



## **Omgevingsvergunning**

- Ruimtelijke onderbouwing -

Walem ong. Walem

Gemeente Valkenburg aan de Geul





## **Omgevingsvergunning**

Walem ong. Walem

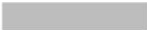
Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.walemong-ON01
Projectnummer:	M218166
Status:	ontwerp
Datum:	02-03-2023





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Projectgebied en beoogde ontwikkeling</b>	<b>7</b>
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	10
2.3	Ruimtelijke effecten	12
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Planologisch-juridisch kader</b>	<b>15</b>
3.1	Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan 	15
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleid</b>	<b>17</b>
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	21
4.4	Gemeentelijk beleid	23
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Milieutechnische aspecten</b>	<b>25</b>
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	25
5.3	Milieuzonering	26
5.4	Luchtkwaliteit	27
5.5	Externe veiligheid	28
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Overige ruimtelijke aspecten</b>	<b>31</b>
6.1	Archeologie	31
6.2	Kabels en leidingen	31
6.3	Verkeer en parkeren	32
6.4	Waterhuishouding	32
6.5	Natuurbescherming	34
6.6	Duurzaamheid	35
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>37</b>
7.1	Grondexploitatie	37
7.2	Planschade	38
<b>Hoofdstuk 8</b>	<b>Afweging van belangen en conclusie</b>	<b>39</b>



# Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie [redacted] te Walem is een ruimte vrijstaande woning gelegen met omliggende tuin. Aan de oostzijde van deze woning is een schuur gesitueerd welke fungeert als bijgebouw bij de woning. Ten zuiden en ten oosten van de woning met bijbehorende schuur zijn agrarische gronden aanwezig. Deze gronden behoren bij de locatie [redacted]/65.

Initiatiefnemers hebben een gedeelte van deze agrarische gronden aangekocht, zijnde het gedeelte van het perceel dat direct grenst aan de weg 'Walem'. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Valkenburg Limburg - sectie U - nummer 397 (gedeeltelijk). Initiatiefnemers hebben de wens om op dit perceel twee zelfstandige wooneenheden te realiseren, geïntegreerd in één pand. Op de begane grond wordt voor eigen gebruik een levensloopbestendige woning gerealiseerd en op de verdieping wordt een starterswoning beoogd waar de dochter van initiatiefnemers haar intrek kan nemen.

Omdat het geldende bestemmingsplan het realiseren van de nieuwe wooneenheden niet direct toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen.



*Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied*

Omdat het geldende bestemmingsplan het uitbreiden van het bestaand aantal woningen niet direct toelaat, dient een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te worden aangevraagd.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond middels een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2      Projectgebied en beoogde ontwikkeling

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

### 2.1      Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen in het gehucht Walem, aan de weg Walem.



*Luchtfoto met aanduiding projectgebied*

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Valkenburg Limburg - sectie U - nummer 397 (gedeeltelijk).





*Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied (binnen rode stippellijn)*

Walem wordt aan de noordzijde begrensd door Klimmen, aan de oostzijde door Termaar, aan de zuidzijde door Schin op Geul en aan de westzijde door Valkenburg. De nabije omgeving van onderhavig projectgebied wordt gekenmerkt door vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, (voormalige agrarische) hoeves en enkele agrarische bedrijven.

