

Bestemmingsplan “Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova”

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Ontwerp



Bestemmingsplan “Partiële Herziening BP Centrum - woningbouw Villa Via Nova”

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Ontwerp

Identificatienummer:	NL.IMRO.0994.2018BP006-ON01
Rapportnummer BRO:	P00423
Datum:	10 september 2018
Contactpersonen opdrachtgever:	Dhr. ing. B. van Eijdsen, gemeente Valkenburg aan de Geul
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg, mevr. S. Driessen, MSc. en mevr. mr. S. Sharifi
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Villa Via Nova, woningbouw, Valkenburg, gemeente Valkenburg aan de Geul
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het plan Villa Via Nova in Valkenburg, in de gemeente Valkenburg aan de Geul

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	6
2. GEBIEDSBESCHRIJVING	8
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Beschrijving ontwikkeling	10
3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	13
4. BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	16
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	16
4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
4.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021	18
4.3 Regionaal beleid	19
4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	19
4.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul	20
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030	21
4.4.2 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul	21
4.4.3 Nota Bodembeheer gemeente Valkenburg aan de Geul	21
4.4.4 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)	22
4.4.5 Welstandnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul	22
5. UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1 Milieuaspecten	23
5.1.1 Bodem	23

5.1.2 Geluidhinder	23
5.1.3 Luchtkwaliteit	24
5.1.4 Externe veiligheid	25
5.1.5 Milieuzonering	28
5.1.6 M.e.r.-plicht en vormvrije m.e.r.-beoordeling	28
5.2 Fysieke aspecten	30
5.2.1 Cultureel erfgoed	30
5.2.2 Flora & Fauna	31
5.2.3 Waterhuishouding	32
5.2.4 Verkeer en parkeren	34
5.2.5 Kabels en leidingen	35
5.3 Economische aspecten	35
5.4 Handhaafbaarheid	35
6. JURIDISCHE PLANOPZET	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Toelichting op de verbeelding	36
6.3 Toelichting op de regels	36
6.3.1 Inleidende regels	36
6.3.2 Bestemmingsregels	37
6.3.3 Algemene regels	39
6.3.4 Overgangs- en slotregels	40
7. PROCEDURE	41
7.1 Procedure	41
7.2 Vooroverleg en inspraak	41
7.3 Zienswijzen	42
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Gebiedsgerichte welstandcriteria Villa Via Nova	
ONDERZOEKSRAPPORTEN	
<ul style="list-style-type: none"> • K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek bouwplan Villa Via Nova, Gemeente Valkenburg aan de Geul, projectnummer M18 133.401.1</i>, 18 april 2018. • Anteagroup, <i>Deelsaneringsplan Villa Via Nova te Valkenburg aan de Geul, projectnummer 0413052.00</i>, 27 november 2017. • Provincie Limburg, <i>Besluit Wet bodembescherming, kenmerk 2018/15105</i>, 2 maart 2018. 	

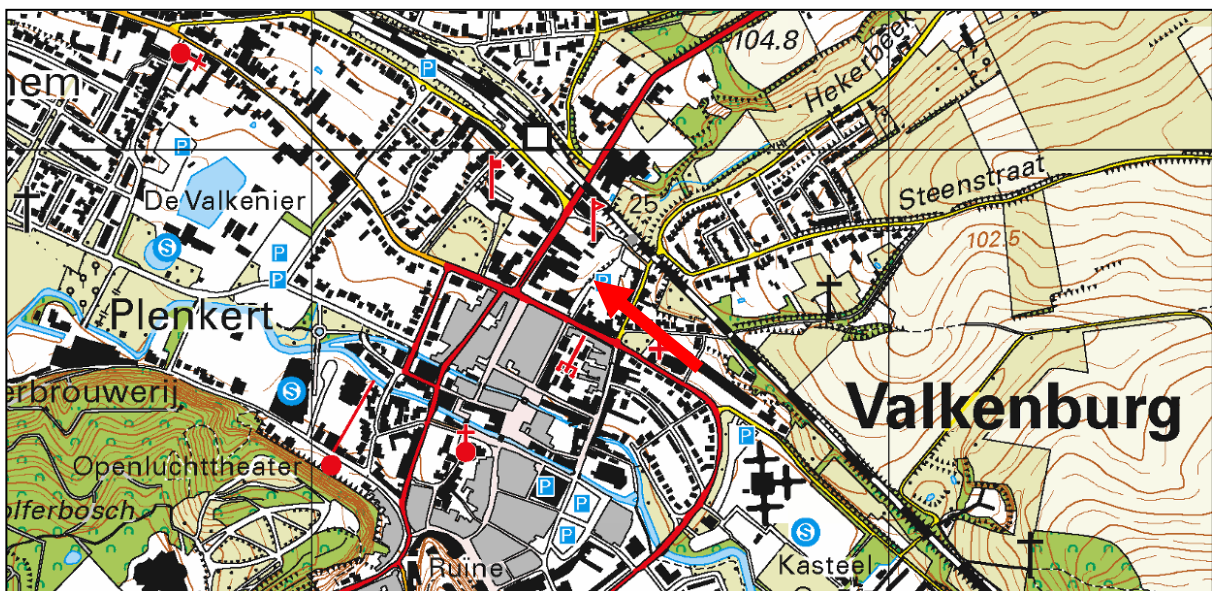
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat tot de ontwikkeling van het woningbouwplan Villa Via Nova, gelegen aan de rand van het centrum van Valkenburg. Dit woningbouwplan omvat de bouw van tien zogeheten 'urban villa's'. Het beoogde bouwplan past vanwege het gewenste aantal bouwlagen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt globaal gezien tussen de Reinaldstraat, de Nieuweweg en de Hekerbeekstraat, aan een zijstraat van de Reinaldstraat. Direct ten zuidwesten van het plangebied ligt het centrum van Valkenburg. Ten zuiden en westen van het plangebied is bebouwing aanwezig met diverse (centrum)functies, waaronder een politiebureau, een hotel, een parkeergarage, winkels en woningen. Aan de oostzijde vormt een rij woningen de grens van het plangebied en aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een fietspad en de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. De globale ligging van het plangebied is navolgend weergegeven op een topografische kaart. De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven op een kadastrale ondergrond.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).



