



# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## HERONTWIKKELING SCHOOLLOCATIE LEEUWERIKSTRAAT TE VILT

Opdrachtgever: Woningstichting Berg en Terblijt  
Projectnr: VAL272  
Datum: 14 december 2023

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## HERONTWIKKELING SCHOOLLOCATIE LEEUWERIKSTRAAT TE VILT

Opdrachtgever: Woningstichting Berg en Terblijt  
Projectnr: VAL272  
Rapportnr: 20231214-VAL272-RO-2.0  
Status: def  
Datum: 14 december 2023

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2022 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:  
CVDHE

Verificatie:  
BZ

Validatie:  
CVDHE

kragten

# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>6</b>
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het besluitgebied .....	6
1.2.1	Ligging besluitgebied.....	6
1.2.2	Begrenzing besluitgebied .....	7
1.2.3	Juridische status besluitgebied .....	7
1.3	Leeswijzer.....	8
<b>2</b>	<b>GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>9</b>
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	9
2.2	Planbeschrijving.....	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>13</b>
3.1	Europees- en Rijksbeleid .....	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie .....	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	16
3.2	Provinciaal niveau .....	17
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg .....	17
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg (2021).....	17
3.2.4	Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie).....	18
3.3	Regionaal beleid .....	19
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	19
3.3.2	Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul .....	21
3.4	Gemeentelijk beleid .....	22
3.4.1	Lokale Woonvisie 2020-2025.....	22
3.4.2	Beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'.....	22
3.4.3	Facetbestemmingsplan Parkeernormen.....	22
3.4.4	Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul.....	23
3.4.5	Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul.....	23
<b>4</b>	<b>OMSCHRIJVING DEELASPECTEN</b> .....	<b>24</b>
4.1	Milieu.....	24
4.1.1	Bodem .....	24
4.1.2	Geluid .....	24
4.1.3	Luchtkwaliteit.....	25
4.1.4	Milieuzonering / bedrijvigheid.....	26
4.2	Externe veiligheid .....	26
4.3	Waterparagraaf .....	29
4.4	Archeologie .....	33
4.5	Cultuurhistorie .....	34
4.6	Ecologie.....	34
4.7	Verkeer en parkeren.....	36
4.8	Milieueffectrapportage.....	37
<b>5</b>	<b>HAALBAARHEID</b> .....	<b>41</b>
5.1	Financieel .....	41
5.2	Maatschappelijk.....	41
<b>BIJLAGEN</b>	<b>42</b>	

## **BIJLAGEN**

- B1 PRESENTATIE HERONTWIKKELING LOCATIE VILT
- B2 VOORONDERZOEK BODEM
- B3 AKOESTISCH ONDERZOEK
- B4 WATERTOETS
- B5 BUREAU- EN VERKENNEND VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE
- B6 QUICKSCAN NATUURTOETS
- B7 ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE
- B8 NADER ONDERZOEK VLEERMUIS

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

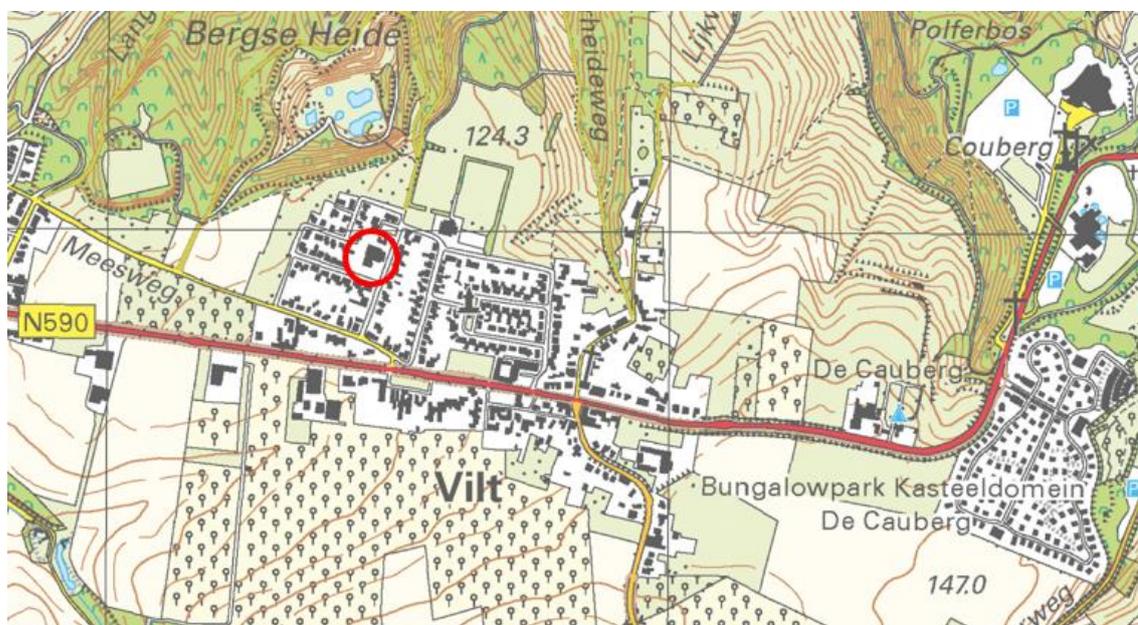
Woningstichting Berg en Terblijt is voornemens om op de locatie van de voormalige basisschool aan de Leeuwerikstraat – Heiweg in Vilt 15 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, bestaande uit 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 10 gestapelde levensloopbestendige woningen voor senioren. De beoogde ontwikkeling is op grond van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' niet rechtstreeks toegestaan. Verder biedt het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden, waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Het planvoornemen kan mogelijk worden gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning-procedure (artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het besluitgebied

### 1.2.1 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Leeuwerikstraat 5 op de locatie van de voormalige basisschool te Vilt, een dorp in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het besluitgebied weergegeven op een topografische kaart.



Globale ligging besluitgebied.

## 1.2.2 Begrenzing besluitgebied

Op de navolgende afbeelding is de grens van het besluitgebied weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Besluitgebied, rood omlijnd weergegeven op een kadastrale ondergrond.

Het perceel is kadastraal bekend als Berg en Terblijt, sectie A, nummer 3741 en is in eigendom van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Momenteel worden gesprekken gevoerd met de gemeente om het perceel in eigendom van de Woonstichting Berg en Terblijt te verkrijgen.

## 1.2.3 Juridische status besluitgebied

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

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', dat op 13 februari 2023 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul is vastgesteld. Op grond hiervan geldt voor het besluitgebied de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing.

#### Enkelbestemming Maatschappelijk

Ter plaatse van de aanduiding 'Kernen', waar voorgenomen planlocatie in is gelegen, zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor o.a.:

- a. bijzondere doeleinden.
- b. zover de gronden op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - monument', tevens voor behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle monumentale bebouwing, waartoe voor zover het betreft kasteel Genhoes tevens het behoud van de bestaande rondom gelegen gracht respectievelijk water dient te worden begrepen;

- c. zover het betreft het voormalige klooster Boslust voor woonzorgeenheden en woondoeleinden en bijbehorende voorzieningen zoals ontmoetingsruimten, fitness, gezondheidscentrum, logieseenheden en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. een begraafruimte voor overledenen en gedenkplaats, niet zijnde een crematorium ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- e. doeleinden van openbaar nut
- f. groenvoorzieningen waaronder speelvoorzieningen en langzaamverkeerroutes;
- g. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat er ter plaatse van de aanduiding 't Anker' er minimaal 14 parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien;
- h. vakantieappartementen voorzover op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantie appartementen';
- i. zorgvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' ten behoeve van:
  1. woonzorgeenheden, met dien verstande dat het aantal woonzorgeenheden niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal woonheden" voor het bouwvlak is aangegeven;
  2. dagopvang, met dien verstande dat maximaal 5 externen zijn toegestaan;
- j. waterstaatkundige doeleinden en waterberging;
- k. voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater;
- l. water respectievelijk een gracht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-gracht';
- m. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- n. zorgwoningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- o. verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verblijfsrecreatie';
- p. een huisartsenpraktijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - huisarts'.

Ter plaatse van het besluitgebied is geen aanduiding 'wonen' opgenomen en diensgevolge is voorgenomen planvoornemen strijdig met de enkelbestemming 'Maatschappelijk'.

Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn geen (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheden waar gebruik van kan worden gemaakt.

#### *Dubbelbestemming*

Voor het gehele besluitgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Valkenburg aan de Geul, waar in de beheersverordening naar wordt verwezen, blijkt dat het besluitgebied is gesitueerd in een gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset.

Voor het besluitgebied, gelegen binnen de bebouwde kom, geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen vanaf 1.000 m<sup>2</sup> (oppervlakte verstoringsgebied) en dieper dan 50 cm. In het kader van voorgenomen plan wordt dieper dan 50 cm gegraven en is de oppervlakte van het verstoringsgebied groter van 1.000 m<sup>2</sup>. In het kader van voorgenomen plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4 van voorliggende onderbouwing.