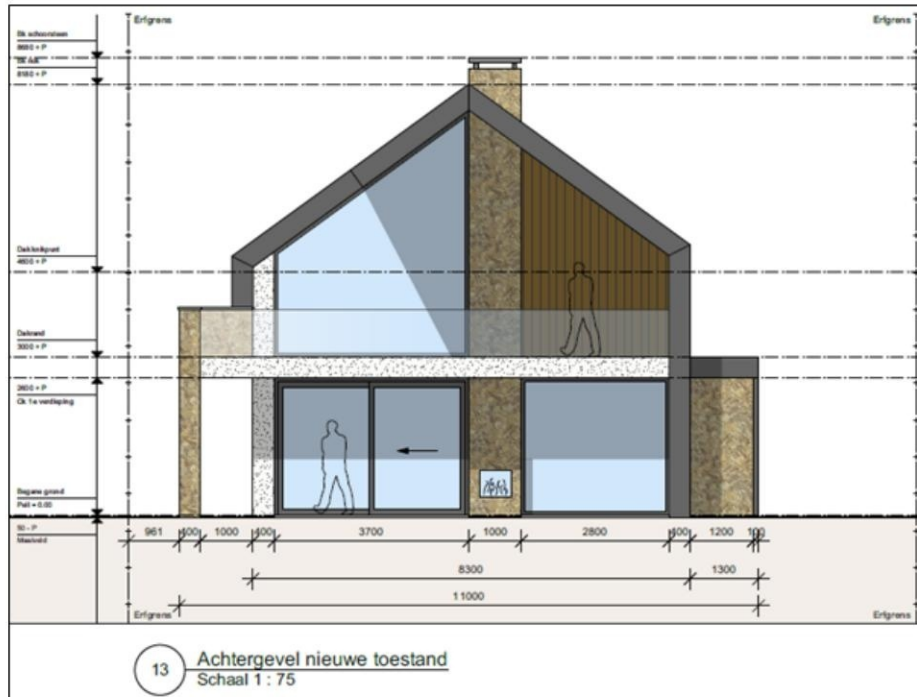
De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



*Foto's bestaande situatie*







### *Uitstraling beoogde bebouwing*

In onderstaande figuur wordt de beoogde indeling van het pand en de projectie op de kavel inzichtelijk gemaakt.



*Indeling beoogde bebouwing en projectie op kavel*

### 2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan wordt een nieuw pand opgericht met daarin geïntegreerd een levensloopbestendige woning en een starterswoning binnen de kern van Walem. Onderhavig perceel vormt momenteel een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen het bebouwd gebied. Met de invulling van een open plek door middel van een vrijstaand pand wordt deze plek ingevuld met woningen passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Het beoogde vrijstaande pand sluit daarbij aan bij de reeds bestaande vrijstaande woningen op de belendende percelen.

Daar komt bij dat één woning levensloopbestendig wordt ingericht, hetgeen tegemoet komt aan de woonbehoefte en tegelijkertijd een kwalitatieve bijdrage levert aan de woningvoorraad in Valkenburg. Daarnaast wordt één woning ten behoeve van starters ingericht, zijnde een woningtype dat eveneens tegemoet komt aan de woningbehoefte. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat de woningen moderne, energieneutrale woningen betreffen, waardoor de woonvoorraad in kwalitatief opzicht wordt versterkt.

Ondanks dat sprake is van nieuwe bebouwing en daarmee gepaard gaande ruimtelijk-visuele effecten, wordt de open plek in de bestaande bebouwingsstructuur opgevuld. Daarnaast zal het beoogde pand worden afgestemd op de aanwezige ruimtelijke structuur waardoor het straatbeeld ter plaatse wordt versterkt en in kwalitatief oogpunt wordt verbeterd.

Qua situering hebben initiatiefnemers de wens om een pand te realiseren dat passend is in het straatbeeld. Rekening houdend met de voorgevel van het beoogde pand wordt aangesloten bij de voorgevel van het westelijk gelegen bijgebouw.

Wat betreft de te hanteren afstand van de woning ten opzichte van de perceelsgrenzen, kent het huidige bestemmingsplan geen uniforme regeling. In de directe omgeving van het projectgebied is een wisselend beeld te zien. Sommige woningen zijn gesitueerd op circa drie meter van de perceelsgrens en bij andere woningen is



een kleinere afstand aangehouden. Onderhavig woningbouwplan ziet op het realiseren van twee wooneenheden in één pand. Beide woningen hebben aan de straatzijde een separate ingang. Dat maakt dat het front van het pand breder is vormgegeven waardoor de afstand tot de westelijk gelegen perceelsgrens 2,19 meter bedraagt. Geprojecteerd op de directe omgeving van het projectgebied wordt deze afstand passend en aanvaardbaar geacht.

