



## **Bestemmingsplan**

- Onderdeel toelichting -

Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan

Valkenburg aan de Geul 2022 -

Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34 te Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul





## **Bestemmingsplan**

Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg  
aan de Geul 2022 -

Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34 te Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2023BP002-ON01
Projectnummer:	
Status:	ontwerp
Datum:	12 juli 2023



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering plangebied	5
1.3	Juridische status	6
1.4	Planvorm	7
1.5	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planologisch beleidskader</b>	<b>9</b>
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	11
2.3	Regionaal beleid	14
2.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b>	<b>17</b>
3.1	Ligging	17
3.2	Situatie omgeving	20
3.3	Situatie plangebied	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>23</b>
4.1	Beoogde ontwikkeling	23
4.2	Ruimtelijk-visuele effecten	24
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>25</b>
5.1	Milieueffectrapportage	25
5.2	Akoestiek	25
5.3	Waterhuishouding	25
5.4	Bodem	27
5.5	Natuur en landschap	28
5.6	Luchtkwaliteit	30
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Verkeer en parkeren	32
5.9	Milieuzonering	32
5.10	Archeologie	33
5.11	Kabels en leidingen	34
5.12	Duurzaamheid	34
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Planstukken</b>	<b>35</b>
6.1	Algemeen	35
6.2	Toelichting, regels en verbeelding	35
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>

7.1	Algemeen	39
7.2	Handhavingsbeleid	39
7.3	Economische uitvoerbaarheid	39
7.4	Planschade	40
<b>Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure</b>		<b>41</b>
8.1	Inleiding	41
8.2	Vooroverleg	41
8.3	Inspraak	41
8.4	Formele procedure	41

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend plan voorziet in het wijzigen van de bestemmingen van de locatie Achelerweg 4 te Valkenburg naar een woonbestemming. Tevens vindt een herbestemming van de tuinen van de adressen Achelerweg 1 en Hekerweg 34 deels plaats.

Achelerweg 4 behoort volgens het bestemmingsplan als bedrijfswoning bij het bedrijf op het perceel met nummer 381 en adres Achelerweg 3 en is hier ook planologisch aan gekoppeld. Het perceel 381 heeft de bestemming 'Bedrijf - bometeelt' welke aangeeft dat ter plaatse bometeelt als bedrijfsactiviteit toegestaan is. Overige bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten.

Om het bedrijf (locatie Achelerweg 3) in de toekomst afzonderlijk te kunnen verkopen en dan in de bestaande (bedrijfs)woning (locatie Achelerweg 4) te blijven wonen is planologisch niet mogelijk. Het is namelijk niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen zonder een bijbehorende bedrijf te voeren.

Om voorliggend voornemen mogelijk te maken is het plan om de bestemmingen voor de locatie Achelerweg 4 te wijzigen van 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' naar 'Wonen'.

Ten behoeve van het woongenot wenst de initiatiefnemer de woning uit te breiden. Hiervoor wordt het bouwvlak ter plekke vergroot.

Ten behoeve van voorliggend voornemen is door de gemeente Valkenburg aan de Geul per brief d.d. 2 november 2022 (kenmerk: 2021-009139 / Z. 1194477) een positief standpunt ingenomen.

Tevens zijn de tuinen van de adressen Achelerweg 1 en Hekerweg 34 deels bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Agrarisch gebruik van deze kleine percelen is door de ligging echter uitgesloten, waardoor herbestemming van de gronden naar 'Tuin' voor de hand ligt en overeen komt met de feitelijke situatie en gebruik.

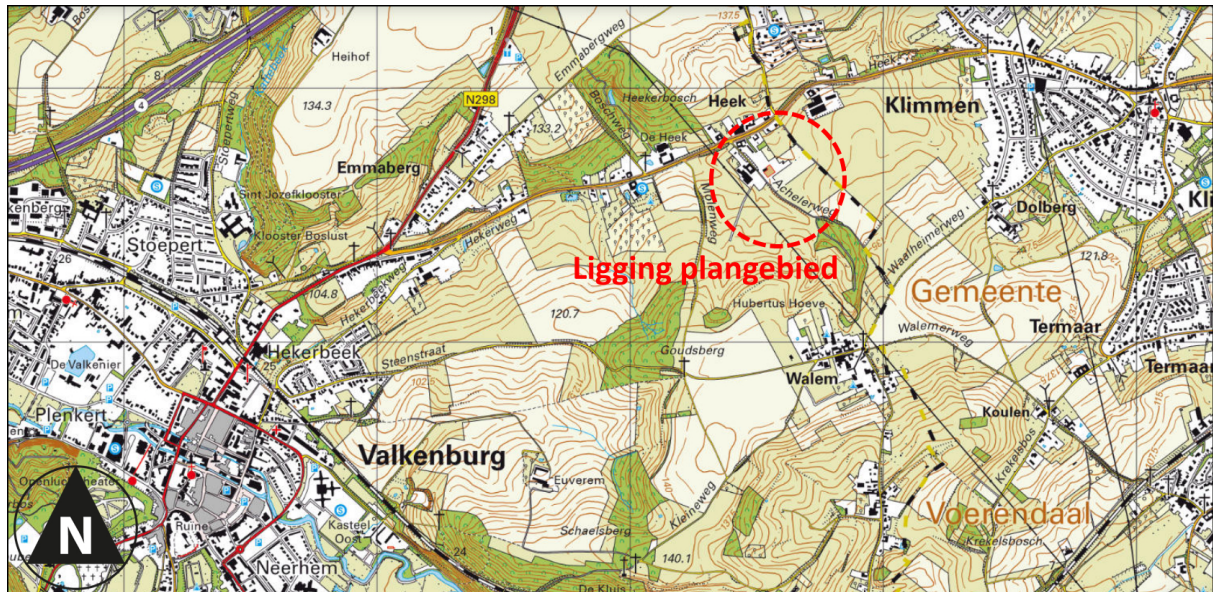
## 1.2 Situering plangebied

Het plangebied omvat meerdere locaties.

De locatie Achelerweg 4 omvat de kadastrale percelen gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 127, 368 en 370. Ter plekke ligt de bestaande (bedrijfs)woning met de daarbij behorende tuin.