## 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een gebieds- en planbeschrijving. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische deelaspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat tot slot een uiteenzetting over de uitvoerbaarheid van het plan.

## 2 GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied betreft een voormalige basisschool, inclusief schoolplein aan de Leeuwerikstraat – Heiweg in Vilt. De locatie is gelegen in het midden van een woonwijk.

Op de navolgende afbeelding is het besluitgebied geprojecteerd op een luchtfoto.



Besluitgebied globaal geprojecteerd op een luchtfoto.

### 2.2 Planbeschrijving

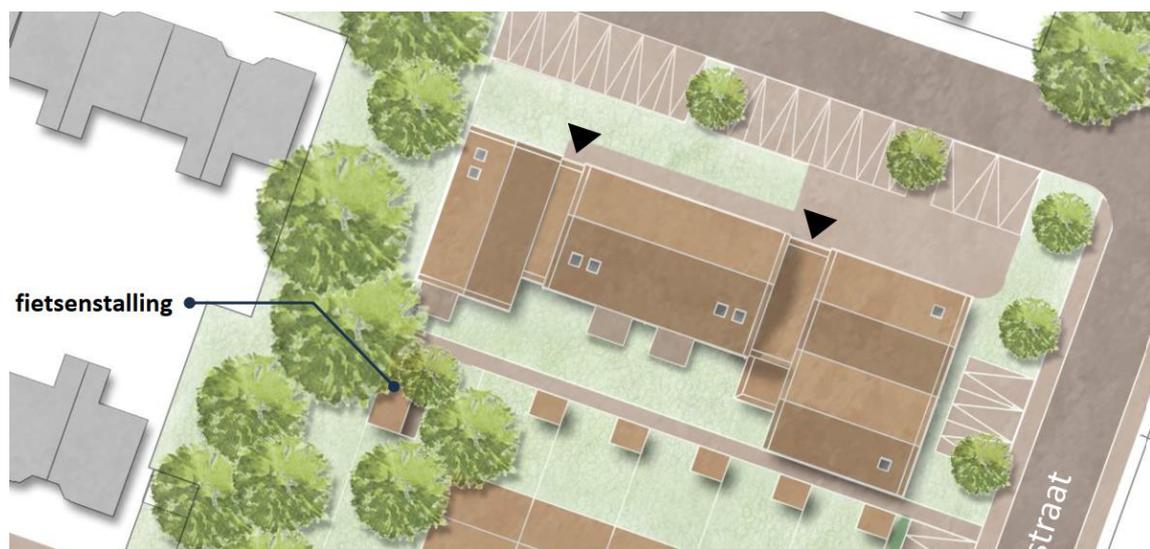
Woningstichting Berg en Terblijt is voornemens om het schoolgebouw en overige gebouwen/bouwwerken te slopen en op de vrijgekomen gronden 15 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren, bestaande uit 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 10 gestapelde levensloopbestendige woningen voor senioren.

Het ontwerp van de 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen wordt momenteel nog verder uitgewerkt. Naast het aantal grondgebonden woningen is wel bekend dat het gaat om zogenaamde eenlaags met kapwoningen, inclusief bergingsruimten in de achtertuin. Verder zijn de woningen georiënteerd op de Heiweg. Parkeren geschied op eigen terrein ter hoogte van de Heiweg (2 stuks aan de Heiweg) en de Leeuwerikstraat (7 stuks). Zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding: uitsnede van het structuurontwerp ter plaatse van de 5 geplande grondgebonden woningen aan de Heiweg. De op het ontwerp weergegeven fietsenstalling behoort tot het appartementencomplex waarin de 10 gestapelde levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

De 10 gestapelde levensloopbestendige woningen of appartementen zijn onderverdeeld in een drietal typen (A t/m C). De appartementen hebben een bruto vloeroppervlak van ca. 55 m<sup>2</sup> tot ca. 110 m<sup>2</sup>. Het appartementencomplex is driezijdig georiënteerd: 4 appartementen op de Leeuwerikstraat, 4 appartementen op de nieuw aan te leggen weg en 2 appartementen op het binnenterrein (in de richting van de Heiweg). Ook hier is ter plaatse op eigen terrein voorzien in parkeerplaatsen (14 parkeerplaatsen aan de nieuw aan te leggen weg, waarvan 2 miva parkeerplaatsen, en 3 parkeerplaatsen aan de Leeuwerikstraat. Zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding: uitsnede van het structuurontwerp ter plaatse van de 10 geplande gestapelde woningen/appartementencomplex aan de Leeuwerikstraat en de nieuw aan te leggen weg.

### Woningen

Zoals eerder aangegeven het precieze ontwerp van de grondgebonden levensloopbestendige woningen nog niet uitgewerkt. Wel wordt wat massa, vormgeving, materialisatie en afmetingen betreft vanuit stedenbouwkundig oogpunt zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving.

### Appartementencomplex

Voor het appartementencomplex is het eerste voorlopig ontwerp beschikbaar. Dit ontwerp is hieronder weergegeven.



*Impressie straatbeeld gezien vanaf het kruispunt van de nieuw aan te leggen weg en de Leeuwerikstraat in zuidelijke richting*



*Impressie achtergevel gezien vanaf het binnenterrein in noordelijke richting.*

Op basis van het voorlopig ontwerp wekt het appartementencomplex de impressie dat er sprake is van 5 losstaande woningen waardoor wat schaal en maat betreft aansluiting wordt gevonden met de bebouwing in de directe omgeving. De woningen zijn onderling met elkaar verbonden door twee entreeruimten die net achter de voorgevellijn van de woningen is geplaatst. Op de begane grond is ruimte voor 5 woningen/appartementen. De appartementen worden voorzien van een tuin aan de achterkant van het complex (binnenterrein). Uitzondering hierop is het appartement aan de Leeuwerikstraat. Deze wordt voorzien van een inpandig balkon. Op de eerste

verdieping is ruimte voor eveneens 5 woningen/appartementen. Deze worden voorzien van een zolderverdieping onder het zadeldak. De appartementen zijn voorzien van een (in pandig) balkon. In bijlage 1 bij voorliggende onderbouwing zijn naast de presentatie van het ontwerp ook de plattegronden van de appartementen opgenomen.

# 3 BELEIDSKADER

## 3.1 Europees- en Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, heeft Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. In de NOVI wordt een toekomstbeeld geschetst van een Nederland:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. In totaal zijn er 21 nationale belangen geformuleerd. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden hiervan zijn het:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

#### *Conclusie*

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn met name het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte van belang.

Verder geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen zoals genoemd in het NOVI in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, met als doel een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Daarnaast ondersteunt het gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het tweede lid van artikel 3.1.6 luidt volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De eerste vraag die zich hierbij aandient is of het planvoornemen moet worden gezien als 'stedelijke ontwikkeling'. Op basis van jurisprudentie<sup>1</sup> wordt de realisatie van 12 woningen gezien als een stedelijke ontwikkeling. Gezien het voorliggend planvoornemen bestaat uit de realisatie van 15 woningen is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

De ladder voor duurzame verstedelijking ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid en is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In de navolgende paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het planvoornemen zich verhoudt tot het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

#### *Toetsing planvoornemen*

Op basis van regionaal en gemeentelijk beleid en een specifiek woonbehoefte onderzoek voor de kern Vilt, ten behoeve van de uitvoering van de lokale woonvisie, daalt de plaatselijke huidige bevolking van Vilt (per oktober 2020: 896 personen) naar 865 personen in 2030 en 803 personen in 2040. De krimp is het gevolg van het algemeen in Zuid-Limburg voorkomend fenomeen van ontgroening en vergrijzing. Het aandeel jeugd neemt af. De beroepsbevolking blijft in de toekomst de grootste groep van de bevolking, maar ook hier wordt het aandeel gestaag kleiner. Het aandeel van de 65 plussers neemt toe. Met name in de bejaardengroep van 75 jaar en ouder.

Het aantal huishoudens (1 huishouden is 1 wooneenheid) groeit tot 2030 met 18 eenheden naar 388 eenheden. Het volgende decennium krimpt het aantal huishoudens met 17 eenheden zodat het aantal huishoudens nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van 2020 (370-371). Verder blijkt dat de komende 20 jaar het aantal alleenstaanden en stellen 75 plus tot 105 huishoudens verdubbelt. Zij overvleugelen de groep alleenstaanden en stellen 55-74 jaar. Achterliggend fenomeen is het doorschuiven van de Babyboom generatie naar 75 plus. De gezinnen blijven de grootste groep maar hun aantal neemt licht af (van 143 in 2020 naar 129 in 2040).

