



RUIMTELIJKE MOTIVATIE

OOSTERWEG 5 VALKENBURG AAN DE GEUL

Opdrachtgever:	Tenzin Vastgoed
Projectnr:	VAL271
Datum:	22 november 2024
Identificatienummer	NL.IMRO.09942023OV009

RUIMTELIJKE MOTIVATIE

OOSTERWEG 5 VALKENBURG AAN DE GEUL

Opdrachtgever:	Tenzin Vastgoed
Projectnr:	VAL271
Rapportnr:	20241122-VAL271-RUI-1.0
Status:	Ontwerp
Datum:	22 november 2024

Opsteller:
BZ

Verificatie:
EBE

Validatie:
BZ

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

© 2024 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied.....	5
1.3	Vigerend juridisch-planologisch kader.....	6
1.3.1	Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022.....	6
1.4	Leeswijzer	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
3	BELEID	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg.....	13
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg	14
3.3	Regionaal beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	17
3.3.2	Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021	18
3.3.3	Bestemming Zuid-Limburg 2030 - Visie Vrijtijdseconomie.....	19
3.4	Gemeentelijk beleid.....	21
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul.....	21
3.4.2	Lokale Woonvisie 2020 - 2025	23
3.4.3	Woondeal Limburg.....	23
3.4.4	Woonbehoefteonderzoek gemeente Valkenburg aan de Geul 2023	24
3.4.5	Gebiedsvisie Valkenburg-Oost	25
3.4.6	Visie Vrijtijdseconomie 2035	25
4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	27
4.1	Akoestiek	27
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
4.2.1	Archeologie.....	28
4.2.2	Cultuurhistorie	30
4.3	Bodem.....	31
4.4	Externe veiligheid.....	32
4.5	Kabels en leidingen	34
4.6	Luchtkwaliteit.....	34
4.7	Milieuzonering.....	35
4.8	Ecologie.....	36
4.8.1	Beschermde soorten.....	36
4.8.2	Beschermde gebieden.....	37
4.8.3	Onderzoek stikstofdepositie.....	37
4.8.4	Voortoets.....	37
4.9	Verkeerskundige aspecten.....	39
4.9.1	Verkeer.....	39
4.9.2	Parkeren	40
4.10	Water.....	41
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	42
5	PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID	44
5.1	Procedure.....	44
5.2	Uitvoerbaarheid	44

5.2.1	Zienswijzen.....	44
5.3	Economische uitvoerbaarheid.....	44

BIJLAGEN

B1	AMBTELIJK ADVIES - REGIONALE UITWERKING POL ZUID-LIMBURG THEMAGROEP VRIJETIJDECONOMIE (VTE)
B2	FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING VRIJETIJDECONOMIE - REGIONALE UITWERKING POL ZUID-LIMBURG THEMAGROEP VRIJETIJDECONOMIE (VTE)

1 INLEIDING

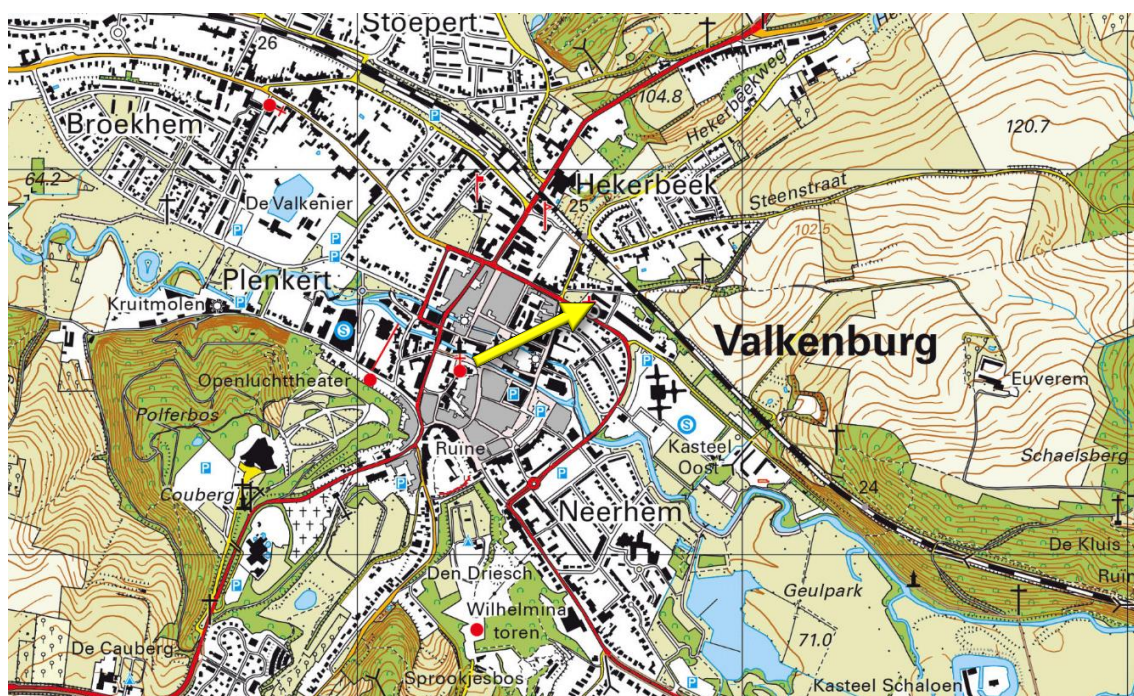
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het pand van Bowling Valkenburg aan de Oosterweg 5 in Valkenburg te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren in de vorm van een gebouw met 15 appartementen en een gebouw met 26 hotelkamers die als uitbreiding onderdeel gaan uitmaken van het aangrenzend aan het besluitgebied gevestigde Hotel Kint. De beoogde ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' niet toegestaan.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure. Hiertoe dient middels een goede ruimtelijke motivatie te worden aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. Hieraan wordt met deze ruimtelijke motivatie invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Oosterweg 5 in Valkenburg. Op de navolgende afbeeldingen is de ligging en de exacte begrenzing van het besluitgebied weergegeven.