De locatie Achelerweg 3 is de locatie van het bometeeltbedrijf met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing en omvat de kadastrale percelen gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 366, 380 en 381.

De locaties Achelerweg 1 (kadastraal bekend als gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 398, 399 en 400) en Hekerweg 34 (kadastraal perceel gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 103) bevat ieder één woning met de daarbij behorende tuinen.



*Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied*

## 1.3 Juridische status

### 1.3.1 Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'

Ter plekke van onderhavige locatie geldt het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', vastgesteld op 13 februari 2023.

De gronden van de locatie Achelerweg 4 zijn bestemd tot 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Middels een relatieteken is deze locatie met de bedrijfslocatie Achelerweg 3. Deze locatie is bestemd tot 'Bedrijf - bometeelt' welke aangeeft dat ter plaatse bometeelt als bedrijfsactiviteit toegestaan is. Overige bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten.

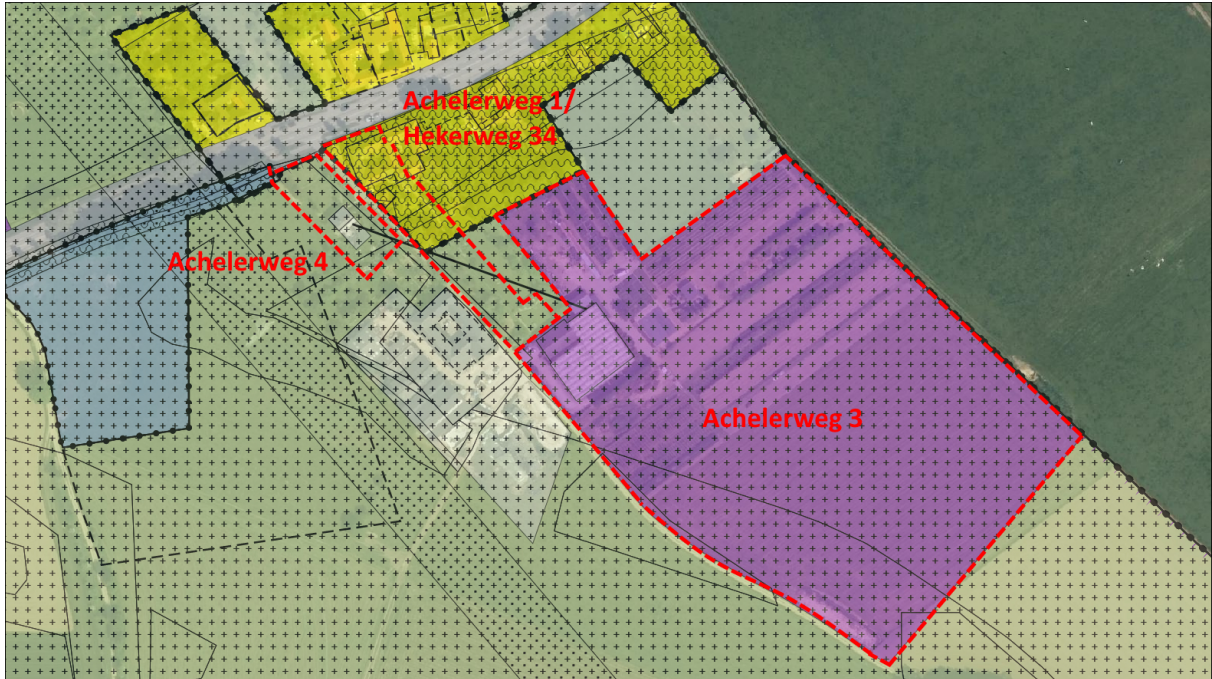
Door het koppeltteken is het de woning op de locatie Achelerweg 4 gekoppeld als de bedrijfswoning bij het bedrijf op de locatie Achelerweg 3. Binnen beide bestemmingen is wonen alleen toegestaan in een bestaande of toegestane tweede bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, waar de woning bij hoort.

Mocht in de toekomst het bometeeltbedrijf apart worden verkocht, is geen link meer tussen de twee locaties en is in beginsel sprake van een reguliere woning. Dit is planologisch niet toegestaan. Om de woning het huisnummer 4 als reguliere woning te bewonen, dient de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

Het bestemmingsplan bevat geen wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming van de gronden gewijzigd kan worden naar de bestemming 'Wonen'. Dat betekent dat alleen met een herziening van het bestemmingsplan de bestemming gewijzigd en tevens de relatie met het bijbehorend bedrijf verbroken kan worden. Met het verlenen van een omgevingsvergunning of met een projectafwijkingbesluit blijft de onderliggende bestemming in stand en wordt slechts afgeweken van het bestemmingsplan.

De locaties Achelerweg 1 en Hekerweg 34 zijn deels bestemd tot 'Wonen', waarbij voor het bouwvlak de specifieke bouwaanduiding 'Rijksmonument' is opgenomen. Deze woonbestemming is ongeveer 72 meter diep (vanaf de Hekerweg). De achterliggende gronden van deze locaties zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'.





*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met ligging plangebied*

#### **1.4 Planvorm**

Binnen de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', zoals van kracht op de locatie Achelerweg 4, zijn geen wijzigingsbevoegdheden dan wel binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Ook is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Tuin' voor de locaties Achelerweg 1 en Hekerweg 34.

Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro te worden doorlopen.

#### **1.5 Leeswijzer**

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

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

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

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

De beoogde ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5 getoetst aan de diverse omgevingsaspecten, waarbij tevens de resultaten van een aantal uitgevoerde onderzoeken worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 gaat in op de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en gaat in op de gekozen bestemmingen en wijze van bestemmen.

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



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

## Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg 2014/2021. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km<sup>2</sup> is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie (opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

#### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

#### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

#### 3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

#### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

#### Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf 2.1.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'.

