

BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN

advocaten mr. Th. Boumans mr. S.X.J. Zuidema mr. R.W.J.L. Loonen mr. L.J.L.M. Dacier mr. A. Çinar mw. mr. S. Mestrini mw. dr. mr. H. Celik mr. A.B.E. van Kan mw. mr. L.M.E. Embregts mr. M. Ouarani mw. mr. G.J.E. Schoofs mw. mr. C.B.E. Noijen ing. R.P.H. Sangers mw. mr. S.A.H. Creusen juridisch medewerkers mw. J.A.H. Roumen-Lipperts LL.B. mw. P.T.B. Ossel LL.B. mw. mr. F.E. Driessen-Hoeke mw. mr. D.E.J. Salden mw. J.J.M. Embregts LL.B.

*lid van:



**lid van:



Ruimtelijke onderbouwing

- onderdeel omgevingsvergunning -

kavel tussen Cauberg 22 en 24
te Valkenburg aan de Geul

er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. boumans & partners advocaten is een samenwerkingsverband bestaande uit boumans & partners advocaten bv btw 852973974.b.01.kvk 58300961 **zuyd advocatuur btw 153214715.b.01.kvk 62939904 ***ouarani advocatuur bv btw 859116311.b.01.kvk 72459433 ****sangers advocatuur/adviseur btw 159647770.b.01.kvk 14119655

bij de mijnen_welterlaan 42_6411 eb heerlen_bij het vliegveld_prins mauritslaan 19_6191 ec beek
_of bij de maas_boschstraat 86 6211 az maastricht_algemeen telefoonnummer_045-5714576_fax_045-5713026
_digitaal_info@boumans-adv.nl_www.boumans-adv.nl_analoog_postbus 2812_6401 dh heerlen_



BOUMANS & PARTNERS ADVOCATEN

advocaten mr. Th. Boumans mr. S.X.J. Zuidema mr. R.W.J.L. Loonen mr. L.J.L.M. Dacier mr. A. Çinar mw. mr. S. Mestrini mw. dr. mr. H. Celik mr. A.B.E. van Kan mw. mr. L.M.E. Embregts mr. M. Ouarani mw. mr. G.J.E. Schoofs mw. mr. C.B.E. Noijen mr. ing. R.P.H. Sangers mw. mr. S.A.H. Creusen juridisch medewerkers mw. J.A.H. Roumen-Lipperts LL.B. mw. P.T.B. Ossel LL.B. mw. mr. F.E. Driessen-Hoeke mw. mr. D.E.J. Salden mw. J.J.M. Embregts LL.B.

*lid van:



**lid van:



er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft. boumans & partners advocaten is een samenwerkingsverband bestaande uit boumans & partners advocaten bv, btw 85-29-73-974.b.01, kvk 58-30-09-61, **zuid advocatuur btw 1532-14-715.b.01, kvk 62-93-99-04, ***ouarani advocatuur bv, btw 8591-16-311.b.01, kvk 72459433, ****sangers advocatuur/adviseur btw 1596-47-770.b.01, kvk 14-11-96-55

bij de mijnen_welterlaan 42_6411 eb heerlen_bij het vliegveld_prins mauritslaan 19_6191 ec beek
_of bij de maas_boschstraat 86 6211 az maastricht_algemeen telefoonnummer_045-5714576_fax_045-5713026
_digitaal_info@boumans-adv.nl_www.boumans-adv.nl_analoog_postbus 2812_6401 dh heerlen_





INHOUD

1.	Inleiding	6
2.	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten	10
3.	Planologische–juridische situatie	12
3.1	Vigerend bestemmingsplan	12
4.	Beleid	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.1.1	structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)	15
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Valkenburg aan de Geul en Vaals	20
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	20
5.	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Stabilisatie ondergronds gangenstelsel	21



5.3	Geluid	23
5.4	Milieuzonering	23
5.5	Luchtkwaliteit	24
5.5.1	Algemeen	24
5.5.2	Het besluit NIBM	25
5.5.3	Besluit gevoelige bestemmingen	25
5.5.4	Conclusie	26
5.6	Externe veiligheid	26
5.6.1	Beleid	26
	- <i>Groepsrisico</i>	
	- <i>Plaatsgebonden risico</i>	
	- <i>Risicovolle bronnen</i>	
5.6.2	Conclusie externe veiligheid	27
6.	Overige ruimtelijke aspecten	28
6.1	Archeologie	28
6.1.1	Archeologie	28
6.1.2	Cultuurhistorie	29
6.2	Kabels en leidingen	29
6.3	Verkeer en parkeren	29
6.4	Waterhuishouding	30
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	30
6.4.2	Provinciaal beleid	30
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	31
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	32
6.5	Natuurbescherming	33
6.5.1	Kernkwaliteiten	33
6.5.2	Natura2000	34
6.5.3	Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden	35
6.6	Flora en fauna	36
6.6.1	Algemeen	36
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	36
6.6.3	Conclusie flora en fauna	38
6.7	Duurzaamheid	38



7.	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Grondexploitatie	41
7.1.1	Algemeen	41
7.1.2	Exploitatieplan	41
7.2	Planschade	42
8.	Afweging van belangen en conclusie	43
9.	Bijlagen	44
Bijlage 1.	Omgevingsvergunning gemeente Valkenburg aan de Geul d.d. 23 november 2020	
Bijlage 2.	Notitie GeoControl d.d. 20 april 2018	
Bijlage 3.	Gevelaanzichten van tuinhuis/atelier	
Bijlage 4.	E-mail Tim Beijers, provincie Limburg, d.d. 21 januari 2021	

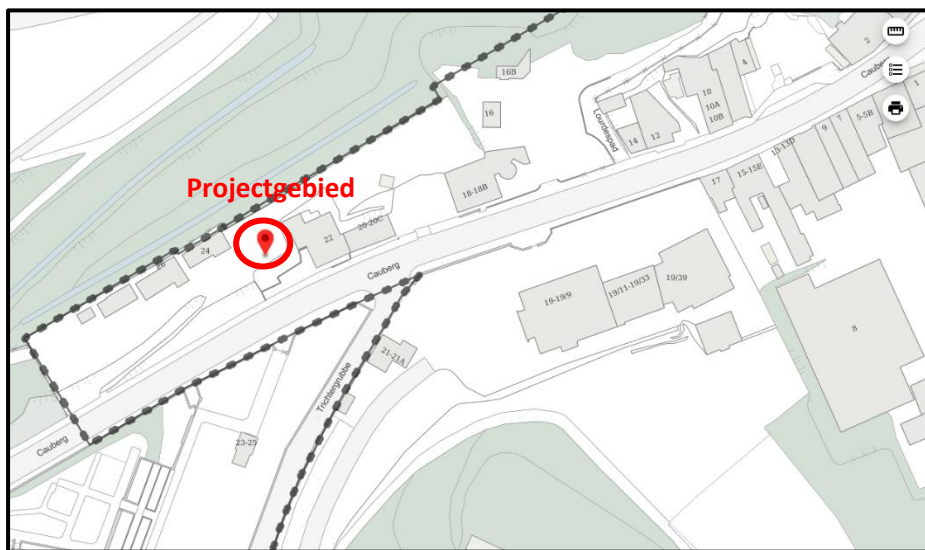


1. Inleiding

De heer L.M.J. Smets is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Valkenburg Limburg, sectie B, nummer 2375. Plaatselijk is dit perceel bekend als tussen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg. Hij heeft het perceel bijna 4 jaar geleden verworven. De heer Smets, initiatiefnemer, wil ter plaatse een tuinhuis annex atelier realiseren met een omvang van circa 67 m².

Over dit voornemen is geruime tijd gesproken met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: het college). Uiteindelijk heeft initiatiefnemer op 21 juli 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Bij besluit van 17 november 2020 heeft het college positief hierop beslist, maar omdat de aanvraag niet paste binnen het bouwvlak en de enkelbestemming "Wonen" moest initiatiefnemer alsnog een ruimtelijke onderbouwing opstellen. De aanvraag en het besluit worden als bijlage 1 overgelegd.