Begrenzing plangebied op ondergrond (BGT en kadastraal).

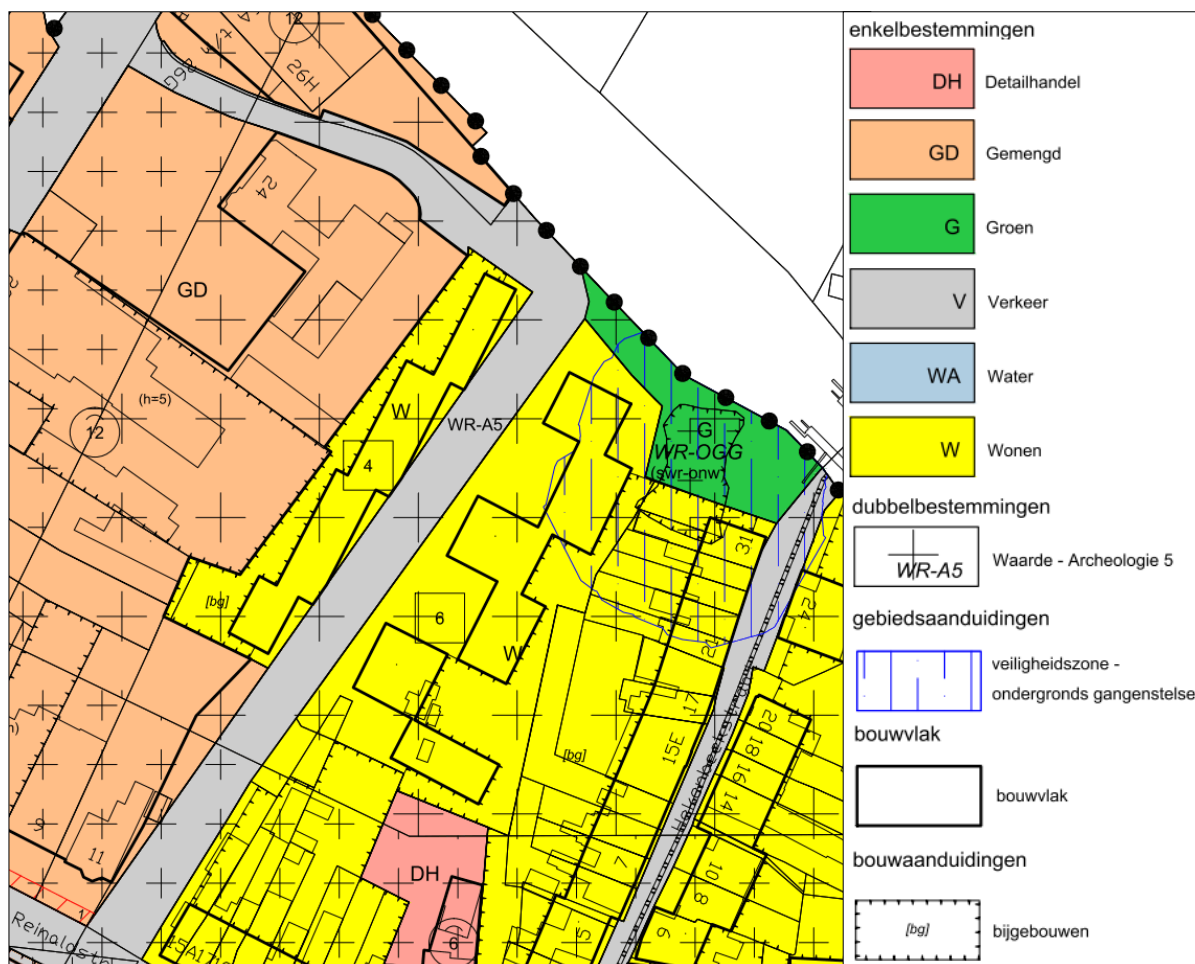
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg', dat op 25 oktober 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul.

Het plangebied is volgens dit bestemmingsplan grotendeels bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en groenvoorzieningen. Aan de oostelijke zijde van het plangebied zijn maximaal zes wooneenheden toegestaan en aan de westelijke zijde maximaal vier. De woningen dienen te worden gerealiseerd binnen de hiervoor opgenomen bouwvlakken en mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Aan de achterzijde van de bouwvlakken is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Binnen dit gebied mogen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

De bestaande weg die het plangebied doorkruist is bestemd tot 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden (met een verkeers- dan wel verblijfsfunctie), voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van

algemeen nut, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen en oeververbindingen (bruggen). Het meest noordoostelijke deel van het plangebied is bestemd tot 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, voorzieningen van algemeen nut, kunstwerken, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Centrum Valkenburg'.

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² en een diepte van minimaal 50 cm. Voor het meest zuidelijke deel van het plangebied, volledig gelegen ter plaatse van de enkelbestemming 'Verkeer', geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' met een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 250 m² en een diepte van minimaal 50 cm.

Voor het noordoostelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel', welke gronden bestemd zijn voor de daar voorkomende bovengrondse bestemming(en) en ondergronds mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van cultuurhis-

torische alsmede ecologische waarden en voor ondergronds woning, aangezien ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds wonen' is opgenomen.

Over het meest oostelijke deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – ondergronds gangenstelsel'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van het ondergronds gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen. Nieuwbouw is ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan. Van deze regels kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken, mits bebouwing volgens de geldende bestemming is toegestaan, door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat en er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen.

Het voorliggende bouwplan bevat de bouw van tien woningen. Op de twee noordwestelijke woningen na, zullen alle woningen worden voorzien van drie bouwlagen, in plaats van de maximaal toegestane twee bouwlagen. Deze extra bouwlaag is op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegelaten. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de extra bouwlaag wel kan worden toegestaan. De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft op 30 juni 2009 de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Villa Via Nova vastgesteld, maar deze niet volledig correct overgenomen bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2010. Het huidige bouwplan past binnen de destijds vastgestelde kaders en het bouwplan past daarmee ook binnen de kaders van de overeenkomst die voor de planontwikkeling gesloten is met de ontwikkelaar.