Omdat door voorliggend plan een bedrijfswoning wordt herbestemd tot een reguliere burgerwoning, is van een dergelijke stedelijke ontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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 bepaald dat tevens de

mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

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

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

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

### **2.1.4 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.

### **2.1.5 Conclusie Rijksbeleid**

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Op het moment dat de nieuwe omgevingswet in werking treedt, dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De POVI is 1 oktober 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld en richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zonerings op grond van het POL2014 zijn in de POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de POVI ligt onderhavig plangebied in de zonerings 'groenblauwe mantel' en 'buitengebied'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende ontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.



*Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding plangebied*

### **Groenblauwe mantel**

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen.

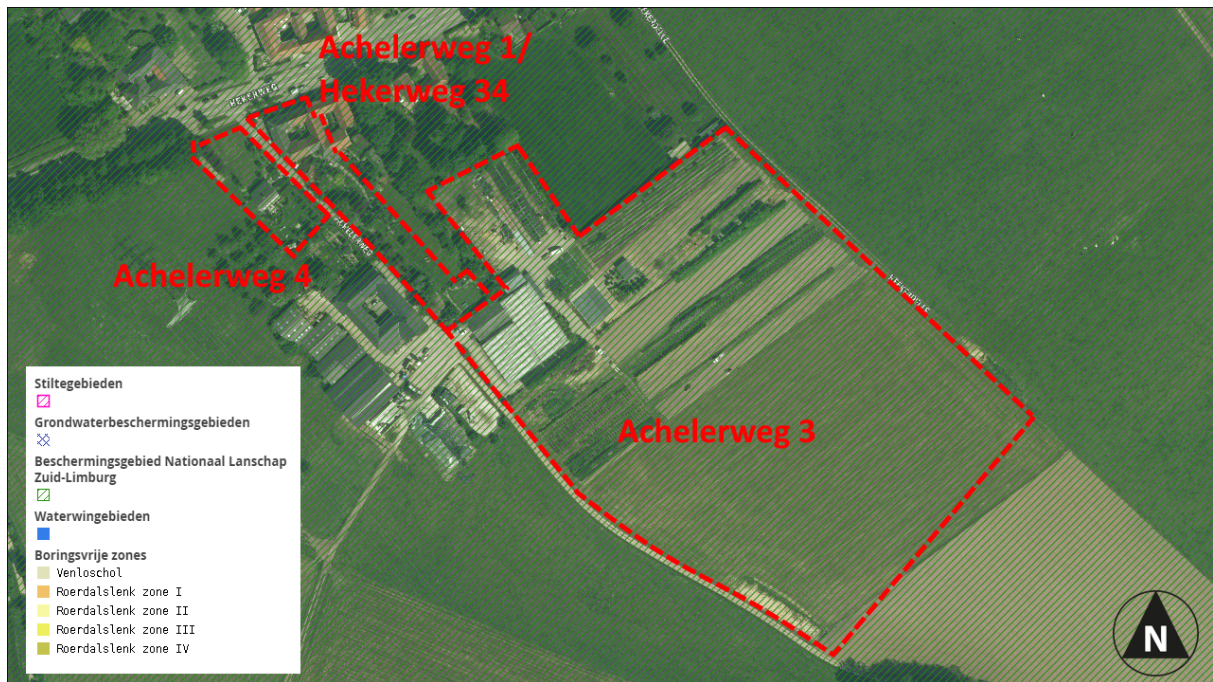
In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

### **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.

### **2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014/Ontwerp Omgevingsverordening 2021**

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



*Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied*

### **Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg**

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

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 onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

### **2.2.3 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.

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

Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu, in samenwerking met de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals, verankerd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 2.4.1.

#### **2.2.4 Conclusie provinciaalbeleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling. De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'groenblauwe mantel' en 'buitengebied' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 2.4.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

### **2.3 Regionaal beleid**

#### **2.3.1 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 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), 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:

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

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één 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 op grond van Beleidsafpraak VI van de structuurvisie worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- 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;
- De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- 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.

#### *Conclusie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet onder andere in het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning (Achelerweg 4) naar een reguliere burgerwoning. Per saldo wordt géén nieuwe woning toegevoegd aan de plancapaciteit. Omdat geen sprake is van het toevoegen van een extra woning, is compensatie in het kader van het woningbouwbeleid niet aan de orde. Op grond van de structuurvisie bestaat geen onderscheid tussen een bedrijfs- en burgerwoning, omdat beide woningen, ongeacht hun planologische bestemming, feitelijk bestemd zijn om hierin structureel te wonen.

#### **2.3.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen2021'**

Overeenkomstig de overige Zuid-Limburgse raden heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 14 december 2020 de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel hoeven geen compenserende voorwaarde als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg opgelegd te worden aan woningbouwplannen die voldoen aan de criteria 1 t/m 3 van deze beleidsregel. Deze 3 criteria zijn:

##### *Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde*

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

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

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

##### *Criterion 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:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

##### *Criterion 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.

##### *Afweging criteria*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van de bedrijfswoning Achelerweg 4 naar een reguliere woning. Derhalve is in beginsel geen sprake van een woningbouwplan/uitbreidingsplan, omdat geen nieuwe woning aan de planvoorraad wordt toegevoegd.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaalsen Valkenburg aan de Geul

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

Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie ligt de locatie in de zone 'steile hellingen of droogdalen'. Veelal betreft het hier de steilere hellingen, die vanwege de geringere gebruiksmogelijkheden deels bebost zijn of waar het grondgebruik vooral weidebouw is met kleine landschapselementen. Vanwege de steilte van de hellingen komt bebouwing hier vanouds veel minder of niet voor, tenzij uit strategische overwegingen. Het toekomstbeeld voor deze zone is gericht op behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarden, in combinatie met een duurzame extensieve landbouw. In deze zone worden vanwege de fysieke gesteldheid en de aanwezige waarden in principe weinig of geen mogelijkheden gezien voor nieuwe bebouwing. Uitbreiding van bestaande bebouwing zou wel moeten kunnen, zij het onder voorwaarden. In deze zone zal indien er toch met bebouwing kan worden ingestemd, altijd gezocht dienen te worden naar maatwerk op het gebied van de bebouwing zelf, maar ook op het gebied van de landschappelijke inpassing (o.a. (deels) ingraven in de helling).