De ruimtelijke effecten van onderhavig voornemen worden om die redenen aanvaardbaar geacht.



## Hoofdstuk 3 Planologisch-juridisch kader

### 3.1 Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul

Ter plekke van onderhavig projectgebied vigeert het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020', vastgesteld op 5 oktober 2020 door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul. Op onderhavige locatie is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing evenals de gebiedsaanduiding 'overige zone - buitengebied'. Ter plaatse zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden in hoofdzaak bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Landschapselement' evenals de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht', 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' en 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

De situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



*Uitsnede verbeelding met aanduiding projectgebied (rode pastille)*

Het oprichten van een nieuw pand ten behoeve van het realiseren van twee wooneenheden op onderhavig perceel is niet in overeenstemming met het geldende 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020' en de van toepassing zijnde bestemming 'Agrarisch'. Het beoogde bouwplan van initiatiefnemers is dan ook niet rechtstreeks vergunbaar. Omdat het college bereid is af te wijken van het geldende bestemmingsplan, wordt een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend. Voorliggende ruimtelijke onderbouw maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning.





## Hoofdstuk 4      **Beleid**

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

### **4.1      Rijksbeleid**

#### **4.1.1      Nationale Omgevingsvisie**

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt in de Nationale Omgevingsvisie de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaat adaptatie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

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

Bovendien worden hieronder de belangrijkste keuzes en bijbehorende doelen in de Nationale Omgevingsvisie toegelicht.

- Gestreefd wordt naar een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- Bovendien wordt een verandering van de energievoorziening beoogd. Bij de inpassing van duurzame energie bestaat oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland wordt nagestreefd. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden waarbij de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland zo goed mogelijk worden gebruikt. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

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

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

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daar omheen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

#### **4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

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

#### **4.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het geldende Rijksbeleid is het beoogde bouwplan niet strijdig met de beleidsuitgangspunten. Er zijn geen Rijksbelangen in het geding.

## **4.2 Provinciaal beleid**

#### **4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de POVI is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Buitengebied'. Over 'Buitengebied' is in de POVI het volgende opgenomen.