De beoogde ligging van de woningen komt grotendeels overeen met de bouwvlakken zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Op enkele plaatsen vinden echter een beperkte overschrijdingen van de bouwvlakken plaats. Op basis van een algemene afwijkingsregel (artikel 36.1 sub b) mag van de aangegeven maatvoering worden afgeweken met maximaal 10%, mits de belangen van derden niet worden geschaad. Voor deze geringe afwijkingen zou van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik kunnen worden gemaakt.

Het beoogde bouwplan voor de woningen is binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk, vooral vanwege de beoogde extra bouwlaag. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling en past daarmee ook binnen de reeds in 2009 vastgestelde kaders, zoals bovenstaand genoemd.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling nader beschreven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van de procedure, het (voor)overleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure plaats.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Het plangebied ligt direct ten noordoosten van het centrum van Valkenburg en ten zuiden van de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de bebouwing aan de Reinaldstraat, de Nieuweweg en de Hekerbeekstraat. Het plangebied is in de bestaande situatie voornamelijk in gebruik als parkeerterrein. Het gebruik als parkeerterrein komt voort uit een tijdelijke situatie i.v.m. werkzaamheden in het kader van het centrumplan. Het parkeerterrein vormt een alternatief voor tijdelijk niet bruikbare parkeervoorzieningen in het centrum en nu deze werkzaamheden nagenoeg zijn afgerond, komt de functie als parkeerterrein per 10 september 2018 te vervallen.

Daarnaast zijn in beperkte mate groenvoorzieningen aanwezig langs de randen en op het westelijk deel van het plangebied. Het plangebied heeft dus weliswaar grotendeels een woonbestemming, maar in de feitelijke situatie zijn er nog geen woningen gerealiseerd.

Het gebied wordt ontsloten aan de zuidzijde, via een zijstraat van de Reinaldstraat. Aan de noordzijde van het plangebied buigt deze weg in westelijke richting af naar de Nieuweweg.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Dit geldt met name voor het gebied ten westen en zuiden, waar onder andere een politiebureau, een hotel, een parkeergarage, winkels en woningen zijn gelegen. Ten oosten van het plangebied ligt een woonwijk en aan de noordzijde ligt spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul. Aan de overzijde van de spoorweg liggen enkele woonwijken en groenvoorzieningen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beschrijving ontwikkeling

Het voornemen bestaat om in het plangebied het woningbouwplan Villa Via Nova te realiseren. Dit plan omvat tien stadsvilla's, zogeheten 'urban villa's', in een samenhangende architectuur en vormgeving. Centraal door het plangebied zal de ontsluiting plaatsvinden middels de Henry Morganstraat.

In de navolgende afbeelding is een situatietekening van de villa's weergegeven. Met uitzondering van de woningen 7 en 8 zullen alle woningen bestaan uit drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 11 meter. De woningen 7 en 8 worden opgebouwd uit twee bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Voor alle bouwkavels, met uitzondering van kavels 7 en 8, geldt een minimale bouwhoogte van 9 meter en een minimum bebouwingspercentage van 75%. De minimale bouwhoogte geldt voor minimaal 50% van het hoofdgebouw, waarbij voor het resterende deel een minimale bouwhoogte geldt van 6,5 meter.



Situatietekening toekomstige situatie.

De voorgevels van de woningen dienen in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak te worden gebouwd.

De voorgevels van de woningen 1, 3 en 5 komen verder naar achter te liggen, waardoor een verspringend beeld wordt gecreëerd, zoals te zien op de situatietekening en 3d-vogelvluchtimpresies van de beoogde toekomstige situatie.



3D-vogelvluchtimpresie toekomstige situatie.



3D-vogelvluchtimpresie toekomstige situatie.

3.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het belangrijkste verschil tussen het voorliggende bestemmingsplan en de bebouwingsmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan is dat in het geldende bestemmingsplan maximaal twee bouwlagen zijn toegestaan en dat in het voorliggende bestemmingsplan niet wordt gewerkt met een maximum aantal bouwlagen, maar met een maximum toegestane bouwhoogte van de bebouwing. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarmee de mogelijkheid geboden om woningen bestaande uit drie bouwlagen te realiseren, dit met uitzondering van woning 7 en 8, waarvoor een lagere bouwhoogte is toegestaan dan voor de overige woningen.

Verder is de woonbestemming met bijbehorende bouwvlakken ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt tot de delen van de percelen waarop daadwerkelijk bebouwing wordt toegestaan. Op deze manier wordt voorkomen dat het gebied te dicht wordt bebouwd. Gelet op de beoogde ruime omvang van de woningen en de ruime bouwvlakken, is verdere bebouwing (ook vergunningsvrij) op de afzonderlijke percelen niet wenselijk. Het is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt van belang om een bepaalde openheid in het gebied te behouden.

Voor de omliggende gronden is daartoe de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarbij in de bouwregels is opgenomen dat deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Op deze wijze wordt voorkomen dat de percelen buiten de woonbestemming en bijbehorende bouwvlakken bebouwd kan worden met vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken en kan de te waarborgen openheid buiten de woonbestemming en bouwvlakken worden gewaarborgd.

Kort samengevat heeft het voorliggende bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, geen ingrijpende stedenbouwkundige en/of ruimtelijke effecten tot gevolg. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en In stand houden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.

- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een lokale ontwikkeling. Verder dient rekening te worden gehouden met de algemene uitgangspunten zoals efficiënt gebruik van de ondergrond, het op orde houden en brengen van watersystemen en de bescherming van leefgebieden van beschermde soorten. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6 luidt met de inwerkingtreding van de aangepaste ladder als volgt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

In het voorliggende geval worden tien wooneenheden gerealiseerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn deze tien wooneenheden reeds toegestaan in het plangebied. Er is uitsluitend sprake van het toevoegen van een extra bouwlaag en enkele geringe overschrijdingen van de bouwvlakken, waarbij geen nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bovendien is het toevoegen van maximaal 11 woningen in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele 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 gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van de bovengenoemde nationale belangen uit het Barro is in het geding bij de voorliggende ontwikkeling in het plangebied. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg'.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Woningen dienen op basis van het provinciaal beleid bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied te worden gerealiseerd en daaraan wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan.

