende toelichting.

Uit de berekeningen (Bijlage 6 en Bijlage 7) is gebleken dat geen sprake is van negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000 gebieden ten gevolge van stikstof. Zodoende bestaat geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op Natura2000 gebieden.

4.9.2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.

4.9.2.4 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2.4 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'Natuurnetwerk Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg wordt ten aanzien van deze gebied(en) voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden een beschrijving bevat van de in het planebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Reliëf

Het reliëf vormt de basis van het Zuid-Limburgse landschap, bestaande uit drie typen: het hooggelegen

plateau, de tussenliggende helling en het lage dal. Plateaus zijn vlak tot glooiend en variëren in grootte door erosie. Hellingen verbinden plateaus met dalen en kunnen steil of flauw zijn. Dalen vormen het afwateringssysteem, waarbij sommige permanent water voeren en andere slechts tijdelijk.

Open-besloten

Het contrast tussen open en besloten landschap in Zuid-Limburg wordt bepaald door het reliëf. De open, weidse plateaus contrasteren met de intieme, begrensde dalen en steile hellingen. Opgaande elementen zoals bomen en heggen beïnvloeden de zichtlijnen. Plateaus zijn grotendeels open, terwijl hellingbossen en graften voor beslotenheid zorgen. In de smalle dalen wordt het zicht bepaald door de dalranden.

Cultuurhistorie

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kent een lange bewoningsgeschiedenis, zichtbaar in relictten die samenhangen met het reliëf. Het plateau, met vruchtbare lössgrond, werd tussen de 10e en 13e eeuw definitief ontgonnen. Flauwe hellingen werden geschikt gemaakt voor landbouw, terwijl steile hellingen grotendeels ongerept bleven. Het dal, met vroege nederzettingen langs waterlopen, vormt de kern van de bewoningsgeschiedenis en bevat de oudste cultuurlandschapselementen.

Groen karakter

Het groene karakter van Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt gevormd door een samenspel van natuurlijke flora en menselijke invloed. Oorspronkelijk bosrijk, is het landschap door ontginning veranderd, met open landbouwgebieden op de plateaus en bossen op steile hellingen. Heggen, graften en beekbeplanting dragen bij aan de biodiversiteit en het visuele landschap. De vochtigheid en oriëntatie van dalen beïnvloeden de vegetatie, met dichte beplanting langs waterlopen en open weidegebieden ertussen.

Ten behoeve van onderhavig voornemen is sprake van inpassende wijzigingen, overvloedige bebouwing zal worden gesloopt. Dit heeft minder verstening tot gevolg. De kernkwaliteiten van toepassing op onderhavig gebied worden dan ook niet beïnvloed aangezien er sprake is van een inpassende functiewijziging.

Tevens wordt het groene karakter van het plangebied positief beïnvloed door het amoveren van de verouderde bijgebouwen.

4.9.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

4.10 Kabels, leidingen en vrijwaringszones

4.10.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen van de aanwezigheid van kabels, leidingen en vrijwaringszones inzichtelijk te worden gemaakt.

4.10.2 Beoordeling

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

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' en 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS'.

Binnen deze aanduidingen is artikel 5.23 van de Wet luchtvaart van toepassing. Voor windturbines geldt binnen een straal van 3.000 tot 10.000 meter vanaf het VDF-station een vaste toetsingshoogte van 165,26 meter boven NAP. Voor de aanduiding 'VOR/DME MAS' geldt een vaste toetsingshoogte van 128,66 meter boven NAP binnen een straal van 3.000 meter tot 15.000 meter vanaf het VOR/DME station.

Worden deze hoogtes overschreden, dan moet advies worden gevraagd aan Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) over mogelijke verstoring van hun apparatuur.

Onderhavig voornemen betreft niet het plaatsen van een windturbine, maar een functiewijziging met sloop van bijgebouwen. Beide aanduidingen zijn dan ook niet van toepassing op het mogelijk maken van onderhavige ontwikkeling.

4.10.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kabels, leidingen en vrijwaringszones' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Duurzaamheid en klimaat

4.11.1 Algemeen

4.11.1.1 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

4.11.1.2 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering

bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transitie te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.11.2 Beoordeling

Onderhavig voornemen betreft een functiewijziging met de sloop van een deel van de bijgebouwen. Door het verwijderen van bebouwing en verharding wordt de infiltratiecapaciteit van de bodem verhoogd wat bijdraagt aan het beperken van hittestress.

4.11.3 Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'duurzaamheid en klimaat' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Algemeen

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Ow en afdeling 11.2 van het Ob dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Ob.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de m.e.r.-procedure is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de m.e.r. Op deze manier vormt de m.e.r. een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Ow, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34).

De motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Ob) bestaat uit:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn; en
- b. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 1. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 2. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.12.2 Beoordeling

In Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob zijn de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In deze lijst zijn zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog 2 lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit).

Bij voorliggende activiteit is geen sprake van een project met daartoe benodigd besluit zoals opgenomen in

Bijlage V van het Ob.

Om te bepalen of alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit bijlage V van het Ob overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Bijlage V Omgevingsbesluit

Overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201501297/1/R4) is gezien de zeer beperkte omvang met dit voornemen (geen) sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie J 11 van Bijlage V van het Ob betreft daarmee geen m.e.r.-plichtige activiteit.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r..

3. Belangrijke milieugevolgen

In Hoofdstuk 4 van deze motivering zijn de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat de beoogde ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve effecten hebben ten aanzien van deze aspecten. De locatie, aard en omvang van het voornemen leiden niet tot dusdanige omstandigheden of milieueffecten, op basis waarvan alsnog een nadere m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

4.12.3 Conclusie m.e.r.-beoordeling

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het geen m.e.r.-beoordeling aan de orde is en zodoende geen sprake is van belemmeringen voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Een omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk is overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket (regels op de kaart) is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

Publicatie van een wijziging van het omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de standaard STOP en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD-omgevingsplan). Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk kortweg aangeduid als TAM-IMRO.

5.2 Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging namelijk te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een wijziging van het omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel. In juridisch opzicht worden de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die al is opgenomen in hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraken TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22a.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat 22a.

- De regels binnen een hoofdstuk van een omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 4.12.3 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de eerder genoemde werkspraak gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplannen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

5.3 Systematiek van de regels

Ter plaatse van het besluitgebied is het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Valkenburg aan de Geul van toepassing. Dit omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Ow zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Valkenburg aan de Geul van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Vaals. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken, namelijk 'Inleidende regels' (Hoofdstuk 1), 'Functies en activiteiten' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3) en 'Overgangsregels' (Hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Algemene bepalingen (hoofdstuk 1)

De algemene bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten de algemene begripsbepalingen en meet- en rekenbepalingen.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)

'Wonen'

Bij voorliggend TAM-omgevingsplan is de functie 'Wonen' met de daarbij behorende functieaanduidingen vastgelegd.

'Waarde – Archeologie 3'

In voorliggend TAM-omgevingsplan is de functie 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', om een kader te bieden voor toekomstige bodemingrepen.

'Waarde – Landschapselement'

In voorliggend TAM-omgevingsplan is de functie 'Waarde - Landschapselement' opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleinschalige landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

'Luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht'

In voorliggend TAM-omgevingsplan is de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', om de werking van luchtvaartnavigatieapparatuur te beschermen en afstemming met LVNL bij hoge bouwwerken te waarborgen.

'Luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS '

In voorliggend TAM-omgevingsplan is de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', om de werking van luchtvaartnavigatieapparatuur te beschermen en afstemming met LVNL bij hoge bouwwerken te waarborgen.

'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

In voorliggend TAM-omgevingsplan is de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', om de kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem duurzaam te behouden. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

De algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het TAM-omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn algemene gebruiksactiviteiten opgenomen evenals een uiteenzetting van binnenplanse omgevingsplanactiviteiten waarmee kan worden afgeweken van deze algemene gebruiksactiviteiten. Bovendien zijn kwaliteitsregels opgenomen in onderhavig hoofdstuk van het TAM-omgevingsplan waarin is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering. Tot slot zijn in artikel 13 van de regels 'overige regels' opgenomen waarin onder andere de ter plaatse geldende gebiedsaanduidingen zijn vastgelegd.

Overgangsregels (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Ow dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2 Kostenverhaal

Bij de beoogde ontwikkelingen in het besluitgebied is geen sprake van verhaalbare kosten waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

6.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Ow wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan);
- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of;
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting;

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door



grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

Hoofdstuk 7 Vooroverleg en procedure

7.1 Vooroverleg

Burgemeester en wethouders kunnen bij de voorbereiding van een plan, waar nodig, overleg plegen met 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. Onder de Ow is vooroverleg met deze instanties vormvrij en niet verplicht, maar wel aan te bevelen. 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.

Gezien het feit dat onderhavig plan geen gevolgen of belangen raakt van naburige gemeenten, het waterschap, de provincie of rijksdiensten, is overleg met deze instanties niet aan de orde.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is vanwege artikel 16.30 Ow de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp van voorliggend plan heeft vanaf **XX-XX-2025 tot en met XX-XX-2025** voor zienswijzen ter visie gelegen.