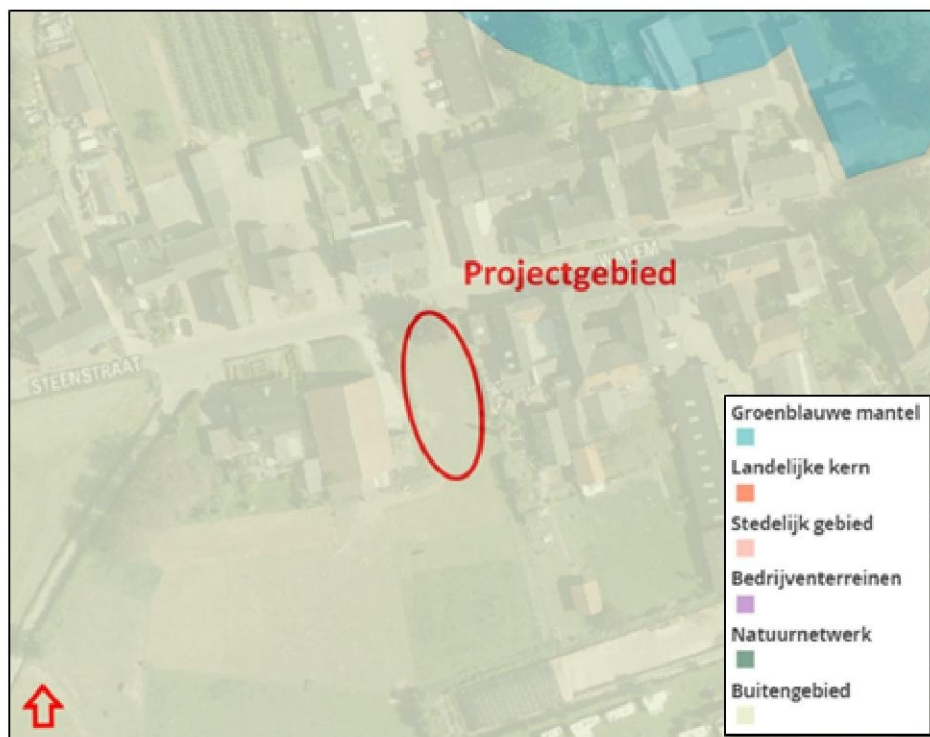
#### **Buitengebied**

Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten.

Onderhavige locatie is volgens de Omgevingsvisie Limburg gelegen in de zone 'Buitengebied'. Dat neemt niet



weg dat de locatie is gelegen binnen de kern van Walem, zijnde bebouwd gebied. Daarmee bestaat aanleiding om te spreken van een landelijke kern. Derhalve wordt geconcludeerd dat de Omgevingsvisie Limburg niet in de weg staat aan het realiseren van nieuwe geïntegreerde woningen binnen het bebouwde gebied van Walem.



*Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging projectgebied*

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL 2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



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

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

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

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

#### *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

Het projectgebied is gelegen in het gehucht Walem. Aan de zuidzijde van het beoogde pand is open agrarisch gebied aanwezig. De situering van het pand is zorgvuldig gekozen vanwege de oprijnende bebouwing en bestemming 'Wonen' aan de westzijde van de locatie. Derhalve heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op het open agrarisch gebied. Dit omdat het pand wordt gesitueerd in het verlengde van het naastgelegen woonperceel zodat een geclusterd geheel ontstaat.

#### *Het groene karakter*

Voorliggend project voorziet in het realiseren van een nieuw pand met twee wooneenheden op de locatie Walem ong. Walem. Het pand wordt gerealiseerd op gronden die voorheen in gebruik waren als grasland. In die zin wordt het aanzicht en het groene karakter van de locatie deels gewijzigd. Dat neemt niet weg dat initiatiefnemers de wens hebben om de locatie met gebiedseigen beplanting in te passen.

#### *Reliëf en ondergrond*

Ten behoeve van de realisatie van het voornemen wordt het bestaand reliëf zo min mogelijk aangetast, waardoor de invloed op het landschap beperkt blijft. Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen de kernkwaliteit 'reliëf en ondergrond' respecteert.

Van deze kernkwaliteit is ter plaatse van onderhavige locatie geen sprake.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast. Voorts geldt op grond van de Omgevingsverordening primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Daarvan is ter plekke van het projectgebied geen sprake.

#### **4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' was voorheen het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu gaf de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienden in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing gaven aan dat Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu zelf is inmiddels vervallen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een intergemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.1. In z'n algemeenheid betrof het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie gaf in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **4.2.4 Conclusie provinciaal beleid**

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Groenblauwe mantel' vormt geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Ook voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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



Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- I. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- II. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub-regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- III. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- IV. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag  $\frac{1}{4}$  deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

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

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

De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft op 14 december 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

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

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

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

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

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

##### *Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar*

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

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

##### *Criterion 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd*

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het

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

#### Toets criteria

Onderhavig plan voorziet allereerst in het realiseren van een levensloopbestendige woning op de begane grond van het nieuwe pand. De essentiële voorzieningen (keuken, badkamer en slaapkamer) zijn namelijk op de begane grond voorzien. De levensloopbestendige woning betreft een koopwoning. Daarnaast wordt op de verdieping een starterswoning voorzien met een zelfstandige ingang. Ook dit appartement is voorzien van eigen voorzieningen. Deze starterswoning betreft een huurwoning. De bouwkosten van beide woningen tezamen blijven onder de NHG-grens van 2023 (€ 405.000,-). Daarmee sluit het plan aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Daarnaast is van belang dat voorliggend woningbouwplan is voorgelegd aan de (sub-)regio gemeenten en zij hebben ingestemd met het plan.

