



Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Hekerweg ong. Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul



Omgevingsvergunning

Hekerweg ong. Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2023OV00x-ON01
Projectnummer:	ROM230391
Status:	ontwerp
Datum:	7 februari 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Projectgebied en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridisch kader	13
3.1	Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'	13
Hoofdstuk 4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Regionaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	25
5.3	Milieuzonering	26
5.4	Luchtkwaliteit	27
5.5	Externe veiligheid	28
Hoofdstuk 6	Overige ruimtelijke aspecten	31
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	Flora en fauna	35
6.7	Duurzaamheid	35
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Grondexploitatie	37
7.2	Planschade	38
Hoofdstuk 8	Afweging van belangen en conclusie	39

Hoofdstuk 1 Inleiding

Initiatiefnemers hebben een perceel met een woonbestemming aan de Hekerweg ong. te Valkenburg in eigendom. Momenteel is onderhavig perceel in gebruik als grasland met randbeplanting. Het perceel is onbebouwd. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Valkenburg a/d Geul - sectie U - nummer 98. Initiatiefnemers hebben de wens om ter plekke een nieuwe levensloopbestendige burgerwoning te realiseren.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Omdat het geldende bestemmingsplan het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning niet toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college een positief standpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 2 oktober 2023 (kenmerk: 2022-070783), bijgevoegd als Bijlage 1.

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

De projectlocatie is gelegen aan de Hekerweg ongenummerd in Valkenburg. De Hekerweg is de doorgaande weg tussen de kernen Valkenburg en Klimmen (gemeente Voerendaal).



Luchtfoto met aanduiding projectlocatie

Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Valkenburg a/d Geul - sectie U - nummer 98. Onderhavig perceel is in gebruik als grasland waardoor het perceel meerdere malen per jaar wordt gemaaid. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het in afwijking van het geldende bestemmingsplan mogelijk maken van een nieuwe levensloopbestendige woning op de projectlocatie.

In onderstaande figuren wordt de situering en de uitstraling van de beoogde woning inzichtelijk gemaakt.



Situering nieuwe woning



Uitstraling nieuwe woning

Momenteel geldt ter plekke van onderhavig projectgebied het onherroepelijke bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'. Dit bestemmingsplan is op 13 februari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Aan onderhavige locatie is de bestemming 'Wonen' toegekend. Op basis van artikel 40.2.7 sub a van de planregels dient te worden gebouwd binnen een bouwvlak. Ter plekke van de projectlocatie is geen bouwvlak opgenomen. Omdat met onderhavig voornemen een nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt, is de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldend planologisch-juridisch kader.

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.

Vooropgesteld moet worden dat de projectlocatie momenteel in gebruik is als grasland. Met het voornemen wordt beoogd om een levensloopbestendige woning te realiseren ter plekke van het projectgebied. Daarmee wordt het bebouwingslint langs de Hekerweg opgevuld. Onderhavig projectgebied betreft momenteel namelijk een open plek in het bebouwingslint.

Bovendien ligt het perceel in een gebied met een overwegende woonbestemming. Op de naastgelegen percelen zijn al woningen aanwezig. Het invullen van de plek met een woning past dan ook binnen de stedenbouwkundige structuur van de Hekerweg. Daarnaast wordt de beoogde woning levensloopbestendig ingericht, hetgeen tegemoet komt aan de woonbehoefte van ouderen en tegelijkertijd een kwalitatieve bijdrage wordt geleverd aan de woningvoorraad in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat de beoogde woning wordt gebouwd van ecologische bouwmaterialen, waardoor de woonvoorraad in kwalitatief opzicht wordt versterkt. Het schetsplan van de woning is op 9 augustus 2023 behandeld in de welstandscommissie. De bouwmassa en de architectonische / constructieve opbouw



vormden goede uitgangspunten voor de verdere planuitwerking.

Ondanks dat sprake is van nieuwe bebouwing en daarmee gepaard gaande ruimtelijk-visuele effecten, heeft onderhavige ontwikkeling tot gevolg dat het bebouwingslint van de Hekerweg wordt opgevuld met een passende levensloopbestendige vrijstaande woning. Daarmee wordt het straatbeeld versterkt en wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve woonbehoefte binnen Valkenburg.