Bij voorliggend plan is sprake van het herbestemmen van gronden, waarbij geen nieuwe bebouwing/woningen wordt/worden opgericht. De bestaande woning Achelerweg 4 wordt na het herbestemmen tot reguliere woning verbouwd/licht uitgebreid. Door het herbestemmen van de tuinen naar de bestemming 'Tuin' van de adressen Achelerweg 1 en Hekerweg 34 worden geen nieuwe bebouwingmogelijkheden toegevoegd. Daarmee is voorliggend voornemen niet te scharen in één van de modules uit de Intergemeentelijke Structuurvisie.

### 2.4.2 Lokale Woonvisie 2020-2025

Met de Lokale Woonvisie wil de gemeente Valkenburg aan de Geul de voornemens, ambities en beleid ten aanzien van wonen voor de periode 2020-2025 inzichtelijk maken. De Lokale Woonvisie heeft een aantal functies:

- Het is het gezamenlijk gedragen referentiekader voor de samenwerking tussen alle betrokken partijen;
- Het maakt de woonambities van de gemeente duidelijk op het niveau van speerpunten;
- In de uitwerking legt de woonvisie de nodige verbindingen tussen diverse beleidsterreinen, zowel fysiek als sociaal;
- De woonvisie is de basis voor beleidsuitvoering en programmering.

Ingegeven door de demografische ontwikkelingen gaan we uit van een transformatievisie. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid.

De woning op de locatie Achelerweg 4 wordt na het herbestemmen verbouwd, waarbij het verduurzamen van de woning een van de belangrijkste doelen is. Daarmee wordt voldaan aan de lokale woonvisie.

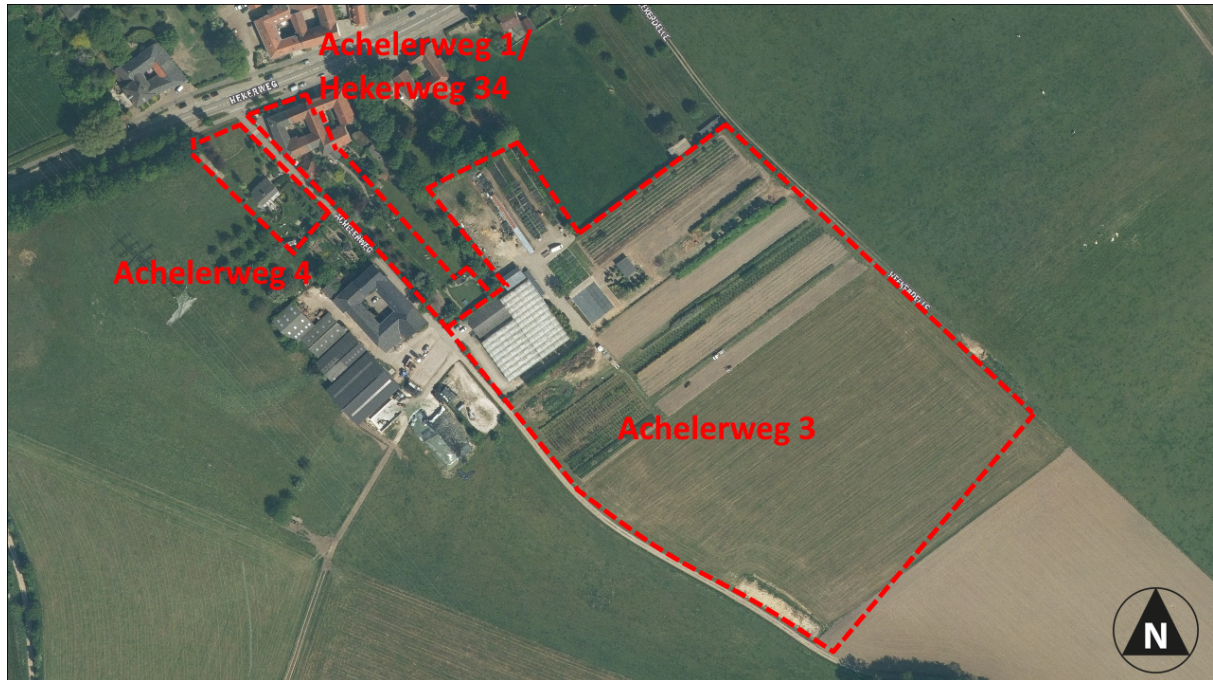
### 2.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig plan niet strijdig is met dit beleid.

## Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

### 3.1 Ligging

Voorliggend plangebied bestaat uit een aantal deelgebieden.



*Luchtfoto plangebied*

#### 3.1.1 Achelerweg 4

De locatie Achelerweg 4 omvat de bestaande (bedrijfs)woning met de daarbij behorende tuin. De woning is met het front gericht op de Hekerweg, maar is ontsloten via de Achelerweg.

Dit deelgebied is kadastraal bekend als gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 127, 368 en 370 en heeft een oppervlakte van 2.080 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding locatie Achelerweg 4*

### 3.1.2 Achelerweg 3

De locatie Achelerweg 3 is de locatie van het bomenteelbedrijf met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing en omvat de kadastrale percelen gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 366, 380 en 381. Dit deelgebied heeft een oppervlakte van 48.200 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding locatie Achelerweg 3*

### 3.1.3 Achelerweg 1

De locatie Achelerweg 1 omvat de Rijksmonumentale woning en de bijbehorende tuin. De locatie omvat de kadastrale percelen gemeente Valkenburg - sectie U - nummers 398, 399 en 400 en heeft een oppervlakte van 1875 m<sup>2</sup>



*Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding locatie Achelerweg 3*

### 3.1.4 Hekerweg 34

Het adres Hekerweg 34 is kadastraal bekend als gemeente Valkenburg - sectie U - nummer 103 en heeft een oppervlakte van 1618 m<sup>2</sup>.



### 3.2 Situatie omgeving

Het plangebied ligt op de overgang van het gehucht Heek naar het buitengebied van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het gehucht Heek bestaat uit de verspreide bebouwing langs de Hekerweg tussen Valkenburg en Klimmen. Rond het plangebied liggen een aantal woningen. Aan de Achelerweg 2 is een agrarisch bedrijf aanwezig. De omliggende agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland/weidegebied.