Rekening houdend met het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig woningbouwplan in overeenstemming is met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

## **4.4 Gemeentelijk beleid**

### **4.4.1 Intergemeentelijke Structuurvisie**

De gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben een gezamenlijke structuurvisie opgesteld. Op 13 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul deze 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In de structuurvisie is een uitwerking opgenomen van het voormalige Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Gedurende de raadsvergadering van de gemeente Valkenburg aan de Geul d.d. 11 juli 2022 is de notitie 'Evaluatie Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) Gemeente Valkenburg aan de Geul' vastgesteld. In deze notitie wordt aangegeven dat de gemeente Valkenburg aan de Geul - vooruitlopend op de Omgevingswet - de module (solitaire) woningbouw van het GKM buiten toepassing verklaard c.q. intrekt voor woningbouwplannen die passen binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. Dit omdat de opzet van de huidige regeling en de behoorlijke kosten die daarmee voor de initiatiefnemer zijn gemoeid, een afschrikkend effect hebben zodat wenselijke initiatieven in de gemeente niet landen omdat er te veel compenserende maatregelen (fysiek of financieel) worden verbonden aan de medewerking aan een dergelijk initiatief.

Aangezien de module (solitaire) woningbouw van het GKM buiten toepassing wordt verklaard en onderhavig woningbouwplan in overeenstemming is met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen', is het leveren van een kwaliteitsbijdrage op van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Valkenburg aan de Geul niet aan de orde.

### **4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid**

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



## Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

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

### 5.1 Bodem

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

Aangezien onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met het doorvoeren van een planologische functiewijziging en het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. De resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek worden hieronder nader uiteengezet.

#### *Grond*

De bovengrond is in grondmengmonsters 01 en 02 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt:

- In MM01 overschrijden de concentraties cadmium, lood en zink de achtergrondwaarden (licht verontreinigd). De concentratie PAK overschrijdt de bodemindex (matig verontreinigd), maar niet de interventiewaarde.
- In MM02 overschrijden de concentraties cadmium, lood, PAK en zink de achtergrondwaarden. Enkele concentraties OCB overschrijden eveneens de achtergrondwaarde.

De ondergrond is in grondmengmonster 03 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt:

- In MM03 overschrijdt de concentratie kobalt de achtergrondwaarde.

#### *Asbest*

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Analytisch is ook geen asbest aangetroffen.

Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat ondanks de licht tot matig verhoogde concentraties in de bovengrond, dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik. Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

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

### 5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en spoorweglawaaai. In casu speelt enkel het aspect wegverkeerslawaaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter

aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig perceel is gelegen aan de weg Walem. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is ten behoeve van onderhavig voornemen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 2. De bevindingen van het akoestisch onderzoek worden hieronder nader uiteengezet.

#### *Wet geluidhinder*

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige wegen met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

#### *Goede ruimtelijke ordening*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Walem, bedraagt 51 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed/redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **5.3 Milieuzonering**

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

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

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

#### **5.3.1 Bedrijvigheid in de omgeving**

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

De woningen kennen zelf geen milieuzonering omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het perceel beoordeeld. De directe omgeving van onderhavig projectgebied moet worden



aangemerkt als een woonomgeving. Deze burgerwoningen kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Daarnaast zijn in de nabijheid van onderhavig projectgebied enkele (agrarische) bedrijven gesitueerd.

#### Walem

De locatie [redacted] Walem is op basis van het geldende 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan [redacted]' bestemd tot 'Bedrijf' met de bijbehorende functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.2'. Ter plekke zijn bedrijven van categorie 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'toegesneden lijst van bedrijfstypen' en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, toegestaan. Voor activiteiten die zijn opgenomen in milieucategorie 3.2 dient een minimale richtafstand van 100 meter te worden aangehouden.

