



Thermae 2000 Te Valkenburg

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Projectgegevens:

Projectnummer: M222516
Datum: 15-8-2025

Thermae 2000 Te Valkenburg

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Valkenburg aan de Geul

IDN-nummer: NL.IMRO.0994.2022OV003-ON01

Status: ontwerp

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van toegevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlelen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

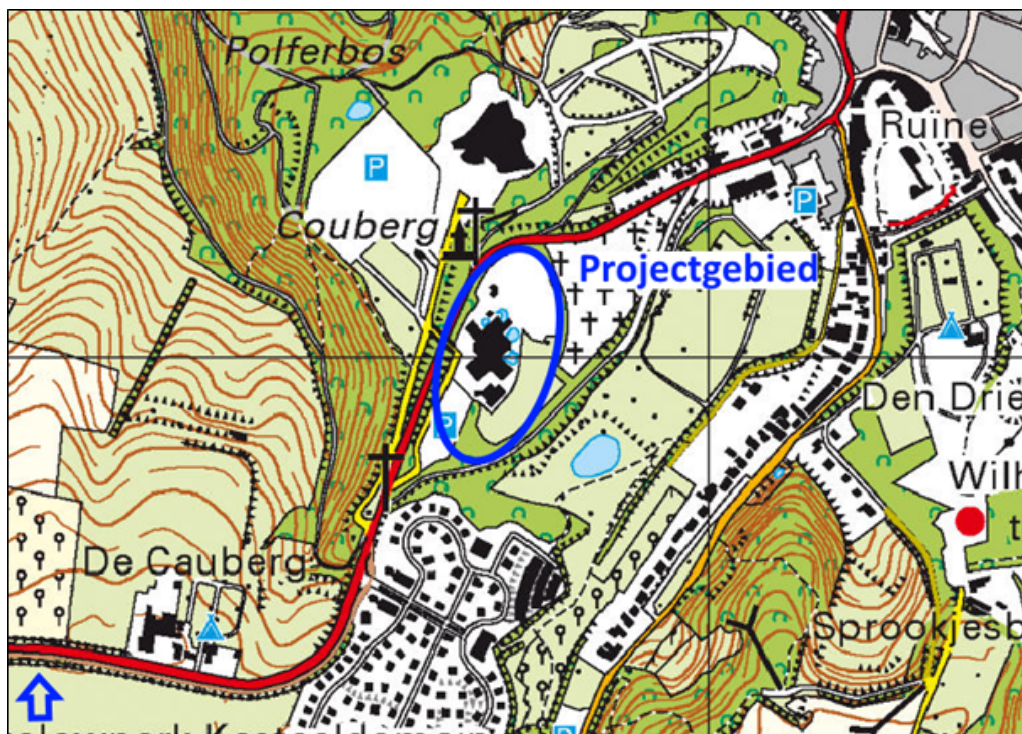
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Projectgebied en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
2.3	Ruimtelijke effecten	10
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridisch kader	13
3.1	Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022	13
Hoofdstuk 4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Regionaal beleid	19
4.3	Provinciaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	33
5.1	Bodem	33
5.2	Geluid	33
5.3	Milieuzonering	34
5.4	Luchtkwaliteit	35
5.5	Externe veiligheid	36
Hoofdstuk 6	Overige ruimtelijke aspecten	39
6.1	Archeologie	39
6.2	Kabels en leidingen	40
6.3	Verkeer en parkeren	40
6.4	Waterhuishouding	40
6.5	Natuur en landschap	41
6.6	Duurzaamheid	43
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Grondexploitatie	45
7.2	Planschade	46
Hoofdstuk 8	Afweging van belangen en conclusie	47

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Cauberg 25-27 ligt wellnesscentrum 'Thermae 2000'. Dit wellnesscentrum heeft als doel om haar gasten op een luxe manier te laten ontspannen, zodat de balans tussen lichaam en geest wordt gevonden en gecreëerd.

Het wellnesscentrum omvat een wellnessresort en een wellnesshotel. In het wellnessresort zijn onder andere binnenbaden, buitenbaden, (panorama) sauna's, whirlpools, rustuimtes, restaurants, een paramedisch centrum en een beautysalon aanwezig waar gasten een ultieme wellnesservaring kunnen opdoen. Daarnaast is op de locatie een wellnesshotel aanwezig met 60 hotelkamers, zodat gasten meerdere dagen kunnen verblijven op de Cauberg.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft op 29 oktober 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van het hotel met 31 hotelkamers. Tot op heden heeft 'Thermae 2000' geen invulling gegeven aan deze vergunning. Thermae 2000 heeft ook niet meer de wens om invulling te geven aan deze vergunning omdat daarmee enkel 31 soortgelijke hotelkamers als de huidige kunnen worden gerealiseerd. Men wil nu niet 'meer van hetzelfde', maar juist een nieuw concept creëren. In dat opzicht heeft Thermae 2000 de wens om 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, zogenaamde dormaetini's. Voorwaarde bij het realiseren van de 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' is dat de op 29 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van 31 hotelkamers wordt ingetrokken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Ter plekke van onderhavig projectgebied is het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan gelden ter plaatse van de locatie de bestemmingen 'Verkeer', 'Cultuur en ontspanning' en 'Natuur'. Omdat het geldende bestemmingsplan de beoogde ontwikkelingen niet toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul heeft bij brief 26 april 2022 (kenmerk: 2022-003702 / Z.1200399), bijgevoegd als Bijlage 1, aangegeven



dat zij bereid is om medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om een 'projectafwijkingbesluit' te doorlopen.

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

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Cauberg 25-27 te Valkenburg, ten zuidwesten van de kern Valkenburg. De Cauberg vormt de weg die het centrum van Valkenburg verbindt met de woonkern van Vilt.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Kadastraal is het projectgebied bekend als gemeente Valkenburg Limburg - sectie B - nummers 2806, 2807 en 2808.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

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



2.2 Beoogde ontwikkeling

Thermae 2000 heeft de wens om aan weerszijden van de bestaande hotelkamers 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, genaamd 'dormatini's'. Deze dormatini's worden in de helling aangelegd en volgen daarmee de glooiing van het terrein c.q. landschap. Concreet worden vier typen dormatini's beoogd met een oppervlak variërend van 38,7 m², 39,9 m², 40,3 m² en 43,3 m².

LEGENDA

type	omschrijving	opp. (m²)	opp. (m²)
type A	type A: 1-2 slaapkamers	40,000	100,000
type B	type B: 3-4 slaapkamers	40,000	100,000
type C	type C: 5-6 slaapkamers	40,000	100,000
type D	type D: 7-8 slaapkamers	40,000	100,000

OPMERKINGEN

1. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
2. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
3. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
4. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
5. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
6. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
7. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
8. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
9. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.
10. Het ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie.

Thermae 2000 te Valkenburg



Typen dormaetini's



Uitstraling dormaetini's

2.3 Ruimtelijke effecten

Thermae 2000 is in afwijking van een eerder verleende omgevingsvergunning voor 'standaard hotelkamers' voornemens om een nieuw concept te introduceren waarbij het creëren van een unieke beleving bij gasten voorop staat. De bestaande hoofdstructuur van de locatie blijft bestaan en nieuwe elementen in de vorm van dormaetini's worden toegevoegd. Daarbij staat het gebruik van natuurlijke materialen voorop. De dormaetini's zullen door het gebruik van natuurlijke materialen qua sfeer en uitstraling opgaan in de omgeving en passen bij het exclusieve karakter van Thermae 2000.

De hotelkamers worden in de helling aangelegd waardoor de glooiing van het terrein wordt gevolgd en de bebouwing als het ware wordt ingebed in het landschap. Daar komt bij dat de dormaetini's van groene daken worden voorzien, waardoor een landschappelijk en natuurlijk geheel ontstaat. Daarmee is sprake van een kwalitatief hoogwaardig geheel dat opgaat in het landschap.

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Dit staat centraal in het landschapsplan, dat voor de gewenste ontwikkeling is opgesteld. Het landschapsplan is bijgevoegd als Bijlage 2. Bovendien is een inventarisatie gemaakt van de bestaande en toekomstige situatie. Deze is bijgevoegd in Bijlage 3 en Bijlage 4.

Hieronder wordt uiteengezet op welke wijze onderhavige locatie landschappelijk zal worden ingepast.

Hellingbos

De zuidzijde van het projectgebied (nabij de bestaande hotelkamers) kenmerkt zich door een kleinere concentratie dormaetini's ter plaatse van een huidig hellingbos. Voor een goede landschappelijke inpassing is het van belang dat dit hellingbos verdicht wordt en daar waar mogelijk extra kwaliteit toe wordt gevoegd voor het omliggende landschap. De kleinere concentratie en compactere opzet biedt kans. Door bomen (toebereid tot het N15.02 of het N14.03 natuurstype) te planten en de bodemvegetatie hier op af te stemmen wordt het hellingbos verdicht. Deze bodemvegetatie is van belang voor de diversiteit aan flora en fauna, iets wat in algemeen voorkomende dennen-, eiken-, beukenbossen vaak ontbreekt door ophoping van zuur strooisel. Om deze diversiteit te waarborgen is het dan ook van belang dat boomsoorten hier op worden afgestemd (bomen die minder zuur strooisel produceren zoals *Carpinus betulus* en *Quercus robur*). Anderzijds kan gekozen worden om bomen behorend tot het N14.03 Haagbeuken- essenbos aan te planten. Een typologie die mogelijk waardevoller is voor de steile lemige kalkhelling. Op deze wijze wordt een waardevol hellingbos gerealiseerd waarin de dormaetini's worden opgenomen in het landschap en lokaal een impuls wordt gegeven aan de biodiversiteit.