### 3.3 Situatie plangebied

#### 3.3.1 Achelerweg 4

De locatie Achelerweg 4 omvat de bestaande (bedrijfs)woning met de daarbij behorende tuin. De vrijstaande woning is met het front gericht op de Hekerweg, maar is ontsloten via de Achelerweg. Aan de voorzijde is de tuin redelijk open, maar langs de perceelsgrenzen is opgaande beplanting met onder andere rode beuken aanwezig. In de achtertuin zijn enkele (fruit)bomen aangeplant.



Vogelvluchtfoto locatie Achelerweg 4

#### 3.3.2 Achelerweg 3

De locatie Achelerweg 3 omvat het bometeeltbedrijf. Op deze locatie is naast de loods een kas en containervelden aanwezig op de kweek en groei van bomen. Vervolgens is via een bomenplantage een overgang naar het achtergelegen terrein richting het zuiden naar open agrarisch gebied.



*Vogelvluchtfoto locatie Achelerweg 3*

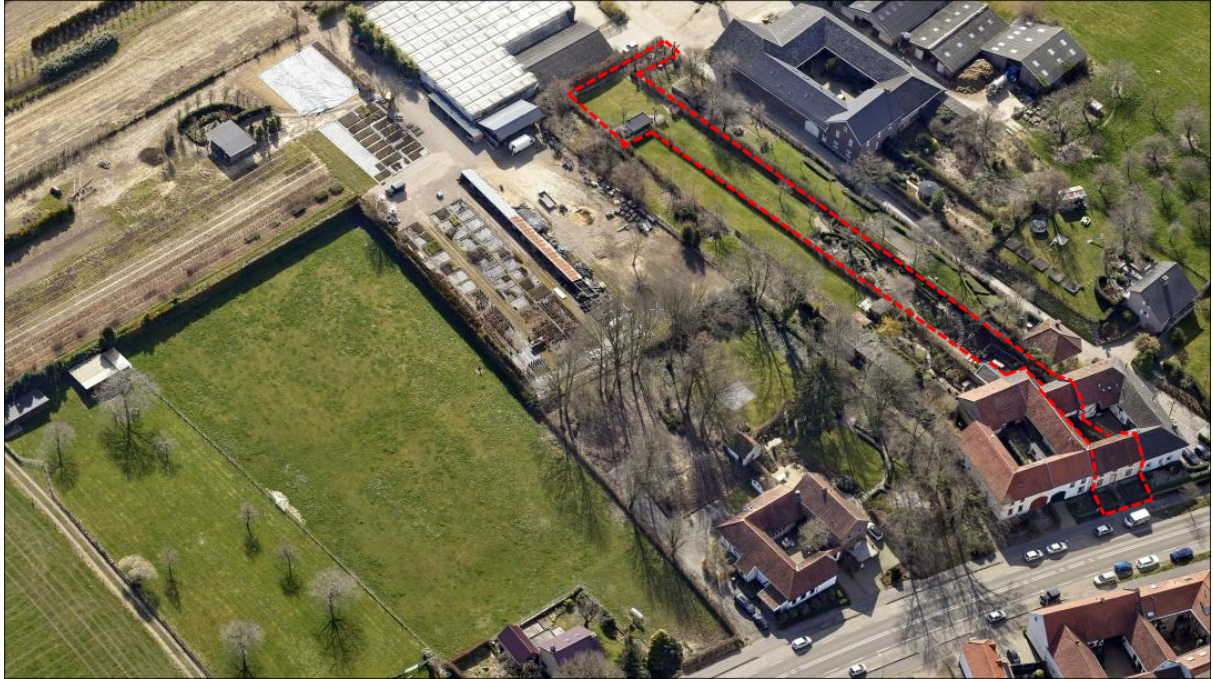
### **3.3.3 Achelerweg 1 en Hekerweg 34**

De woningen Achelerweg 1 en Hekerweg 34 vormen beide een deel van de gezamenlijke Rijksmonumentale carreboerderij. De adressen Hekerweg 36 en 38 maken ook deel uit van dit monumentale complex.

Beide locaties omvatten één woning met de daarbij behorende tuinen.



*Vogelvluchtfoto locatie Achelerweg 1*



*Vogelvluchtfoto locatie Hekerweg 34*



## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Beoogde ontwikkeling

#### 4.1.1 Achelerweg 4

De woning op de locatie Achelerweg 4 behoort als bedrijfswoning bij het bometeeltbedrijf op het perceel met nummer 381 en adres Achelerweg 3. Het perceel 381 heeft de bestemming 'Bedrijf - bometeelt' welke aangeeft dat ter plaatse bometeelt als bedrijfsactiviteit toegestaan is. Overige bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten. Deze koppeling tussen beide locaties is middels het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' vastgelegd om tussen de bedrijfswoning en de bedrijfslocatie een koppelteken op de verbeelding toe te voegen.

De wens is om het bedrijf (locatie Achelerweg 3) in de toekomst afzonderlijk te kunnen verkopen. Op basis van de regeling in het bestemmingsplan is het dan echter niet (meer) toegestaan om in de bestaande (bedrijfs)woning (locatie Achelerweg 4) te blijven wonen. Het is namelijk niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen zonder een bijbehorende bedrijf te voeren. Door de verkoop is deze koppeling/binding tussen de bedrijven niet meer aanwezig.

Om ervoor te zorgen dat na de verkoop van het bometeeltbedrijf op de locatie Achelerweg gewoond kan blijven worden, dient voor deze locatie de bestemming te worden gewijzigd naar 'Wonen'. Momenteel is deze locatie deels bestemd tot 'Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak waarin de (bedrijfs)woning is gebouwd. De overige gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Het meest voor de hand liggend is dat het gehele perceel de bestemming 'Wonen' krijgt, aansluitend bij het feitelijke gebruik. Tevens is ten behoeve van het woongenot de wens om de woning uit te breiden. Hiervoor wordt het bouwvlak ter plekke beperkt vergroot van 93 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>.