Het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen" met bouwvlak. De nieuwbouw zal deels buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en past niet binnen de bestemming "Wonen".



Afbeelding 1. Kaartuitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Voor dit bouwplan is het noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Afwijken kan alleen indien deze afwijking in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend rapport is de ruimtelijke onderbouwing voor de beoogde afwijking van het geldende Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020.

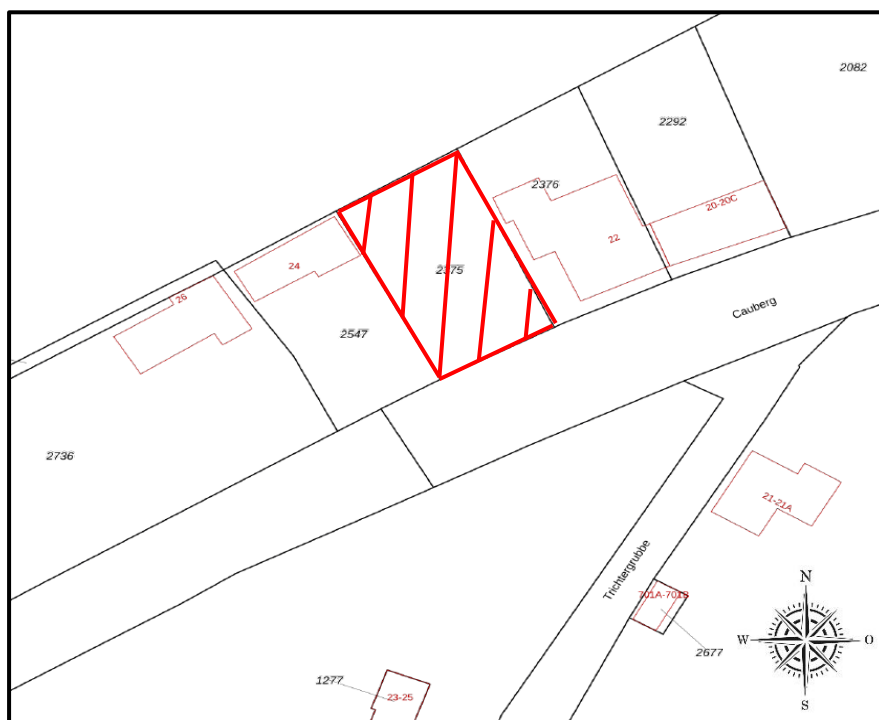


2. Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de projectlocatie, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de weg "Cauberg" tussen huisnummers 22 en 24 te Valkenburg, in het bebouwingslint ten noorden van de weg Cauberg als (westelijke) uitloper van de kern Valkenburg. Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Valkenburg Limburg, sectie B, nummer 2375 en heeft een oppervlakte van 361 m².



Afbeelding 2. Plattegrond met aanduiding kadastrale perceel en projectgebied (rood gearceerd)

De projectlocatie is gelegen tussen de bestaande bebouwing op de percelen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg in de lintbebouwing ten westen van de kern Valkenburg. Ten noorden van het projectgebied bevinden zich loofbomen die deel uitmaken van het park rondom het Casino. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich de weg Cauberg en aan de overkant van de weg bevindt zich de begraafplaats. De projectlocatie is aan de zuidzijde gelegen op net niveau van de weg Cauberg. Tweederde van het projectlocatie is aanzienlijk hoger gelegen dan het niveau van de weg. Om dit gedeelte van het projectlocatie te bereiken moet een aanzienlijk hoogteverschil worden overbrugd.





Afbeelding 3b. Foto's projectgebied vanaf januari 2020

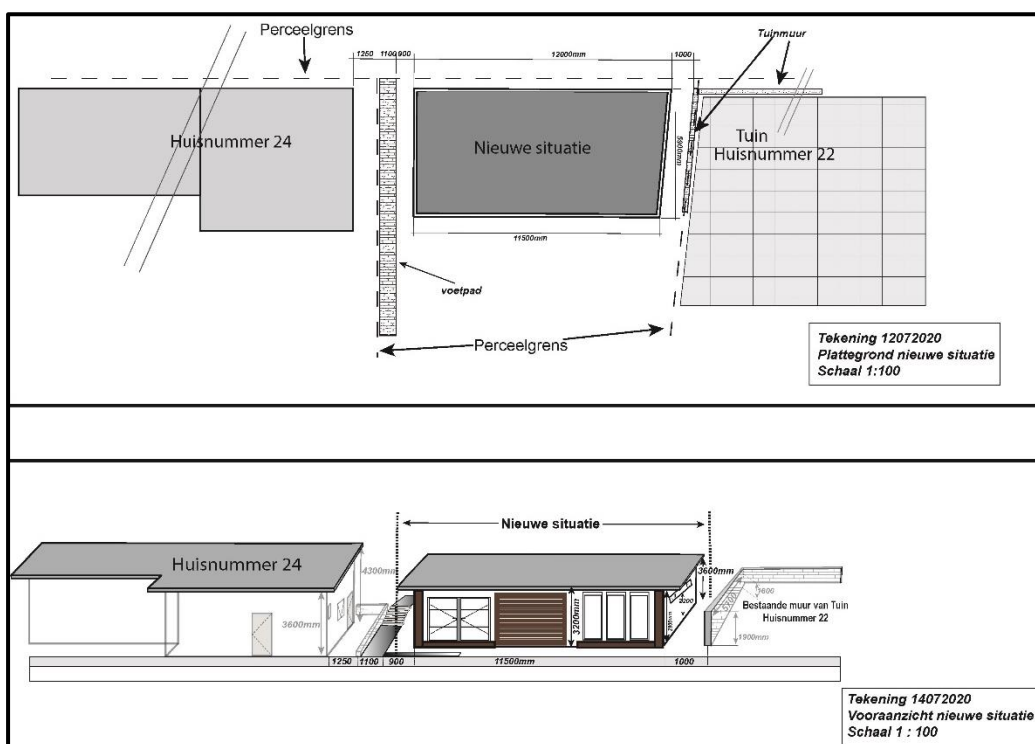
2.2 Beoogde planontwikkeling

Op de noordzijde van de projectlocatie tegen de erfgrans wordt het tuinhuis annex atelier gerealiseerd met een oppervlakte van circa 67 m². Voor het tuinhuis annex atelier, aan de straatzijde, wordt een terras gerealiseerd (zie afbeeldingen 3 en 4).

Bij de hoogte van het nieuwe gebouw is rekening gehouden met de hoogte van de naastgelegen woning op het perceel Cauberg 24. Aan de straatzijde heeft het dak van het nieuwe tuinhuis annex atelier een hoogte van 3,20 meter en aan de achterzijde een hoogte van 3,60 m. De woning Cauberg 24 heeft aan de voorkant een hoogte van



3,60 meter en aan de achterzijde aan hoogte van 4,30 meter. De achtergevel van het nieuwe gebouw ligt in lijn met de bestaande achtergevel van de woning Cauberg 24. Om de afstand tot de woning op het perceel Cauberg 24 zo groot mogelijk te maken, wordt de nieuwbouw zoveel mogelijk in oostelijke richting op de projectlocatie gesitueerd. De afstand van de zijgevel van het nieuwe gebouw tot de perceelsgrens met Cauberg 24 bedraagt minimaal 2,0 m. De voorgevel van het tuinhuis annex atelier steekt niet uit vóór de voorgevel van de naastgelegen woning, waardoor ook de privacy en het uitzicht wordt gewaarborgd van de burens op huisnummer 24. Zie ook bijlage 3 bij deze toelichting.



Afbeelding 4. Nieuwe situatie na realisatie tuinhuis annex atelier

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Het tuinhuis annex atelier wordt met de achtergevel in dezelfde lijn gerealiseerd als de achtergevel van de woning op Cauberg 24. Daarnaast kiest initiatiefnemer bewust ervoor om tussen de woning Cauberg 24 en het nieuwe tuinhuis annex atelier een zo groot mogelijke afstand aan te houden. Om dit te kunnen realiseren zal het nieuwe gebouw zoveel mogelijk in oostelijke richting worden gesitueerd. Daarnaast steekt de voorgevel van het tuinhuis annex atelier niet uit voor de voorgevel van Cauberg 24.