Wonen

In het POL2014 wordt specifiek met betrekking tot 'wonen' gesteld dat er in Zuid-Limburg grofweg drie woonsferen te onderscheiden: stedelijk, landelijk en suburbaan. Elk van deze woonsferen is in te delen in meerdere woonmilieus. Om te voldoen aan de ambitie zal de balans op de woningmarkt moeten worden hersteld en de woon- en omgevingskwaliteit in de drie woonsferen worden versterkt. Om elk woonmilieu optimaal te benutten, is verdere differentiatie nodig.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met de sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt.

Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt het plangebied niet binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap gelegen is. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen. Wel ligt het plangebied binnen een uitsluitingsgebied voor windturbines. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen windturbines mogelijk maakt, vormt deze ligging geen belemmering.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Artikel 2.4.2 stelt het volgende:

“Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.” Deze regel is niet van toepassing indien:

- a. Er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
- b. Het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De toelichting van een ruimtelijk plan (dan wel de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad en planvoorraad. In het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al tien wooneenheden mogelijk. Hiervan wijzigt uitsluitend het maximale aantal bouwlagen. Daarnaast wordt in beperkte mate afgeweken van de geldende bouwvlakken. De bovengenoemde verantwoording op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is dan ook niet nodig.

Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die in de periode 2016-2021 worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water.

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én is een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het is een uitwerking en verdere detaillering van het regionale waterbeleid in het POL2014. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid, waarbij wordt ingezet op de volgende inhoudelijke opgaven voor het regionale waterbeleid:

- Een veilige en aantrekkelijke Maasvallei;
- Een veerkrachtig en klimaatbestendig regionaal watersysteem;
- Behoud en herstel natte natuur en verbetering waterkwaliteit;
- Duurzame drinkwatervoorziening en grondwaterbeheer.

In paragraaf 5.2.3 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de waterbelangen worden ingepast in de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeente met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'landelijk', die voornamelijk voorkomt in het buitengebied en in kleine kernen. Specifieke aandachtspunten in deze woonsfeer zijn vergrijzing en ontgroening, het geleidelijk verdwijnen van voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave, hebben de Zuid-Limburgse gemeenten enkele beleidsafspraken gemaakt. Een belangrijke afspraak bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad en planvoorraad. In het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan al tien wooneenheden toegestaan. Hiervan wijzigt uitsluitend het maximale aantal bouwlagen. Daarnaast wordt in beperkte mate afgeweken van de geldende bouwvlakken. Dit initiatief wordt daarom passend geacht binnen de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Binnen de regio heeft afstemming over de wijziging plaatsgevonden in het regionaal overleg wonen en de regio is akkoord met de voorgenomen aanpassing.

4.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Op 13 februari 2012 hebben de samenwerkende gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld.

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, cultuur-historie, infrastructuur en verkeer, volkshuisvesting, economie en voorzieningen tot uiting.

In het kader van het thema 'wonen' wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de drie gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Hiervoor is een transformatie benodigd van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit. De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad.

Specifiek voor Valkenburg wordt in het beleid uitgegaan van het realiseren van alle woningbouwlocaties binnen de contour. De nadruk ligt op herstructurering/ herontwikkeling binnen de kernen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de intergemeentelijke structuurvisie, omdat deze bijdraagt aan diversiteit van het woningaanbod en mogelijkheden biedt voor doorstroming binnen de woningvoorraad. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op een open plek binnen de kern Valkenburg, die reeds bestemd is ten behoeve van woningbouw.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu

In de intergemeentelijke structuurvisie is verder het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu (gkm). Hierin zijn condities en voorwaarden opgenomen die bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk maken. Het uitgangspunt in het LKM en het gkm is dat de negatieve gevolgen van een ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt in het buitengebied, gecompenseerd worden. Het gaat daarbij vooral om niet-gebiedseigen ontwikkelingen. Via de kwaliteitsbijdrage wordt deze ontwikkeling gecompenseerd.

De voorliggende ontwikkeling vindt plaats in de kern Valkenburg, aansluitend aan het centrum. Het gkm is daarom niet van toepassing op dit initiatief.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030

In de 'Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030' wordt een aanzet gegeven voor een samenhangende strategie voor de gemeente richting 2030. Aangegeven wordt dat Valkenburg het product is van een bewuste visie en oriëntatie op gasten van buiten. Dit heeft het stadje Valkenburg gemaakt tot wat het nu is: een eeuwenoud, pittoresk, gastvrij en tikkeltje chique stadje gelegen in het cultuurhistorische Heuvelland.

Gestreefd wordt naar een vitaal Valkenburg aan de Geul met de volgende typering:

- Een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats met een hoge sociale kwaliteit;
- Een plaats met betrokken en meedenkende inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Een culturele en recreatieve plaats;
- Een gezonde en duurzame gemeente;
- Een toeristische gemeente in een complete regio.

De toekomstvisie levert verder bouwstenen voor maatschappelijk gedragen beleidskeuzen die in convenanten tussen overheden onderling en tussen overheden en maatschappelijke partijen kunnen worden vastgelegd en leiden tot realistische uitvoeringsprogramma's. De ontwikkeling van het woningbouwplan Villa Via Nova draagt bij aan het uitgangspunt van een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats en is daarom passend binnen de toekomstvisie.

4.4.2 Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul

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.

De wijze waarop bij de realisering van het voorliggende plan invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte is beschreven in paragraaf 5.2.4 van deze toelichting

4.4.3 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. De wijze waarop in het voorliggende bestemmingsplan rekening wordt gehouden met het aspect bodemkwaliteit, is beschreven in paragraaf 5.1.1.