*Beoogd bouwplan woning Achelerweg 4*

#### 4.1.2 Achelerweg 3

De locatie Achelerweg 3 behoudt de huidige bestemming 'Bedrijf - bometeelt'. Hier vinden geen wijzigingen plaats.

#### 4.1.3 Achelerweg 1 en Hekerweg 34

De locaties Achelerweg 1 en Hekerweg 34 zijn deels bestemd tot 'Wonen' en deels tot 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. Door de situering zijn de tot agrarisch bestemde gronden niet geschikt voor agrarisch grondgebruik. Door de ligging direct achter de woningen en de (te) smalle opzet van de percelen, is agrarisch gebruik economisch niet opportuun en derhalve uitgesloten. De gronden zijn dan ook door de bewoners reeds in gebruik genomen als tuinen bij de desbetreffende woningen. Het herbestemmen van deze gronden naar 'Tuin' ligt dan ook voor de hand en past beter bij het reeds jarenlange feitelijke gebruik van de gronden. Bij een mogelijke verkoop van de woningen Achelerweg 1 of Hekerweg 34 is de tuinbestemming een voordeel ten opzichte van de agrarische bestemming. Het is immers voor particulieren moeilijk de financiering rond te krijgen voor agrarisch bestemde gronden.



*Beoogde wijze van bestemmen*

## 4.2 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggende ontwikkeling voorziet voornamelijk in het herbestemmen van een aantal gronden, waarbij wordt aangesloten op de feitelijke, bestaande situatie. Het planologisch loskoppelen van de locaties Achelerweg 3 en 4 zal geen verdere gevolgen hebben op ruimtelijk vlak.

De woning Achelerweg 4 zal worden uitgebreid voor het vergroten van het woongenot. Voordat de bouwvergunning zal worden verleend, wordt het plan ter advies voorgelegd aan de dorpsbouwmeester.

Verder zal de herbestemming van de tuinen van de locaties Achelerweg 1 en Hekerweg 34 niet leiden tot een gewijzigd en of intensiever gebruik, dan wel het intensiveren van het gebruik. De gronden zijn momenteel reeds in gebruik als tuin bij de genoemde woningen.

De ruimtelijke effecten zullen derhalve zeer beperkt tot niet aanwezig zijn.

## Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Milieueffectrapportage

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

Bij het toevoegen van (burger)woningen kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet een planologische functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en van het herbestemmen van een agrarische gronden naar 'Tuin', passend bij het huidige gebruik. De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel. Derhalve is een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde.

### 5.2 Akoestiek

#### 5.2.1 Algemeen

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

#### 5.2.2 Functieverandering Achelerweg 4

Voorliggend voornemen heeft betrekking op een functieverandering van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, waarbij geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd. Voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk biedt artikel 3.5 van het Bouwbesluit een voorschrift die ertoe strekt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie niet beter hoeft te zijn dan het rechtens verkregen niveau. Dit voorschrift is ook van toepassing bij een functieverandering. Gelet op artikel 3.5 van het Bouwbesluit hoeft in dit verband een akoestisch onderzoek niet te worden verricht, en mag de karakteristieke geluidwering zoals momenteel aanwezig gehandhaafd te blijven conform rechtens verkregen niveau.

### 5.3 Waterhuishouding

#### 5.3.1 Het Nationaal Waterprogramma 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 klimaatrobuste 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.

### **5.3.2 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.

### **5.3.3 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.

### 5.3.4 Afvalwater en hemelwater

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

#### *Afvalwater*

Door voorliggend voornemen vinden geen wijzigingen plaats in het afvoeren van afvalwater. Het afvalwater wordt geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

#### *Hemelwater*

Bij nieuw- en/of verbouw is de eis van het Waterschap Limburg dat 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld dient te worden. Ter plekke na de verbouw van de woning Archelerweg 4 sprake van een verhard oppervlak van in totaal 247 m<sup>2</sup>. Uitgaande van de keur van het Waterschap Limburg (bui van 80 mm in 24 uur), dient ter plekke 247 x 0,080 (80 mm) = 19,76 m<sup>3</sup> aan hemelwater te worden opgevangen en binnen het eigen perceel te verwerken.

Bij het uitwerken van de omgevingsvergunning bouwen wordt de wijze van opvangen en afvoeren van hemelwater inzichtelijk gemaakt. Op eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om het hemelwater op te vangen.

Voor de overige locaties vinden geen fysieke wijzigingen plaats.

#### *Opvang schoon 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.

## 5.4 Bodem

### 5.4.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging of het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

### 5.4.2 Verkennend bodemonderzoek

Omdat door de functiewijziging van agrarisch naar wonen sprake is van een gevoeliger functie, is door Aelmans ECO BV ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1. In de rapportage worden de volgende conclusies getrokken:

- Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters van de bovengrond is een lichte concentratie cadmium aangetroffen. Echter, de concentraties cadmium overschrijden de achtergrondwaarden (AW 2000), doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden;
- In de ondergrond is een lichte overschrijding met kobalt aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat geen van de overige onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.
- Voornoemde lichte overschrijdingen zijn van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de bestemmingsplanwijzigingen en de beoogde bouwplannen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de boven- en ondergrond van de gehele kavel als klasse AW 2000 grond gekwalificeerd worden.
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Bij het analytisch onderzoeken van een representatief grondmonster wordt deze conclusie

bevestigd.