In de navolgende modellering is de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen in beeld gebracht voor de peildata 2030 en 2040 ten opzichte van 2020. In de daaropvolgende modellering is de ontwikkeling van woonvoorkeuren van de doelgroepen naar marktsegmenten weergegeven, waar de volgende alinea betrekking op heeft.

Als gevolg van de vergrijzing ontstaat vraag naar nultredenwoningen en/of levensloopbestendige woningen in plaats van grondgebonden woningen. Tot 2030 groeit het aantal huishoudens nog dankzij de 75 plussers. Daarna dient zich een transitievraagstuk aan aangezien in alle leeftijdsgroepen jonger dan 75 jaar het aantal huishoudens daalt. Transitie betekent dat de uitdaging niet zit in de groei van de woningvoorraad, maar wel in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de noden en wensen van de huishoudens op middels aanpassingen en/of vervangende nieuwbouw. Vanuit het marktperspectief doet zich een verschuiving voor van koop naar sociale huur en middenhuur. Immers, ouderen die hun woning verkopen, stappen veelal over naar huur waarbij de inkomensituatie de mogelijkheden bepaalt.

<sup>1</sup> ABRvS 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:448

## ONTWIKKELING WOONVOORKEUR DOELGROEPEN NAAR WONINGTYPE

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030		2040	
	gg	app/0-tr	gg	app/0-tr
alleenstaand t/m 24 jaar	0	0	0	0
alleenstaand 25-35 jaar	0	0	-1	-1
stellen tot 35 jaar	0	0	-4	-1
gezinnen 1-ouder huishoudens	-6	-1	-12	-1
alleenstaanden en stellen 35-54	-3	-1	-4	-1
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	0	0	-11	-13
alleenstaanden en stellen 75plus	6	23	11	43
<b>totaal</b>	<b>-3</b>	<b>21</b>	<b>-23</b>	<b>25</b>
<b>saldo</b>		<b>18</b>		<b>2</b>

bronnen: modellering InnDev o.b.v. GBA, Etil/Progneff prognose,  
RIGO op gemeenteniveau en Woon

### afkortingen:

gg : grondgebonden

app/0-tr : appartement / nultredenwoning

Modellering van de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen voor de peildata 2030 en 2040 ten opzichte van 2020.

## ONTWIKKELING WOONVOORKEUR DOELGROEPEN NAAR MARKTSEGMENTEN

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030			2040		
	soc hr	midd.hr	koop	soc hr	midd.hr	koop
alleenstaand t/m 24 jaar	0	0	0	-1	0	0
alleenstaand 25-35 jaar	0	0	0	-1	0	-1
stellen tot 35 jaar	0	0	0	0	-1	-3
gezinnen 1-ouder huishoudens	-1	-1	-6	-1	-1	-11
alleenstaanden en stellen 35-54	-1	-1	-3	-1	-1	-4
alleenstaanden en stellen 55-74 jaar	0	0	-1	-5	-5	-15
alleenstaanden en stellen 75plus	12	12	5	21	21	12
<b>totaal</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>-4</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>-22</b>
<b>saldo</b>			<b>18</b>			<b>2</b>

bronnen: modellering InnDev o.b.v. GBA, Etil/Progneff prognose, RIGO gemeenteniveau en Woon

### afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

Modellering van de ontwikkeling van de woonvoorkeuren van de verschillende doelgroepen naar marktsegmenten voor de peildata 2030 en 2040 ten opzichte van 2020.

In de navolgende modellering is de woonvoorkeur ontwikkeling van de 75 plussers nader onderverdeeld in woningtype en woningsegment. Hieruit blijkt dat er een sterke voorkeur is naar met name appartementen en nultreden woningen in de middenhuur en ook in beperkte mate in sociale huur.

## ALLEENSTAANDEN EN STELLEN 75 PLUS

mutatie huishoudens/woningen peildata 2030 en 2040 t.o.v. 2020

	2030			2040		
	soc hr	midd.hr	koop	soc hr	midd.hr	koop
app/0-treden	7	12	4	11	22	9
grondgebonden	2	3	1	3	6	2
<b>totaal</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>12</b>
<b>saldo</b>			<b>28</b>			<b>54</b>

bronnen: modellering InnDev o.b.v. GBA, Etil/Progneff prognose,  
RIGO op gemeenteniveau en Woon

### afkortingen:

soc hr : sociale huur

midd.hr : middenhuur

Modellering ontwikkeling woonvoorkeur 75 plussers.

Met voorliggend planvoornemen wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte van de doelgroep senioren door de realisatie van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 10 gestapelde levensloopbestendige woningen in sociale huur.

### Conclusie

Gelezen het voorgaande wordt met de voorgenomen planvoornemen invulling gegeven aan een concrete behoefte, geheel in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele aanvullingen/wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

### Conclusie

Het besluitgebied heeft geen overlap of invloed op de in het Barro beschermde nationale belangen.

## 3.2 Provinciaal niveau

### 3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden. Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het besluitgebied aangeduid als 'landelijke kern'.

Ten aanzien hiervan wordt het volgende aangegeven: *'De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.'*

#### *Conclusie*

In het voorliggende geval is sprake van een herontwikkelingslocatie waar een leegstaande basisschool wordt gesloopt en op die locatie 15 nieuwe woningen worden gerealiseerd (verdeeld over 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 10 gestapelde levensloopbestendige woningen), welke aansluit op de woonbehoefte en waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid en vitaliteit ter plaatse. De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

#### *Algemeen*

Op 12 december 2014 is de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding geven.

#### *Duurzame verstedelijking*

In paragraaf 2.2 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten behoeve van duurzame verstedelijking. Onderdeel hiervan vormt onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderbouwing van het project in relatie tot deze ladder is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2. In het voorliggende geval is geconcludeerd dat voorliggend planvoornemen een stedelijke ontwikkeling is geheel in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Bestuursafspraken ten aanzien van wonen*

In paragraaf 2.4 van de omgevingsverordening zijn bestuursafspraken opgenomen met betrekking tot de regionale uitwerking van het POL2014. Hierin is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In dit geval past de ontwikkeling binnen het regionale woonbeleid, zoals omschreven in paragraaf 3.3. Er is sprake van een toename van het aantal woningen (15) welke kwalitatief beter aansluit bij de woonbehoefte.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.2.3 Omgevingsverordening Limburg (2021)

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld als opvolger van de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe omgevingsverordening treedt echter pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht. Desalniettemin wordt onderstaand alvast kort ingegaan op de Omgevingsverordening Limburg.

De Omgevingsverordening Limburg (2021) is in hoofdzaak een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Er staan echter ook enkele nieuwe en/of inhoudelijk aanmerkelijk

gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Daar waar het plangebied en het planvoornemen raakt aan de in deze verordening opgenomen regels inzake het onderwerp wonen wordt dit uiteengezet in de volgende paragraaf.

### 3.2.4 Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)

Op het tijdstip van vaststelling van de Omgevingsverordening Limburg (2021) was de verwachting dat de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking zou treden. De inwerkingtredingsdatum van de wet is verschoven naar 1 januari 2024. Tot die tijd kan de nieuwe omgevingsverordening niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet en blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 van kracht. Het uitstel van de Omgevingswet maakt het wenselijk om de wijzigingen ten aanzien van de onderwerpen wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers ook in te regelen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Om die reden is op 30 september 2022 de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie) vastgesteld. Voor het voorliggende plan zijn met name de regels met betrekking tot het aspect wonen van belang. In dat kader zijn de volgende instructieregels opgenomen voor wat betreft de nieuwe planvoorraad wonen:

#### Artikel 2.4.2 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

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

In het voorliggende geval is:

- a) rekening gehouden met Limburgse principes en algemene zonering (zie paragraaf 3.2.1);
- b) sprake van een ontwikkeling waarbij invulling wordt gegeven aan een concrete behoefte, zowel in kwaliteit als kwantiteit (zie ook de paragrafen 3.3.1 en 3.4.1);
- c) sprake van overeenstemming binnen de regio (zie de paragrafen 3.3.1 en 3.4.1);
- d) het plan als onderdeel van het project 'Leeuwerikstraat 5' is opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg (plancode: 09940107).
- e) realisatie van de woningen beoogd binnen 5 jaar na verlening van de omgevingsvergunning.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling past kortom binnen de kaders van de 'Ontwerp Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (regels inzake o.a. wonen en zonne-energie)'.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke ruimtelijke visie op de woningmarkt opgesteld door de 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 doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. In deze landelijke gebieden spelen vergrijzing en ontgroening, wegtrekken van voorzieningen en bereikbaarheid een grote rol.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgaven hebben de betreffende gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. Het voorliggend planvoornemen geeft concreet invulling aan de opgaven door het toevoegen van type woningen waar een tekort van is (5 grondgebonden woningen voor starters, en 10 gestapelde levensloopbestendige nultredenwoningen). Hiermee wordt ingespeeld op ter plaatse relevante thema's ten aanzien van vergrijzing en ontgroening. Tevens is sprake van een zogeheten inbreidingslocatie in bestaand bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

#### *Beleidsafpraak VI*

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt navolgende opties:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca-

of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

#### *Evaluatie beleidsafspraken*

Door Provinciale Staten van Limburg is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename. In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg.