Graften

De noorzijde van het projectgebied kenmerkt zich door een serie van ruim opgezette dormaetini's in de helling van het terrein. Hierdoor gaan ze over de volle lengte van de helling in de glooiing van het landschap. Ook zijn er een duidelijke trapvormige terrassen met de twee rijen dormaetini's en de zentuin. Deze terrasvorming en de relatieve openheid in de huidige situatie bieden een kans om kleinschalige landschapselementen zoals graften (of hellingknikken) toe te voegen die de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied benadrukken en tegelijkertijd de dormaetini's nog beter in het landschap in te passen. De nieuwe gebouwen worden dan ook achter de graften gebouwd. Op de perceelsgrens van Thermae2000 en de begraafplaats staat een smalle strook hellingbos (op grond van de begraafplaats). De graften zijn, vanwege hun dichte structuur, in staat veel zicht te ontnemen. De graften worden zo breed en robuust mogelijk uitgevoerd. Deze groene dooradering van het terrein zorgt voor een groene aanblik maar ook voor migratieroutes en verblijfplaatsen voor kleine zoogdieren (zoals de bedreigde eikel- en hazelmuis) en het beschermt tegen erosie van de helling. In relatie tot beplantingssoorten zal wederom aandacht besteed worden van gebiedseigen beplanting.

Boomgaard

Aanvullend wordt een knipoog gegeven naar het historisch gebruik van deze helling als boomgaard. Zo worden op de hellingen tussen de zonneweides enkele hoogstam fruitbomen aangeplant. Deze zullen weinig zon ontnemen voor zonminnende bezoekers en de helling goed inpassen in het landschap.

Met inachtneming van het landschapsplan en de aan te planten groenelementen staat voorop dat door het treffen van mitigerende maatregelen de beoogde bebouwing zoveel mogelijk 'opgaat' in het landschap.

Op basis van het voorgaande worden de ruimtelijk-visuele effecten die te verwachten zijn naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling, aanvaardbaar geacht.

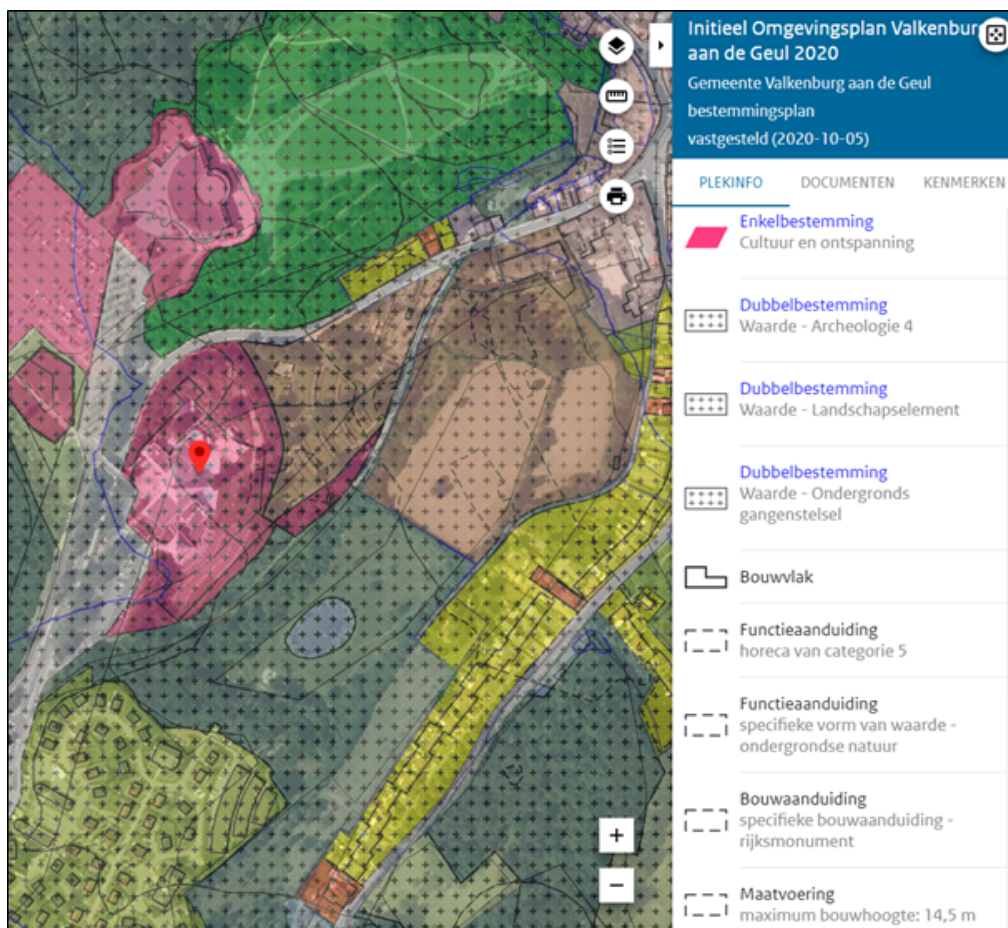
Hoofdstuk 3 Planologisch-juridisch kader

3.1 Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022

Ter plekke van onderhavig projectgebied vigeert het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Op onderhavige locatie zijn een aantal bestemmingen van kracht, namelijk 'Verkeer', 'Cultuur en ontspanning' en 'Natuur'. Ter plaatse van de beoogde 'hotelkamers in de wei' (dormaetini's) geldt de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

Cultuur en ontspanning

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor een wellnesscenter en een casino tot een oppervlak van maximaal 10.000 m². Bovendien is op onderhavige locatie de functieaanduiding 'horeca van categorie 5' van toepassing, waardoor ter plekke eveneens een hotel mag worden geëxploiteerd. Daarnaast zijn op de locatie de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke vorm van waarde - ondergrondse natuur' van kracht. Eveneens is van belang dat ter plaatse van het bouwvlak de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 14,5m' van toepassing is.



Tot slot zijn ter plaatse van het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5', 'Waarde - Ondergronds gangenstelsel' en 'Waarde - Landschapselement' van toepassing evenals de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF

Maastricht', 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', 'overige zone - buitengebied' en 'veiligheidszone - onderaards gangenstelsel'.

Wat betreft de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - onderaards gangenstelsel' is van belang dat nieuwbouw op gronden waar deze aanduiding van toepassing is, in beginsel niet is toegestaan. Het bevoegd gezag kan, na terzake deskundig advies te hebben ingewonnen, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van deze hoofdregel ten behoeve van bebouwing op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - onderaards gangenstelsel' indien:

- a. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat;
- b. er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft GeoControl een onderzoek uitgevoerd naar de stabiliteit van de gangenstelsels in verband met de beoogde uitbreidingen van Thermae 2000. Daarnaast heeft zij onderzoek uitgevoerd naar de stabiliteit van pilaren en aardpijpen in de Trichtergroeve. Betreffend onderzoeken zijn bijgevoegd als Bijlage 6 en Bijlage 7. Daaruit blijkt dat de stabiliteitsrisico's voor de onderliggende groeven zeer gering zijn. Er bestaat dan ook geen beletsel voor onderhavige ontwikkeling waardoor het bouwverbod uit het initieel omgevingsplan kan worden opgeheven.

Het realiseren van de beoogde dormaetini's wordt binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' voorzien, maar grotendeels niet binnen het ter plaatse geldende bouwvlak. In onderstaande figuur wordt gevisualiseerd aangegeven hoe de beoogde dormaetini's zich verhouden tot het geldende bouwvlak.



Situatietekening met visualisatie bouwplan i.r.t. bouwvlak (rood)

Daarmee is deze ontwikkeling in strijd met het initieel omgevingsplan. Het doorvoeren van de beoogde ontwikkeling is dan ook 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 de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

De ontwikkelingen zijn enkel mogelijk middels het doorlopen van een 'projectafwijkingsbesluit' waarbij wordt afgeweken van het geldende 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

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 'Transitievisie Warmte Valkenburg aan de Geul' en de 'Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul', 'Visie Vrijtijdseconomie 2035' en het 'Overnachtingenbeleid Valkenburg aan de Geul 2025-2035'.

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 m² 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 economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.

- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

Conclusie

Met betrekking tot het 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 rijkswaarswegen 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 Regionaal beleid

4.2.1 Visie Vrijetijdseconomie 2030 Zuid-Limburg

De Visie Vrijetijdseconomie 2030 is opgesteld door 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg. Daarin wordt verwoord hoe men gezamenlijk wil werken aan een toekomstbestendig toeristisch-recreatieve bestemming van Zuid-Limburg. De visie ziet niet alleen op verblijfstoerisme, maar ook op (dag)recreatie.