4.4.4 Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)

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 trefkansenskaarten (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.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn op basis van de archeologische beleidskaarten en overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'. Hierbij gelden ondergrenzen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij respectievelijk 250 m² en 1.000 m² oppervlakteverstering en 50 cm diepteverstering. Voor meer informatie over het aspect archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.1.

4.4.5 Welstandsnota 2014, Gemeente Valkenburg aan de Geul

In de welstandsnota 2014 zijn algemene criteria en gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria vormen het toetsingskader voor welstand voor bouwplannen in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De stadsbouwmeester brengt op basis hiervan een advies uit aan het college. Volgens de gebiedsindeling is het plangebied onderdeel van zone 6: Valkenburg kern. Hierin zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen voor ontwikkelingen binnen deze zone. In de welstandsnota is echter ook opgenomen dat de algemene criteria en gebiedsgerichte criteria niet van toepassing zijn als het bouwplan:

1. Een vernieuwende aanpak kent;
2. Op een bijzondere locatie is geprojecteerd;
3. Wordt gerealiseerd onder bijzondere programmatische voorwaarden.

In het voorliggende geval zijn specifieke welstandscriteria opgesteld voor het plangebied, die als onderdeel van een aanvulling/wijziging op de bestaande gemeentelijke welstandsnota in dezelfde vergadering als voor de vaststelling van het bestemmingsplan ter vaststelling zullen worden aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee zullen zij het formele toetsingskader vormen inzake welstandsaspecten. Bij de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen zal hieraan worden getoetst. De welstandscriteria zijn daarnaast als bijlage opgenomen in deze toelichting.

De welstandscriteria en de uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn door de stadsbouwmeester getoetst en akkoord bevonden. De beoordeling per kavel zal plaatsvinden bij de individuele vergunningaanvragen.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

Binnen het plangebied zijn andere bodemonderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat er sprake is van een bodemverontreiniging. In de overeenkomst met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de gemeente zorgdraagt voor de sanering van de grond. Door de gemeente is daarom een saneringsplan opgesteld dat als afzonderlijke bijlage bij de toelichting is opgenomen. Op basis van het saneringsplan is door de provincie Limburg een beschikking verleend, die eveneens als afzonderlijke bijlage bij de toelichting is opgenomen. De voorbereiding voor de sanering is reeds opgestart en uitvoer van de sanering zal plaatsvinden vanaf 17 september 2018. De grond binnen het plangebied zal vervolgens geschikt voor het beoogde gebruik worden opgeleverd aan de ontwikkelaar.

Conclusie

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5.1.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Woningen zijn geluidsgevoelige objecten volgens de Wgh. Omdat het merendeel van de woningen in het voorliggende bouwplan worden voorzien van een extra bouwlaag, heeft K+ een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek ten aanzien van weg- en railverkeerslawaai. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de Reinaldstraat en de Nieuweweg (beide 50 km/uur-wegen). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens het wegverkeerslawaai van de Heekerbeekstraat (30 km/uur-weg) onderzocht. Voor alle onderzochte wegen geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder zijn

² K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek bouwplan Villa Via Nova, Gemeente Valkenburg aan de Geul*, projectnummer M18 133.401.1, 18 april 2018.

er vanuit wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul (traject 861). Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op diverse waarneempunten wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van financiële aard. In het kader van het Meerjarenprogramma Geluidsanering voor het spoor heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul middels een stedenbouwkundige visie besloten dat het plaatsen van geluidschermen niet wenselijk is. Bij de gemeente Valkenburg aan de Geul dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Aan dit verzoek kunnen aanvullende eisen worden gesteld. Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

Dit aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van de woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect wegverkeerslawaai bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Vanuit railverkeerslawaai wordt verwacht dat de woningen inpasbaar zijn, na verlening van hogere grenswaarden en het treffen van eventuele gevelwerende maatregelen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van mens en milieu rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk).

De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofoxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie 40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie 25 µg/m ³

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekenende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds de ontwikkeling van tien woningen toegestaan. Het voorliggende gewijzigde plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen en gaat daarom niet gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat de consequenties op het gebied voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

5.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het op 1 april 2015 in werking getreden Basisnet, vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants³. Binnen het plangebied worden tien woningen mogelijk gemaakt, dit zijn kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Bevi. Omdat volgens het vigerende bestemmingsplan reeds tien woningen mogelijk zijn, waarvan uitsluitend het aantal bouwlagen wijzigt (er wordt één bouwlaag toegevoegd) en zeer beperkte aanpassingen van de bouwvlakken plaatsvinden, is er geen sprake van de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Volledigheidshalve wordt hieronder wel ingegaan op de risicovolle activiteiten die in de omgeving van het plangebied plaatsvinden.