#### *Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'*

Overeenkomstig de overige Zuid-Limburgse gemeenteraden heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft op 14 december 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten.

Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle 3 onderstaande criteria:

- Criterium 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.
- Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar.  
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:
  - Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
  - Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte
- Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd.  
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

#### *Conclusie*

Voorliggend planvoornemen voorziet in de realisatie van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen en 10 gestapelde levensloopbestendige woningen voor senioren op een locatie van een leegstaande basisschool. Hiermee wordt verwaarlozing van de openbare ruimte voorkomen. De beoogde woningbouwtypes sluiten aan op de groeiende behoefte aan dergelijke woningen voor ouderen. Het planvoornemen draagt kortom bij aan de leefbaarheid van de directe omgeving. Het initiatief voldoet daarmee aan het eerste criterium voor goede woningbouwplannen.

Daarnaast is in de ladderonderbouwing (paragraaf 3.1.2) aangetoond dat het initiatief voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waarmee ook aan het tweede criterium voor goede woningbouwplannen wordt voldaan.

Als laatste is in voorgaande paragrafen aangetoond dat ten aanzien van voorliggend planvoornemen (sub)regionale afstemming heeft plaatsgevonden. Het plan voldoet hiermee ook aan het derde criterium.

Het voorliggend plan is kortom een goed woningbouwplan, waardoor compensatie niet nodig is.

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

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

Volgens de Intergemeentelijke Structuurvisie ligt de locatie in de zone 'plateaus'. De belangrijkste karakteristiek van deze zone is de openheid, de vergezichten tot aan de begroeide plateauranden of, indien hier geen of weinig begroeiing aanwezig is, over het naastgelegen dal heen naar het aan de overzijde hiervan gelegen plateau. In bepaalde gevallen kan tientallen kilometers ver worden gekeken. Behoud van deze karakteristieke openheid is in deze zone dan ook het belangrijkste wensbeeld. In de zone van de open agrarische plateaus ligt naast het behoud van de openheid de nadruk op en de prioriteit bij de (meer grootschalige) landbouw. Dat betekent niet dat landschappelijke en natuurlijke elementen hier geen enkele rol spelen. Deze maken het beeld vaak compleet. In de afwisseling tussen landbouw, natuur en landschap zijn er wel wat meer mogelijkheden dan in de andere zones om hier invulling aan te geven. In dat geval is wel altijd compensatie op de juiste plek nodig. Dat in het groeiseizoen bepaalde teelten (mais, laagstamfruit) deze vergezichten in bepaalde mate beperken is evident, maar geldt slechts een aantal maanden per jaar.

Bebouwing is in deze zone voor buitengebiedgebonden functies wel mogelijk, vooral voor de landbouw. Het is van belang om, bij de plaatsing van de bebouwing, rekening te houden met het behoud van de eerdergenoemde openheid en vergezichten. In de praktijk komt dit vooral neer op rekening houden met het microreliëf en aansluiting zoeken bij bestaande bebouwing en/of landschapselementen. In principe kunnen onder deze voorwaarden alle onder het gemeentelijke kwaliteitsmenu (gkm) genoemde ontwikkelingen, waarbij uitbreiding van bestaande en nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, binnen deze zone plaatsvinden.

Naast de twee genoemde voorwaarden is landschappelijke inpassing altijd een must. Een specifiek vorm van plateaus zijn de schiervlaktes. Qua reliëf en soms ook qua landbouwkundig gebruik, zijn deze hiermee vergelijkbaar (omgeving Heijenrath). Soms kennen de schiervlaktes een veel schralere bodemsamenstelling, waardoor landbouw geen optie was/is (Vijlenerbossen).

#### *Conclusie*

Met betrekking tot voorgenomen planvoornemen is sprake van een zogenaamde inbreidingslocatie in de kern van het dorp Vilt. Het planvoornemen behoort daarmee niet tot één van de modules uit de Intergemeentelijke Structuurvisie. Derhalve is verdere toetsing aan de structuurvisie en de daarin opgenomen voorwaarden niet aan de orde.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Lokale Woonvisie 2020-2025

Met de Lokale Woonvisie (d.d. oktober 2019) 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 wordt uitgegaan van een transformatievisie. De focus ligt op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad op vlak van verduurzaming en waar nodig de levensloopbestendigheid. Ook voor vastgoed dat momenteel voor andere functies wordt gebruikt wordt onderzocht in hoeverre deze objecten geschikt zijn voor een woonfunctie.

Momenteel is sprake van een vastgelopen woningmarkt. Op de korte termijn is het van belang schuifruimte te realiseren om de doorstroming weer op gang te brengen. In eerste instantie wordt gekeken naar de herbestemmingsmogelijkheden van bestaand vastgoed. De herbestemming van vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt prioriteit. Gedacht wordt hierbij aan scholen en overig maatschappelijk vastgoed, verouderde hotels, monumentale panden, karakteristieke boerderijen.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen omvat de herbestemming van leegstaand vastgoed, een leegstaand basisschoolgebouw, om ter plaats woningbouw conform de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Het woningbouwprogramma is enerzijds afgestemd op de wensen van de specifieke doelgroepen starters en senioren en anderzijds op de maat en schaal van de woningen in de directe omgeving van het plangebied. Het initiatief is daarmee in lijn met de Lokale Woonvisie.

### 3.4.2 Beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'

Op 26 maart 2012 is de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Dit met als doel om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw.

#### *Conclusie*

De wijze waarop bij het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 4.7 van deze toelichting.

### 3.4.3 Facetbestemmingsplan Parkeernormen

Op 2 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen' vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt voor wat betreft de te hanteren parkeernormen binnen de gemeente verwezen naar de Beleidsnota 'Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul 2012' zoals omschreven in paragraaf 3.4.2. Het facetbestemmingsplan parkeernormen is integraal opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022.

#### *Conclusie*

De wijze waarop bij het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 4.7 van deze toelichting.

### 3.4.4 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul

Op 23 maart 2012 heeft de gemeenteraad de 'Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In deze nota wordt beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan het Besluit bodemkwaliteit zoals dat met ingang van 1 juli 2008 van kracht is geworden. Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar een balans tussen de bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het Besluit is hierin kaderstellend, waarbij lokale overheden meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden krijgen voor lokaal bodembeleid. Vanuit een groot aantal wet- en regelgevingen kunnen eisen worden gesteld aan de bodemkwaliteit. Deze Nota bodembeheer schept een kader waarbinnen de eisen die vanuit de diverse wet- en regelgevingen met betrekking tot bodemkwaliteit zijn vertaald.

#### *Conclusie*

In het vigerende bestemmingsplan is het aspect bodemkwaliteit reeds geborgd. Voorliggend planvoornemen heeft geen invloed op de bodemkwaliteit, zie hiervoor ook paragraaf 4.1.1 van deze toelichting.

### 3.4.5 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een archeologische beleidskaart opgesteld die bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten (onderverdeeld in vier kaarten), een set monumenten- en trefkanskaarten (onderverdeeld in twee kaarten) en een set van twee beleidsadvieskaarten. Bij deze beleidskaart is niet alleen aandacht besteed aan de 'traditionele' archeologie, maar ook zijn de onderaardse kalksteengroeven in kaart gebracht en beschreven.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan blijkt op basis van de archeologische beleidskaarten te liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. In het kader van voorgenomen planontwikkeling is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

## 4 OMSCHRIJVING DEELASPECTEN

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een vooronderzoek conform NEN5725 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten.

##### *Vooronderzoek*

Uit het vooronderzoek komt naar voren dat de onderzoekslocatie tot de jaren 80 van de twintigste eeuw in gebruik was voor landbouw. Vanaf circa 1988 is de locatie in gebruik als schoolterrein en is het schoolpand aanwezig. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekslocatie onverdacht. Er zijn binnen de onderzoekslocatie geen bodemverontreinigingen te verwachten. De bodemkwaliteit zal conform de bodemkwaliteitskaart voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur (Achtergrondwaarde).

##### *PFAS*

Ter plaatse van en in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen PFAS bronnen aanwezig. PFAS kan via algemene atmosferische depositie binnen de onderzoekslocatie terecht zijn gekomen. De PFAS gehalten zullen, conform de bodemkwaliteitskaart, lager zijn dan de landelijke toetsnormen.