Momenteel vigeert het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan [redacted]' (vastgesteld op 5 oktober 2020). Op basis van dit bestemmingsplan is de locatie [redacted] Walem bestemd tot 'Wonen' waardoor het exploiteren van bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse niet meer is toegestaan. Deze woning kent dan ook geen milieubelastend effect op de omgeving en is dan ook niet gezoneerd.

#### Walem

Op de locatie [redacted] Walem is een kampeerboerderij met bijbehorende vakantieappartementen aanwezig. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI-2008: 553, 552) een minimale (richt)afstand van 50 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. De kortste afstand tussen de inrichtingsgrens van de bovengenoemde locatie tot onderhavig projectgebied is circa 8 meter. In beginsel zou dit betekenen dat mogelijk niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Gelet echter op de dichterbij gelegen woningen aan de [redacted] [redacted] is onderhavig projectgebied niet maatgevend voor de ontwikkelmogelijkheden van bedrijvigheid op de locatie [redacted].

#### Walem

Op de locatie [redacted] Walem is een melkveebedrijf met kampeerboerderij en vakantieappartementen aanwezig. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor 'Fokken en houden van rundvee' (SBI-2008: 0141, 0142) een minimale (richt)afstand van 100 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten.

De kortste afstand tussen de inrichtingsgrens van de bovengenoemde bedrijfslocatie tot onderhavig projectgebied is circa 20 meter. In beginsel zou dit betekenen dat mogelijk niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Gelet echter op de dichterbij gelegen woningen aan de [redacted] [redacted] is onderhavig projectgebied niet maatgevend voor de ontwikkelmogelijkheden van bedrijvigheid op de locatie [redacted].

### 5.3.2 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.4 Luchtkwaliteit

### 5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

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

#### **5.4.2 Het besluit NIBM**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof ( $PM_{10}$ ) of stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ $m^3$  voor zowel  $PM_{10}$  als  $NO_2$ . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van 2 woningen. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

#### **5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

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

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

#### **5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit**

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

### **5.5 Externe veiligheid**

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (de twee wooneenheden) in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

### **5.5.1 Beleid**

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

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

#### **Groepsrisico**

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

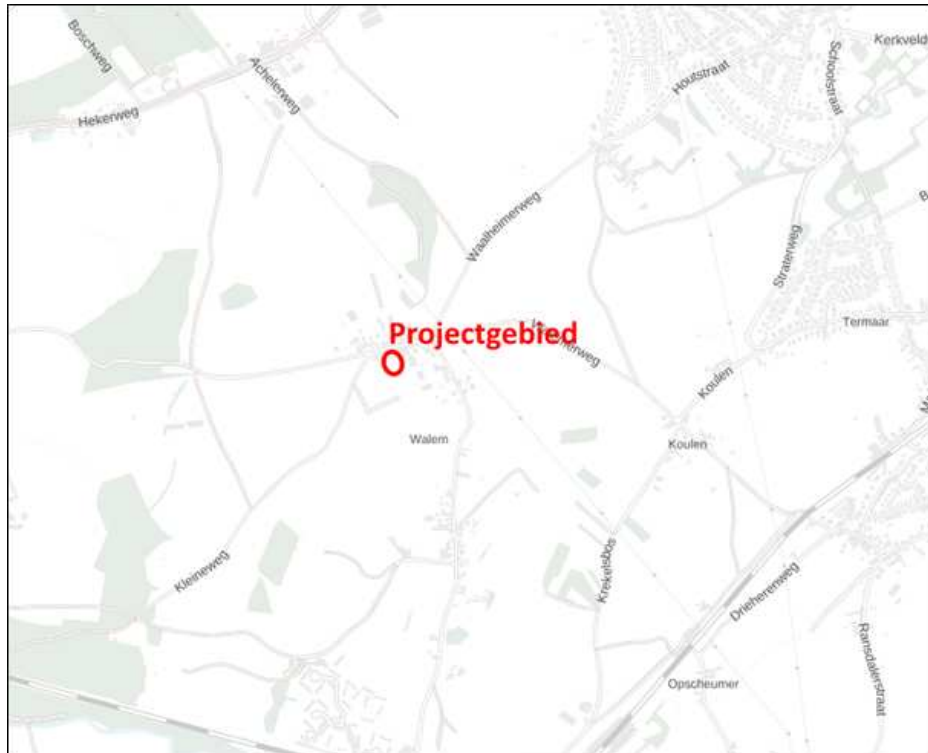
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