In de visie wordt aangegeven dat een goede en duurzame vrijetijdseconomie geen doel op zich is, maar een middel waarmee wordt gewerkt aan Zuid-Limburg als een fijne regio om in te wonen, werken, verblijven en recreëren. Concreet kan de vrijetijdseconomie een belangrijke bijdrage leveren aan de werkgelegenheid, een goed vestigingsklimaat voor bedrijven en nieuwe bewoners, de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de kwaliteit van de leefomgeving en tot slot de instandhouding, beleefbaarheid en ontwikkeling van het landschap, erfgoed en cultuur.

Onderdeel daarvan vormt het vernieuwen van recreatieve producten. Deze stimuleren en versterken namelijk de toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van Zuid-Limburg. Daarmee worden nieuwe doelgroepen aangetrokken en blijft de sector economisch vitaal. Onderhavige ontwikkeling sluit daar goed bij aan omdat Thermae 2000 niet 'meer van hetzelfde' wil realiseren, maar juist een nieuw concept wil creëren. In dat opzicht wordt beoogd om 31 natuurlijke hotelkamers te realiseren. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de doelstellingen van de 'Visie Vrijetijdseconomie 2030 Zuid-Limburg'.

4.2.2 Visie vrijetijdseconomie- Bestemming Zuid - Limburg 2030

In de 'Visie Vrijetijdseconomie - Bestemming Zuid - Limburg 2030' wordt verwoord op welke wijze de 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg. In deze visie wordt als regio gezamenlijk bepaald welke ambitie wordt nagestreefd voor de Zuid-Limburgse vrijetijdseconomie in 2030 en wat men wil gaan doen om dat waar te maken.

Eén van de opgaven voor Zuid-Limburg ziet op het beter in balans brengen van vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Er dient te worden ingezet op het aantrekken van nieuwe doelgroepen en kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod.

Bovendien worden in onderhavige visie drie zwaktes gesignaleerd ten aanzien van het verblijfsrecreatieve

aanbod. Allereerst groeit het aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels harder dan de vraag. Hierdoor staan de rendementen in de sector steeds verder onder druk en is er kans op oneigenlijk gebruik en leegstand. Ten tweede blijft de kwaliteit van een deel van de verblijfsaccommodaties en hotels achter. Deze accommodaties zijn verouderd en sluiten niet meer aan bij de wensen van de markt. Ook dit verhoogt de kans op leegstand, verloedering en oneigenlijk gebruik. Men wil van 'meer van hetzelfde' naar onderscheidende concepten die aansluiten bij de Zuid-Limburgse streekidentiteit en een doelgroep met groeipotentie voor ogen hebben. Tot slot is in de huidige situatie sprake van een vrij eenzijdige doelgroepenmix waardoor bepaalde accommodaties kampen met een teruglopende bezetting terwijl er anderzijds juist nog potentie is voor het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van zogenaamde 'hotelkamers in de wei'. Dit betreft vrijstaande, duurzaam ecologisch gebouwde, hotelkamers met natuurlijke materialen en groene daken. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat met het treffen van mitigerende maatregelen de beoogde bebouwing zoveel mogelijk opgaat in het landschap en wordt ingespeeld op het aspect duurzaamheid. Daarnaast ziet de ontwikkeling op het realiseren van kwalitatief hoogwaardige hotelkamers omdat de gasten in elke dormaetini beschikken over een eigen sauna. Het realiseren van een dergelijke voorziening was bij de huidige hotelkamers niet mogelijk waardoor het bedrijfsconcept wordt versterkt en een andere doelgroep wordt aangeboord. Aan de gasten wordt namelijk een unieke ervaring geboden die aansluit bij de hoogwaardige verwachtingen van recreanten. Derhalve past onderhavig initiatief binnen de 'Visie vrijetijdseconomie - Bestemming Zuid - Limburg 2030'.

4.3 Provinciaal beleid

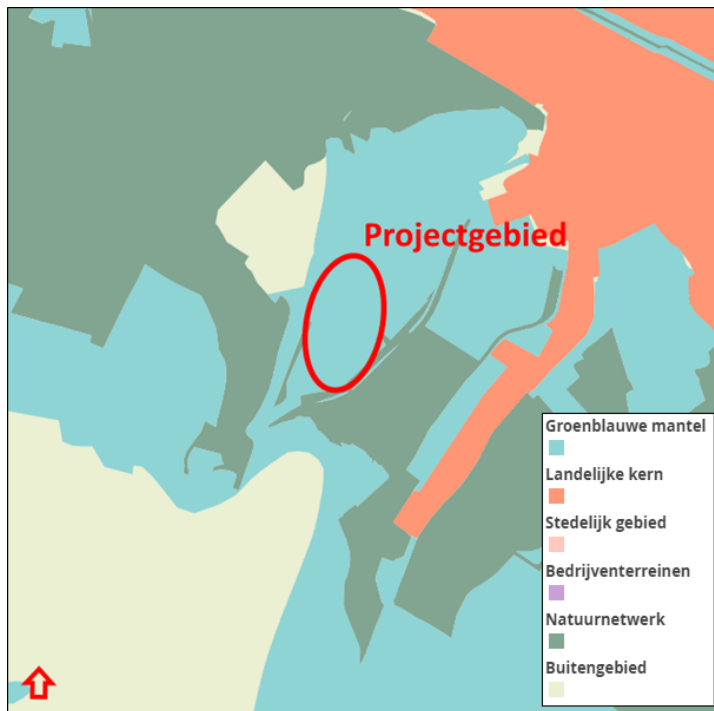
4.3.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

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 het POVI is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel'. Omtrent 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

Vrijtijdseconomie

Per thema beschrijft de provincie in de omgevingsvisie het provinciale belang, de opgave, de ambities en waar de provincie voor kiest. Voor voorliggend project is sprake van een ontwikkeling gericht op de vrijetijdseconomie. Daarop wordt in de thematische visie 'Economie' door de provincie ingegaan.

Aangegeven wordt dat de vrijetijdseconomie een belangrijke economische pijler in Limburg vormt. Daarover wordt het volgende in de omgevingsvisie vermeld:

'Voor een florierende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig.'

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten. Bij de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing wordt verblijfsrecreatie vaak, zonder nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing, als mogelijke nieuwe functie gezien. Dit is geen realistische oplossing wanneer dan sprake is van enkel een kwantitatieve toevoeging. Oneigenlijk gebruik van verblijfsaccommodaties, (zoals permanent of tijdelijk wonen), leidt tot vertroebeling van de recreatieve identiteit en is ongewenst. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving, maar dat blijkt niet eenvoudig.'

Specifiek ten aanzien van het thema vrijetijdseconomie hecht de provincie belang aan de volgende ontwikkelingen:

- De provincie wil het vakmanschap in de (water)recreatie sector versterken. Daarbij wordt bevorderd dat ondernemers, overheden en kennisinstellingen samenwerken aan een goede fysieke infrastructuur. Ook wordt het delen van data en kennis, het vormen van sterke netwerken en het ontwikkelen van een gezamenlijke marketingstrategie, die gericht is op de juiste doelgroepen, bevorderd. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het voorkomen van overdruk om recht te doen aan belangen van inwoners;
- Gekozen wordt voor het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Een kwantitatieve uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als dit niet leidt tot verdringing en leegstand. Dit geldt zowel voor verblijfs- als

dagrecreatie;

- Dagrecreatieve voorzieningen zoals bioscopen, casino's, kartbanen en trampolinesparken horen thuis in het 'bebouwd gebied' ('stedelijk gebied', 'stedelijke centrumgebied' en 'landelijke kern'). Dit type voorzieningen en andere functies (zoals detailhandel en horeca) versterken elkaar en kunnen daardoor met name de vitaliteit van stedelijke centra versterken. De schaal van de voorziening dient te passen bij de schaal van de kern. In het buitengebied en de groenblauwe mantel zijn alleen initiatieven voor vrijetijdseconomie mogelijk die daar functioneel aan gebonden zijn, zoals een kampeerterrein, een dagstrand, agrotourisme of een visvijver voor de sportvisserij. Een uitzondering hierop is het vestigen van een grootschalige (boven)regionale dagrecreatieve trekker in het buitengebied; indien de beoogde locatie bij een integrale afweging de meest optimale locatie blijkt;
- De provincie blijft de voorkeur geven aan het gebruik van monumenten en beeldbepalende gebouwen voor de vestiging van nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie, als daar kwantitatief en kwalitatief behoefte aan is;
- Het blijft wenselijk harde planvoorraad voor vrijetijdseconomie waarvoor geen zicht op realisatie is, te schrappen. De harde planvoorraad belemmert goede nieuwe initiatieven;
- De provincie blijft voorstander van afspraken over kwantiteit en kwaliteit van verblijfsrecreatie en hotels op regionale schaal;
- De kwaliteitsslag die is ingezet voor bungalowparken en kampeerterreinen moet worden voortgezet en aangevuld met een kwaliteitsslag voor hotels. Bij deze kwaliteitsslag wordt in een maatwerkplan per individuele onderneming de gewenste doorontwikkeling bepaald. Mogelijke opties zijn daarbij onder meer: een verdere doorontwikkeling van het bedrijf, eventueel in combinatie met een kwaliteitsverbetering; een herontwikkeling van de bestaande locatie binnen de vrijetijdseconomie; een transformatie/sanering van de bestaande locatie naar een andere functie. Hier kan sprake zijn van een nieuwe functie voor bestaande gebouwen, sloop van die gebouwen of een combinatie daarvan.
- De provincie continueert het beleid om het gebruik van recreatieverblijven voor andere functies dan verblijfsrecreatie, zoals permanent en tijdelijk wonen, te verbieden. In afwijking van het voorgaande blijft, in het kader van de revitalisatie c.q. sanering van vakantieparken en kampeerterreinen, onder voorwaarden tijdelijke huisvesting van short-stay internationale werknemers toegestaan voor maximaal tien jaar. Indien nodig zal de provincie, in datzelfde kader en onder nader te bepalen voorwaarden, ook tijdelijke huisvesting van woonurgente toestaan.