##### *Asbest*

Het schoolpand dateert, volgens de BAG, uit 1988. Voor zover bekend bij de gemeente is in het pand geen asbest verwerkt. Binnen de onderzoekslocatie zijn verhardingen aanwezig maar gelet op de aard en functie is het niet waarschijnlijk dat deze zijn gefundeerd op menggranulaat. De locatie is derhalve onverdacht ten aanzien van asbest.

##### *Conclusie*

Aanleiding voor het uitgevoerde bodemvooronderzoek is de voorgenomen nieuwbouw binnen de locatie. Op basis van het vooronderzoek worden binnen de onderzoekslocatie geen bodemverontreinigingen verwacht. De kwaliteit van de bodem zal overeenkomen met de verwachting op grond van de bodemkwaliteitskaart. De bodemkwaliteit is onzes inziens daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.1.2 Geluid

##### *Wegverkeerslawaai*

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing te raadplegen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies uit het onderzoek.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Rijksweg (N590). De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid meegenomen.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

#### Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg (N590) inzichtelijk gemaakt. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg respecteert de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen hoeven niet te worden getroffen en een hogere waarde hoeft niet te worden aangevraagd.

#### Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting en de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende 30 km/uur-wegen, de Heiweg en de Leeuwerikstraat, berekend.

De geluidbelastingen ten gevolge van de Heiweg en de Leeuwerikstraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde..

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. De cumulatieve geluidbelasting is volgens methode Miedema te beoordelen als redelijk. Er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan er kortom geen belemmeringen.

### 4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

#### *Het Besluit NIBM*

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.'

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van maximaal 15 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate' bijdragen.

#### Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. De luchtkwaliteit wordt in Nederland gemonitord door middel van het NSL. Volgens de monitoringstool uit het NSL bedraagt de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse ca. 14,63 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>2,5</sub> µg/m<sup>3</sup> ca. 8,32 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> ca. 10,09 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m<sup>3</sup>. De luchtkwaliteit ter plaatse is in de huidige situatie daarom voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen.

## 4.1.4 Milieuzonering / bedrijvigheid

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezondeer dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat in de toekomstige woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

### *Omgevingstype*

Het besluitgebied is gelegen in de kern van Vilt te midden van woningen. Derhalve kan de omgeving worden getypeerd als 'rustige woonwijk'. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

### *Invloed plan op de omgeving*

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 15 woningen op de locatie van een voormalige basisschool. Ten aanzien van woningbouw is geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Net buiten de eerste schil om de projectlocatie is op basis van het vigerend bestemmingsplan ter hoogte van de Meesweg 8 een transportbedrijf toegestaan en ook als zodanig in gebruik. Het transportbedrijf valt onder categorie SBI-2008 (494-1: Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m<sup>2</sup>, milieucategorie 3.1) met een maximale richtafstand van 50 meter met betrekking tot het aspect geluid. Het planvoornemen op een afstand van 51 meter van de bedrijfsgrond. Derhalve wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

### *Conclusie*

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.2 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Door het realiseren van nieuwe woningen worden kwetsbare objecten toegevoegd. Daarom is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

### *Kader*

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**  
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10<sup>-6</sup>/jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**  
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het besluitgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meterzone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

#### *Analyse*

##### Inrichtingen

Op basis van de risicokaart is bepaald dat in de nabije omgeving van het besluitgebied geen sprake is van een risicovolle inrichting die een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Inrichtingen die verder

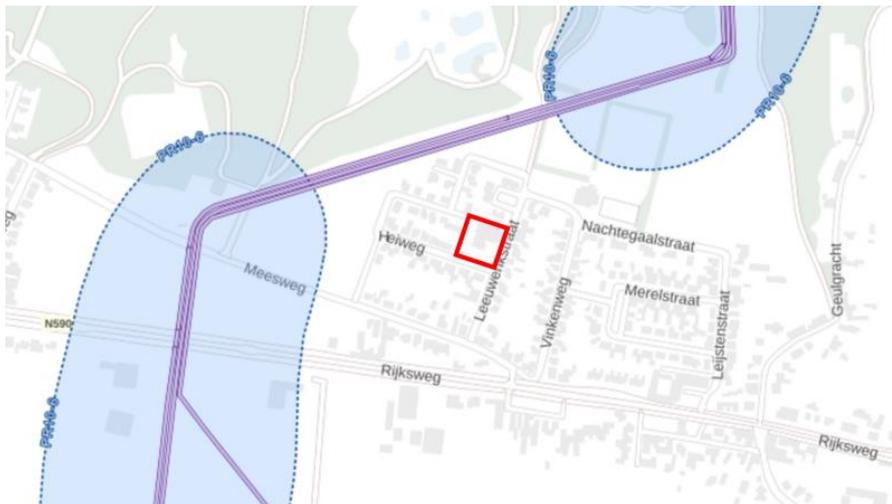
af zijn gelegen hebben geen risicocontour die tot het besluitgebied reikt. Een verantwoording is kortom niet noodzakelijk.

#### Buisleidingen

Ten westen en noorden van het besluitgebied is een leidingenstraat aanwezig bestaande uit een gastransportleiding van de Gasunie en een brandstofleiding van defensie. De minimale afstand van het besluitgebied tot deze leidingen is circa 110 meter.

Ter plaatse van het besluitgebied wordt geen plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> gehanteerd of is deze op dusdanige afstand gelegen dat het plangebied buiten de invloedssfeer van de buisleiding valt. Rondom de leiding is in het vigerend bestemmingsplan een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare objecten zonder onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico mogen worden gerealiseerd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig besluitgebied. De aanwezigheid van deze leiding vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

Parallel aan de gastransportleiding van de Gasunie is een brandstofleiding van defensie gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van de brandstofleiding bedraagt 0 meter. Ten aanzien van het groepsrisico is bepaald dat de effectafstand van een brandstofleiding nauwelijks groter is dan de afstand tot de 10<sup>-6</sup> contour. Gezien ter plaatse geen plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> wordt gehanteerd dan wel op ruime afstand tot het besluitgebied is er vanuit het groepsrisico geen beperking op het planvoornemen.



*Uitsnede risicokaart ter hoogte van het besluitgebied (rood kader).*

#### Transportassen

##### **Wegen**

Het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgedebied van een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

##### **Spoorwegen**

Het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgedebied van een spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

##### **Water**

Het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgedebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er kortom geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Waterparagraaf

### *Algemeen*

Bij ieder ruimtelijk plan dient in beeld te worden gebracht op welke wijze rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van duurzaam waterbeheer. In deze paragraaf wordt daarom allereerst kort ingegaan op de beleidsmatige aspecten van duurzaam waterbeheer. Vervolgens wordt ingegaan op wateraspecten binnen het besluitgebied en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer. Volledigheidshalve wordt onderstaand kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage van het onderzoek.

### *Beleid*

#### Rijk

Het beleid ten aanzien van water is op rijksniveau onder meer vastgelegd in de Waterwet, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de publicatie Waterbeleid 21e eeuw: anders omgaan met water. Belangrijke doelen en taken zijn het teveel of tekort aan water aanpakken en het verbeteren van de waterkwaliteit. Op hoofdlijnen ligt de nadruk op de kwantiteitstrits vasthouden-bergen-afvoeren en de kwaliteitstrits schoonhouden-scheiden-schoonmaken.

#### Provinciaal en regionaal

Op provinciaal en regionaal niveau is het beleid ten aanzien van water vastgelegd in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 en het Waterbeheerprogramma 2022 – 2027 van het Waterschap Limburg. In deze beleidsdocumenten zijn de algemene uitgangspunten zoals opgenomen in het rijksbeleid nader uitgewerkt.

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft ten aanzien van de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. Per 1 april 2019 geldt als norm voor Zuid-Limburg dat 80 mm/2 uur per m<sup>2</sup> aan toename van verhard oppervlak aan hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied.

Bij het uitwerken van het plan moet verder rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

- Dynamisch bergings-/infiltratievoorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op een neerslaggebeurtenis met herhalingsdijktijd 1:100, gemiddeld klimaatscenario 2050. Voor Noord- en Midden-Limburg dient daarbij een buiduur van 24 uur te worden gehanteerd, zijnde 100 mm. Voor Zuid-Limburg (heuvelland) geldt in afwijking hiervan bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm.
- Er dient boven de inhoud van de dynamische berging een waking gehanteerd te worden van minimaal 25 centimeter. Geadviseerd wordt om een waking van 50 centimeter te hanteren. Aan de bovenkant van de voorgeschreven dynamische berging dient een calamiteitenleegloop aangelegd te worden met een maximale leegloop van 10l/s/ha. Aan de bovenkant van de voorziening mag een noodoverlaat worden aangebracht.
- Bij wijziging van de lozings situatie van bestaande verharde oppervlakken is realisering van de voldoende waterberging niet in alle situaties redelijkerwijs mogelijk. In die situaties streeft het waterschap naar een redelijkerwijs zo maximaal mogelijke omvang van waterberging.
- Kwaliteitsvoorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'.
- Kwantiteitsvoorkeursvolgorde 'hergebruik water, vasthouden in bodem, tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar riolering'.