Topografische kaart met de ligging van het besluitgebied aangeduid met een gele pijl.



Uitsnede verbeelding 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

De beoogde bebouwing is grotendeels geprojecteerd binnen het bouwvlak. Uitsluitend het meest zuidoostelijke deel van het beoogde appartementengebouw valt buiten het bouwvlak, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Weergave bouwvlak (rood omlind) versus het bouwplan (geel weergegeven), met paars gekleurd de toekomstige bebouwing voor zover geprojecteerd buiten het bouwvlak.

Verder is voor het noordelijke deel van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing en voor het zuidelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn ondergrenzen voor onderzoek opgenomen van 250 m² oppervlakteverstoring in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 50 cm. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn ondergrenzen voor onderzoek opgenomen van 1.000 m² oppervlakteverstoring in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 50 cm. Indien sprake is van meerdere dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' in één projectgebied is de zwaarste dubbelbestemming leidend voor het hele

projectgebied. In dit geval is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' dus leidend. Voor meer informatie over de mate waarin de genoemde ondergrenzen worden overschreden, wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1.

Tot slot zijn gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' en 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' opgenomen in verband met Maastricht Aachen Airport. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - VDF Maastricht' is gelegen het gebied, waarop in artikel 5.23 van de Wet luchtvaart van toepassing is en waar een VDF-station is opgesteld. Vanaf de straal van 3.000 meter geldt een vaste toetsingshoogte vanaf 163.26 meter t.o.v. NAP tot een straal van 10.000 m gemeten vanaf de basis van de antenne. Deze vaste toetsingshoogte van 165.26 meter is enkel van toepassing op windturbines. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een windturbine het toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt dient advies te worden ingewonnen bij LVNL (of diens rechtsopvolger) over het effect hiervan op de goede werking van betreffende apparatuur.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - VOR/DME MAS' is gelegen het gebied, waarop in artikel 5.23 van de Wet luchtvaart van toepassing is en waar een VOR/DME MAS-station is opgesteld. Vanaf de straal van 3.000 meter geldt een vaste toetsingshoogte vanaf 128.66 meter t.o.v. NAP tot een straal van 15.000 m gemeten vanaf de basis van de antenne. Deze vaste toetsingshoogte van 128.66 meter is enkel van toepassing op windturbines. Ingeval de beoogde maximale hoogte van een windturbine het toetsingsvlak van de communicatie-, navigatie- of surveillanceapparatuur van Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) doorsnijdt, dient advies te worden ingewonnen bij LVNL.