Met betrekking tot de hoogte van het nieuwe gebouw sluit initiatiefnemer zoveel mogelijk aan bij de hoogte van de naastgelegen woning. De hoogte van het dak is in ieder geval niet hoger dan de hoogte van het dak van de burenen op Cauberg 24.

Doordat de nieuwbouw op de noordzijde van de projectlocatie wordt gesitueerd is de inbreuk op de privacy en het (verlies aan) uitzicht van de bewoners van de woning Cauberg 24 zeer beperkt tot nihil. Te meer nu de bewoners van huisnummer 24 slechts een klein raam in de oostelijke zijgevel van hun woning hebben dat uitziet op de projectlocatie en de afstand van het raam in de zijgevel van de woning Cauberg 24 tot aan de zijgevel van het tuinhuis annex atelier minimaal 3,25 meter bedraagt. Door de hoogte van het nieuwe gebouw af te stemmen op de hoogte van de woning Cauberg 24 en de voorgevel van het nieuwe gebouw niet voor de voorgevel van de woning Cauberg 24 te laten uitsteken is de afname van eventuele lichtinval in de woning tot een minimum gereduceerd. Vanwege de ligging van de nieuwbouw ten oosten van de bestaande woning Cauberg 24 hebben de bewoners van de woning Cauberg 24 geen last van schaduwwerking.

De projectlocatie heeft de bestemming "Wonen" met bouwvlak. Binnen het bouwvlak heeft initiatiefnemer de mogelijkheid om een bouwwerk/gebouw te realiseren. Vanwege de aanduiding "Centrum" zijn deze gronden onder andere bestemd voor Wonen, aan huis gebonden beroepen, parkeervoorzieningen en specifieke vorm van bedrijf – consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven met een gebruiksoppervlak tot en met 55 m². Het bouwvlak is tegen de noordelijke erfgrans van de projectlocatie gesitueerd tussen de bestaande bebouwing op de percelen Cauberg 22 en 24. Daarnaast ligt de nieuwe bebouwing aanzienlijk hoger, waardoor de nieuwbouw aan het zicht wordt onttrokken. Doordat initiatiefnemer de afstand van de nieuwbouw ten opzichte van de woning Cauberg 24 zo groot mogelijk wil maken, vindt realisatie van de nieuwbouw buiten het bouwvlak plaats. Daarnaast past het gebruik van de nieuwbouw als tuinhuis annex atelier niet binnen de enkelbestemming "Wonen".

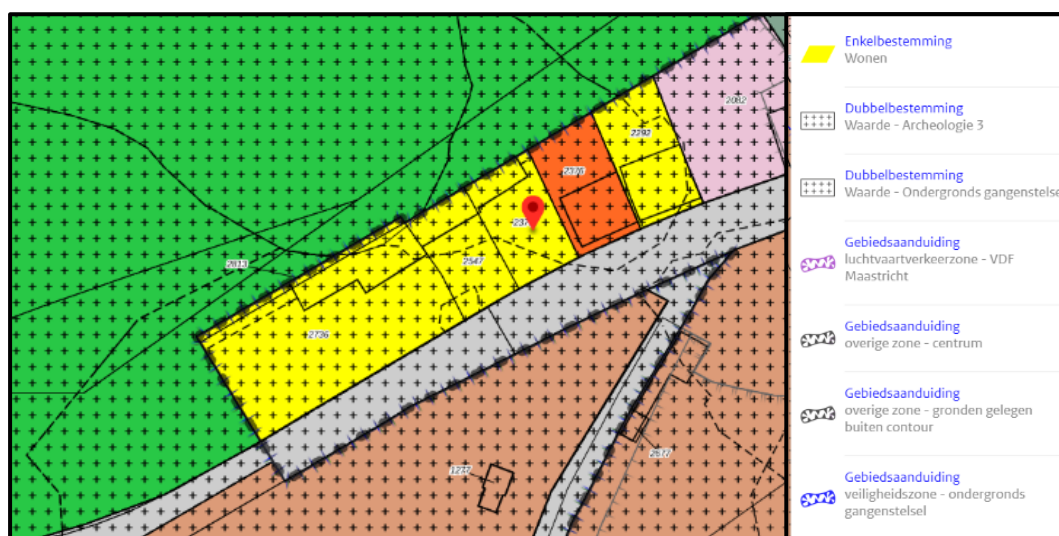
Resumerend wordt gesteld dat het nieuwbouwplan voor perceel gemeente Valkenburg Limburg, sectie B, nummer 2375, plaatselijk bekend als Cauberg tussen 22 en 24 te Valkenburg slechts zeer beperkte ruimtelijke effecten heeft en qua ontwikkeling zondermeer aanvaardbaar wordt geacht.



3. Planologische–juridische situatie

3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie gelegen aan de Cauberg tussen 22 en 24 geldt het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020, vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 5 oktober 2020. In onderstaande afbeelding wordt de geldende bestemming van de projectlocatie inzichtelijk gemaakt.



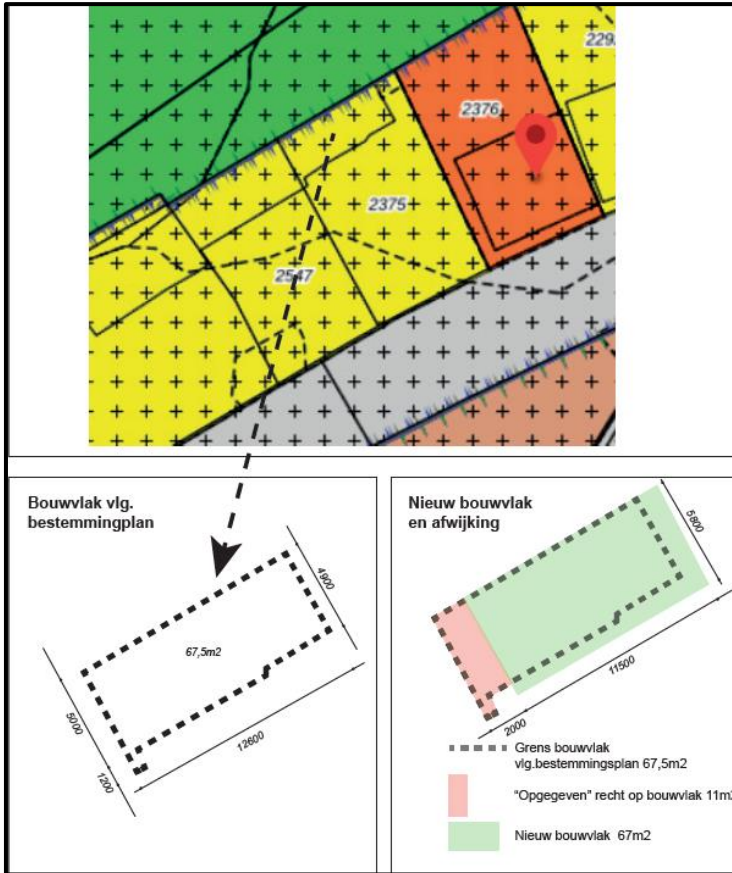
Afbeelding 5. Kaartuitsnede Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020

De projectlocatie heeft de enkelbestemming “Wonen” met dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 3” en “Waarde - Ondergronds gangenstelsel”. Tevens heeft het projectgebied viert gebiedsaanduidingen: luchtvaart-verkeerzone – VDF Maastricht, overige zone – centrum, overige zone - gronden gelegen buiten contour en veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel.

Initiatiefnemer is voornemens om een tuinhuis annex atelier te bouwen. Dit gebouw wordt deels buiten het bouwvlak gerealiseerd. Voorts wordt de nieuwbouw vanwege het ontbreken van andere bouwwerken/gebouwen gezien als hoofdgebouw, maar het is geen woning. Daarnaast staat de nieuwbouw niet ten dienste van de bestemming “Wonen”. Vanwege vorenstaande moet voor de realisatie van het tuinhuis annex atelier worden afgeweken van het Omgevingsplan; het geldende planologisch juridische regime.