De ruimtelijke effecten van het voornemen worden dan ook aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridisch kader

3.1 Bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'

Ter plekke van onderhavig projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'. Dit bestemmingsplan is op 13 februari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De projectlocatie is aan de voorzijde (in het bebouwingslint) bestemd tot 'Wonen'. De verder van de weg gelegen terreindelen zijn bestemd tot 'Agrarisch'.

Maasbracht - Brachterbeek'. Op onderhavige locatie is de bestemming 'Wonen' van kracht, met bijbehorend bouwvlak. Bovendien zijn ter plekke de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie' en 'milieuzone - roerdalslenk 2' van toepassing.

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



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met aanduiding projectgebied

Ter plekke van onderhavige locatie is de bestemming 'Wonen' van toepassing met bijbehorend bouwvlak. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. In artikel 25.2.2 sub a van de planregels is bepaald dat het aantal woningen per bouwperceel niet mag toenemen. Aangezien onderhavig bouwplan ziet op het realiseren van een nieuwe woning, is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldend planologisch-juridisch kader. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog een woning mogelijk te



maken.

Onderhavige ontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een 'projectafwijkingbesluit' waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'.

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 Provinciaal Omgevingsvisie Limburg (POVI). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Intergemeentelijke structuurvisie'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie(NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km² is het zoeken om goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

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

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

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

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatieen energietransitie

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

2. Duurzaam economischgroeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Conclusie

Met betrekking tot het voornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nog nader ingegaan.

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 daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;

- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

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 het POVI is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel'. Over deze zone is in het POVI het volgende opgenomen.

Groenblauwe mantel

In de zone 'Groenblauwe mantel' worden goede combinatiemogelijkheden gezien van duurzame vormen van land- en tuinbouw en meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het landschap. Deze kernkwaliteiten betreffen het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en ruimte voor water en waterberging in laagten en beekdaelen.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging projectgebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg met ligging projectgebied

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 aan de Hekerweg ong. te Valkenburg. De locatie is gelegen in een bebouwingslint waardoor met de realisatie van onderhavige woning sprake is van clustering. Daarmee wordt het schaalcontrast ter plaatse niet aangetast.

Het groene karakter

Voorliggend project voorziet in het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning aan de Hekerweg ongenummerd. Daarmee wordt het groene karakter van onderhavig perceel gewijzigd. Dat neemt niet weg dat onderhavige locatie landschappelijk zal worden ingepast.

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 het 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 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt 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.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, er is slechts sprake van het bouwen van één nieuwe woning aan de Hekerweg ong. te Valkenburg. Derhalve is de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

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.

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 Zuid-Limburgse gemeenten.

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 in het realiseren van een levensloopbestendige woning. De bouwkosten van deze woning zijn hoger dan de NHG-grens van 2023 (€ 405.000,-). Het woningbouwplan sluit niet volledig aan bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Vandaar dat gemeente Valkenburg aan de Geul van de initiatiefnemers een financiële bijdrage voor het Transitiefonds verlangd.

Rekening houdend met het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig woningbouwplan niet voldoet aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Door een financiële bijdrage in het Transitiefonds wordt een bijdrage geleverd aan het mogelijk maken van goede woningbouwplannen in de regio.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisiegemeente Valkenburg aan de Geul

Een omgevingsvisie is een verplicht instrument onder de Omgevingswet. Iedere gemeente in Nederland stelt een omgevingsvisie op: een strategische langetermijnvisie voor de gehele fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie Valkenburg bevat de hoofdlijnen voor het gebruik, de ontwikkeling en het behoud van de leefomgeving in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Wanneer de gemeente beleid opstelt of uitvoert dat invloed heeft op de leefomgeving, dient de omgevingsvisie als richtlijn. De omgevingsvisie laat ook zien welke mogelijkheden er binnen de gemeente zijn en welke activiteiten de gemeente ondersteunt. De omgevingsvisie is daarom niet alleen belangrijk voor de gemeente zelf, maar ook voor burgers, bedrijven, en investeerders.