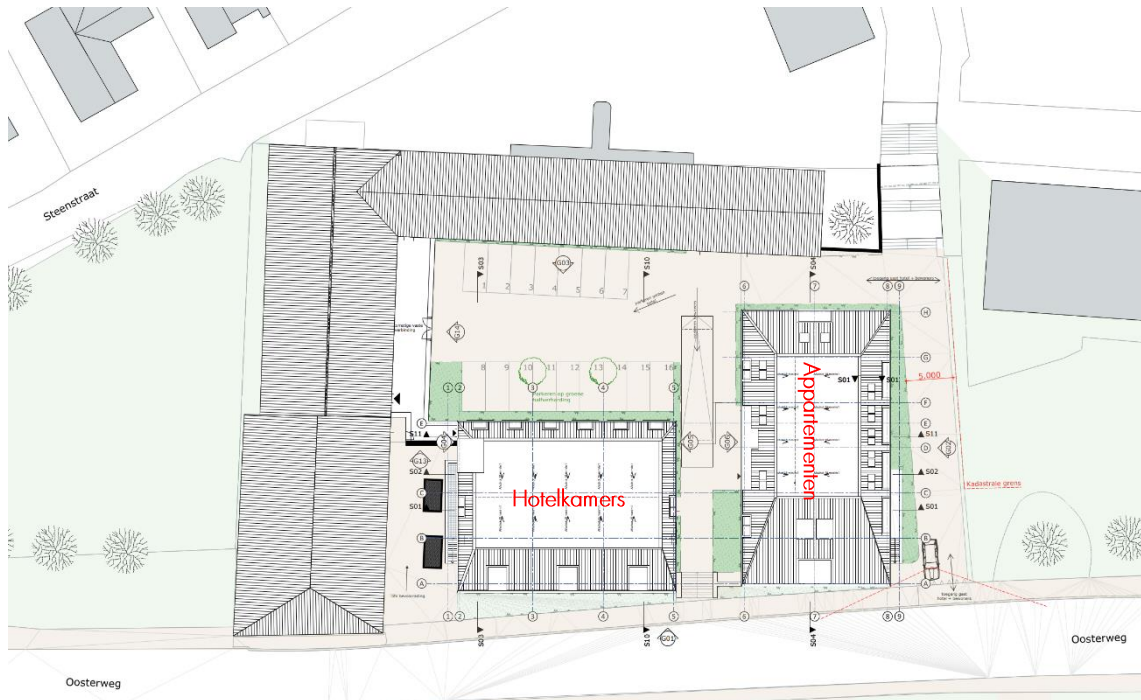
Binnen het besluitgebied zijn geen windturbines voorzien, dus de opgenomen gebiedsaanduidingen vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivatie is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebieds- en het besluitprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 het initiatief wordt getoetst aan diverse onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft tot slot de te doorlopen procedure en de uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

Het voornemen bestaat om het pand van Bowling Valkenburg aan de Oosterweg 5 in Valkenburg te slopen en ter plaatse nieuwbouw te realiseren in de vorm van een tweetal gebouwen met een gezamenlijke kelderverdieping. Op de navolgende situatietekening is aan de rechterzijde het appartementengebouw en aan de linkerzijde het gebouw ten behoeve van de hotelkamers weergegeven.



Situatieschets toekomstige situatie.

In het westelijke gebouw, bestaande uit drie bouwlagen met een plat dak, zijn 26 tweepersoons hotelkamers voorzien die onderdeel gaan uitmaken van het aangrenzend aan het besluitgebied gevestigde Hotel Kint. Er is uitdrukkelijk geen sprake van een nieuw zelfstandig hotel. Voor het gebruik van centrale voorzieningen blijven gasten aangewezen op het bestaande Hotel Kint. Hiertoe wordt aan de noordwestzijde van de nieuwbouw een permanente en directe verbinding gecreëerd.

Op de begane grond zijn 7 hotelkamers, vergaderruimtes en een ruimte voor housekeeping' voorzien. Op de eerste verdieping zijn 11 hotelkamers en op de tweede verdieping zijn 8 hotelkamers voorzien. De hoogte van de nieuwbouw ten behoeve van de hotelkamers bedraagt circa 10 meter. De bovenste verdieping is verwerkt in het dak.

In het oostelijke gebouw, bestaande uit drie bouwlagen met een afgeknot schilddak waarin nog twee bouwlagen zijn voorzien, zijn 15 appartementen voorzien. Van deze appartementen zijn er 12 voorzien in het middensegment en 3 in het dure segment.

Op de begane grond zijn 4 appartementen voorzien, net als op de eerste en tweede verdieping. Op de derde verdieping zijn 3 appartementen voorzien, met kamers op de vierde bouwlaag onder het dak. De goothoogte van de nieuwbouw ten behoeve van appartementen bedraagt circa 10 meter. De nokhoogte bedraagt circa 16 meter.

In de gezamenlijke kelderverdieping zijn 31 parkeerplaatsen voorzien en bergingen voor de appartementen. De inrit naar de parkeerkelder is voorzien aan de noordzijde, in de ruimte tussen de beide hoofdgebouwen in.

Daarnaast is op eigen terrein op maaiveldniveau nog voorzien in 16 parkeerplaatsen, waarmee in totaal wordt voorzien in 47 parkeerplekken.

Navolgend zijn enkele 3d-impressies en gevelbeelden van de toekomstige situatie opgenomen.



3d-impressie toekomstige situatie appartementen.



3d-impressie toekomstige situatie hotelkamers.



Gevelaanzichten voorgevels en achtergevels.