- De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen veroorzaken voor de toekomstige nieuwbouw. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

#### **5.4.3 Conclusie bodem**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

### **5.5 Natuur en landschap**

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

#### **5.5.1 Kernkwaliteiten**

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 2.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014/2021 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de 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 in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

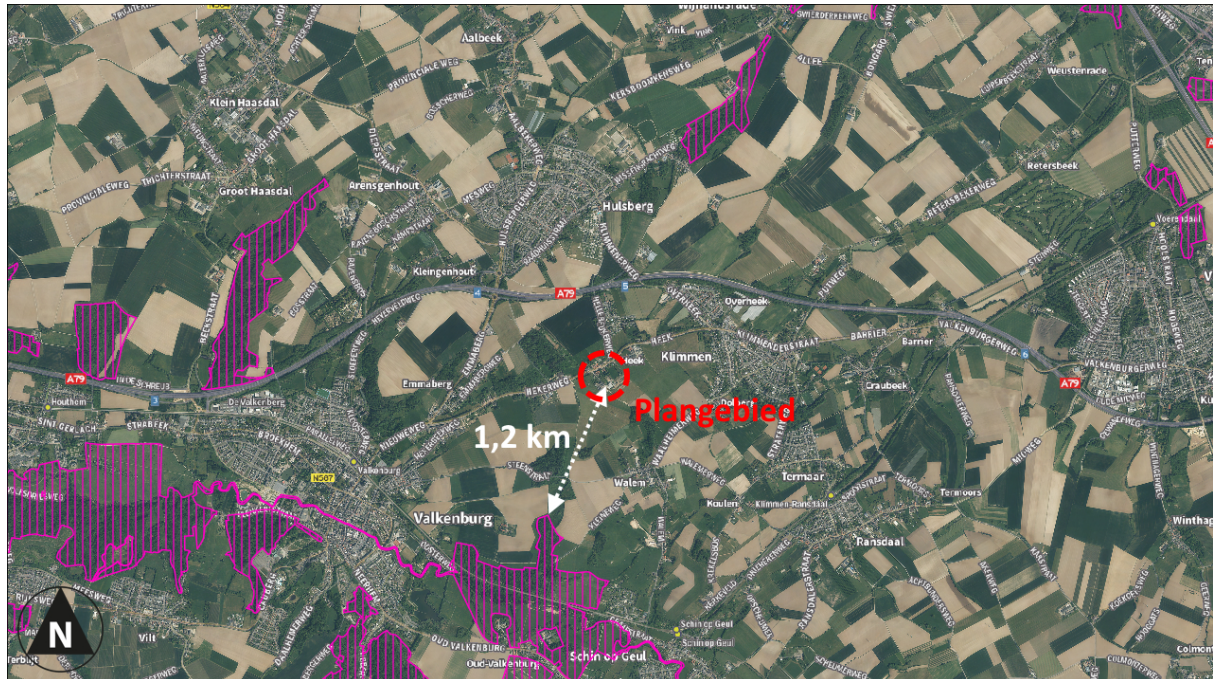
De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde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

Door voorliggend planvoornemen worden een aantal percelen herbestemd, passend bij het feitelijke gebruik ter plekke. Alleen op de locatie wordt door het voornemen het bouwvlak vergroot, zodoende om de beperkte uitbreiding van de bestaande woning mogelijk te maken. Door voorliggend plan is geen sprake van het herbestemmen van maagdelijke agrarische grond voor het mogelijk maken van nieuwe bouwmogelijkheden. Derhalve is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten.

#### **5.5.2 Natura2000**

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Het Natura 2000-gebied 'Geuldal' ligt op circa 1.200 meter van voor het plangebied. Beoordeeld dient te worden of voorliggend project gevolgen heeft voor de stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden.



*Kaart Natuur met ligging plangebied*

In mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Het PAS mag immers niet meer gebruikt worden als basis voor toestemmingverlening voor activiteiten en plannen die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Met inachtneming van deze problematiek heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een 'Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden' geïntroduceerd. In dit rapport wordt aangegeven dat ook bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden beoordeeld of de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Tevens wordt (bijvoorbeeld) aangegeven dat woning(ver)bouwplannen (ook kleinschalige plannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, dient een voortoets te worden uitgevoerd. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit

onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2.

Uit de berekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op, voor stikstof gevoelige, natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

### **5.5.3 Flora- en fauna**

In het kader van flora en fauna geldt in Nederland een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. Dat betekent dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten tot handelen nadelige gevolgen heeft voor de aanwezige natuurwaarden (planten en dieren), verplicht is dit achterwege te laten. Men dient alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem/haar kunnen worden verwacht, om nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Door voorliggend plan is vooral sprake van het herbestemmen van een aantal percelen, zodat het feitelijke gebruik en de planologische situatie overeenkomt. Hierdoor worden geen nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden toegevoegd. De uitzondering hierop is dat door voorliggend bestemmingsplan het bouwvlak van de woning Achelerweg 4 wordt vergroot voor het mogelijk maken van een beperkte uitbreiding van de woning. Deze woning verkeert in goede staat, waardoor de nestmogelijkheden voor flora en fauna zeer beperkt is. De verwachting is dat daarom geen sprake is van een verstoring van flora en fauna.

### **5.5.4 Conclusie natuur en landschap**

Gelet op de aard van voorliggendproject zullen belemmeringen vanwege natuurbescherming niet worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het projectgebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

### **5.6.1 Algemeen**

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

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

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

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



### **5.6.2 Het besluit NIBM**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sub>3</sub> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het herbesteden van een aantal percelen. Hierbij worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan is daarmee dermate kleinschalig dat het niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

#### **NIBM-tool InfoMil**

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 2.278 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