Ten aanzien van de vrijetijdseconomie wordt onder andere aangegeven dat zowel in de groenblauwe mantel als het buitengebied kansen worden gezien, in combinatie met versterking van natuurwaarden en landschapskwaliteiten (groenblauwe mantel). Specifiek voor het landelijke gebied van Zuid-Limburg wordt het volgende vermeld ten aanzien van vrijetijdseconomie.

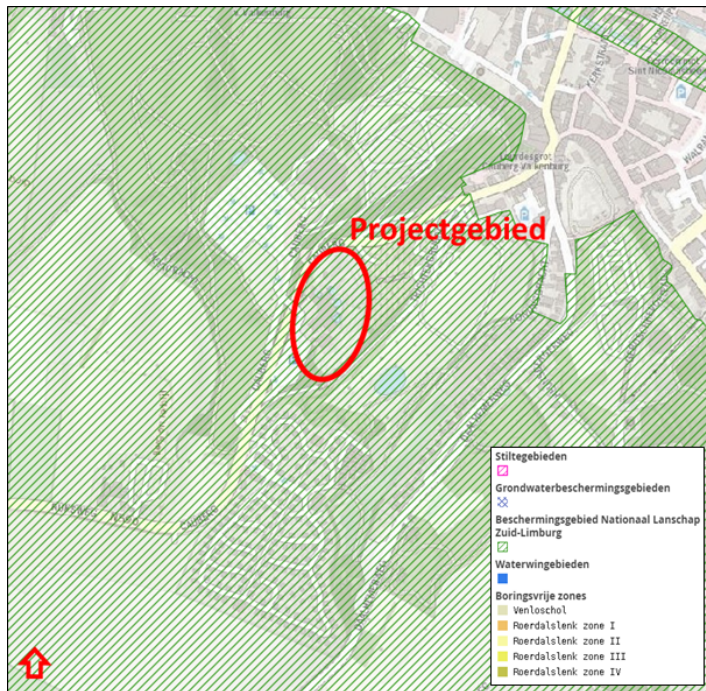
'De vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg groeit in kwaliteit. De vrijetijdseconomie wordt beter verbonden aan het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap. Duurzaamheid is hierbij belangrijk, daarom worden toerisme en recreatie met respect voor mens en omgeving ontwikkeld. Door de realisatie van het landschappelijke raamwerk inclusief het groene stedelijk uitloophed van de stad-landzones, groeit het aanbod aan extensieve recreatiemogelijkheden in de randen van het middengebied sterk. We pakken de recreatieve overdruk in kwetsbare gebieden daarnaast aan door de (gemotoriseerde) mobiliteit in deze gebieden te beperken. Voor de bezoeker straalt de binnentuin 'het goede leven' en de kleinschaligheid die daarbij hoort uit. Zuid-Limburg is één kwaliteitsvol toeristisch product voor de bewoners en bezoekers. Beleving van de Zuid-Limburgse Grote Verhalen, die veelal gekoppeld zijn aan het Zuid-Limburgse materieel en immaterieel erfgoed, zijn fysiek en digitaal zichtbaar en beleefbaar.'

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de speerpunten zijn gericht op het beter verbinden van de vrijetijdseconomie en het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap. Goede nieuwe initiatieven dienen de ruimte te krijgen en harde planvoorraad waarvoor geen zicht is op realisatie, moet worden geschrapt. Onderhavig initiatief sluit goed aan bij deze doelstellingen. Thermae 2000 wil namelijk niet 'meer van hetzelfde', maar juist een nieuw concept creëren. In dat opzicht heeft Thermae 2000

de wens om 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, zogenaamde dormaetini's. Voorwaarde bij het realiseren van de 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' is dat de op 29 oktober 2019 verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van 31 hotelkamers wordt ingetrokken.

4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

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 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig projectgebied is blijken de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten 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 op de top van de Cauberg te Valkenburg. De beoogde nieuwe hotelkamers worden beoogd aan de (zuid)oostzijde van het projectgebied. Deze zijde grenst aan de oostelijk gelegen begraafplaats. Ten noorden van het projectgebied is het 'Holland Casino' gelegen en aan de zuidzijde is vakantiepark 'Landal Kasteeldomein De Cauberg' gesitueerd. Daarmee is Thermae 2000 als het ware ingesloten tussen recreatieve/culturele locaties. Aangezien de nieuwe ontwikkelingen in het verlengde van de bestaande hotelkamers worden voorzien, ontstaat een geclusterd geheel waardoor het schaalcontrast zo min mogelijk

wordt aangetast.

Het groene karakter

Voorliggend project voorziet in het realiseren van nieuwe bebouwing aan de oost- en zuidzijde van Thermae 2000. Deze ontwikkelingen worden beoogd op gronden waar momenteel diverse groenvoorzieningen aanwezig zijn. Met het doorvoeren van onderhavige ontwikkelingen wordt het aanzicht en het groene karakter van de locatie dan ook deels gewijzigd. Daarop aansluitend gaat onderhavig voornemen gepaard met het landschappelijk inpassen van de nieuwe voorzieningen. Daartoe is een landschapsplan en inventarisatie van de bestaande en toekomstige situatie uitgewerkt in Bijlage 2, Bijlage 3 en Bijlage 4.

Reliëf en ondergrond

Ten behoeve van de realisatie van het voornemen wordt het bestaand reliëf zo min mogelijk aangeroerd waardoor de invloed op het landschap beperkt blijft. De beoogde hotelkamers worden namelijk in de helling aangelegd waardoor deze de glooiing van het terrein volgen. Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen de kernkwaliteit 'reliëf en ondergrond' respecteert.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

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 handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Daarvan is ter plekke van het projectgebied geen sprake.

Vrijetijdseconomie

In artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg is voorgeschreven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

In paragraaf 6.4 van het POL2014 is de ambitie van de provincie ten aanzien van vrijetijdseconomie aangegeven: een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut.

Zij biedt haar gasten en bewoners:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodatie, voorzieningen, een
- samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;
- een florerende werkgelegenheid;
- binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten;
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap.

In de basis wordt ingezet op het doorvoeren van een kwaliteitsslag van verblijfsaccommodaties, en het behoud en versterking van voorzieningen. Voor de juiste doorvertaling van het provinciale beleid zijn regionale bestuursafspraken met de gemeenten in Zuid-Limburg gemaakt over onder andere de vrijetijdseconomie. Naar aanleiding van de ge maakte afspraken is in december 2019 de Visie Vrijetijdseconomie 2030 van de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg aangeboden aan de diverse gemeenten. In deze visie wordt verwoord op welke wijze de gemeenten gezamenlijk willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg.

De geformuleerde ambities voor de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg in 2030 zijn als volgt:

- toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- kwalitatieve groei gaat boven kwantitatieve groei gaat;

- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten moeten elkaar versterken;
- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven.

De strategie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te gaan realiseren is opgebouwd uit vijf pijlers:

1. Kwaliteit

De focus van de vrijetijdseconomie ligt op groei in kwaliteit. Bescherming en verbetering van landschappelijke kwaliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen en erfgoed staat hierbij centraal.

2. Verleiden

De wens is om inwoners en gasten te verleiden om ook de minder bekende locaties in de regio te bezoeken. Het doel hiervan is langer te verblijven en vaker terug te komen.

3. Beleving van Zuid-Limburgse Grote Verhalen

Om ervoor te zorgen dat inwoners en gasten geraakt worden door de bijzondere verhalen van Zuid-Limburg en zich daarmee verbonden voelen, zet de regio in op het ontwikkelen, ontsluiten en vervolgens promoten van de belangrijke Zuid-Limburgse verhalen.

4. Duurzame vernieuwing

Om nieuwe doelgroepen aan te (blijven) trekken en economisch vitaal te blijven, richt deze pijler zich op continue vernieuwing van het toeristisch-recreatief product.