Gevelaanzichten zijgevels.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

In deze paragraaf wordt uitsluitend ingegaan op het rijksbeleid, voor zover dit betrekking heeft op de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling waarbij zowel woningen als hotelkamers worden toegevoegd. Gelet op de toename van het aantal woningen (meer dan 11 woningen¹), is sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom noodzakelijk.

Het toevoegen van 26 hotelkamers kan eveneens worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom ook voor de hotelkamers noodzakelijk.

Laddertoets woningen

Allereerst dient te worden opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo optimaal mogelijk wordt benut, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Verder voorziet de ontwikkeling in een actuele behoefte, zoals nader omschreven in de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4. De ontwikkeling voldoet voor wat betreft de beoogde woningbouw aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Laddertoets hotelkamers

Net als voor de beoogde ontwikkeling van woningen, dient voor de hotelkamers te worden opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo optimaal mogelijk wordt benut, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Verder dient te worden opgemerkt dat de beoogde hotelkamers onderdeel gaan uitmaken van het aangrenzend aan het besluitgebied gevestigde Hotel Kint. Er is uitdrukkelijk geen sprake van een nieuw zelfstandig hotel. Voor het gebruik van centrale voorzieningen blijven gasten aangewezen op het bestaande Hotel Kint. Op deze wijze wordt bijgedragen aan de toekomstbestendigheid van het bestaande Hotel Kint. Desalniettemin dient de behoefte aan de 26 extra hotelkamers te nader te worden onderbouwd.

In het kader van de regionale afstemming binnen de themagroep vrijetijdseconomie voor de regio Zuid-Limburg (zie ook paragraaf 3.2.2), is een formulier opgesteld waarin nader wordt ingegaan op het initiatief en waarin ook de behoefte nader wordt onderbouwd. Het formulier is net als het ambtelijk advies als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De regionale afstemming heeft ertoe geleid dat de 'Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTWV)' per 22 juli 2024 een positief advies heeft afgegeven voor de uitbreiding van het bestaande Hotel KINT.

¹ ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921

Navolgend worden enkele van belang zijnde elementen kort beschreven.

De behoefte aan de extrahotelkamers blijkt onder meer uit het aantal bezoekers dat Hotel KINT mag verwelkomen in het eerste jaar na de opening. Het hotel wordt goed bezocht en past bij de gast van nu.

Ook laten de hotelvitaliteitsonderzoeken (2018 ZKA, 2020 Seinpost/ZKA) zien dat in Valkenburg aan de Geul bijna de helft van de hotels niet meer vitaal/kwalitatief zijn en daar nodig verandering in benodigd is. Er is behoefte aan het saneren van de hotels die niet meer vitaal te maken zijn. Denk hierbij aan transformatie naar andere bestemmingen. Hier wordt met betreffende hoteleigenaren en de gemeente nauw naar gekeken (o.a. in Kansenskaart Wonen). Enkele hotels zijn de afgelopen jaren al gesaneerd. Maar uit de vitaliteitsonderzoeken blijkt ook dat er behoefte is in de aanwas van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige hotelconcepten die passen bij Valkenburg en de regio en nieuwe doelgroepen naar de gemeente trekt. Doelgroepen met een hoger dan gemiddeld bestedingspatroon die momenteel niet naar Valkenburg komen vanwege het gebrek aan kwalitatief aanbod. Dit hoge bestedingspatroon is van belang voor de hele regio. Door de kwaliteit van het aanbod wordt ingezet deze gast zo lang mogelijk in Valkenburg te houden. Hotel KINT is een mooi voorbeeld van zo'n kwalitatief hoogwaardig hotel, gekoppeld aan het DNA van Valkenburg aan de Geul (o.a. monumentale mergelpanden en wielershistorie), die de gemeente graag voor lange termijn wilt behouden en daarmee de mogelijkheid wenst te geven om uit te breiden.

Hotel KINT is ontwikkeld en gerealiseerd als een boutique chic hotel dat andere doelgroepen (o.a. zakelijke markt) aantrekt dan de gemiddelde huidige hotelgast in Valkenburg. Vooral de zakelijke markt waar hotel KINT op inzet is interessant voor Valkenburg aan de Geul, het Heuvelland en Zuid-Limburg. Mede omdat deze gasten ook doordeeweeks en in het laagseizoen komen. Valkenburg aan de Geul heeft momenteel weinig tot geen aanbod voor de zakelijke markt. Met dit initiatief biedt hotel Kint voor deze markt een nieuw aanbod wat voor de gehele regio interessant kan zijn en beoogt de uitbreiding van Hotel KINT ook een uitbreiding van de vergaderfaciliteiten teneinde zakelijk bezoek te faciliteren. Hotel KINT probeert door de combinatie van een rijksmonument en aantrekkelijke nieuwbouw, de eigentijdse inrichting en geboden service een aansprekende propositie te zijn in het (inter)nationale aanbod van hotels met vergaderlocatie. Het specifieke karakter van hotel KINT leidt ertoe dat de kans op negatieve effecten voor andere bedrijven klein wordt geacht.