#### **Plaatsgebondenrisico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

### **5.5.2 Risicovollebronnen**

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



*Uitsnede Risicokaart Limburg*

Vooropgesteld moet worden dat binnen een straal van 1 kilometer rondom onderhavig projectgebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn.

### **5.5.3 Conclusie externe veiligheid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



## Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

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

### 6.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Erfgoedwet 2016, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

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

Op basis van het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan [REDACTED]' is op onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Daaromtrent is in artikel 50.2.1 sub a van de planregels het volgende bepaald:

*'Als ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk binnen de bebouwde kom -zoals bedoeld in artikel 20a van de Wegenverkeerswet- de bodem van gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 3' voor meer dan 0,5 m onder het maaiveld zal worden verstoord, dient in het geval dat de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> aan Burgemeester en Wethouders een rapport te worden overlegd over de archeologische waarde op basis van een inventariserend onderzoek uitgevoerd volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.'*

Aangezien onderhavig woningbouwplan niet gepaard gaat met een verstoring van de bodem van meer dan 0,5 m onder het maaiveld én een te verstoren oppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Een archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

### 6.2 Kabels en leidingen

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

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

### **6.3 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

#### **6.3.1 Verkeersstructuur**

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de weg Walem ong. te Walem twee woningen te realiseren, geïntegreerd in één pand. Deze locatie is aan de noordzijde van de dorpskern Walem gelegen. De weg 'Walem' vormt een verbindingsweg tussen de dorpen Schin op Geul en Klimmen. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe woningen probleemloos kan opvangen.

#### **6.3.2 Parkeren**

Op het eigen terrein van onderhavige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal 4 auto's. Daartoe is op eigen terrein een oprit met bijbehorende garage aanwezig. Dit is in overeenstemming met de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan [REDACTED]'. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

#### **6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

### **6.4 Waterhuishouding**

#### **6.4.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027**

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterprogramma voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

#### **6.4.2 Provinciaal beleid**

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

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



#### **6.4.3 Afvalwater en hemelwater**

Het projectgebied is gelegen binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig projectgebied wordt hierna uiteengezet.

##### **Afvalwater**

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

##### **Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein**

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

##### **Hemelwater (dak)verhardingen**

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

##### **Capaciteit hemelwatervoorziening**

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te bebouwen oppervlak van circa 200 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (200 x 80 =) 16 m<sup>3</sup>.

Het beoogde pand wordt aan de achterzijde omgeven door een ruime tuin. Gelet op de grootte van deze tuin is ruimschoots afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening. Initiatiefnemers zijn voornemens om in de tuin een wadi te realiseren waar het hemelwater kan worden opgevangen en rechtstreeks kan infiltreren in de bodem. Daarmee wordt wateroverlast voor nabijgelegen woningen en het openbaar gebied voorkomen.