5. Ondernemerschap en innovatie

Deze pijler richt zich o.a. op het stimuleren van innovatie en cross-overs, thema- en doelgroepgericht werken, het opleiden van geschikt personeel en het verbinden van ondernemers met de streekidentiteit.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het realiseren van zogenaamde 'hotelkamers in de wei'. Deze dormaetini's worden in de helling gebouwd en geïntegreerd waardoor de glooiing van het terrein c.q. landschap wordt gerespecteerd. Bovendien ziet onderhavige ontwikkeling op het versterken van de landschappelijke waarden ter plaatse. In het landschapsplan wordt gevisualiseerd aangegeven op welke wijze de beoogde hotelkamers zullen worden ingebed in het landschap. Daarbij staat centraal dat ook nieuwe groenelementen worden aangeplant. Daarnaast ziet het voornemen in het realiseren van vrijstaande, duurzaam ecologisch gebouwde, hotelkamers met natuurlijke materialen en groene daken. Daarmee wordt ervoor gezorgd dat met het treffen van mitigerende maatregelen de beoogde bebouwing zoveel mogelijk opgaat in het landschap en wordt ingespeeld op het aspect duurzaamheid. Daarnaast ziet de ontwikkeling op het realiseren van kwalitatief hoogwaardige hotelkamers omdat de gasten in elke dormaetini beschikken over een eigen sauna. Het realiseren van een dergelijke voorziening was bij de huidige hotelkamers niet mogelijk waardoor het bedrijfsconcept wordt versterkt en een andere doelgroep wordt aangeboord. Aan de gasten wordt namelijk een unieke ervaring geboden die aansluit bij de hoogwaardige verwachtingen van recreanten.

4.3.3 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'.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State biedt in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) handvaten om de rechtspraktijk meer houvast te bieden omtrent de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarbij spelen de aard, de omvang en de locatie van de ontwikkeling een belangrijke rol.

Ingevolge de jurisprudentie kan (een uitbreiding van) een recreatiepark ook als 'andere stedelijke voorziening' (en dus stedelijke ontwikkeling) worden aangemerkt (ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 en ABRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570). Uitgangspunt is dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een andere stedelijke voorziening (waaronder een uitbreiding van een recreatiepark) in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei', zogenaamde dormaetini's. Er worden vier typen dormaetini's beoogd met een oppervlakte variërend van 38,7 m², 39,9 m², 40,3 m² respectievelijk 43,3 m². Rekening houdend met het aantal dormaetini's en het oppervlak dat daarmee gemoeid is, staat voorop dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien onderhavige ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling is een nadere onderbouwing opgesteld waarin gemotiveerd wordt aangegeven dat onderhavig plan de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan. Deze rapportage is bijgevoegd als Bijlage 5. Daaruit blijkt dat met onderhavige ontwikkeling in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.4 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.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Transitievisie Warmte Valkenburg aan de Geul

Nederland levert een bijdrage aan het tegengaan van de opwarming van de aarde door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. In het Nationale Klimaatakkoord (2019) heeft de Rijksoverheid met allerlei partijen hierover afspraken gemaakt. De gemeente is in het Klimaatakkoord aangewezen als regisseur van de warmtetransitie. Afgesproken is dat alle Nederlandse gemeenten een Transitievisie Warmte opstellen en vaststellen. In de Transitievisie Warmte beschrijft de gemeente besparingsmogelijkheden en de hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de vraag naar warmte.

In de Transitievisie Warmte van de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt aangegeven dat het

verduurzamen van panden, zoals hotels, vakantiewoningen en recreatievastgoed een integraal onderdeel uitmaakt van deze transformatie. De ambitie is dat de toeristische sector het warmteverbruik in de periode tot 2030 met ten minste 20% reduceert (ten opzichte van het peiljaar 2020). Dit geldt voor de gebouwen in zowel de commerciële dienstverlening (hotels, vakantieparken, winkels etc.) als de publieke dienstverlening (openbare sport- en recreatievoorzieningen bedoeld voor toerisme).

Met onderhavig voornemen zet Thermae 2000 in op een duurzame ontwikkeling waardoor wordt ingespeeld op de doelstellingen van de 'Transitievisie Warmte' van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

4.4.2 Omgevingsvisiegemeente Valkenburg aan de Geul

De 'Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul' is een visiedocument en een toekomstbeeld van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De omgevingsvisie en het toekomstbeeld dat daarin staat beschreven, helpt de gemeente bij het maken van keuzes en het opstellen en uitvoeren van beleid voor 2030 en 2050.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat het landschap, de natuur, het erfgoed en de lokale economie het fundament vormen van Valkenburg aan de Geul en de gemeente aantrekkelijk maken voor inwoners, recreanten uit de regio, toeristen en ondernemers.

De gemeente Valkenburg aan de Geul wil ervoor zorgen dat inwoners en ondernemers zoveel mogelijk profiteren van de voordelen van de vrijetijdseconomie en daarnaast wil men de lasten zo veel mogelijk minimaliseren. Daarom kiest men voor kwaliteit boven kwantiteit om de brede welvaart in Valkenburg aan de Geul te versterken. Hierbij is het belangrijk oog te hebben voor het nastreven van een goede balans tussen mens, milieu en economie.

De gemeente Valkenburg aan de Geul selecteert zorgvuldig welke toeristische en recreatieve activiteiten worden ondersteund zodat die van hoge kwaliteit zijn, passend bij het DNA van Valkenburg. Dat betekent niet altijd kiezen voor méér, maar kiezen voor beter. Dat wil zeggen dat mens de natuur en het landschap in ere houdt en zelfs versterkt. En dat we onze openbare ruimte en voorzieningen zo inpassen dat dit bijdraagt aan een prettig en hoogwaardig verblijfsklimaat met meer groen, aantrekkelijke straten en levendige pleinen. Ook richten we op minder pieken in drukte en juist het door het gehele jaar heen versterken van de sector.

Op basis van de 'Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul' is Thermae 2000 gelegen binnen het deelgebied 'Valkenburg centrum'. Thermae 2000 is namelijk gelegen aan de Cauberg, op korte afstand van het hart van Valkenburg. De Cauberg ligt aan de rand van het centrum en vormt de overgang naar het buitengebied. Voor het buitengebied van de gemeente gelden kwaliteitsverbeterende maatregelen. De basisgedachte is dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied per saldo moet leiden tot een kwaliteitsverbetering. Het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen is van toepassing binnen het begrensde gebied waar zich (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen voordoen in de vorm van extra bebouwing en/of extra verharding die niet passen binnen het omgevingsplan.

Wanneer een 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. De initiatiefnemer dient de kwaliteitsversterkende maatregelen in de verdere uitwerking van de plannen mee te nemen. Denk daarbij aan een goede landschappelijke inpassing, afkoppelen hemelwaterafvoer, diverse andere duurzaamheidsmaatregelen, en het slopen van ontsierende bebouwing (zoals bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing).

In de omgevingsvisie is opgenomen dat voor verblijfsrecreatie het beleid vooral gericht is op kwaliteitsverbetering. Onderhavige ontwikkeling sluit daar goed bij aan, doordat een nieuw concept bij

Thermae 2000 wordt geïntroduceerd, namelijk het realiseren van natuurlijke en ecologisch vriendelijke hotelkamers. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld, bijgevoegd als Bijlage 2, waarin nader wordt ingegaan op de wijze waarop het projectgebied landschappelijk wordt ingepast. Daarnaast wordt in Bijlage 3 en Bijlage 4 de bestaande en beoogde situatie gevisualiseerd qua aanwezige bomen op de locatie. Rekening houdend met de groenaanplant ter plaatse is onderhavig voornemen in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul'.

4.4.3 Visie Vrijtijdseconomie 2035

In de 'Visie Vrijtijdseconomie 2035' wordt aangegeven dat de vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul in 2024 op een kantelpunt staat. De wereld verandert namelijk snel en toerisme en recreatie veranderen mee. Dat vraagt om een andere blik op vrijetijdseconomie, waarbij het niet dient als doel, maar als middel om brede welvaart te creëren.

In de 'Visie Vrijtijdseconomie 2035' wordt aangegeven dat men in 2035 streeft naar een optimale balans tussen een sterke economie en een aangename leefomgeving en een gezond en uniek landschap met hoge natuurwaarden.

Eén van de ambities van de gemeente Valkenburg aan de Geul ziet op het maken van een kwaliteitsslag en meer diversiteit en beleving bij bestaande vrijetijdsvoorzieningen. Bestaande logiesaccommodaties dienen een kwaliteitsslag te maken zodat ze beter aansluiten bij de behoefte van de bezoeker en inwoner van 2035. Een kwaliteitsslag maken wil niet zeggen dat het concept exclusiever of duurder moet worden. Het gaat juist over vernieuwing, verduurzaming, creëren van diversiteit en aansluiten bij het unieke DNA van Valkenburg aan de Geul om te komen tot een toekomstbestendige vrijetijdssector. Er wordt juist gekozen voor excellent in elk segment: de kwaliteitsslag moet zorgen voor vernieuwing en verduurzaming van het concept, het pand of terrein, het upgraden van de uitstraling in en om de accommodatie of het verbreden en verbeteren van de beleving van de bezoeker. Ongeacht de doelgroep en de prijsklasse. Bij meer diversiteit denken we bijvoorbeeld aan unieke manieren van overnachten, maar ook juist om bepaalde voorzieningen in stand te behouden omdat deze de afgelopen jaren veel zijn afgenomen in aantallen (zoals reguliere campingplaatsen).