De ontwikkeling voldoet voor wat betreft de beoogde hotelkamers aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

Limburgse principes

Op grond van de kaart 'Limburgse principes' is het besluitgebied gelegen binnen een als 'landelijke kern' aangeduid gebied. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. De landelijke kernen zijn bij uitstek bedoeld om invulling te geven aan de behoefte aan stedelijke voorzieningen zoals woningen en hotelkamers.

Vrijtijdseconomie

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende 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. Voor wat betreft hotels is aangegeven dat als er marktruimte is voor nieuwe hotels, die een plek dienen te vinden in steden, grote kernen of in cultuurhistorisch belangrijke monumenten. 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.

Wonen

Voor wat betreft woningen dient te worden gestreefd naar een woningaanbod waarbij vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief in evenwicht zijn, met voldoende (betaalbare) woningen, met de juiste kwaliteit, op de juiste plaats.

Conclusie

De ontwikkeling sluit aan bij de beleidskaders zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Limburg. Er is sprake van de ontwikkeling van stedelijke functies (woningbouw en hotelkamers) binnen een landelijke kern. Dergelijke gebieden zijn bij uitstek bedoeld voor dergelijke functies.

Met het realiseren van de aanvullende hotelkamers (geen zelfstandig hotel) wordt een positieve bijdrage gegeven aan het economisch klimaat van Valkenburg en de toekomstbestendigheid van het aanwezige hotel. Er is sprake van de uitbreiding van een bestaand hotel dat andere doelgroepen (o.a. zakelijke markt) aantrekt dan de gemiddelde huidige hotelgast in Valkenburg, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de beoogde kwaliteitsslag voor de vrijetijdseconomie in z'n algemeenheid en de hotelsector in het bijzonder.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. Deze omgevingsverordening is gelijktijdig met de Omgevingswet in werking getreden. Onderstaand wordt ingegaan op de provinciale regels, voor zover deze van toepassing zijn in het kader van de voorliggende omgevingsvergunningaanvraag².

Artikel 3.5 Klimaatadaptatie

In artikel 3.5 zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie. Aangegeven is dat de motivering bij een (omgevings)plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken: wateroverlast, overstroming, droogte. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

Afweging instructieregels klimaatadaptatie

In het voorliggende geval wordt rekening gehouden met de risico's en gevolgen van de klimaatverandering. De vervangende nieuwbouw behelst naast nieuwe bebouwing ook de aanleg van groen. Tevens wordt voorzien in de opvang van hemelwater. Het pand wordt duurzaam gebouwd. Verder is er sprake van hergebruik van een bestaande stedelijke locatie, waarbij grotendeels wordt gebouwd binnen de contouren van de huidige bebouwing. Er is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied en van inbreiding.

Op basis van de gegevens van de Atlas Leefomgeving is tot slot sprake van een gebied aangeduid als 'zeer kleine kans – potentieel overstroombaar gebied'. Het gebied ligt niet binnen een gebied aangeduid met een middelgrote of grote kans op overstromingen.

² Let wel, de omgevingsverordening is gericht op plannen in het kader van de Omgevingswet, terwijl voorliggende aanvraag nog wordt afgehandeld onder de Wet ruimtelijke ordening.

Instructieregels monumentale en beeldbepalende gebouwen

In artikel 11.1 'Herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen' is opgenomen dat een plan dat nieuwe activiteiten toestaat daarbij de mogelijkheid betreft om deze activiteiten in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Wanneer het onderbrengen van de nieuwe activiteiten in leegstaande monumentale gebouwen niet mogelijk blijkt te zijn, dient bij de beoordeling van het toestaan van de nieuwe activiteiten ook de mogelijkheid te worden betrokken om deze activiteiten in leegstaande beeldbepalende gebouwen onder te brengen. De motivering bij het (omgevings)plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het voorgaande.