Op het gebied van wonen heeft de gemeente een flinke opgave. Een leefbare en duurzame gemeente vraagt namelijk het waar nodig herzien van de bestaande woningvoorraad en -inrichting en brengt belangrijke afwegingen mee voor de nieuw te bouwen woningen. Doelstelling is om de woonomgeving goed in balans te krijgen met de vrijetijdseconomie, op een manier die recht doet aan de waardevolle combinatie van hoogwaardige natuur, landschap en erfgoed. Zo blijft de woonomgeving aantrekkelijk voor een gebalanceerde bevolkingssamenstelling. Dit betekent dat we in sommige gevallen keuzes moeten maken. In de kernen en de wijken rondom Valkenburg centrum gaat wonen voor.

Voorliggend project heeft betrekking op het realiseren van een nieuwe, duurzame en klimaatbestendige woning in het bebouwingslint van de Heek. Omdat het initiatief niet past binnen het omgevingsplan, vindt een beoordeling plaats om te bezien of er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie. Dit gebeurt aan de hand van de beleidsuitgangspunten van de fysieke leefomgeving en het specifieke beleid per thema (zowel op lokaal niveau als landelijk, provinciaal en regionaal). Hiervoor wordt advies gevraagd aan de integrale adviescommissie over het type kwaliteitsverbeterende maatregelen dat past bij het betreffende initiatief en ook de omvang van de kwaliteitsverbeterende maatregelen in relatie tot de omvang van het ruimtelijk initiatief. Dit moet ervoor zorgen dat er per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Hierbij geldt dat kwaliteit per ruimtelijke ontwikkeling verschilt. Daarom kiest de gemeente ervoor om per situatie maatwerk te leveren. Denk daarbij aan een goede landschappelijke inpassing, afkoppelen hemelwaterafvoer en andere duurzaamheidsmaatregelen.

De initiatiefnemer heeft een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen door Pouderoyen-Tonnaer. Het landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd in Bijlage 2. Het landschapsplan voorziet in een landschappelijke inpassing van de woning en een extra landschappelijke kwaliteitsbijdrage ter plaatse van het weiland achter de woning. Dit landschapsplan is beoordeeld door de kwaliteitscommissie en akkoord bevonden. Het bouwplan zelf betreft een duurzame woning zonder gasaansluiting. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd (zie paragraaf 6.4). Het bouwplan, de landschappelijke inpassing en de extra



landschappelijke kwaliteitsbijdrage zijn in overeenstemming met de omgevingsvisie.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is in overeenstemming met de Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul.

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 onderzocht.

5.1 Bodem

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

De ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuwe woning aan de Hekerweg te Valkenburg. Op de plek van de nieuw te bouwen woning geldt de bestemming 'Wonen'. Onderhavig perceel is echter nog nooit als zodanig in gebruik geweest.. Daarnaast ziet het woningbouwinitiatief op het realiseren van nieuwe verblijfsruimten ter plekke. Derhalve dient in het kader van voorliggend voornemen een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

- De lemige bovengrond is maximaal licht verontreinigd met cadmium.
- In de lemige ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- Indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als ondergrond aan kwaliteitsklasse "Achtergrondwaarde".
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" voor de bovengrond te worden verworpen. De hypothese "onverdacht" voor de ondergrond dient te worden aanvaard. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese "onverdacht" formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen puin en geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn ons inziens geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Gelet op het 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 wegverkeerslawaai, industriellawaai en spoorweglawaai.

Bij voorliggende ontwikkeling is enkel het aspect wegverkeerslawaai relevant in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect spoorweglawaai is niet aan de orde. Wat betreft het aspect industriellawaai

kan worden verwezen naar paragraaf 5.3 van voorliggende toelichting.