De afwijking ten opzichte van het bouwvlak is in afbeelding 6. Hieronder weergegeven.





Afbeelding 6. Afwijking ten opzichte van bestaand bouwvlak

In afbeelding 7. is het besluitvlak ingetekend – zie groene vlak met rode ballon - waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Alle hiervoor geschetste nieuwe ontwikkelingen zijn gelegen binnen de begrenzing van het besluitvlak.



Afbeelding 7. Besluitvlak behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing



verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoelstellingen niet frustrateert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro)

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

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daaromheen;
- toekomstige rivierverschuiving van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;



- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie infrastructuur en ruimte, het Barro en de Rarro. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Geen van de onderwerpen vanuit de SVIR en Barro zijn op het projectgebied van toepassing zijn. Het initiatief heeft geen doorwerking op nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het POL 2006. In het POL 2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. Het projectgebied is gelegen binnen de zonering “Bronsgroene landschapszone”, zoals weergegeven op afbeelding 8. hieronder.





Afbeelding 8. Kaartuitsnede zoneringen POL2014 met ligging projectlocatie

Gebieden in de bronsgroene landschapszone zijn de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Een van de accenten in de gebieden met deze zonering is het recreatief medegebruik.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

De projectlocatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

De projectlocatie is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

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



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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavige projectlocatie geen sprake.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en wordt als volgt weergegeven.

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende c.q. karakteristieke gebouwen moet worden onderzocht. Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Er is weliswaar sprake van de realisatie van een huishuis annex atelier maar niet in de omvang zoals beoogd in de jurisprudentie van de Raad van State waardoor niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt deze ontwikkeling ook voorzien in het centrum van de kern Valkenburg, weliswaar buiten de rode contour, maar wel gelegen tussen en tegenover bestaande bebouwing; bebouwd gebied dus.



Daarmee is de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft daartoe op 13 februari 2012 de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, waarin het provinciale 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is vertaald in een 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu'. In paragraaf 4.3.1 wordt daar nader op ingegaan.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

De ter plaatse van het projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonerings 'Bronsgroene landschapszone' vormt geen belemmering voor de realisatie van het nieuwe gebouw. Te meer nu de gronden met deze zonerings ook voor recreatief medegebruik zijn aangemerkt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in haar (inter)gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.3.1 van deze toelichting nader op ingegaan.



5. Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, stabiliteit van de bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dan wel het realiseren van nieuwe verblijfsruimte dient te worden gezien of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatste geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van onderhavige locatie geldt momenteel de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Initiatiefnemers zijn voornemens om op het projectgebied een gebouw te realiseren dat gebruikt gaat worden als tuinhuis annex atelier. De nieuwbouw past weliswaar niet binnen deze bestemming, maar krijgt na realisatie van de nieuwbouw geen gevoeligere bestemming/functie. Daarnaast is het perceel in het verleden niet gebruikt of bebouwd geweest of hebben er activiteiten plaatsgevonden die maken dat het projectgebied voor wat betreft de kwaliteit van de bodem niet geschikt zou zijn voor de beoogde nieuwbouw.

Gelet op vorenstaande vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (ondergrond) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Stabiliteit ondergronds gangenstelsel

Het projectgebied is gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde – Ondergronds gangenstelsel" en de gebiedsaanduiding "veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel". Deze dubbelbestemming en aanduiding betekenen ook dat deze gebieden mede bestemd zijn voor de bescherming en onderhoud van het ondergrondse gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen. In beginsel is het niet toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel" nieuw te bouwen. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken, indien dit is toegestaan ingevolge de ter plaatse geldende bestemming. Dat door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat en er maatregelen worden genomen die het instortingsgevaar wegnemen. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend nadat terzake een deskundig advies is ingewonnen.



Op 20 april 2018 heeft GeoControl het bouwplan beoordeeld en een notitie opgesteld met betrekking tot de stabiliteit van het onderliggende gangenstelsel van de gemeentegroeve. Deze notitie is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze onderbouwing. Ter plaatse van het bouwproject zijn drie typen instabiliteit van de ondergrondse groeve van belang. Alle drie typen kunnen in het algemeen ernstige verzakkingen aan het oppervlak veroorzaken, met min of meer ernstige schade aan het pand als gevolg:

- onvoldoende dikte van de mergelbedekking en mogelijke doorbraak daarvan, met instroming van grond in het gangenstelsel: aan het oppervlak kratervorming met een diepte en diameter van maximaal enkele meters.
- onvoldoende pilaar- of dakstabiliteit met het gevaar van een klein- of grootschalige instorting: aan het oppervlak enkele dm tot m bodemdaling, begrensd door breuken met een verzet tot enkele meters.
- aardpijpen, die deels zijn leeggelopen of dreigen leeg te lopen: aan het oppervlak kratervorming met een diepte en diameter van maximaal enkele meters.

Het gaat er hierbij om in hoeverre het gangenstelsel het bouwproject en omgeving bovengronds ongunstig beïnvloedt en in hoeverre het bouwproject ontoelaatbare gevolgen heeft voor de stabiliteit van het gangenstelsel.

GeoControl heeft geconcludeerd dat de dikte van de mergelbedekking ter plaatse van het projectgebied 18 tot 21 meter bedraagt. De kans op een dakdoorbraak in dit deelgebied N5 is met deze dikte van de mergelbedekking zeer gering.

Er is geen gevaar voor een pilaarinstorting op de korte termijn. In verband met de pilaarstabiliteit op de middellange termijn (2-10 jaar) is het noodzakelijk het deelgebied N5 twee maal per jaar visueel te inspecteren, aangevuld met monitoring van eventuele toename van pilaarschade door middel van markers (het dichtsmeren van pilaarbarsten met mergelpoeder) op 4 locaties. Een dergelijke inspectie en monitoring vindt al sinds 2013 plaats door de Gemeente Valkenburg, en zal ook in de toekomst blijven plaatsvinden. Vanaf 2013 tot nu toe, ook bij de inspectie op 18 april 2018, is geen toename van de pilaarvorming geconstateerd. Mogelijk wordt in 2018 de monitoring uitgebreid met een telemetrisch meetsysteem.

Binnen de invloedszone van 10 m liggen geen aardpijpen. Tenslotte dient te worden opgemerkt dat er een geringe, maar niet geheel uit te sluiten kans op verzakkingen aan maaiveld bestaat ten gevolge van nazakking van grond in zich in aardpijpen gevormde open ruimtes, die op "natuurlijke" wijze, zonder instroming van grond in een gangenstelsel, zijn ontstaan. Dit geringe gevaar is overal aanwezig op de plateaus in Zuid-Limburg met mergel in de ondiepe ondergrond, ook waar geen ondergrondse mergelgroeven zijn.



Volgens de drukverdeling van Boussinesq is de extra druk ten gevolge van het bouwproject op het niveau van het gangenstelsel, recht onder het bouwproject, ca. 567 N/m^2 , ofwel circa 0,15% ten opzichte van de huidige druk. Deze belasting toename is beduidend minder dan 1% en, zelfs bij het zwaarste type fundering, is de kans op significante toename van de pilaardrukschade zeer gering.

De stabiliteit van de ondergrondse groeve/gangenstelsel vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer.

5.3 Geluid

Het projectgebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai dan wel spoorweglawaai. Wel kan sprake zijn van wegverkeerslawaai. Het projectgebied tussen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg is immers gelegen aan de doorgaande weg van de kern Valkenburg richting Maastricht en vice versa en derhalve gelegen binnen de geluidszone wegverkeer van voornoemde weg. Bovendien vindt op deze weg een behoorlijke verkeersafwikkeling plaats.

De Wet geluidhinder biedt het kader voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen tegen het geluid van onder andere wegverkeer (niet 30 km wegen). Een tuinhuis annex atelier met buitenterrein is geen geluidsgevoelig gebouw dan wel terrein op basis van artikel 1 van de Wet geluidhinder (woningen) en artikel 1.1 lid 1 (andere geluidsgevoelige gebouwen) en artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (geluidsgevoelige terreinen).