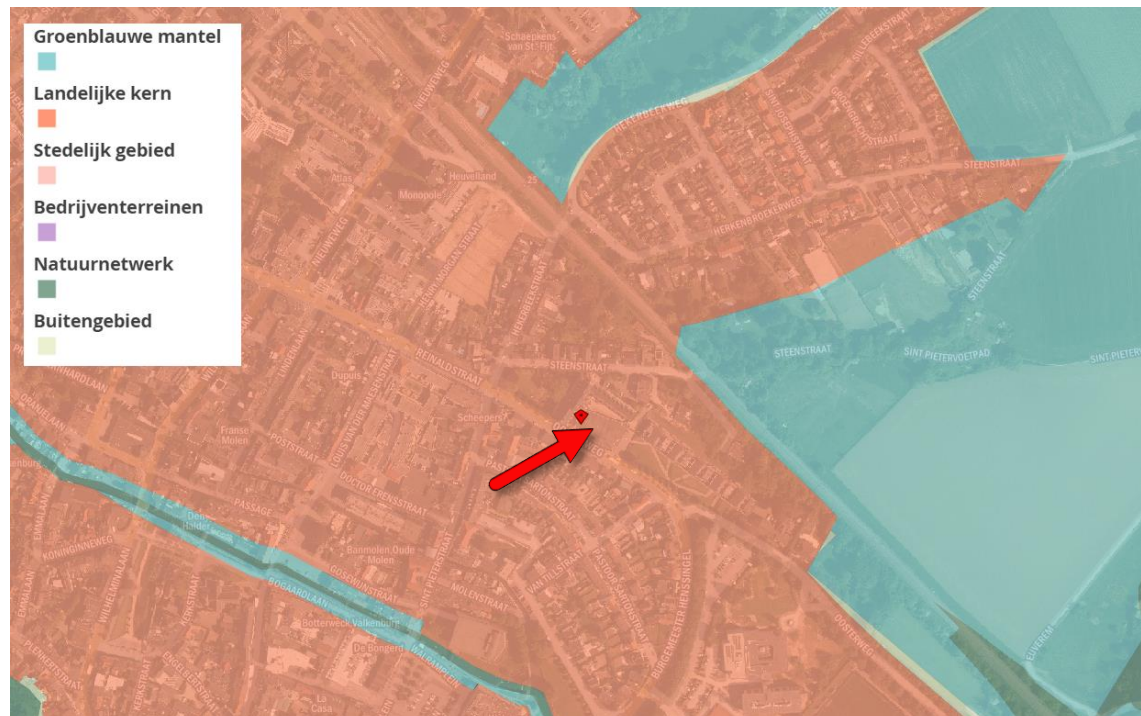
Afweging instructieregels monumentale en beeldbepalende gebouwen

In het voorliggende geval is sprake van de sloop van een bowlingcentrum met een zeer laagwaardige uitstraling. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw in combinatie met een onzelfstandige uitbreiding van een bestaand hotel. Deze onzelfstandige uitbreiding kan uitsluitend functioneren met een directe koppeling aan het bestaande hotel. De ontwikkeling van een nieuw zelfstandig hotel wordt onwenselijk geacht. De koppeling met het bestaande hotel maakt het feitelijk ook onmogelijk om binnen de gemeentegrenzen op zoek te staan naar eventueel leegstaande monumentale en/of beeldbepalende panden, waarbinnen de ontwikkeling mogelijk zou kunnen worden gemaakt.

Daarnaast maken de uitbreiding van het hotel en de realisatie van het appartementengebouw gezamenlijk onderdeel uit van de algehele herontwikkeling van de locatie aan de Oosterweg om als zodanig te komen tot een haalbare businesscase en de gewenste kwalitatief hoogwaardige uitstraling in vergelijking met de bestaande laagwaardige uitstraling.

Instructieregels 'Wonen, werken en recreëren'

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen de aanduiding 'landelijke kernen' binnen de regio Zuid-Limburg. Binnen de aanduiding 'landelijke kernen' zijn de volgende thema's van toepassing: detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen.



Uitsnede kaartlaag wonen-werken-recreëren, met de ligging van het besluitgebied aangeduid met een rode pijl.

In hoofdstuk 12 van de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen. In artikel 12.1 staat het volgende:

De motivering bij een (omgevings)plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. het (omgevings)plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Afweging Instructieregels 'wonen, werken en recreëren'

In het kader van de beoogde ontwikkeling is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12.1 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit paragraaf 3.2.1 past deze ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie Limburg, de Limburgse principes en algemene zonering. In paragraaf 3.3 en 3.4 volgt een nadere onderbouwing met betrekking tot de behoefte en de regionale afspraken, waaruit blijkt dat de ontwikkeling akkoord is bevonden. Het plan wordt nog opgenomen in de Plan Capaciteitsmonitor Limburg. Tot slot is de bouw voorzien direct na verlening van de omgevingsvergunning, dus binnen de gestelde termijn van 5 jaar.

Artikel 12.6 Instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie

In artikel 12.6 staat dat een (omgevings)plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toelaat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

De motivering bij een omgevingsplan bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het voorgaande en een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

Afweging Instructieregels 'toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie'

In dit geval is sprake van de sloop van de voormalige bowlingbaan Bowling Valkenburg binnen de landelijke kern, waarmee het plan in lijn is met de Limburgse principes. Het pand wordt gesloopt en de nieuw te realiseren bebouwing sluit qua ontwerp en uitstraling beter aan op de omgeving. Daarnaast is sprake van een concrete behoefte (zie ook paragraaf 3.1.1) en heeft ook regionale afstemming plaatsgevonden over de ontwikkeling. Dit heeft ertoe geleid dat de 'Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTW)' per 22 juli 2024 een positief advies heeft afgegeven voor de uitbreiding van het bestaande hotel.