Bestaande logiesaccommodaties (o.a. hotels, vakantieparken, etc.), (dag)attracties en horeca met weinig toekomstperspectief kunnen, onder andere afhankelijk van de locatie, in aanmerking komen voor transformatie naar andere passende functie(s). Door op deze manier verouderd vrijetijdsaanbod weg te nemen, ontstaat uitbreidingsruimte voor andere bestaande en nieuwe ondernemers.

Thermae 2000 is voornemens een nieuw concept te introduceren waarbij 'hotelkamers in de wei' worden gerealiseerd. Met het realiseren van natuurlijke en ecologisch vriendelijke hotelkamers kunnen gasten op unieke wijze kennis maken met de natuur en vergezichten om hen heen. Daarmee wordt een nieuw concept geïnitieerd en niet 'meer van hetzelfde' toegevoegd. Daarmee sluit de ontwikkeling goed aan bij de doelstellingen zoals opgenomen in de 'Visie Vrijtijdseconomie 2035'.

4.4.4 Overnachtingenbeleid Valkenburg aan de Geul 2025-2035

Het 'Overnachtingenbeleid Valkenburg aan de Geul 2025-2035' betreft één integraal beleidsstuk dat inspeelt op actuele en toekomstige ontwikkelingen in de verblijfsrecreatieve sector en aansluit bij de Omgevingsvisie Valkenburg aan de Geul 2050, de Visie Vrijtijdseconomie Valkenburg aan de Geul 2035 en het Groenbeleidsplan.

Valkenburg aan de Geul is in 2035 ontwikkeld tot een karaktervolle en levendige plek om te verblijven en vrije tijd door te brengen, te werken en te wonen. De omgevingskwaliteit is hoog, net als de vrijetijdsvoorzieningen. Daarbij past een gevarieerd, kwalitatief hoogwaardig en vitaal verblijfsaanbod, inspelend op de dynamische vraag uit de markt en passend bij het DNA van Valkenburg aan de Geul. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft 9 uitgangspunten geformuleerd om deze ambitie te bereiken.

Uitgangspunt 1: Juiste ontwikkeling op de juiste plek

De gemeente heeft als doel toewerken naar een duurzaam evenwicht tussen economie, landschap, natuur en leefbaarheid. Behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap en de omgeving is daar een belangrijk onderdeel van. Denk hierbij aan de impact van verblijfsaccommodaties op het landschap en de wisselwerking met andere functies. Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de draagkracht van het gebied.

Ontwikkelingen van en bij verblijfsaccommodaties dienen een positieve impact te hebben op de omgeving. Dit betekent dat ruimte efficiënt wordt gebruikt én tegelijkertijd een meerwaarde biedt voor de omgeving en/of haar omwonenden. Dit maakt Valkenburg aan de Geul mede een prettige plek om te wonen in de nabijheid van toerisme.

Uitgangspunt 2: Kwaliteit boven kwantiteit: excellent in elk segment

Valkenburg aan de Geul focust op kwaliteitsverbetering, betere benutting van de bestaande capaciteit en betere aansluiting op de dynamische marktvraag met variatie (diversiteit) in aanbod en onderscheidende, vernieuwende concepten. De huidige en toekomstige verblijfsgasten vragen steeds hogere kwaliteit én meer beleving dan dat veel aanbieders nu willen of kunnen leveren. De omslag moet worden gemaakt van concurrentie op prijs naar concurrentie op basis van concept en kwaliteit. De gemeente streeft naar differentiatie van het aanbod (in vorm en klasse). Op die wijze blijft Valkenburg aan de Geul aantrekkelijk als bestemming voor meerdere doelgroepen en kunnen, zonder de totale beddencapaciteit flink uit te breiden, duurzame en gezonde exploitaties worden bereikt.

Valkenburg aan de Geul zet daarom in op:

1. Kwalitatief verbeteren en toekomstbestendig maken van vitale bestaande verblijfsaccommodaties (spoor: excelleren);
2. Locatieafhankelijk saneren van niet vitale bestaande verblijfsaccommodaties (spoor: saneren);
3. Toevoegen van onderscheidend nieuw aanbod op de juiste plek. Juist dit laatste is essentieel om de vrijetijdseconomie toekomstbestendig te houden.

Uitgangspunt 3: DNA en totaalbeleving als basis

Gasten zijn steeds meer op zoek naar een verblijf met een gethematiseerd concept en een hoge belevingswaarde. Onderscheidende verblijfsaccommodatie-concepten zijn daarbij erg belangrijk, ook voor Valkenburg aan de Geul. Een goede wisselwerking en afstemming mét het (dag)recreatieve product is van belang. Naast de verblijfsaccommodatie zelf dient de verblijfsgast overdag én buiten de verblijfsaccommodaties in Valkenburg aan de Geul een gastvrij onthaal te krijgen en daarmee een aangenaam totaal verblijf te ervaren in onze gemeente. Voorbeelden van verblijfsaccommodaties die een goede koppeling hebben met dagrecreatie zijn onder andere het wellnesshotel Thermae 2000 (gekoppeld aan de wellness zelf).

Uitgangspunt 4: Hotels

De hotelmarkt in Valkenburg aan de Geul is groot. De gemeente streeft naar een breed en divers aanbod, ook binnen de hotelmarkt. Voor bestaande hotels worden (indien wenselijk) mogelijkheden voor doorontwikkeling en verbetering verkend (spoor: excelleren) of eventuele transformatie naar andere functie(s) (spoor: transformatie). De locatie van het hotel is daarin een bepalende factor. Zo kiest de gemeente ervoor hotels in het centrum, aanloopstraten en strategische locaties veelal te behouden/te versterken. Om een hogere bezetting te creëren bij bestaande en vitale hotels blijven innovaties en kwaliteitsslagen nodig.

Uitgangspunt 5: Vakantieparken

Voor bestaande vakantieparken zet de gemeente in op verduurzaming en kwaliteit, met nadrukkelijk aandacht voor behoud en versterking van de landschappelijke setting en -inpassing. De gemeente is zeer restrictief in nieuwvesting of uitbreiding van vakantieparken. Om op langere termijn interessant te blijven als toeristische bestemming, ziet de gemeente met hoge uitzondering wel mogelijkheden voor nieuwe kleinschalige en onderscheidende concepten. Hiermee bedoelt de gemeente unieke gethematiseerde concepten die enerzijds passen bij het DNA van Valkenburg aan de Geul (zie uitgangspunt 3) én anderzijds onderdeel uitmaken van de totaalbeleving van een (dag)recreatieve voorziening in Valkenburg aan de Geul (om op deze wijze bij te dragen aan behoud en versterking van het (dag)recreatieve product).

Uitgangspunt 6: Kamperen

De kampeersector draagt bij aan de diversiteit van het verblijfsproduct in Valkenburg aan de Geul. De gemeente wil het kampeeraanbod behouden en niet verder laten dalen. Enerzijds door verdere transformatie van campings richting vakantiepark niet meer toe te staan en anderzijds door kleine (boerderij)campings, onder voorwaarden, meer ruimte te bieden. Behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap én het kwalitatief verbeteren van het kampeerproduct ziet de gemeente als twee van de belangrijkste uitgangspunten. De gemeente heeft bescherming en ontwikkeling van de hoogwaardige natuur en het aantrekkelijke landschap hoog in het vaandel staan.

Uitgangspunt 7: Individuelevakantiewoningen, appartementen & groepsaccommodaties

De gemeente is zeer restrictief met het toevoegen van vakantiewoningen (of –appartementen) en groepsaccommodaties. Het uitgangspunt is “nee, tenzij”. De gemeente gaat zo efficiënt mogelijk om met de (beperkte) ruimte. Zij kiest daarom om deze vorm van verblijfsaccommodaties enkel (onder voorwaarden) toe te staan.

Uitgangspunt 8: Bed & breakfast

De gemeente ziet een B&B accommodatie enkel landen in cultuurhistorische waardevolle gebouwen, rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten en vrijgekomen behoudenswaardige agrarische bebouwing, die hun oorspronkelijke functie geheel of gedeeltelijk hebben verloren.

Uitgangspunt 9: Toeristische (gedeeltelijke) verhuur woningen

De toeristische verhuur van woningen draagt bij aan het totale verblijfsproduct van Valkenburg aan de Geul. Het biedt toeristen een unieke en lokale ervaring. Inwoners kunnen op deze manier, als zij zelf bijvoorbeeld een langere periode afwezig zijn, een bewoonde woning achter laten én zelf ook een centje meeverdienen aan de stevige vrijetijdseconomie in Valkenburg aan de Geul. Als toeristische woningverhuur op een verantwoorde manier plaatsvindt, draagt dit in positieve zin bij aan de ontwikkeling van (de vrijetijdseconomie) Valkenburg aan de Geul.