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). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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 Hekerweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai is derhalve noodzakelijk.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft Aelmans ROM B.V. een akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 4.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 9 dB wordt overschreden. Er dient een hogere waarde te worden aangevraagd voor 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt gerespecteerd. Omdat in het onderzoek gemotiveerd is aangegeven dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen op overwegende bezwaren stuiten, dient het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde vast te stellen.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is eveneens de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Hekerweg, bedraagt 59 dB. Dit betreft een matige geluidkwaliteit. Omdat maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing te worden gezocht in geluidwerende maatregelen in de gevel en het dak.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB is een nader onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

In februari 2024 is een akoestisch onderzoek naar de geluidwering uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in Bijlage 5. Het onderzoek is gebaseerd op de laatste bouwtekeningen en gegevens van architectenbureau ConceptCloudt met betrekking tot de toe te passen bouwmaterialen. Uit het onderzoek blijkt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd. In het rapport zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in het rapport vermelde R_A -waarden.

Gelet op het 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.

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig projectgebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Vooropgesteld moet worden dat de directe omgeving van onderhavig projectgebied zich karakteriseert als een overwegend woongebied. De directe omgeving kenmerkt zich namelijk als een gebied waar vooral burgerwoningen zijn gelegen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezondeerd.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. 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.

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Hekerweg ong. te Valkenburg een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat het voornemen geen invloed heeft op het aspect luchtkwaliteit. Het voornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

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

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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig voornemen van toepassing.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is 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.

5.5.2 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.

5.5.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, (vaar)wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

5.5.4 Risicovolle bronnen

Volgens Risicokaart Limburg is onderhavig projectgebied niet gelegen in de nabijheid van risicovolle inrichtingen. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

5.5.5 Conclusie externe veiligheid

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

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 (Monumentenwet 1988, 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 de Geul 2022' 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 m² 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 m², 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 met een planologische beschermingszone. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, 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 Ontsluiting

Ter ontsluiting van onderhavig projectgebied en de daarop te realiseren levensloopbestendige woning dient een in-/uitritconstructie te worden gerealiseerd. Deze in-/uitrit zal aan de noordzijde van onderhavig projectgebied worden aangelegd.

6.3.2 Verkeersgeneratie

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Hekerweg ong. te Valkenburg een levensloopbestendige woning te realiseren. De Hekerweg vormt een verbindingsweg tussen Valkenburg en Klimmen. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe woning probleemloos kan opvangen.

6.3.3 Parkeren

Op het eigen terrein van onderhavige locatie is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal 2 auto's. Daartoe is op eigen terrein een ruime oprit 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.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatverandering.

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

6.4.2 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent ook 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 212 m². Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (212 x 80 =) 17 m³.

Het beoogde pand wordt aan de achterzijde omgeven door een ruim agrarisch perceel. Gelet op de grootte van dit perceel is ruimschoots afdoende fysieke ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in een adequate hemelwatervoorziening. Daarmee wordt wateroverlast voor nabijgelegen woningen en het openbaar gebied voorkomen.

Opvang schoon 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.