#### Lokaal

Gemeente Valkenburg aan de Geul benoemt in het GRP (2018-2022) nog een aantal specifieke eisen. Dit is echter een verouderd GRP waarvan momenteel een nieuwe versie wordt opgesteld. Bij infiltratiesystemen in de openbare ruimte streeft de gemeente naar systemen die bij voorkeur zichtbaar zijn, eenvoudig zijn aan te leggen en te monitoren, makkelijk zijn te reinigen en die goed functioneren. Bij grootschalige nieuwbouw wordt altijd een gescheiden rioolstelsel aangelegd, of wordt een andere manier van hemelwater scheiden gekozen. Bij nieuwbouwprojecten wordt rekening gehouden met de beleidskaders van het waterschap Limburg en de provincie Limburg. De gemeente hanteert net als het waterschap een

bergingseis van 80 mm/2 uur aan toename van verhard oppervlak aan hemelwater geborgen dient te worden binnen het plangebied.

#### *Hemelwater*

##### Verhard oppervlak

Aan de hand van luchtfoto's en obliëkfoto's is het huidige verhard oppervlak in beeld gebracht (zie onderstaande afbeelding). Een groot deel van het terrein bestaat momenteel uit verhard oppervlak.



*Afbeelding huidig verhard oppervlak.*

Aan de hand van het structuurontwerp (d.d. 24-02-2023) is het toekomstig verhard oppervlak van de ontwikkeling vastgesteld (zie navolgende afbeelding). De bebouwing heeft een verhard oppervlak van circa 770 m<sup>2</sup>. Hierbij is de verharding van tuinen niet meegerekend. Uitgegaan wordt van 80% verharding in de tuinen van de 5 woningen. Dit komt neer op een verhard oppervlak van circa 300 m<sup>2</sup>. Verder is het terrein verhard met onder andere wegen en parkeerplaatsen. Dit alles heeft een verhard oppervlak van circa 500 m<sup>2</sup>. In totaal bedraagt het verharde oppervlak in de toekomstige situatie circa 1.570 m<sup>2</sup>.



Afbeelding toekomstig verhard oppervlak.

### Berging

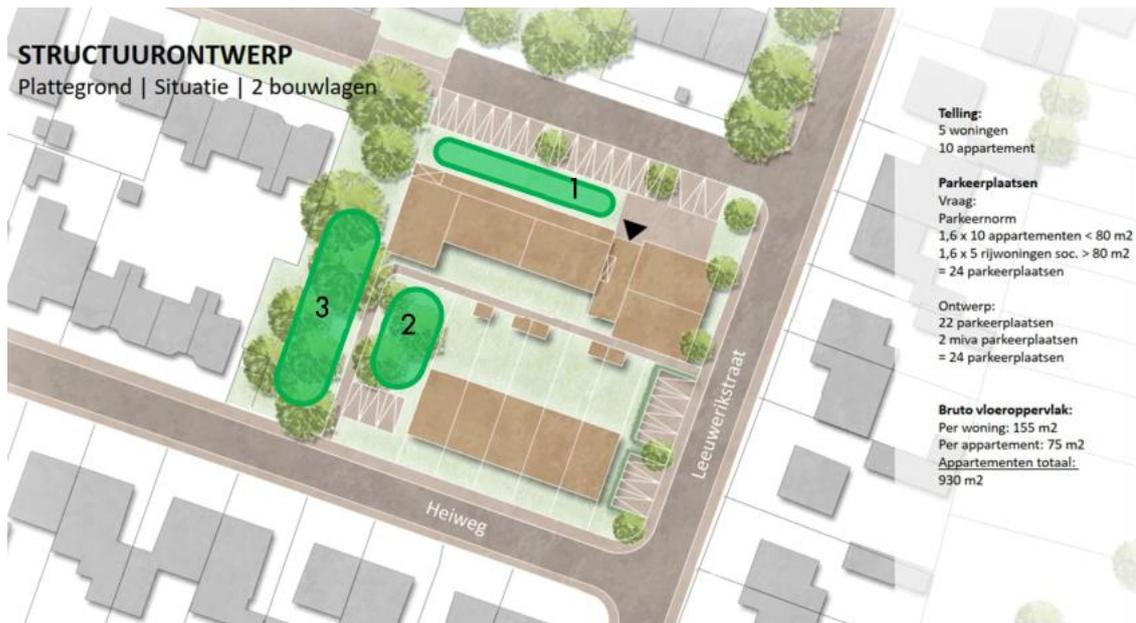
Door de ontwikkeling is er in de toekomstige situatie circa 1.570 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Omdat er geen primaire watergang van het waterschap in de omgeving ligt, is het van belang om aan het beleid van de gemeente Valkenburg aan de Geul te voldoen. De minimale berging bij inbreidingsplannen en nieuwbouwlocaties is 80 mm en leegloop binnen 24 uur. Dit leidt tot een bergingsopgave van  $0,08 \times 1.570 = 126 \text{ m}^3$ .

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn zelfs robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld, maar hier is in het schetsontwerp wel ruimte voor. In het ontwerp ligt een groenstrook aan de noordkant van de appartementen, een groenstrook aan de westkant van de woningen, en een grote groenzone aan de westzijde van het projectgebied (navolgende afbeelding). Deze zones kunnen ofwel als wadi aangelegd worden, ofwel (volledig) verlaagd aangelegd worden om de bergingseis te realiseren.

Wanneer de waterbergingen als wadi's ingevuld worden, kan dat circa 130 m<sup>3</sup> water bergen (zie onderstaande tabel voor de aannames voor de dimensies). De afbeelding onder het tabel geeft een indicatie van het ruimtebeslag van deze bovengrondse berging. Indien dit niet in het ontwerp past, kan ingezet worden op ondergrondse berging zoals infiltratiekragen of berging op particulier terrein.

Waterberging	Afmetingen	Volume [m <sup>3</sup> ]
1. Wadi noordelijk van appartementencomplex	Oppervlak van circa 85 m <sup>2</sup> , taluds van 1:3, diepte van 0,5 m	25
2. Wadi direct ten westen van de woningen	Oppervlak van circa 60 m <sup>2</sup> , taluds van 1:3, diepte van 0,5 m	30
3. Wadi ter plekke van de groenstrook	Oppervlak van circa 150 m <sup>2</sup> , taluds van 1:3, diepte van 0,5 m	75
<b>Totale berging</b>		<b>130</b>

Tabel waterberging op openbaar terrein.



Afbeelding indicatie ruimtebeslag waterberging.

### Leegloop

Er wordt vanuit gegaan dat het water in de infiltratievoorzieningen voornamelijk via de wanden infiltreert. In de loop van de tijd gaat de bodem namelijk dicht zitten door bezinksel en afzettingen in de bodem van de voorziening. Uit het infiltratieonderzoek (zie hiervoor de in bijlage 4 opgenomen onderzoek) komt naar voren dat de horizontale doorlatendheid van de bodem ter plekke van het projectgebied slecht tot matig is. Voor infiltratievoorzieningen dient een minimale doorlatendheid van 0,05 m/d en een maximale doorlatendheid van 0,1 m/d aangehouden te worden. Wanneer dit wordt vermenigvuldigd met het wandoppervlak kan bepaald worden hoeveel water de voorziening minimaal en maximaal per dag kan laten infiltreren. Bij het bepalen van het wandoppervlak van de bovengrondse voorzieningen is rekening gehouden met taluds van 1:3. In Tabel 4 is dit weergegeven.

Type	Inhoud [m <sup>3</sup> ]	Omtrek [m]	Wandoppervlak [m <sup>2</sup> ]	Minimale afvoer [m <sup>3</sup> /d]	Maximale afvoer [m <sup>3</sup> /d]
1. Wadi noordelijk van appartementencomplex	25	57	90	5	9
2. Wadi direct ten westen van de woningen	30	32	16	1	2
3. Wadi ter plekke van de groenstrook	75	62	31	2	3
<b>Totaal</b>	<b>130</b>	<b>30</b>	<b>137</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

Tabel afvoer bergingsvoorzieningen

Infiltratie zorgt er voor dat bij een volledige vulling van de bovengrondse berging er maximaal  $(130/7 =) 19$  dagen water en minimaal  $(130/14 =) 7$  dagen water in de infiltratievoorzieningen staat. Aangezien de leeglooptijd niet voldoende snel is, wordt er aangeraden om de leegloop aan te sluiten op de gemeentelijke riolering (aangezien er geen waterlopen in de omgeving liggen). Hierbij heeft het de voorkeur om aan te sluiten op een HWA stelsel.