Op de beoogde ontwikkeling is de Wet geluidhinder in verband met het wegverkeer niet van toepassing en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Milieuzonering

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

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



Ten einde bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de V&G-publicatie 'bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Onderhavige ontwikkeling moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het tuinhuis annex atelier voor eigen gebruik kent geen milieuzonering, omdat deze functies geen milieubelastende-activiteiten betreft. Een tuinhuis annex atelier zou wel een gevoelig object in het kader van milieuzonering kunnen zijn. Op het naastgelegen perceel Cauberg 22 is een horecapand gevestigd. Voor horeca geldt een richtafstand van 10 meter voor met name geluid. Het tuinhuis annex atelier is gelegen op de noordzijde van perceel tussen Cauberg 22 en 24 en daarmee op een afstand ruimer dan 10 meter ten opzichte van de hoek van de voorgevel/zijgevel van het horecapand en de voorgevel van het tuinhuis annex atelier. De nieuwbouw is bovendien niet op het niveau van het naastgelegen horecapand gelegen, maar komt aanzienlijk hoger te liggen en tot slot is een tuinhuis annex atelier niet gelijk te stellen aan bewoning en is dus een minder gevoelige functie.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het perceel tussen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm) omdat de luchtkwaliteit eisen op zijn genomen in de titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijving van de grenswaarde.



- Een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende maten' (MIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.5.2 Het besluit NIBM

Deze algemene maatregel van bestuur legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' (hierna: NIBM) bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat er een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is van augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en/of stikstofdioxide. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van een tuinhuis annex atelier. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag reeds worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met het NIBM-beginsel.

NIBM-tool Infomil

Ook zal het plan niet lijden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worstcase' berekening kan worden verricht voor de bijdragen van het extra verkeer van het gevolg van een plan van de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdag gemiddelde) niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperkingen van de vestiging in de nabijheid van de provinciale rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorging of verpleeghuizen.

In dit geval is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.



5.5.4 Conclusie

Gelet op vooraanstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid is van toepassing en er is een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.6.1 Algemeen

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

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

Groepsrisico

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

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



Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.

Risicovolle bronnen

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleiding

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen, waterwegen of spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

5.6.2 Conclusie externe veiligheid

Er is geen sprake van ontwikkelingen binnen invloedssferen van risicobronnen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van het tuinhuis annex atelier.



6. Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie en cultuurhistorische waarden

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (monumentenwet 1988, hoofdstuk 5 archeologische monumentenzorg). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegd gezag indien het gaat om het toetsen van archeologisch onderzoeken en programma's van eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekend dit concreet het volgende:

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

6.1.1 Archeologie

Op de gronden behorende tot het projectgebied rust de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3'. Deze gronden zijn behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden van hoge waarde en zones met zeer hoge trefkans.

Voor het oprichten van bouwwerken binnen de bebouwde kom de bodem van gronden aangewezen voor "Waarde – Archeologie 3" voor meer dan 0,50 meter onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m². Aan burgemeester en wethouders een rapport te worden overgelegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.



De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Valkenburg. Hoewel voor de bouw een bodemverstoring plaatsvindt, is de ingreep in de bodem niet dieper dan 0,5 meter van het oorspronkelijke maaiveld en is het te verstoren gebied ook niet groter dan 250 m². Alsdan vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer.

6.1.2 Cultuurhistorische waarden

In of in de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden die beschermd moeten worden. Daarnaast ziet de beoogde ontwikkeling op nieuwbouw van een tuinhuis annex atelier. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van initiatiefnemer.

6.1.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorische waarden

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven en-/of ondergrondse kabels en/of leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende planologische beschermingszones en/ of belangen van derden die in het geding zouden kunnen komen door de beoogde ontwikkeling.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluiting moet met de verschillende netwerkbeheerders contact worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling dienen de gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet lijden tot verkeersproblemen, maar moet de extra parkeerbehoefte op eigen terrein kunnen worden opgevangen.

De parkeernorm die door gemeente Valkenburg aan de Geul worden gehanteerd, zijn vastgelegd in de beleidsnota "Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012". In deze beleidsnota wordt voor elke voorziening aangegeven hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken.



Na realisatie van de beoogde ontwikkeling wordt het gebouw gebruikt als tuinhuis annex atelier door initiatiefnemers. Voor deze gebruiksfunctie zijn geen specifieke parkeernormen opgenomen in voornoemde beleidsnota. In het geval sprake zou zijn van een eengezinswoning, hetgeen niet het geval is, dan zouden initiatiefnemers moeten voldoen aan de norm van 1,6 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied, op hun eigen terrein, aan de straatzijde, hebben initiatiefnemers voldoende ruimte voor het parkeren van 3 personenauto's. Daarmee wordt voorzien in de extra parkeerbehoefte. Daarenboven heeft de beoogde ontwikkeling slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking die in het niet valt met de huidige verkeersafwikkeling op de doorgaande weg Cauberg.

De parkeerbehoefte en de verkeersaantrekkende werking die gepaard gaat met de beoogde ontwikkeling op het perceel tussen Cauberg 22 en Cauberg 24 vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan is het 'strategische' waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal Waterplan luidde als volgt 'art 4.1, lid 2 Waterwet':

- a. Een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstelling en normen, van de gewenste ontwikkeling, werken en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen.
- b. Een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen die met het oog op de ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn.
- c. Een aanduiding van redelijke wijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.
- d. Een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkomingen waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minstens 40 jaren mede in verband met verwachten klimaatveranderingen.

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

6.4.2 Provinciaal beleid

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



Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van 'specifiek' ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden 'daar waar mogelijk is' verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeente op en aan de watergangen en plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater in gepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte levensfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

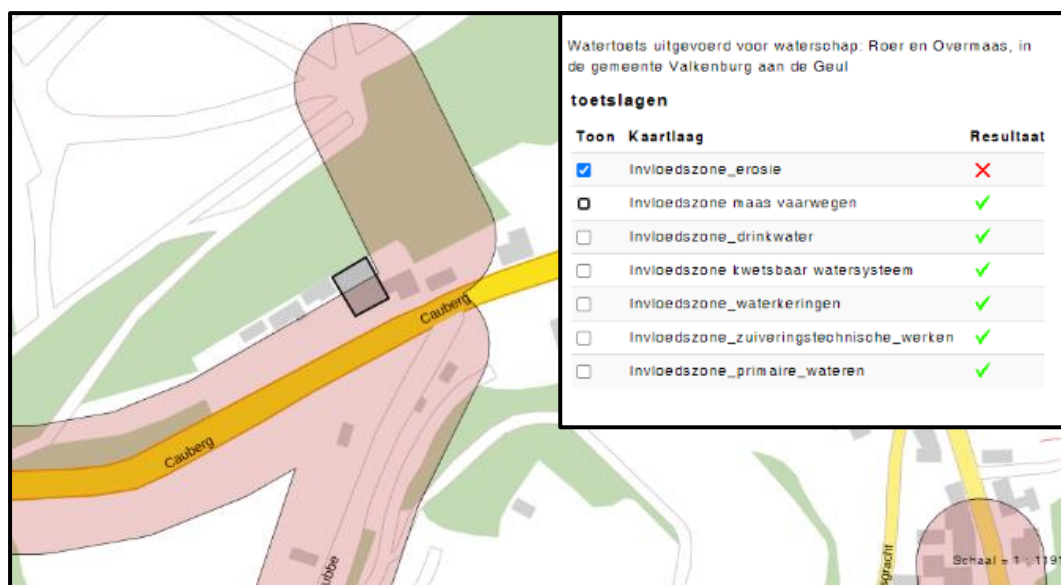
Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (wetenschapsbedrijven, waterschap,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

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de digitale watertoets ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen, wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart – zie afbeelding 10. - is onderhavig projectgebied gelegen in de invloedszone erosie.

Voor het project is een watertoets aangevraagd.