Afdeling 16.1 Instructieregels beschermingsgebied Einstein Telescope

Artikel 16.1 Instructieregel beschermingsgebied Einstein Telescope

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied Einstein Telescope laat de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid, niet toe.
2. Het omgevingsplan bedoeld in het eerste lid bepaalt dat voor de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid, onderdelen b en c, het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod van het eerste lid, mits uit door de aanvrager vooraf overgelegd

- onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope.
3. Het omgevingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag, alvorens zij een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid verleent, gedeputeerde staten in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de vergunningaanvraag.
 4. Het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door een of meer deskundigen.

Afdeling 16.2 Verbod interfererende activiteiten beschermingsgebied Einstein Telescope

1. In het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteit in het beschermingsgebied Einstein Telescope:
 - a. plaatsen of hebben van een windturbine;
 - b. ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningvrij is;
 - c. boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld.
2. Het bevoegd gezag kan door activiteit in het beschermingsgebied Einstein Telescope een omgevingsvergunning van het bepaalde in het eerste lid, onderdelen b en c, afwijken mits uit door de aanvrager overgelegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope.
3. Het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door een of meer deskundigen.
4. Het eerste tot en met het derde lid gelden totdat voor het gebied een onherroepelijk omgevingsplan in overeenstemming met artikel 16.1 is vastgesteld.

Afweging instructieregels Einstein Telescope

In het voorliggende geval wordt een bestaand gebouw van een bowlingcentrum vervangen door appartementen en hotelkamers. Deze activiteiten zijn niet strijdig met de regels inzake de Einstein Telescope.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het besluitgebied maakt deel uit van het stedelijk gebied. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

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

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de destijds 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het besluitgebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen.

Vanuit kwantitatief oogpunt passen de woningen binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Verder kent de Zuid-Limburgse woningmarkt ook een kwalitatieve opgave. Er dient uitdrukkelijk te worden ingezet op het vernieuwen en kwalitatief verbeteren van de bestaande woningvoorraad. In het voorliggende geval is sprake van sloop van de in de omgeving detonerende laagbouw van Bowling Valkenburg en het realiseren van 15 appartementen en 26 hotelkamers. De nieuw te realiseren bebouwing sluit beter aan op de bestaande bebouwing waardoor de stedenbouwkundige uitstraling aanzienlijk wordt verbeterd.

Verder is de voorgenomen ontwikkeling besproken in het regionaal overleg en akkoord bevonden.

Tot slot kan worden opgemerkt dat met het voorliggende initiatief sprake is van inbreiding binnen het bestaand bebouwd gebied, dit is een van de centrale doelstellingen van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande, en uitgaande van overeenstemming bij het regionaal overleg, past de beoogde ontwikkeling binnen de beleidskaders van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.3.2 Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft op 14 december 2020 de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld, onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg".

Met deze nieuwe beleidsregel kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal een zelfde aantal woningen als er gebouwd wordt moet worden gesloopt, er voldoende plancapaciteit geschrapt moet worden of dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Door het schrappen van deze compensatieplicht wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de wens vanuit de samenleving om snel te bouwen voor met name de doelgroepen sociale en middenhuur, alsmede voor starters. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de veranderende behoeften bij de woningzoekenden.

Om deze beleidsregel te kunnen toepassen worden criteria benoemd wat onder een goed plan moet worden verstaan. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. Een woningbouwinitiatief moet maatschappelijke meerwaarde hebben;
 - a. Uitgangspunt hierbij is dat inbreiding voor uitbreiding gaat.

- b. Bovendien moeten de plannen bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, door middel van herstructurering en vervangingsbouw, hergebruik van winkels en ander waardevol vastgoed met passende woningbouw of wel een bijdrage leveren aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
2. Het plan is voor de gemeente planologisch aanvaardbaar en moet op grond hiervan voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking', zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor elk nieuwbouwplan geldt dat de behoefte aan die ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief moet worden onderbouwd.
3. Tot slot moeten de nieuwe woningbouwinitiatieven subregionaal worden afgestemd en worden toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering.

In het voorliggende geval levert de ontwikkeling een bijdrage aan de leefbaarheid van de kern Valkenburg en het draagvlak voor voorzieningen binnen bestaand stedelijk gebied. Ook de economische structuur van de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt met het huidige initiatief versterkt.