Bovendien is onderhavig projectgebied gelegen in het deelgebied 'Centrum & Cauberg'. Binnen dit deelgebied blijft de gemeente Valkenburg aan de Geul inzetten op het centrum van Valkenburg als het concentratiepunt van het verblijfstoerisme omdat zich hier ruimtelijk gezien ook een concentratie van andere toeristisch-recreatieve (en breed economische) functies bevinden. Concentratie van deze functies heeft economische voordelen: het leidt tot onderlinge kruisbestuiving, efficiëntie en een groter marktbereik. Daarom geldt dat de gemeente de verblijfsfunctie, met name de hotels, in het centrum wil behouden en

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij bovenstaande doelstellingen en uitgangspunten. Thermae 2000 wil namelijk niet 'meer van hetzelfde', maar juist een nieuw concept creëren. In dat opzicht heeft Thermae 2000 de wens om 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, zogenaamde dormaetini's. Daarmee wordt een kwaliteitsslag doorgevoerd en de totaalbeleving van gasten positief beïnvloed.

4.4.5 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 realiseren van hotelkamers, zijnde 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 8.

Bovengrond

De bovengrond c.q. toplaag is analytisch in een 3-tal grondmengmonsters (nrs. 1, 3 en 4) onderzocht.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 3 en 4 blijkt, dat de concentraties zink, lood en/of PCB de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden. De alhier aangetroffen overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze geen directe belemmeringen en/of beperkingen voor de beoogde bouwplannen opleveren.

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 1 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond deels als klasse industrie grond (MM 3 en 4) en deels als klasse AW2000 grond (MM 1) worden gekwalificeerd.

Ondergrond

De ondergrond van onderhavig gebied is analytisch in een 2-tal grondmengmonsters (nrs. 2 en 5) onderzocht.

Uit de analyseresultaten van de beide grondmengmonsters blijkt, dat de concentraties PCB de achtergrondwaarde (AW2000) overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond deels als klasse industrie grond (MM 5) en deels als klasse AW2000 grond (MM 2) worden gekwalificeerd.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Voornoemde bevindingen zijn analytisch bevestigd.

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij onderhavige ontwikkeling zal sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

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 project is gericht op het realiseren van hotelkamers in de wei (dormatini's). Recreatieve verblijven worden in het kader van de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Aangezien ter plekke van onderhavig projectgebied geen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het project.

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.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De directe omgeving van onderhavig projectgebied kan worden aangemerkt als een gemengd gebied omdat recreatieve en culturele activiteiten elkaar afwisselen.

Voor de hotelkamers (dormatini's) geldt een richtafstand van 10 meter (SBI-2008: 5510). De afstand van de hotelkamers (dormatini's) tot de meest nabij gelegen woningen bedraagt circa 105 meter.

Gelet op de afstand tussen Thermae 2000 en de gemengde functies in de omgeving, wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op de woonomgeving en de bedrijfsvoering van de ondernemingen in de omgeving. Derhalve 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.

Initiatiefnemer is voornemens om wellnesscentrum Thermae 2000 te herontwikkelen door nieuwe hotelkamers te realiseren. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat onderhavig 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 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het plan omvat een extra verkeersgeneratie van < 500 voertuigen.

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 verpleegthuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig planvoornemen van toepassing.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

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.

De begrippen 'kwetsbaar object' en 'beperkt kwetsbaar object' worden in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen nader gedefinieerd. Onder een 'kwetsbaar object' wordt verstaan: woningen, gebouwen bestemd voor het verblijf zoals ziekenhuizen of scholen, gebouwen waarin doorgaans grote aantal personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn zoals kantoorgebouwen of hotels en kampeer- en andere recreatieterreinen.

Onder een 'beperkt kwetsbaar object' wordt onder andere verstaan: verspreid liggende woningen, kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels, sporthallen, sportterreinen en telefoon- of elektriciteitscentrales.

Met inachtneming van onderhavige ontwikkeling wordt geconcludeerd dat onderhavig voornemen voorziet in het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object.

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, alsook 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.

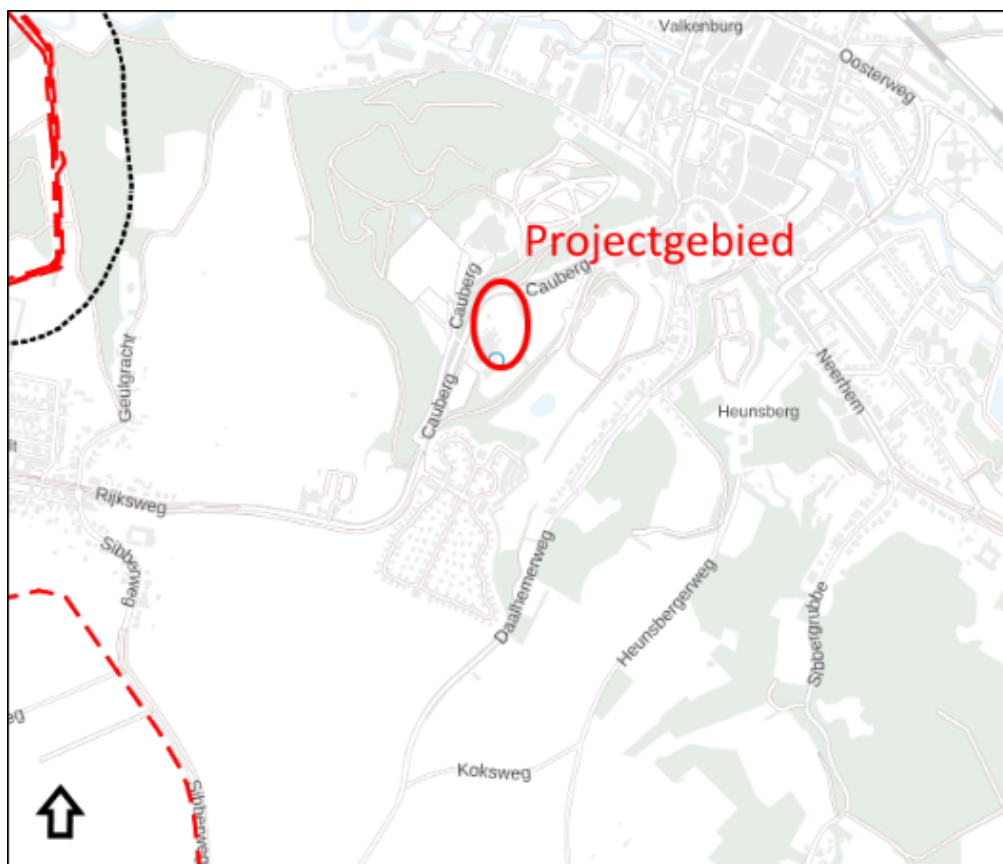
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van 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

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 met aanduiding projectgebied

Transportleidingengevaarlijkstoffen (Bevb)

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het

gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

De meest nabij gelegen buisleiding is op circa 900 meter ten noordwesten gelegen van onderhavig projectgebied. Het betreft een aardgasleiding in beheer van de Gasunie. Daarnaast is op circa 940 meter ten zuiden van het projectgebied een defensieleiding gelegen. Gelet op de afstand van onderhavig projectgebied tot deze buisleidingen vormen deze geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. 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.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige 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 (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 de Geul 2022' zijn op onderhavige locatie een aantal dubbelbestemmingen van toepassing, namelijk 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

In de periode april/mei 2017 is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied van Thermae 2000 (Cauberg) te Valkenburg. Het archeologisch onderzoek betrof een bureaustudie met een terreininspectie. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9. Ten behoeve van de huidige ontwikkelingen op de locatie heeft ArcheoPro een addendum opgesteld. Dit addendum is bijgevoegd als Bijlage 10. De conclusies van beide onderzoeken worden hieronder uiteengezet.

Tot op heden is het plangebied in gebruik als kuuroord en thermencomplex. Het planvoornemen bestond in 2017 uit de uitbreiding van het Thermae 2000 complex binnen een zestal deelgebieden A t/m E (figuur 1 in ArcheoPro rapport 17033). De uitbreiding betrof de bouw van enkele (buiten)sauna's, whirlpools, horecagelegenheid, een aantal hotelkamers en losstaande verblijfslocaties en de uitbreiding van de parkeerplaats met een kelderlaag. Locatie F betrof de bouw van een zoutlagune en sauna in de ondergrondse Trichtergroeve. Deze herinrichting van het plangebied is nog altijd van toepassing.

Volgens het destijds opgestelde gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor de deelgebieden A t/m D op de steile en grotendeels geterrasseerde dalhelling een lage archeologische verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische (nederzettingen)resten daterend vanaf het paleolithicum tot en met de nieuwe tijd. Voor het vlakke deelgebied E geldt een middelhoge archeologische verwachting.

Geadviseerd is om enkel ter plaatse van deelgebied E (parkeerplaats) een verkennend booronderzoek uit te voeren ter bepaling van de actuele bodemopbouw en in hoeverre deze nog dusdanig intact is dat hier behoudenswaardige archeologische resten kunnen voorkomen. Met betrekking tot de overige deelgebieden A t/m D is destijds geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Voorliggende ontwikkeling ziet enkel op het realiseren van de dormaetini's. Ter plekke van de parkeerplaats worden geen ontwikkelingen voorzien. Het uitvoeren van een verkennend booronderzoek is momenteel dan

ook niet aan de orde.