Afbeelding 10. Kaartuitsnede waterschapsbelangen binnen projectgebied

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Valkenburg aan de Geul dan wel worden opgevangen in een septic-tank. Vanuit milieuchemisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering dan wel het opvangen ervan in een septic-tank een goede optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op onverharde en semi-verharde terreindelen met een oppervlakte van circa 35 m² binnen het plangebied zal zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming rechtstreeks infiltreren in de ondergrond van het perceel.

Hemelwater dakverharding

Onderhavig planvoornemen heeft met name betrekking op het nieuwe realiseren van een gebouw – tuinhuis annex atelier met een oppervlakte van 67 m². Op jaarbasis moet een hoeveelheid hemelwater van het dak worden opgevangen tussen de 40 m³ en 43,3 m³. Het opgevangen hemelwater van het gebouw infiltreert in de infiltratiegreppel aan de noordzijde van het perceel van de projectlocatie van initiatiefnemer.



Daarnaast wordt 12,3 m³ water op jaarbasis gebruikt voor het doorspoelen van het toilet. Voor het kunnen doorspoelen van het toilet moet een opvang (tank) aanwezig zijn met een capaciteit van circa 1 m³.

Opvang schoon hemelwater

In het projectgebied wordt schoon hemelwater niet opgevangen. 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.

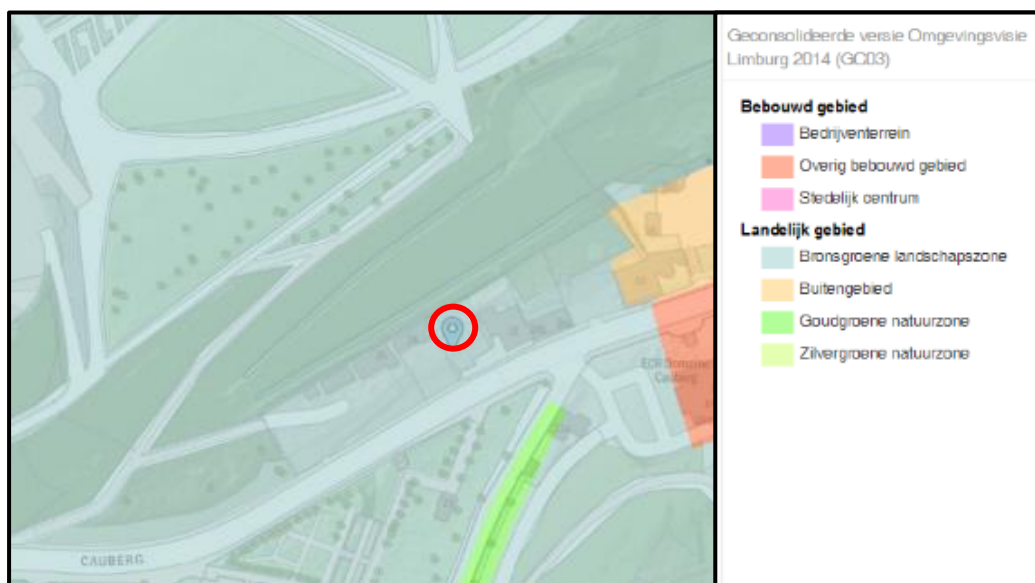
Voorkomen van wateroverlast

Afstroming van het ten noorden van het projectgebied hoger gelegen aangrenzend terrein is niet mogelijk vanwege de aanwezigheid van een infiltratiegreppel. Daarnaast is het nieuw te realiseren gebouw aanzienlijk hoger gelegen dan het niveau van de Caubergweg. Daarmee valt ook uit te sluiten dat wateroverlast zou kunnen plaatsvinden als gevolg van oppervlakkige afstroming over de weg Cauberg. Derhalve zal geen sprake zijn van eventuele wateroverlast als gevolg van afstroming van terreinen van derden dan wel instroming in de woning op straat/weg niveau.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart Natuur van POL 2014 is onderhavig projectgebied gelegen in de aanduiding "Bronsgroene landschapszone". Zie afbeelding 11. hieronder.



Afbeelding 11. Kaartuitsnede zonerings POL2014 met ligging projectlocatie



Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.1 is de projectlocatie in overwegende mate gelegen in het beschermingsgebied “Nationaal Landschap Zuid-Limburg”. In de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van de beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg voorgeschreven dat toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de op de projectlocatie voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en de versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De basis voor de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover deze niet al deel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden, maar ook andere functie als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen. Het beleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema’s biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of verstrekt worden. De aardkundige en archeologische waarden (zie paragraaf 6.1), maar ook de historische bouwkunst en geografie – zijn niet in het geding, omdat op het perceel onbebouwd is en de natuurlijke hoogteverschillen niet worden teniet gedaan door dit bouwplan. Daarnaast maakt het beoogde bouwplan ook geen inbreuk op de visueel ruimtelijke waarden. De projectlocatie is immers gelegen tussen Cauberg 22 en 24, tussen bestaande bebouwing, in de lintbebouwing, een uitloper van de kern Valkenburg. Het tuinhuis annex atelier wordt voor het grootste gedeelte gebouwd binnen het bestaande bouwvlak. Om de afstand tot het naastgelegen perceel Cauberg 24 zo groot mogelijk te maken, is initiatiefnemer met het gebouw zoveel mogelijk in oostelijke richting opgeschoven, waardoor hij in beperkte mate buiten het bouwvlak komen. Daarnaast is het nieuwe gebouw zoveel mogelijk in noordelijke richting op het projectgebied gepositioneerd, waardoor het, mede vanwege het hoogteverschil, visueel ruimtelijk slechts een zeer beperkte inbreuk maakt op de waarden. Tot slot heeft de welstandscommissie inmiddels goedkeuring gegeven aan het bouwplan van initiatiefnemer.

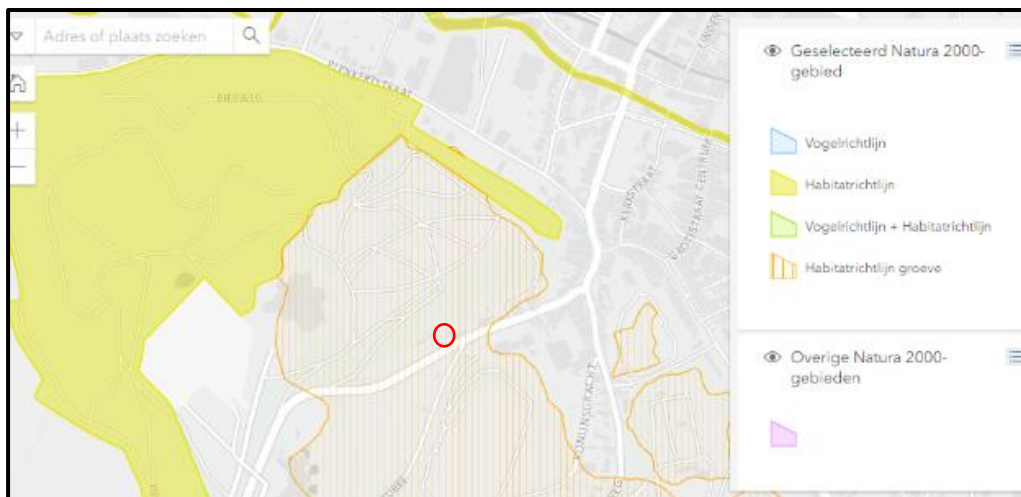
De kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

6.5.2 Natura2000

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



beschermd door de Wet Natuurbescherming. Het dichtbijgelegen Natura2000-gebied is het Geuldal, gelegen op circa 190 meter van het projectgebied.



Afbeelding 12. Kaartuitsnede Natura 2000 gebied Geuldal met ligging projectlocatie

Gelet op de afstand tot het natura 2000 gebied Geuldal in relatie tot de beperkte ontwikkeling zal het voornemen geen invloed hebben op voornoemd gebied. Vanwege de afstand zullen ook geen significante effecten optreden op het beschermde natuurgebied Geuldal. In paragraaf 6.5.3 wordt nader ingegaan op de mogelijke effecten.