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

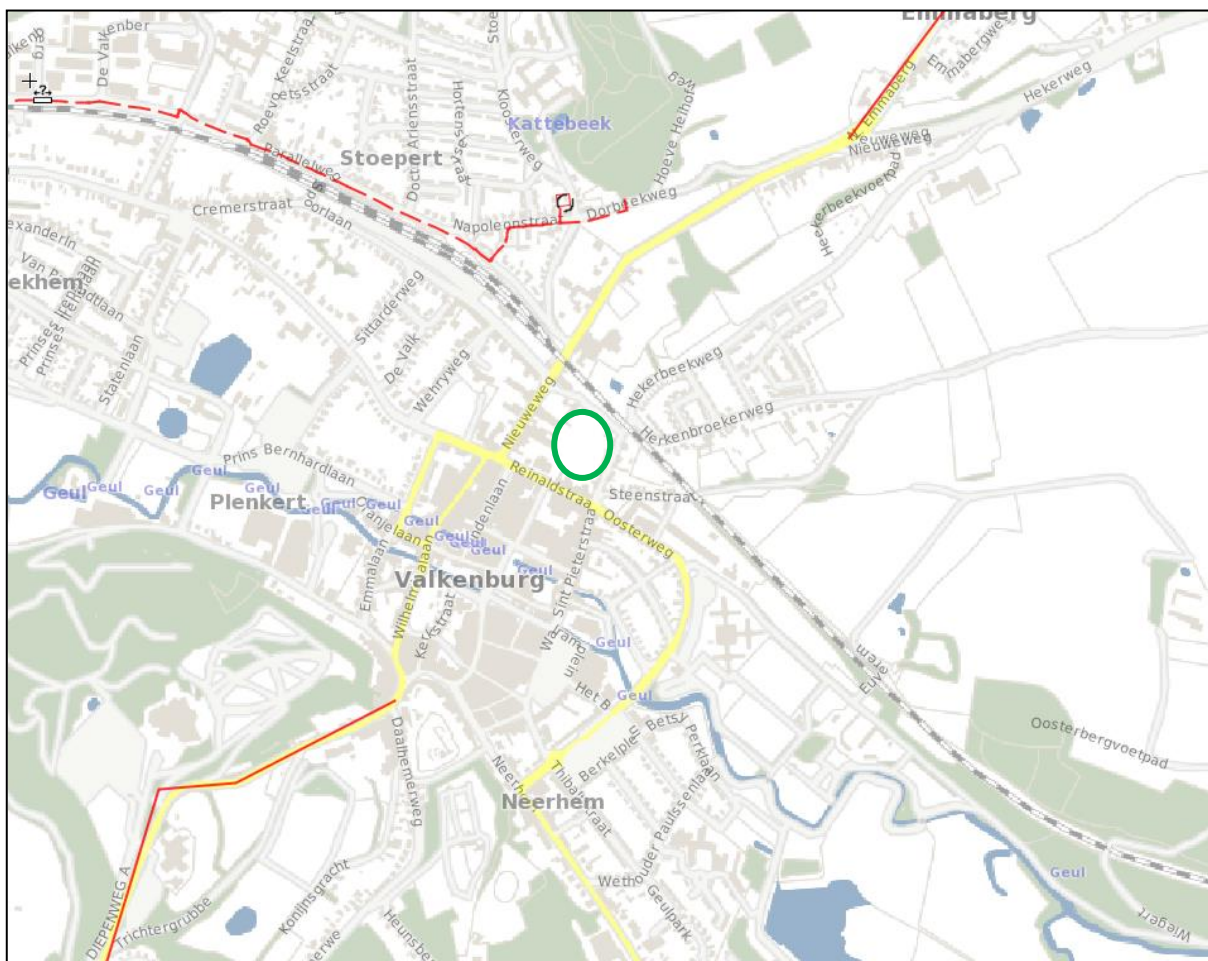
Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die negatieve effecten zouden kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Wegen

Het plangebied ligt op circa 550 meter ten noordoosten van de N590 en op circa 700 meter ten zuidwesten van de N298, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor beide wegen geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} 0 meter bedraagt en het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde⁴. Bovendien ligt het plangebied ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} van beide wegen, waarbuiten in principe geen significante rekenkundige invloed meer op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Een nadere verantwoording van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (groen omcirkeld)

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de spoorlijn Valkenburg – Schin op Geul, die direct gelegen ten noorden van het plangebied ligt, vindt geen grootschalig transport van gevaarlijke stoffen plaats.

⁴ Gegevens afkomstig van het bijlagenrapport van de 'Eindrapportage Basisnet Weg, Bijlagenrapport'.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde ondergrondse transportleiding die is opgenomen op de risicokaart, is een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie, gelegen op meer circa 350 meter ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de betreffende leiding.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

5.1.5 Milieuzonering

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.

De tien woningen die middels het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt, zijn behoudens enkele beperkte afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan, reeds toegestaan. De enige wijzigingen in het bouwplan betreffen het toevoegen van een derde bouwlaag bij acht van de tien woningen en beperkte afwijkingen van de bouwvlakken. Als gevolg van deze wijzigingen in het bouwplan komen de woningen niet dicht bij milieubelastende functies in de omgeving te liggen. De beoogde ontwikkeling vormt daarmee geen belemmering voor functies in de omgeving en daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door milieubelastende functies in de omgeving.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten is de beoogde ontwikkeling van het woningbouwplan Villa Via Nova vanuit het aspect milieuzonering inpasbaar. In de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6 M.e.r.-plicht en vormvrije m.e.r.-beoordeling

M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van tien stadsvilla's mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht. Woningbouw komt niet voor in lijst C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

M.e.r.-beoordelingsplicht

In lijst D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn activiteiten weergegeven waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. De ontwikkeling van woningen kan vallen onder een stedelijk ontwikkelingsproject

(categorie D11.2): “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling van tien woningen ligt ruimschoots beneden de bovengenoemde drempelwaarden. Er geldt dan ook geen m.e.r.-beoordelingsplicht voor dit plan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De omvang van een project mag niet (meer) het enige criterium zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon voorheen worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Deze procedure houdt in dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn reeds tien woningen zijn toegestaan in het plangebied. Het nieuwe bouwplan wijkt slechts in beperkte mate afwijkt van dit bestemmingsplan, doordat aan acht van de tien woningen een derde bouwlaag wordt toegevoegd en de bouwvlakken voor de woningen in beperkte mate afwijken. Doordat in het plangebied reeds tien woningen zijn toegestaan en het nieuwe bouwplan eveneens voorziet in tien woningen, kan beargumenteerd worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in lijst D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de m.e.r.-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de archeologische monumentenzorg dient de gemeente Valkenburg aan de Geul te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

In 2009 heeft de gemeenteraad de 'Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul' vastgesteld, welke bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten, een set monumenten- en trefkansenkaarten en een set van twee beleidsadvieskaarten.

In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² en een diepte van minimaal 50 cm. Deze dubbelbestemming wordt overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Indien bij de bouw van de woningen bodemverstoringen met een grotere oppervlakte en diepte plaatsvinden dan de genoemde ondergrenzen, zal in het kader van de benodigde omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Binnen het plangebied zijn blijkens de cultuurhistorische waardenkaarten van de provincie Limburg en de gemeente Valkenburg aan de Geul geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. In de omgeving van het plangebied zijn wel enkele Rijksmonumenten aanwezig en gebouwen die zijn geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Op deze gebouwen wordt geen negatieve invloed uitgeoefend middels de voorliggende ontwikkeling.