6.4.4 Conclusie

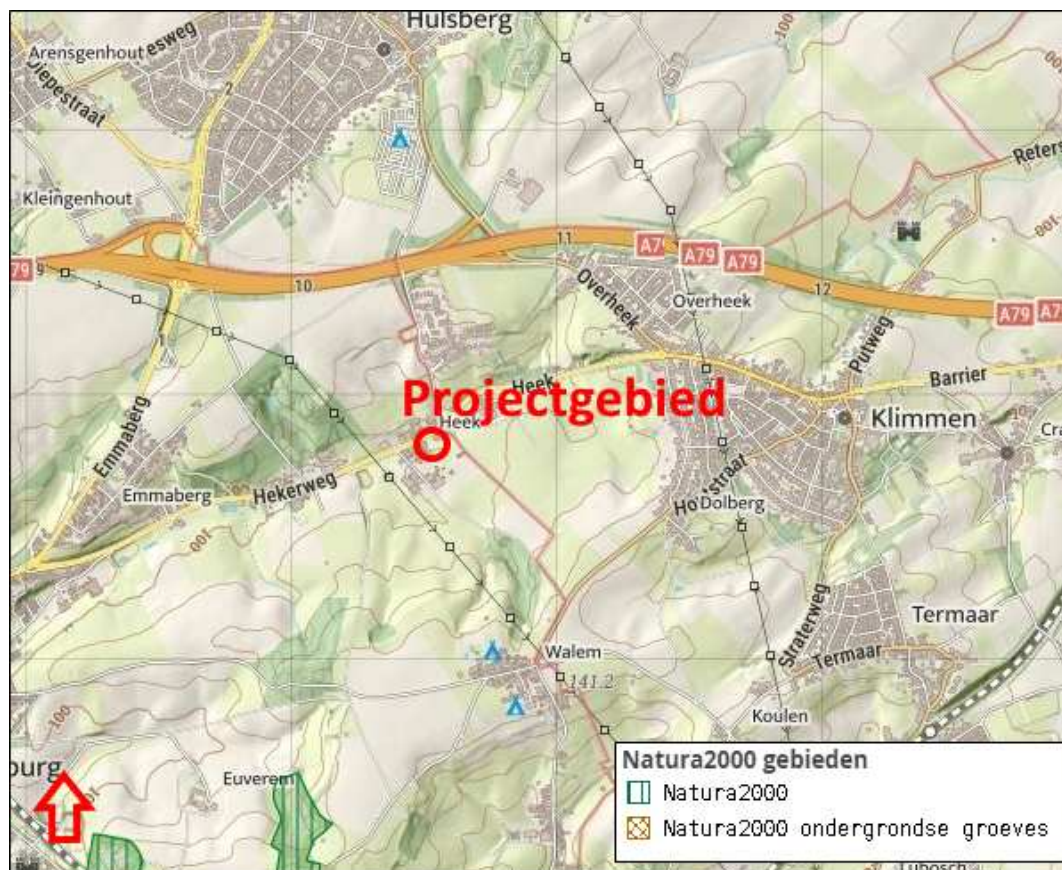
Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 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 1,3 kilomete ten zuiden van onderhavig projectgebied.



Uitsnede kaart 'Natura2000 gebieden' met aanduiding projectgebied

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 6.

Uit de stikstofberekening is gebleken dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen verhoging van

stikstofdepositie is berekend ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming.

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

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor 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.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd welke is bijgevoegd als Bijlage 7.

Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied functies biedt voor de volgende beschermde soorten:

- Vogels met een jaarrond beschermd nest, huismus, niet essentieel foerageergebied, potentiële nestlocaties in de omgeving van het plangebied in woonhuizen en hoeves.
- Vogels zonder jaarrond beschermd nest, Diverse soorten broedvogels met nesten in en nabij het plangebied.
- Vleermuizen, niet essentieel foerageergebied van diverse soorten en potentiële verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen in de omgeving van het plangebied in woonhuizen en hoeves.
- Grondgebonden zoogdieren, mogelijk verblijfplaatsen van algemeen voorkomen kleine knaagdieren en incidentele aanwezigheid van diverse middelgrote zoogdieren.
- Amfibieën, incidentele aanwezigheid van diverse algemeen voorkomende soorten niet uitgesloten.

Door de voorgenomen ingreep leidt dit voor een aantal soorten tot negatieve effecten en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb. Deze negatieve effecten zijn voor alle aanwezige soort(groep)en te voorkomen middels de maatregelen zoals beschreven in § 4.1.3 van de quickscan flora en fauna. Enkel wanneer deze maatregelen volledig toepasbaar en uitvoerbaar zijn binnen de werkzaamheden zijn negatieve effecten en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen Wnb te voorkomen. Daarmee is het voornemen niet ontheffing plichtig in het kader van soortenbescherming Wnb en zijn vervolgstappen niet noodzakelijk.

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

6.7 Duurzaamheid

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

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van



alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

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

De nieuwe woning wordt gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen. Ook het feit dat de woning levensloopbestendig wordt ingericht kan als duurzaamheidsaspect worden aangemerkt.

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. Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van een woning waardoor sprake is van een bouwplan.

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

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig 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 ontwikkeling schade lijdt.

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

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

Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemers hebben de wens om ter plekke van onderhavig projectgebied aan de Hekerweg ong. te Valkenburg een levensloopbestendige woning te realiseren. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul'. 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 afwijkinsprocedure 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