6.5.3 Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden

In de bestaande situatie was reeds de mogelijkheid om een woning te realiseren en te gebruiken vanwege het aanwezige bouwvlak met de enkelbestemming “Wonen”. Bij de realisatie van het gebouw wordt slechts incidenteel gebruik gemaakt van machines met verbrandingsmotoren, zoals graafmachines of hijskranen. Nog afgezien hiervan zijn de verbouwwerkzaamheden slechts tijdelijk van aard.

Met betrekking tot de vraag of onderhavige ontwikkeling invloed heeft op het nabijgelegen Natura2000-gebied is eveneens relevant dat onderhavige ontwikkeling ook al mogelijk was op basis van het bestaande “Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020”. Er is weliswaar niet sprake van een woning, maar van een hobbymatig gebruik van het tuinhuis annex atelier. Ten opzichte van het Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 zijn de bouw mogelijkheden niet vergroot. Dit heeft ook tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige bestemming.

Voor de zekerheid heeft initiatiefnemer nog navraag gedaan bij de provincie Limburg of al dan niet een vergunningplicht geldt voor het realiseren van het tuinhuis annex atelier. Bij e-mail van 21 januari 2021 heeft de heer Tim Beijers van de provincie



Limburg bevestigt dat geen vergunningplicht geldt, omdat hij de verwachting uitspreekt dat de bijdrage van de stikstof depositie kleiner is dan de 0,00 mol per hectare per jaar. Voornoemde e-mail wordt als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing overgelegd. Derhalve heeft de realisatie en ingebruikname van het tuinhuis annex atelier geen negatieve effecten voor het nabijgelegen Natura2000 Geuldal.

Gelet op de kleinschalige en tijdelijke verbouwwerkzaamheden ter plaatse en het feit dat de verkeersaantrekkende werking in de toekomst niet toeneemt, wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de stikstofdepositie in de huidige situatie. Negatieve effecten voor het Natura2000-gebied Geuldal valt derhalve niet te verwachten.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

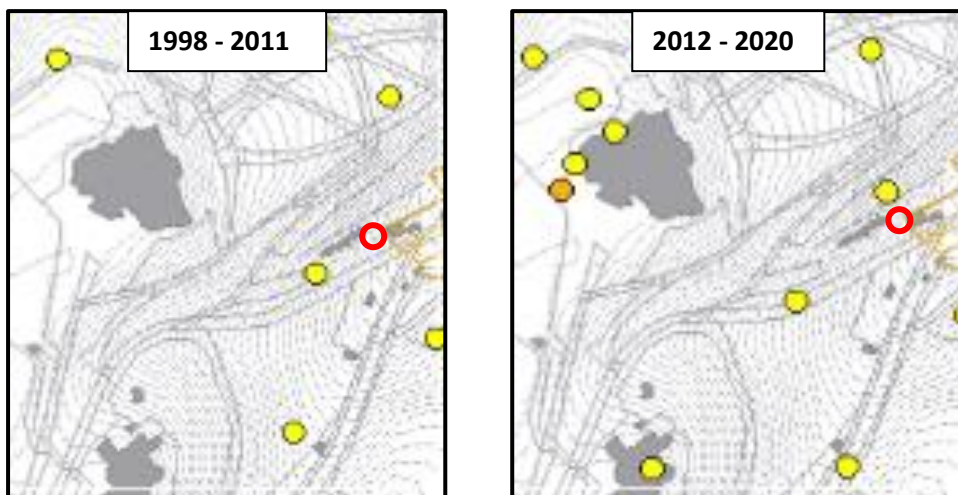
Op 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet uit 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten, die geen bescherming genieten op grond van de habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet Natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten in hun directe leefomgeving.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

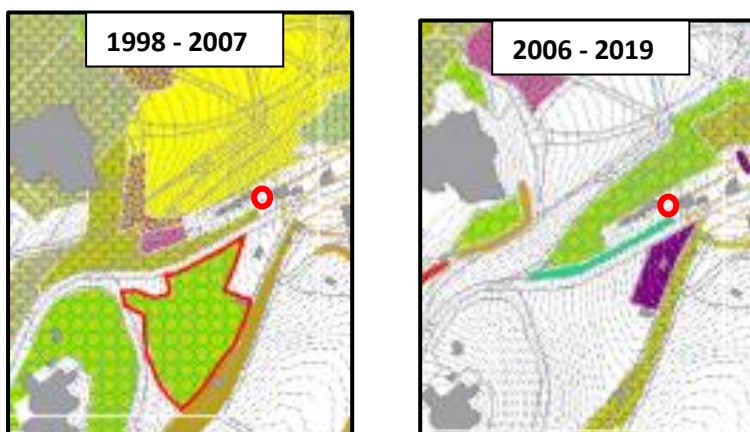
De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van projectgebied zelf zijn – blijkens provinciale natuurgegevens – geen beschermde broedvogelsoorten aangetroffen dan wel flora en vegetatie aangetroffen die beschermd is in het kader van de Flora- en faunawet. Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling slechts een zeer beperkte kleinschalige ontwikkeling is voor de realisatie van een tuinhuis annex atelier hebben deze activiteiten geen invloed op de in de nabijheid aanwezige broedvogelsoorten dan wel vegetatie en flora soorten. Daarnaast zijn de activiteiten op het buitenterrein aan de zuidzijde van de woning van beperkte aard en zullen als zodanig eveneens geen invloed hebben op de aanwezige flora en fauna.





Afbeelding 13. Natuurgegevens provincie Limburg betreffende beschermde vogelsoorten met aanduiding projectlocatie

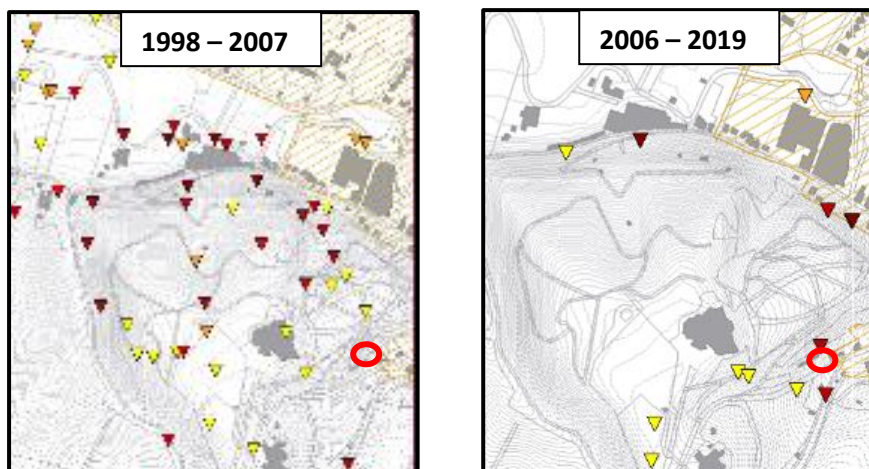
Op de projectlocatie bevinden zich geen beschermde (broed)vogelsoorten. Direct ten noorden van de projectlocatie in het park van het Casino is wel een Appelvink aangetroffen. Gelet op het feit dat de beoogde ontwikkeling is gericht op het realiseren van een tuinhuis annex atelier hebben deze activiteiten geen invloed op de ter plekke aanwezige broedvogelsoorten. Te meer omdat de activiteiten op het buitenterrein slechts beperkt van aard zijn en het terrein ten zuiden van het gebouw als tuin zal worden ingericht.



Afbeelding 14. Natuurgegevens provincie Limburg beschermde vegetatie met aanduiding projectlocatie

Op de projectlocatie bevinden zich geen bijzondere vegetatietypen. Ten noorden van de projectlocatie bevond zich aanvankelijk grasland en thans bevindt zich ter plaatse loofhout-aanplant. Voorts blijkt uit de provinciale natuurgegevens dat op de projectlocatie geen beschermde soorten flora zijn aangetroffen. Voor het overige is op of direct rond de projectlocatie geen beschermde vegetatie en/of flora aangetroffen.