5.2.2 Flora & Fauna

Beleid

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), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-

len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffings-plicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Geudal, dat op circa 300 meter ten zuiden van het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt daarnaast op circa 240 meter ten zuiden van de meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde natuur. Aangezien in het plangebied reeds tien woningen zijn toegestaan, waarvan uitsluitend het aantal bouwlagen toeneemt en de bouwvlakken in beperkte mate worden aangepast, is er geen sprake van gewijzigde effecten op beschermde natuurgebieden. Vanuit wettelijke en provinciaal beschermde natuurgebieden zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

Soortenbescherming

Aangezien het plangebied in de huidige situatie grotendeels in gebruik is als een parkeerterrein met slechts in beperkte mate openbaar groen, zullen er naar verwachting geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Hierdoor zal er geen sprake zijn van negatieve effecten op beschermde soorten.

5.2.3 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan 2016-2021 van het Waterschap Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Limburg is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Omgevingsverordening Limburg. Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Water voor natuur

Op de leggerkaart van het Waterschap Limburg zijn binnen het plangebied geen bijzondere waarden aangeduid. Op enige afstand ten oosten van het plangebied stroomt de Hekerbeek en ten noordoosten van het plangebied, aan de overzijde van de spoorlijn, ligt een regenwaterbuffer. Voor het plangebied heeft dit geen gevolgen. Evenmin wordt met de ontwikkelingen binnen het plangebied een negatieve invloed uitgeoefend op de genoemde beek en waterbuffer.



Op basis van het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de Hekerbeek aangewezen als natuurbeek. Voor het overige is geen sprake van ligging binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op enige afstand ten oosten van het plangebied stroomt de Hekerbeek. Hierop wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen invloed uitgeoefend.

Hemelwater

Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering, overeenkomstig de bovengenoemde beleidsmatige uitgangspunten. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de wijze waarop de afkoppeling wordt ingevuld zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan er naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

5.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten door de weg die centraal door het plangebied loopt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is reeds voorzien in de realisatie van 10 woningen. Dit bestemmingsplan leidt dan ook vanuit juridisch-planologisch oogpunt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. In z'n totaliteit zal de verkeersaantrekkende werking van de woningen op basis van de reken tool 'verkeersgeneratie en parkeren' van het CROW circa 80 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag bedragen. De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om deze motorvoertuigbewegingen op te kunnen vangen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook in de huidige situatie is sprake van een bepaalde verkeersaantrekkende werking, aangezien het terrein momenteel wordt gebruikt als tijdelijke openbare parkeervoorziening. De verkeersbewegingen als gevolg van het gebruik als openbare parkeervoorziening zullen komen te vervallen.

Parkeren

Op basis van de beleidsnota 'Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' geldt voor de toekomstige woningen een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woningen, waarvan een bezoekersaandeel van 0,4 parkeerplaats per woning. Voor het bezoekersaandeel geldt dat dit openbaar toegankelijk terrein dient te zijn gesitueerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Eigen terrein kan ook een openbaar toegankelijk gedeelte zijn van privéterrein.

Voor de 10 woningen zijn in totaal 16 parkeerplaatsen benodigd, waarvan 4 (10 x 0,4) in openbaar gebied. In totaal krijgt iedere woning de beschikking over minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein en daarnaast zijn er 16 parkeerplaatsen langs de weg in openbaar gebied voorzien, waarmee in ruimschoots voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Parkeerproblemen zijn dan ook niet te verwachten.

5.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabel of leidingen aanwezig met een juridisch-planologische beschermingszone, waarmee bij de ontwikkeling van de woningen rekening dient te worden gehouden. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen

5.3 Economische aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in principe geen nieuw bouwplan mogelijk, de woningen zijn immers op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan. Tussen de gemeente en ontwikkelaar is in het verleden een overeenkomst gesloten inzake de realisatie van het project Villa Via Nova. Deze overeenkomst m.b.t. de herontwikkeling komt voort uit de afspraken die op 30 juni 2009 door de raad gemaakt zijn bij de besluitvorming over het centrumplan. Deze herontwikkeling was voorzien in de samenwerkingsovereenkomst met 3W die daarbij is vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal destijds reeds afgedekt.

5.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de gemeentelijke standaard.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring op de analoge verbeelding is niet juridisch bindend en is opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

6.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor een reststrookje dat in het vigerende bestemmingsplan nog een woonbestemming heeft, maar in het voorliggende bestemmingsplan buiten de beoogde woonkavels komt te liggen. Aangezien de aangrenzende gronden de bestemming 'Groen' hebben, wordt aan dit reststrookje eveneens de bestemming 'Groen' toegekend.

Tuin

Voor de gronden rondom de bestemming 'Wonen' is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze gronden is het niet toegestaan om gebouwen te bouwen. Om de gewenste openheid in het gebied te kunnen waarborgen is tevens aangegeven dat deze gronden met deze bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Hiermee wordt ook het vergunningsvrij bouwen van gebouwen uitgesloten.

Binnen de bestemming 'Tuin' is wel de ontsluiting van de woonpercelen toegestaan en is tevens parkeren toegestaan, voor zover op de verbeelding de aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woonpercelen, waarbij de begrenzing van de woonbestemming en bouwvlakken is afgestemd op het gebied waarbinnen bebouwing is toegestaan. Voor iedere woning is een afzonderlijk bestemmingsvlak en bouwvlak opgenomen. Voor alle bouwkavels geldt een minimale bouwhoogte van 6,5 meter en een minimum bebouwings-percentages van 75 %.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de weg die centraal door het plangebied loopt. Deze weg ontsluit de woningen en biedt tevens plaats aan de openbare parkeerplaatsen langs de weg.

Waarde – Archeologie 3

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm buiten de bebouwde kom en 50 cm binnen de bebouwde kom en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

Waarde – Archeologie 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm buiten de bebouwde kom en 50 cm binnen de bebouwde kom en een verstoringsoppervlakte van meer dan 1.000 m².