### Overstort/escapemogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raakt (om welke reden dan ook) dient een overstortmogelijkheid (escape) te worden voorzien. Op de perceelsgrens moet het water vrijelijk kunnen overstorten naar het openbare gebied zonder daarbij overlast te veroorzaken.

#### Afvalwater

Voor de afvoer van het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering ter hoogte van het besluitgebied.

#### Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt wordt de beoogde ontwikkeling inpasbaar geacht.

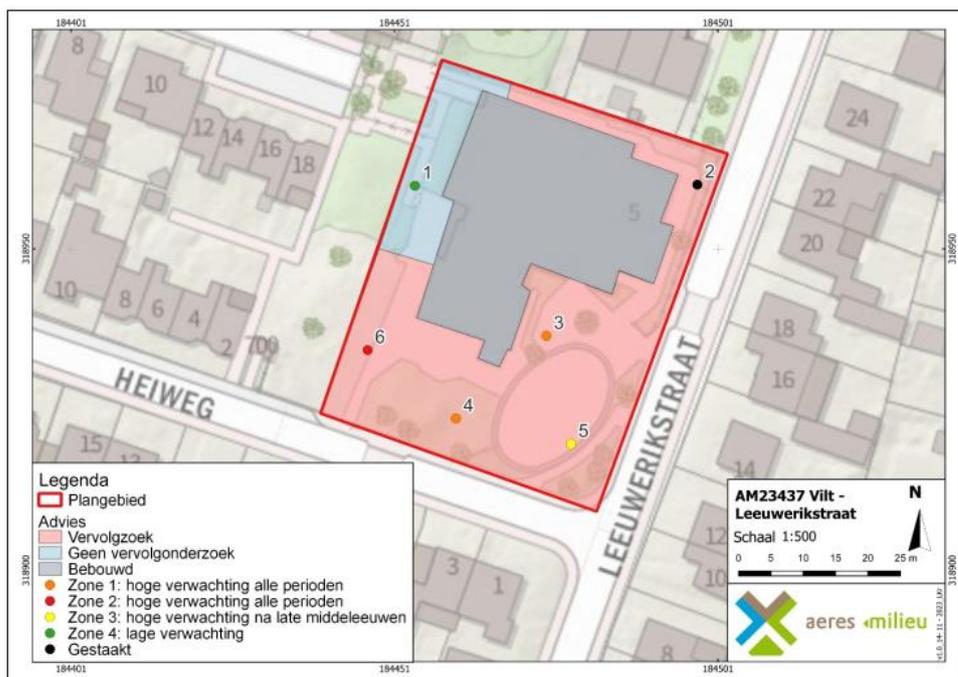
## 4.4 Archeologie

Op grond van de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Valkenburg aan de Geul (2009) ligt het besluitgebied in de zone Categorie 5: Gebied met een middelhoge trefkans of met een lage trefkans met kans op bijzondere dataset. Binnen het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' (vastgesteld in 2023) geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> of 2.500 m<sup>2</sup> (postzegel BP) en een verstoringsdiepte vanaf 50 cm -mv. Het besluitgebied is wat omvang betreft groter dan de hiervoor genoemde ondergrenzen. Ten aanzien van de diepte van de toekomstige bodemverstoring is uitgegaan van een standaard funderingsdiepte zonder onderkeldering, waarmee de bodemverstoringsdiepte uitkomt op ten minste 80 cm beneden maaiveld. Derhalve is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage van het onderzoek.

#### Aanbevelingen

De bodem in het plangebied is grotendeels intact. In het zuidelijk deel van het plangebied kunnen eventuele archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden en in het zuidoostelijk deel vanaf de late middeleeuwen. In het noordwestelijk deel van het plangebied worden geen archeologische resten meer verwacht als gevolg van erosie in de nieuwe tijd. Een verkennend booronderzoek met een beperkt aantal boringen levert voor zulke begrenzungen te weinig informatie. Het gaat vermoedelijk alleen om de noordwestelijke punt van het plangebied.

Op basis hiervan wordt voor het plangebied, met uitzondering van het noordwestelijk deel, een vervolgonderzoek geadviseerd (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding advies voor het plangebied. Voor de rode zone is vervolgonderzoek geadviseerd.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (Gemeente Valkenburg aan de Geul).

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de gemeente Valkenburg aan de Geul, die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

#### *Conclusie*

Vanwege de archeologische verwachtingen binnen het besluitgebied is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voorgesteld wordt om na de sloopwerkzaamheden dit onderzoek uit te voeren. Voorafgaand aan het onderzoek wordt een Programma van Eisen ter toetsing aan de gemeente Valkenburg aan de Geul voorgelegd, waarna op basis van de resultaten van het onderzoek een selectiebesluit kan worden genomen.

## 4.5 Cultuurhistorie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op basis van de Cultuurhistorische waarden en verwachtingenkaart van de beleidsnota "Verleden met toekomst, Cultuurhistorische waarden- en verwachtingenkaart en planologisch erfgoedbeleid voor Valkenburg aan de Geul" d.d. 2020 zijn binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen beschermde monumenten aanwezig. Daarnaast zorgt het planvoornemen niet voor een verstoring van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het uitvoeren van een cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Hat aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 4.6 Ecologie

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening veranderd.

#### *Toetsing*

##### **QuickScan natuurtoets**

Om te kunnen bepalen of het plan in overeenstemming is met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, is een QuickScan uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. De rapportage is te raadplegen in bijlage 6 bij deze toelichting.

#### Gebiedsbescherming

##### Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht.

##### Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland (Natuurnetwerk Limburg). Aangezien het Natuur Netwerk in Limburg geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

### Stikstof

Door ecofect is een stikstofonderzoek uitgevoerd om te bepalen of als gevolg van dit initiatief significant negatieve gevolgen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen rapportage van het onderzoek.

#### Gebruiksfase

Geconcludeerd wordt dat er tijdens de nieuwe gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr niet wordt overschreden. Er is met de nieuwe gebruiksfase geen sprake van een significante verslechtering maar een structurele verbetering van 0.43 mol/ha/jr.

#### Aanlegfase

Geconcludeerd wordt dat er tijdens de aanlegfase rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er vindt een tijdelijk depositie plaats van 0,28 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden het Geuldal. Voorgesteld wordt deze intern te salderen met de huidige gebruiksfase. Hiermee wordt een tijdelijke afname van (afgerond) 0.15 mol/ha/jr behaald.

Kortom het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie en het in gebruik nemen van het plan.

### Soortbescherming

#### Flora

Geen overtreding wet natuurbescherming.

#### Vleermuizen

Mogelijk overtreding wet natuurbescherming. Nader onderzoek noodzakelijk.

### **Nader onderzoek vleermuis**

Op grond van de conclusie uit de QuickScan natuurtoets is nader onderzoek uitgevoerd naar eventuele aanwezigheid van vleermuizen ter plaatse van het besluitgebied. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

#### Samenvattend:

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

#### Zoogdieren

Geen overtreding wet natuurbescherming

#### Vogels

Geen overtreding wet natuurbescherming

#### Overige soorten

Geen overtreding wet natuurbescherming.

### Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de wet Natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

### *Conclusie*

Vanuit het oogpunt van ecologie bestaan er kortom geen belemmeringen.

## 4.7 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

Het besluitgebied voorziet in de realisatie van 15 woningen, waarvan 5 grondgebonden huurwoningen en 10 gestapelde nul-tredenwoningen (ook huur), op een locatie van een te slopen basisschoolgebouw. Om de verkeersgeneratie te bepalen zijn de kengetallen van het CROW geraadpleegd. Op basis van het aantal adressen per km<sup>2</sup> is de stedelijkheidsgraad van de gemeente bepaald. Voor de gemeente Valkenburg aan de Geul komt dat neer op een adressendichtheid van ca. 672 per km<sup>2</sup> hetgeen door het CROW als 'weinig stedelijk' wordt gekenmerkt. Voor basisscholen heeft het CROW geen verkeersgeneratiecijfers opgenomen, omdat er te veel invloedsfactoren zijn waardoor dit niet vertaald kan worden in kengetallen.

De grootste verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gemoeid is, is mede afhankelijk van de grootte van de school (aantal kinderen), hoeveel kinderen begeleid naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht, hoeveel er overblijven en vooral de signatuur van de school (openbaar of bijzonder, algemeen of speciaal).

Bekend is dat de betreffende Rooms-Katholieke basisschool een relatief kleine school is. Vanwege krimp van het leerlingbestand is deze school dan ook gesloten. Gezien de ligging van de basisschool in een woonwijk wordt ervan uitgegaan dat de meeste leerlingen destijds in de directe omgeving van de basisschool woonachtig waren. Verondersteld wordt dat het aandeel leerlingen die met de auto worden gebracht relatief laag is, waardoor er ook sprake is van een lage verkeersgeneratie.