Afbeelding 15. Natuurgegevens provincie Limburg beschermde flora met aanduiding projectlocatie

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het karakter van de projectlocatie en de beoogde ontwikkeling, is het onwaarschijnlijk dat de beoogde werkzaamheden invloed hebben op eventueel ter plaatse aanwezige beschermde dier- en/of plantensoorten. Mochten er diersoorten op de projectlocatie voorkomen, dan zullen het algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet Natuurbescherming, de lichtste vorm van bescherming geldt. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur, en rekening houden met waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en het beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan, door zuinig om te gaan met bouwmaterialen en hergebruik van de te slopen schuur, worden voorkomen dat onnodig afval ontstaat.



Initiatiefnemer beoogt een duurzaam gebouw te realiseren en heeft daarbij drie doelstellingen geformuleerd die hierna genoemd en uitgewerkt worden.

1. Besparing grondstoffen door slim en lichtgewicht bouwen, hergebruik oude bouwmaterialen en cradle to cradle inzet van materialen met het oog op hergebruik in de toekomst.
2. Energiezuinig in het gebruik door optimale isolatie, slim gebruik van stroom en benutten van energie neutrale toeleveringsbronnen en hergebruik van regenwater.
3. Gezond binnenklimaat creëren door gebruik van natuurlijke materialen, met oog voor gebruik van emissievrije houtmaterialen, een goede beluchting te creëren en optimale klimatologische oriëntatie van het gebouw.

Ad 1.

IFD-bouwen staat centraal in het ontwerp. De hobbyruimte wordt middels een houtskelet/cassettebouw volledig Industrieel, Flexibel en Demontabel gebouwd. Van de gehele opbouw zijn de vloeren, wanden en het dak volledig opgebouwd met constructief slimme vol hout balken met afmetingen van 38 x 286 mm afgetimmerd met Formaldehyde vrije beplating. Een volwaardig industrieel cassette systeem. De spouw van vloer, wanden en dak wordt machinaal opgevuld met cellulose vlokken. Afwerking binnen- en buitenzijde met een natuurlijke leemstuc welke dankzij het ontbreken van toevoegmiddelen een minimale belasting voor het milieu vormt. Dit laatste zowel in de bouw-, gebruiksfase als eventuele toekomstige sloopfase. Door deze slimme constructieve cassettebouw ontstaat een zeer lichtgewicht bouwconstructie met een zeer hoge isolatie waarde. Flexibel en met een hoge levensduurverwachting.

Alle verbindingen zijn constructief geschroefd waardoor het gebouw zowel demontabel is als dat een hergebruik van de materialen in de toekomst mogelijk wordt (cradle to cradle). De gebruikte bouwmaterialen zijn biologisch afbreekbaar en zonder kwaliteitsverlies te hergebruiken. Hergebruik van bouwmaterialen vindt plaats door gebruikte straatstenen in te zetten voor de pleinverhardingen in de tuin. De aanwezige 60 jaar oude betonnen trap- en voetpad elementen worden gerestaureerd en hoeven hierdoor niet afgevoerd te worden in de vorm van sloopafval.

Het dak wordt gemaakt van aluminium in de vorm van een roeven dak. Dit is zeer duurzaam (levensverwachting circa 60 jaar) en kan worden hergebruikt of 100% worden gerecycled. Deze keuze is minder milieubelastend dan kunststof of bitume daksystemen.

Ad 2.

Door de brede spouw van 286 mm gevuld met cellulose vlokken en beide zijden voorzien van houten beplating afgewerkt met ca 15 mm dikke leemstuc ontstaat een zeer hoge isolatie waarde van Rc=8.



Door de openstructuur van de houtskeletbouw dankzij de cellulose vulling en de leemstuc ontstaat een vochtregulerend en dus gezonder leefklimaat. De cellulose-vlokken, de formaldehydevrije beplating en de leemstuc voldoen allen aan een verantwoorde ecologische en milieuvriendelijke keuze.

De cellulose samen met de leemstuc hebben een sterk brandvertragende eigenschap. Dankzij de sterke faseverschuiving van de cellulose-isolatie blijft het gebouw aangenaam koel in de zomer. Cellulose en leemstuc hebben verder als bijkomend voordeel dat ze geluiddempend zijn hierdoor minder omgevingsgeluid doorlaten en een klankkasteffect wordt voorkomen.

De kozijnen zijn van duurzaam hout en de ramen zijn in verband met de isolatie van Tripleglas. De verwarming van het gebouw vindt plaats door middel van een elektrisch luchtverwarming in combinatie met een luchtverversingssysteem. Een hobbyruimte wordt niet constant gebruikt en een 24/7 verwarmingssysteem is ongewenst. Dankzij de hoge isolatiewaarde en de thermische warmte opslag van de leemstuc geeft een luchtverwarming direct effect en is deze vorm van kortstondig incidenteel verwarmen de meest effectieve en energiebesparende oplossing.

Het verlichtingssysteem in het gebouw zal uitgevoerd worden in energie besparende led verlichting. Het toilet wordt doorgespoeld met in een buitenreservoir opgevangen regenwater. De energieneutraliteit zal behaald worden door het op het dak installeren van voldoende zonnepanelen en een warmwater zonneboiler.

Ad 3.

Het binnenklimaat optimaliseren door een luchtverversingssysteem. Vanwege de leemstuc op de binnenmuren en het plafond én de houten vloerdelen is er een aangenaam vochtregulerend klimaat te creëren. De lucht van de elektrische heteluchtverwarming zal verspreid in de ruimte vanuit de vloer omhoog geblazen worden, middels kleine openingen. Hiermee wordt het tocht effect zoveel mogelijk beperkt en is het warmte effect vanonder af het meest optimaal. Ook de tijdsparre om op te warmen wordt hiermee verlaagd. Verder dragen de gebruikte natuurlijke materialen en de emissievrije onderbeplating bij aan een aangenaam gezond klimaat. De voorgevel staat naar het zuiden gericht waardoor de lichtinval en warmte inval maximaal is.

Bij de beoogde ontwikkeling is in ruime mate rekening gehouden met duurzaamheid. De beoogde ontwikkeling voldoet derhalve aan het criterium “duurzaam bouwen”.



7. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020 aanleiding kunnen geven tot aanspraak op planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel Grondexploitatie. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk, indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofdreel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro, wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;



- het is niet nodig om een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepaling omtrent sociale huur- en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een tuinhuis annex atelier op de enkelbestemming “Wonen” met bouwvlak. Bovendien wordt het (hoofd)gebouw deels buiten het bouwvlak gerealiseerd. Er is dan ook sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

In het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu is het niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling om een landschapsplan en/of kwaliteitsbijdrage te leveren. Het is niet noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Valkenburg aan de Geul en initiatiefnemer vast te leggen.

7.2 Planschade

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

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul sluit een planschadeverhaalovereenkomst met initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Valkenburg aan de Geul.



8. Afweging van belangen en conclusie

Het nieuw te realiseren tuinhuis annex atelier op het perceel tussen Cauberg 22 en 24 te Valkenburg is strijdig met het Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020.

De gemeente heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch/juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van een procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo mogelijk, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisatie van het tuinhuis annex atelier is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de nieuwbouw van het tuinhuis annex atelier is niet strijdig met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarde;
- de nieuwbouw levert geen conflicterende belangen op met betrekking tot het naastgelegen horecapand (Cauberg 22) alsmede de naastgelegen woning (Cauberg 24) en andere belangen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem-, stabiliteit ondergronds gangenstelsel, geluid-, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid, vormen geen beletsel voor de beoogde ontwikkeling;
- de beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuurbescherming, flora en fauna en duurzaamheid;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is gewaarborgd middels een verhaalovereenkomst.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van het tuinhuis annex atelier op het perceel tussen de Cauberg 22 en 24 te Valkenburg niet bezwaarlijk is en derhalve niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



9. Bijlagen

- Bijlage 1. Omgevingsvergunning gemeente Valkenburg aan de Geul
d.d. 23 november 2020
- Bijlage 2. Notitie GeoControl d.d. 20 april 2018
- Bijlage 3. Gevelaanzichten van tuinhuis/atelier
- Bijlage 4. E-mail Tim Beijers, provincie Limburg, d.d. 21 januari 2021