Waarde - Ondergronds gangenstelsel

De voor 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bovengrondse bestemming(en), ondergronds mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van cultuurhistorische alsmede ecologische waarden. Verder is de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - ondergronds wonen' opgenomen, waar ondergronds wonen is toegestaan.

6.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkingsregels en de overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten en over ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen waarmee het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning hiervan kan afwijken als strikte toepassing van de regels leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - ondergronds gangenstelsel' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor de bescherming en onderhoud van het ondergronds gangenstelsel en de boven het maaiveld gelegen gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van het in het bestemmingsplan bepaalde ten aanzien van bestemmingsgrenzen, maten, aantallen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden het plan te wijzigen ten aanzien van bestemmingsgrenzen en de verplaatsing van de bestemming 'Verkeer', indien dit ter plaatse noodzakelijk is voor onder meer realisering van verkeerskundige maatregelen die de verkeersveiligheid en/of doorstroming bevorderen.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is een regeling opgenomen ten aanzien van de voorbereiding van het besluit tot het stellen van nadere eisen.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan belanghebbende instanties;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders, binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan belanghebbende instanties: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Gelet op de beperkte wijzigingen die middels het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, namelijk met name het vervallen van het maximum aantal toegestane bouwlagen en het opnemen van een minimum en maximum bouwhoogte per kavel, zal geen formele inspraakprocedure worden doorlopen.

Uit overleg met de provincie Limburg is gebleken dat, gelet op de aard van het bestemmingsplan, vooroverleg niet noodzakelijk wordt geacht. Verder zijn er geen rijksbelangen of waterschapsbelangen in het geding. Van vooroverleg met deze instanties kan dus eveneens worden afgezien. Het bestemmingsplan kan direct als ontwerp ter inzage worden gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

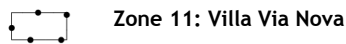
Gebiedsgerichte welstandcriteria Villa Via Nova

Bijlage 1

4.11 Gebiedsgerichte welstandscriteria Villa Via Nova



Kaartje eventueel nog aanpassen na definitieve inmeting



In paragraaf 4.6 van de 'welstandsnota 2014 Gemeente Valkenburg aan de Geul' staan de gebiedsgerichte criteria voor zone 6 'Valkenburg kern'. In afwijking hiervan gelden voor het gebied 'Villa Via Nova' de onderstaande gebiedsgerichte criteria.

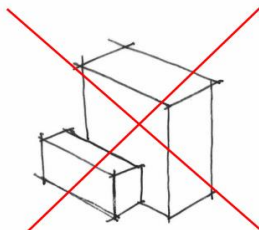
Vormgeving

De woningen hebben de vorm van één rechthoekig blok (conform onderstaande referentiebeelden). In dit blok mogen uitsneden worden aangebracht onder de voorwaarde dat het 'oorspronkelijk' rechthoekige blok duidelijk herkenbaar blijft.

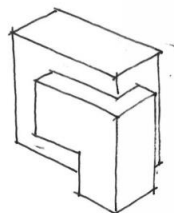


Referentie vormgeving

Als 'incident' kan op een of twee kavels een secundair rechthoekig volume worden toegevoegd aan het rechthoekige blok mits deze toevoeging als volume geïntegreerd is in het hoofdvolume (zie onderstaande afbeelding).



Niet geïntegreerd



Geïntegreerd

Gevelmaterialen

- De gevels van de woningen worden uitgevoerd in één hoofdmateriaal met dezelfde kleurstelling;

- Eventuele secundaire afwerkingen alleen voor ondergeschikte onderdelen zoals gevelopeningen;
- Als gevelmateriaal zijn uitsluitend stucwerk en gestapelde niet van een verlaag voorziene stenen toegestaan conform onderstaande referentiebeelden;
- Het gevelmateriaal heeft een grijs - beige kleur conform onderstaande referentiebeelden. Daarnaast is mergelsteen toegestaan. Gevelmateriaal uitgevoerd in andere kleuren dan grijs - beige danwel geel, bij het toepassen van mergelsteen, wordt aangemerkt als welstandsexces (ernstige strijd met redelijke eisen van welstand) als bedoeld in hoofdstuk 6 onderdeel 7 van de welstandsnota.



Referentie gevelmateriaal

Kozijnen

- De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hout, staal of aluminium.

Keermuren

- De keermuren ten behoeve van ondergronds parkeren en ten behoeve van terrassen dienen te worden afgestemd op de architectuur van het bouwvolume.

Installaties en zonweringen

- De installaties (zoals PV panelen, airco's, hemelwaterafvoeren) en zonweringen (zoals rolluiken / screens / uitvalschermen) dienen te worden geïntegreerd in de architectuur van het bouwvolume.

Erfafscheidingen

- Door middel van hagen bijvoorbeeld haagbeuk, vuurdoorn, meidoorn en esdoorn eventueel ondersteund door een hekwerk met een open constructie (bijvoorbeeld een gaashekwerk)*.



Links de beoogde situatie met uitsluitend 'groene' erfafscheidingen van max. 0,4 breed en 1-2 meter hoog (cf bestemmingsplanvoorschriften). Er is voldoende afstand tussen de afscheiding en het trottoir waarbij een deel van de voortuin geheel vrij blijft van afscheidingen.

* Ter afscherming van de achtergelegen percelen is in afwijking van het bovenstaande een 2 meter hoog gaashekwerk met hедера voorzien.



Reclame-uitingen

- Reclame-uitingen zijn niet toegestaan. Naamborden (aanduiding (familie)naam met beroepsaanduiding) die op basis van de Handelsreclameverordening vergunningvrij zijn, mogen wel mogen aangebracht.

Algemene welstandscriteria

- Voor het gebied 'Villa Via Nova' zijn de algemene criteria als bedoeld in hoofdstuk 3 onderdeel A onder 2 en hoofdstuk 3 onderdeel C van deze welstandsnota niet van toepassing.