##### **Opvangschoon hemelwater**

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

##### **Voorkomen van wateroverlast**

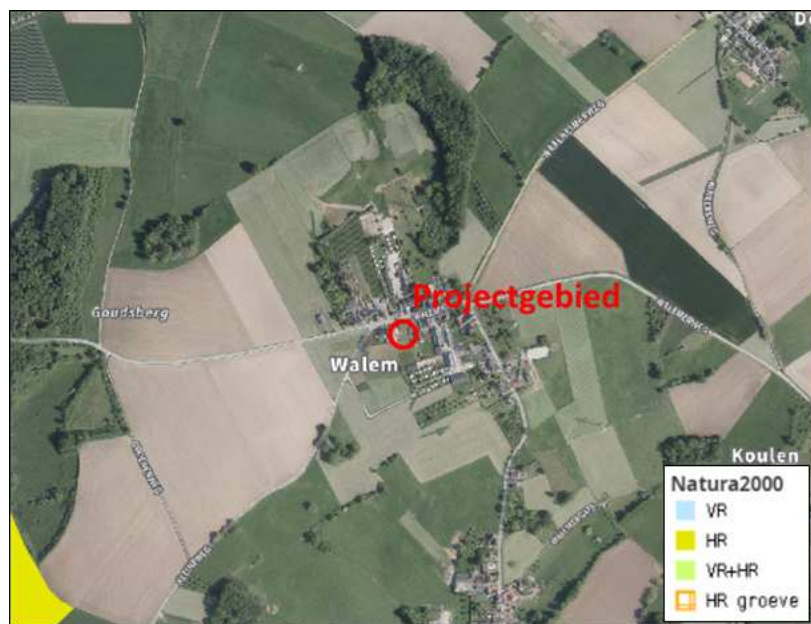
Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden met het voorkomen dat water in het te realiseren pand kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de beoogde infiltratievoorziening.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 6.5 Natuurbescherming

### Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Geuldal'. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 835 meter ten zuiden van onderhavig projectgebied.



### *Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden*

Met onderhavig voornemen wordt een nieuw pand opgericht met daarin twee wooneenheden op de locatie Walem ong. te Walem. Tot voor kort was de realisatiefase van een project vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bouwactiviteiten. In de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is echter geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet mag worden toegepast.

Naast de bouwactiviteiten gaat onderhavig voornemen gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Dat maakt dat ten behoeve van onderhavig voornemen een stikstofonderzoek moet worden uitgevoerd naar de realisatiefase en de gebruiksfase. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3.

### *Realisatiefase*

Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van machines met verbrandingsmotoren. Bij dit gebruik komt NOx vrij. Naast het gebruik van de machines vindt er NOx-emissie plaats door verkeersbewegingen die horen bij de aan- en afvoer van bouwmaterialen en de verkeersbewegingen van het bouwpersoneel.

### *Gebruiksfase*

De NOx-emissie van het gebruik van de nieuwe woningen wordt berekend in de gebruiksfase. De woningen worden voorzien van een warmtepomp en zijn als zodanig emissie-loos. Alleen de verkeersbewegingen behorende bij het gebruik van de woning veroorzaken NOx-emissie. In de gebruiksfase is, op basis van



normering CROW (Nr. 381), gekeken naar de te verwachten verkeersbewegingen. Er is uitgegaan van de CROW norm voor een vrijstaande woning, rest bebouwde kom, met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per wooneenheid.

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

### Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Onderhavig perceel is momenteel agrarisch in gebruik als weiland. Derhalve is het niet te verwachten dat ter plaatse van het projectgebied beschermde flora en fauna voorkomen. Op basis van de bovenstaande gegevens is derhalve niet te verwachten dat voorliggend voornemen inbreuk heeft op de ecologische situatie binnen het projectgebied.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect flora- en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

## **6.6 Duurzaamheid**

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

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

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

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



## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1 Grondexploitatie

#### 7.1.1 Algemeen

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

#### 7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

## **7.2 Planschade**

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

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

In de met de gemeente Valkenburg aan de Geul gesloten anterieure (exploitatie)overeenkomst zijn tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

## Hoofdstuk 8      Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemers hebben de wens om ter plekke van onderhavig projectgebied aan de weg Walem ong. te Walem, kadastraal bekend als gemeente Valkenburg Limburg - sectie U - nummer 397 (gedeeltelijk), twee zelfstandige wooneenheden te realiseren, geïntegreerd in één pand. Op de begane grond wordt voor eigen gebruik een levensloopbestendige woning gerealiseerd en op de verdieping wordt een starterswoning beoogd.

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het geldende 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan [REDACTED]', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2020. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.







## Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

## Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

## Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

## Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

## Agro

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

## Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

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

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