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

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 planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. Hierbij is van belang dat de gemeente Valkenburg aan de Geul op 29 oktober 2019 een omgevingsvergunning heeft verleend voor het uitbreiden van het hotel met 31 hotelkamers. Thermae 2000 wenst geen invulling te geven aan deze vergunning omdat zij de voorkeur geeft voor onderhavig vernieuwend concept.

Bij het verlenen van de vergunning d.d. 29 oktober 2019 is rekening gehouden met de komst van extra hotelkamers. Onderhavig voornemen ziet op het vervangen van deze voormalige hotelkamers door eenzelfde aantal vrijstaande logiesverblijven (dormaetini's). Voor het realiseren van de dormaetini's zijn dan ook geen extra parkeerplaatsen vereist. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is reeds aanwezig.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan 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

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling 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 streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen de eigen perceelsgrenzen.

Hemelwaterhoeveelheden

Als uitgangspunt heeft te gelden dat per m² nieuw verhard oppervlak, 35 mm aan bergingscapaciteit vereist is. Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van nieuw te realiseren dak- en erfverharding, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met deze kengetallen.

Vooropgesteld moet worden dat de dormaetini's zullen worden voorzien van groene daken. Het hemelwater dat op deze groene daken valt, wordt ter plekke geborgen en vervolgens infiltreert het hemelwater langzaam in de bodem middels infiltratiekratten welke onder de beoogde logiesverblijven worden ingegraven. Daarmee wordt wateroverlast voor derden voorkomen.

Opvangschoon hemelwater

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

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

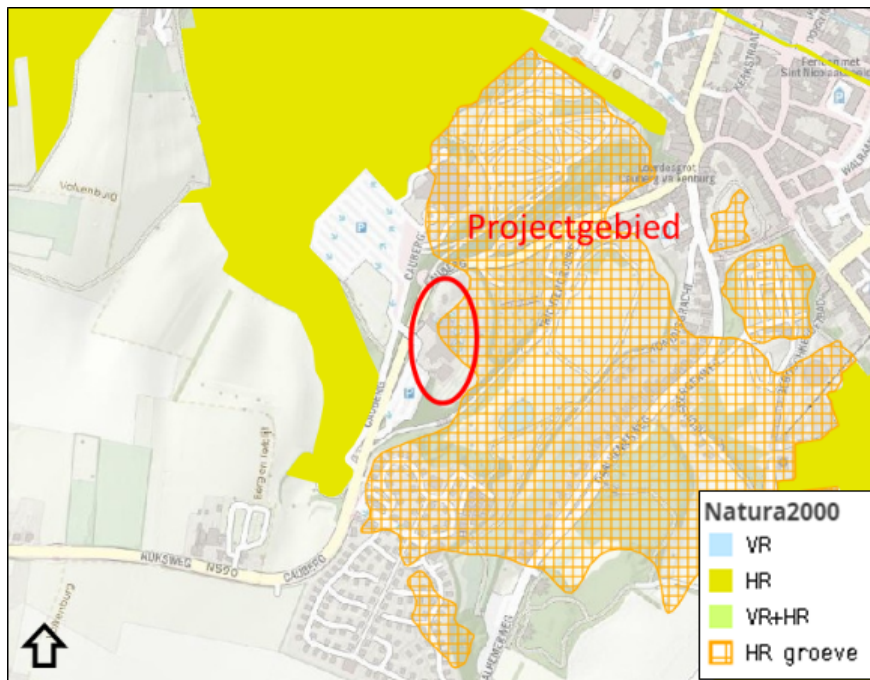
6.4.4 Conclusie waterhuishouding

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

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Natura 2000

Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura-2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura-2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'. Onderhavig projectgebied ligt tegen het Natura-2000 gebied "Geuldal" aan.



Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarbij zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase is onderzocht of sprake is van significante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000gebieden. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als **Bijlage 11** bij voorliggende motivering.

In 2019 is er reeds onderzoek uitgevoerd voor uitbreiding van de Thermen. Hierbij was de realisatie van 40 hotelkamers als ook een uitbreiding van de parkeergelegenheden voorzien. Deze is vergund, echter enkel de uitbreiding van de parkeergelegenheden is gerealiseerd. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd en worden er 31 dormaetini's geplaatst, in plaats van 40 hotelkamers. De reeds vergunde situatie wordt afgezet tegen de meest recente plannen.

Voor de realisatie van het project dient aansluiting te worden gezocht bij interne saldering om negatieve effecten uit te sluiten. Voor de interne saldering is de stikstofdepositie ten gevolge van de referentiesituatie van belang. Voor de ontwikkeling wordt de reeds vergunde situatie, zonder de uitbreiding van de parkeerplaatsen, gebruikt als referentiesituatie. Immers is het mogelijk om de vergunde situatie te realiseren. De referentiesituatie is in dit geval tweeledig. De vergunde aanlegfase (minus werkzaamheden voor de uitbreiding van de parkeerplaatsen) en de vergunde gebruiksfase (deze blijft netto ongewijzigd).

Berekeningsresultaten

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met peiljaren 2025 en 2026 is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2024.2.1). In bijlage 1 en 2 bij het stikstofonderzoek zijn de AERIUS-verschilberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase opgenomen.

Het projecteffect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van het onderzoek blijkt dat er een vergunningsaanvraag bij het college van Gedeputeerde Staten noodzakelijk is voor het aspect stikstofdepositie. In dit onderzoek is daarom gekeken naar de mitigerende maatregel intern salderen.

Het projecteffect van de verschilberekening (met intern salderen als mitigerende maatregel) op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal de beoogde ontwikkeling niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Het gebruik van intern salderen als

mitigerende maatregel kan in het vervolg proces gebruikt worden in de aanvraag van een vergunning door middel van een passende beoordeling.

6.5.2 Flora en fauna

Ten behoeve van onderhavig project is een quickscan verricht naar eventuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 12.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel perceel 31 dormaetini's Thermae2000 kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen bouw- en rooiwerkzaamheden een negatieve invloed hebben op beschermde soorten en natuurgebieden vanuit de Omgevingswet. Voorafgaand aan de ingreep zullen maatregelen genomen moeten worden zoals benoemd in de tabel 3 in hoofdstuk 5, waaronder een nader onderzoek naar het vliegend hert indien de boomstobben ten noorden van de bosschage verwijderd worden. Als de boomstobben behouden blijven en de grond hier nabij (max 2 meter) niet geroerd wordt is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Tevens dienen de rooiwerkzaamheden van de bosschage binnen de vrijstellingsperiode van de hazelworm (Juli t/m september) uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is, is een nader onderzoek naar de soort noodzakelijk.

Ook dient er een nader onderzoek naar boombewonende vleermuissoorten uitgevoerd te worden indien de dode boom, eikenboom, het coniferenbosje of de atlasceder gerooid dienen te worden. De holtes in de coniferen en de eikenboom kunnen gecontroleerd worden of deze geschikt zijn voor vleermuizen. Indien deze bomen behouden blijven is een nader onderzoek of controle niet noodzakelijk. Onderhavige ontwikkeling ziet op het behoud van de betreffende bomen. Mochten deze in de toekomst alsnog gekapt gaan worden dan is dat vergunningplichtig en zal het betreffende nader onderzoek uitgevoerd moeten worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van de betreffende bomen.

Ondanks dat geschikt voortplantingswater en habitat in de huidige situatie ontbreekt op de locatie wordt voor deze soort wel geadviseerd om tijdelijke plassen en poelen te voorkomen tijdens geplande werkzaamheden. Dit om te voorkomen dat de rugstreeppad en vroedmeesterpad in deze tijdelijke plassen eieren kunnen afzetten.

De aangrenzende en nabije bosschages zijn zeer waarschijnlijk onderdeel van een essentiële vliegroute en zijn belangrijk als foerageergebied voor vleermuizen. Tijdens en na de geplande ingreep mag er geen kunstmatig licht op de aangrenzende en nabije bosschages gericht worden om lichtverstoring te voorkomen.

Op basis van de resultaten van de quickscan flora en fauna zal initiatiefnemer handelen overeenkomstig de voorgeschreven maatregelen en werkwijze.

6.5.3 Conclusie natuur en landschap

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect natuur en landschap geen belemmeringen voor 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 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.

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.

De nieuw op te richten bebouwing wordt gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen. Met betrekking tot de bouwkundige aspecten van onderhavig bouwplan kan worden gewezen op het feit dat deze verder zullen 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. Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van een woning waardoor sprake is van een bouwplan.

Hoofdgeregeld 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 initiatiefnemer 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 initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusie

Thermae 2000 is voornemens om op haar locatie aan de Cauberg 25-27 te Valkenburg een nieuw concept te creëren, gericht op het bieden van een unieke ervaring en beleving voor haar gasten. Het voornemen is om 31 natuurlijke 'hotelkamers in de wei' te realiseren, zogenaamde dormaetini's. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan onderhavig initiatief 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 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.