In de toekomstige situatie maakt de basisschool plaats voor de bouw van een 15 sociale huurwoningen, onderverdeeld in grondgebonden huurwoningen (5) en gestapelde woningen (10). Op basis van de kengetallen van het CROW geldt voor de sociale huurwoningen in weinig stedelijk gebied in de zone 'rest bebouwde kom' een verkeersgeneratie van minimaal 5,2 en maximaal 6,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor grondgebonden woningen (minimaal 26/ maximaal 30) en minimaal 3,7 en maximaal 4,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor gestapelde woningen (minimaal 37 maximaal 45). Dit komt gezamenlijk neer op minimaal 63 en maximaal 75 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

Gezien de directe nabijheid van wijk- en gebiedsontsluitingswegen is met dit aantal voertuigbewegingen als gevolg van voorgenomen planontwikkeling geen problemen met verkeersafwikkelingen op het omliggende wegennet te verwachten.

### *Parkeren*

#### *Auto*

Het besluitgebied voorziet in de realisatie van 15 sociale huurwoningen. Voor zowel de 5 grondgebonden woningen als de 10 gestapelde woningen geldt dat op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit de Beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' voorzien dient te worden in 1,6 parkeerplaatsen per woning (incl. bezoekersaandeel van 0,4 parkeerplaatsen per woning), hetgeen resulteert in totaal 24 parkeerplaatsen.

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid is het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. Dit geldt voor zowel het aantal benodigde parkeerplaatsen voor vaste gebruikers als voor het aantal bezoekersparkeerplaatsen.

Binnen het besluitgebied wordt verspreid op eigen terrein (aan de Heiweg, Leeuwerikstraat en de nieuw aan te leggen weg) een 26-tal parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 2 miva parkeerplekken ter hoogte van de ingang van het appartementencomplex. Zie ook onderstaande afbeelding. Hiermee wordt voldaan aan de norm.



Afbeelding uitsnede structuurontwerp van het planvoornemen. De locatie van de parkeerplaatsen zijn de rode kaders weergegeven, inclusief het betreffende aantal parkeerplaatsen.

#### Conclusie

Het plan leidt kortom tot een beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. Gezien de nabijheid van meerdere wijk- en gebiedsontsluitingswegen in en in de directe nabijheid van het plangebied wordt verondersteld dat dit geen probleem zal opleveren voor wat betreft de verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet. Inzake parkeren wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's binnen het besluitgebied. Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaan er kortom geen belemmeringen.

## 4.8 Milieueffectrapportage

#### Algemeen

Om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, dient in een vroeg stadium te worden beoordeeld of de toekomstige activiteiten mogelijk significante effecten hebben op milieu, natuur of landschap. Een eerste stap in dit proces is een beoordeling of het planvoornemen voldoet aan de drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

#### Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een m.e.r.-beoordelingsprocedure of een m.e.r.-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief. Dit houdt in dat het niet vanzelfsprekend is dat wanneer een ontwikkeling beneden deze drempelwaarden blijft, er geen m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Dlijst, maar welke beneden de drempelwaarden blijft, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de vormvrije m.e.r.-beoordeling genoemd. Uit deze toets zijn twee conclusies mogelijk:

- Er is geen m.e.r.-(beoordeling) nodig, want belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.
- Er is een m.e.r.-beoordeling dan wel direct een m.e.r. noodzakelijk, aangezien belangrijke negatieve milieugevolgen niet vallen uit te sluiten.

In bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' zijn de selectiecriteria beschreven die bepalen of er mogelijk sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Hierbij moet worden gedacht aan de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en natuurlijk de mate van verontreiniging of hinder. Ten tweede is de locatie van de projecten natuurlijk van belang. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen of een project in de nabijheid van een gevoelig gebied is gelegen. Voorbeelden van gebieden die extra aandacht vragen zijn wetlands, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurgebieden en bij wet beschermde gebieden. Bij de samenhangende beoordeling van bovenstaande kenmerken van een project en de potentiële aanzienlijke milieugevolgen dient het volgende te allen tijde te worden meegewogen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D1.1.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### *Relevantie voor het besluitgebied*

Omdat het planvoornemen ruim beneden de drempelwaarden valt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Naast het Besluit m.e.r. wordt ook de Wet natuurbescherming als afwegingskader gehanteerd. Indien er namelijk sprake is van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied, geldt een plan m.e.r.-plicht. Bij de ontwikkelingen binnen het besluitgebied zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet aan de orde. Er is geen plan m.e.r.-plicht.

#### *Vormvrije m.e.r.-beoordeling*

Naar aanleiding van het bovenstaande is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van een besluit een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Het planvoornemen ligt ruim onder de plandrempels waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop worden de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet overschreden, zodat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden uitgevoerd.

In de navolgende tabel zijn de relevante kenmerken van het plan weergegeven alsmede de belangrijkste effecten die het plan op de omgeving zal veroorzaken. Daarnaast zijn in het kader van voorliggende bestemmingsplan diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd voor alle voor dit plan relevante milieuaspecten. Uit deze onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft.

Kenmerken van het plan	
Omvang van het project (relatie met drempel D-lijst)	<p>D11.2 : "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.</p> <p>Het planvoornemen maakt de realisatie van 15 sociale huurwoningen, onderverdeeld in grondgebonden rijwoningen (5) en gestapelde woningen (10) mogelijk. De indicatieve drempel uit de D-lijst wordt daarmee niet overschreden.</p>
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen autonome ontwikkelingen in de omgeving van het besluitgebied bekend, waardoor geen sprake is van cumulatie van milieueffecten met andere projecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling legt geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen	<p>Zowel tijdens de aanleg- als de gebruiksfase vindt er geen productie van stoffen plaats die leiden tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit.</p> <p>Voor wat betreft de afvoer van (huishoudelijk en sloop) afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke resteffecten die aanleiding zouden geven tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.</p>
Verontreiniging en hinder	<p><i>Bodem</i> Op basis van paragraaf 4.1.1 blijkt dat er geen aanleiding is om te vermoeden dat er ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging. Datzelfde geldt ook voor wat betreft de aanwezigheid van asbest in de bodem.</p> <p><i>Water</i> Op basis van paragraaf 4.3 blijkt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Flora en fauna</i> Op basis van paragraaf 4.6 blijkt dat er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Archeologie</i> Op basis van paragraaf 4.4 blijkt dat er vanuit het aspect archeologie nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is in de vorm van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voorafgaand aan het onderzoek wordt een Programma van Eisen ter toetsing aan de gemeente Roermond voorgelegd, waarna op basis van de resultaten van het onderzoek een selectiebesluit kan worden genomen.</p> <p><i>Geluid</i> Op basis van paragraaf 4.1.2 blijkt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Bedrijven en milieuzonering</i> Op basis van paragraaf 4.1.4 blijkt dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Luchtkwaliteit</i> Op basis van paragraaf 4.1.3 blijkt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.</p> <p><i>Externe veiligheid</i> Op basis van paragraaf 4.2 blijkt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan.</p>

Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een toename van risico's in de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaand grondgebruik	Het besluitgebied is in de huidige situatie bestemd ten behoeve van een maatschappelijke functie, zijnde een basisschool. Het bestaande grondgebruik levert, afgezien de functiewijziging naar wonen ten gunste van voorliggend planvoornemen, geen belemmeringen op in relatie tot de beoogde ontwikkeling.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: niet van toepassing (zie paragraaf 4.6) Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Nee. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: nee.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Op basis van de in deze paragraaf opgenomen informatie heeft het college van burgemeester van wethouders op grond van artikel 7.17 Wm de beslissing genomen dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen milieueffectrapportage hoeft te worden gemaakt.

# 5 HAALBAARHEID

## 5.1 Financieel

### *Kostenverhaal*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan, indien sprake is van in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen. De gemeente kan afzien van het opstellen van een exploitatieplan in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het plan voorziet in de realisatie van 15 sociale huurwoningen. Het betreft daarmee een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten.

De gronden binnen het besluitgebied komen in eigendom van Woningstichting Berg en Terblijt. In de met de initiatiefnemer gesloten overeenkomst zijn afspraken opgenomen over onder meer het verhaal van kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd, is het bepalen van een tijdvak of fasering en het stellen van locatie-eisen aan de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen middels een exploitatieplan niet nodig.

Gelet op het vorenstaande kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## 5.2 Maatschappelijk

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegd.

# BIJLAGEN

# **B1 PRESENTATIE HERONTWIKKELING LOCATIE VILT**

## **B2 VOORONDERZOEK BODEM**

## **B3 AKOESTISCH ONDERZOEK**

## **B4 WATERTOETS**

# **B5 BUREAU- EN VERKENNEND VELDONDERZOEK ARCHEOLOGIE**

## **B6 QUICKSCAN NATUURTOETS**

## **B7 ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE**

## **B8 NADER ONDERZOEK VLEERMUIS**