### **5.6.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

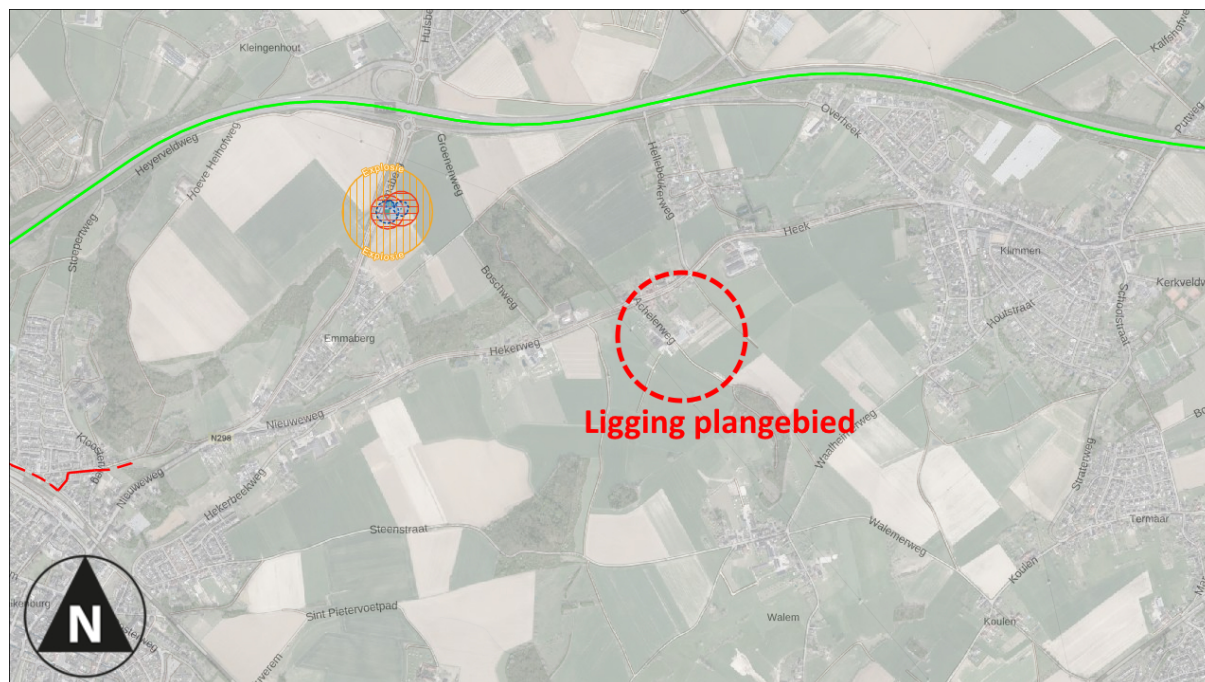
Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is niet van toepassing op onderhavig plan.

### **5.6.4 Conclusie**

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

## **5.7 Externe veiligheid**

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (bijvoorbeeld een woning). Het beleid is derhalve niet van toepassing. Tevens zijn rond voorliggend plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontour reikt tot aan voorliggend plangebied.



*Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied*

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

## 5.8 Verkeer en parkeren

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

Door voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe functies, gebruiksmogelijkheden en/of nieuwe woningen toegevoegd. Derhalve is geen sprake van een extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied of een toename van de parkeerbehoefte/parkeerdruk. Er vinden derhalve geen veranderingen plaats aan de verkeerstructuur.

## 5.9 Milieuzonering

### 5.9.1 Algemeen

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

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

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

### 5.9.2 Bedrijfsactiviteiten

#### *Achelerweg 2*

Op de locatie Achelerweg 2 wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Ter plekke worden koeien gehouden. Op

basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De afstand tussen de woning Achelerweg 4 en de stallen waar de huisvesting van dieren plaatsvindt bedraagt meer dan 90 meter. Door deze grote afstand wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd in het bedrijfsvoering en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De woningen Achelerweg 1 en Hekerweg 34 zijn op nog grotere afstand gelegen.

#### *Achelerweg 3*

Omdat de locatie Achelerweg 4 wordt losgekoppeld en wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning, dient ook te worden getoetst of woning de bedrijfsactiviteiten op de locatie Achelerweg 3 niet belemmeren. Het bometeeltbedrijf valt onder categorie SBI-2008 (016-4: plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m<sup>2</sup>) met een maximale richtafstand van 50 meter. De woning ligt op een afstand van 73 meter van de bedrijfsgronden, de bedrijfsbebouwing ligt op ongeveer 110 meter van de woning. Derhalve wordt ruimschoots aan de richtafstand van 50 meter.

### **5.9.3 Conclusie milieuzonering**

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor voorliggend project.

## **5.10 Archeologie**

### **5.10.1 Algemeen**

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

### **5.10.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'**

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft haar archeologiebeleid vertaald in het vigerende bestemmingsplan middels het vastleggen van dubbelbestemmingen. Ter plekke van de woning Achelerweg 4 is de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld én een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, dient archeologisch onderzoek te worden verricht.

De oppervlakte van het beoogde bouwvlak is 250 m<sup>2</sup>. De uitbreiding van de woning vindt plaats binnen dit bouwvlak, waardoor de grens van 1.000 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden. Daardoor is een archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Op de overige percelen vinden geen werkzaamheden plaats.

### **5.10.3 Conclusie archeologie**

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

### **5.11 Kabels en leidingen**

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen, waarvoor een beschermingszone van toepassing is. Ten westen van het plangebied loopt de 150 kV-hoogspanningsverbinding Schoonbron-Limmel. Voor deze verbinding is in het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' een beschermingszone van 20 meter vanuit het hart van de leiding opgenomen. Het plangebied valt buiten deze beschermingszone. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

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

### **5.12 Duurzaamheid**

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

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

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

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

## Hoofdstuk 6 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 – Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34 te Valkenburg' van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

### 6.1 Algemeen

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

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

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

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 6.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

#### 6.2.1 Toelichting

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

#### 6.2.2 Regels

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

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

## 2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

## 3. Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingssregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwezelijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels

## 4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Voor voorliggend bestemmingsplan wordt de opbouw en de relevante bestemmingen overgenomen van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

### 6.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1.000 en digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).



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

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





## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

### 7.1      Algemeen

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

### 7.2      Handhavingsbeleid

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

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

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

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

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

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

### 7.3      Economische uitvoerbaarheid

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

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van voorliggend project hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro.

#### **7.4 Planschade**

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

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

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

# Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

## 8.1 Inleiding

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

## 8.2 Vooroverleg

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

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

## 8.3 Inspraak

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

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

## 8.4 Formele procedure

### 8.4.1 Algemeen

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

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken


Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.

6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **8.4.2 Zienswijzen**


Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2023 tot en met ...-...-2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel / geen zienswijzen ingekomen.





**Onze missie:**

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!




**Omgeving**

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



**Milieu**

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



**Vastgoed**

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



**TE KOOP**

(045) 575 32 55

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

aelmans



**Agro**

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



**Bouw**

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55  
Voerendaal (045) 30 30 600  
Baexem (0475) 45 92 60  
Margraten (043) 30 30 117  
Vught (073) 303 27 00  
Nijmegen (024) 322 45 79  
Panningen (077) 208 31 66

[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)