Van de 15 woningen vallen 12 appartementen binnen de categorie betaalbaar. Voor de 3 appartementen op de bovenste twee verdiepingen geldt dat deze niet binnen de categorie betaalbaar vallen. Daarmee wordt ook voldaan aan de eis van 2/3 betaalbaar uit de Woondeal. Alle appartementen zijn nultredenwoningen (complex is voorzien van een lift). Alle appartementen zijn geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Daarvan hebben 12 appartementen een oppervlakte van gemiddeld 80 m². De 3 appartementen op de bovenste twee verdiepingen een oppervlakte hebben van tussen de 152 en 178 m². Het toevoegen van deze appartementen voorziet in de bestaande behoefte aan nultredenwoningen in alle prijsklassen, zoals dit blijkt uit het woonbehoefteonderzoek (blz. 18/19, Woonbehoefteonderzoek Valkenburg a/d Geul, 2023).

Vanwege sloop van Bowling Valkenburg en herbouw op dezelfde locatie en het feit dat sprake is van ligging binnen de landelijke kern (bebouwd gebied) op grond van de provinciale omgevingsverordening, is er sprake van inbreiding. Verder is sprake van herstructurering en vervangingsbouw. Het plan is planologisch aanvaardbaar en voldoet aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot is het plan op 6 november 2024 afgestemd in de subregio Wonen Maastricht-Heuvelland. De deelnemende gemeenten zijn akkoord met het plan. De ontwikkeling wordt tot slot nog opgenomen in de Plancapaciteitsmonitor van de provincie Limburg.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

3.3.3 Bestemming Zuid-Limburg 2030 - Visie Vrijtijdseconomie

De 'Visie Vrijtijdseconomie – Bestemming Zuid-Limburg 2030' is een gezamenlijke visie van de 16 gemeenten in Zuid-Limburg, die in samenwerking met de provincie Limburg, Visit Zuid-Limburg, Maastricht Marketing, Recron, Koninklijke Horeca Nederland en de Natuur- en Milieufederatie Limburg is opgesteld. De visie geeft inzicht in de positie en kansen voor de regio en richting aan het realiseren van de ambities voor 2030 op het gebied van verblijfsrecreatie, dagrecreatie en grootschalige evenementen.

De ambitie een toekomstbestendige vrijetijdseconomie

Zuid-Limburg staat voor een toekomstbestendige vrijetijdseconomie, die een belangrijke banenmotor van de economie is, een goed visitekaartje van de regio is en een optimale positieve impact op de omgeving heeft. De regio houdt daarbij vanzelfsprekend rekening met de belangen van haar inwoners.

De ambitie voor de toekomst luidt als volgt:

In 2030 is Zuid-Limburg een toekomstbestendige bestemming, waarin:

- *toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;*
- *kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei gaat;*
- *landschappelijke en stedelijke kwaliteiten elkaar versterken;*
- *de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;*

- *inwoners en gasten heel Zuid-Limburg kunnen beleven.*

We willen dat onze gasten en bewoners geraakt worden door de bijzondere verhalen van Zuid-Limburg, zich daarmee verbonden voelen en Zuid-Limburg écht beleven.

Strategie met 5 pijlers

De strategie voor de realisatie van de ambities is opgebouwd uit 5 pijlers.

1. De focus ligt op groei in kwaliteit. Hiervoor investeren overheden en de vrijetijdsector samen met andere partijen (het netwerk vrijetijdseconomie) in bescherming en verbetering van landschappelijke kwaliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen en erfgoed.
2. Zuid-Limburg wil inwoners en gasten verleiden om ook minder bekende locaties in de regio te bezoeken en daarmee langer te verblijven en vaker terug te komen.
3. Om ervoor te zorgen dat de gasten en bewoners 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. 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. 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.

Een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van die pijlers, is een sterke regionale samenwerking in de vrijetijdseconomie. De verweven landschappelijke en stedelijke kwaliteiten van Zuid-Limburg vormen de basis voor het toeristisch product.

Kwaliteit verblijfsaccommodaties

In de visie is aangegeven dat de kwaliteit van een deel van de verblijfsaccommodaties en hotels achterblijft. Uit onderzoek blijkt dat 27% van de campings en huisjesparken en circa 20% van de hotelkamers in Zuid-Limburg verouderd zijn en niet meer aansluit bij de wensen van de markt. Dit verhoogt de kans op leegstand, verloedering en oneigenlijk gebruik, zoals huisvesting van arbeidsmigranten. De vitaliteit van de verblijfsaccommodaties vormt daarom een belangrijke opgave, vooral in het Heuvelland maar ook in de andere subregio's. De regio wilt van 'meer van hetzelfde' naar onderscheidende concepten, die aansluiten bij de Zuid-Limburgse streekidentiteit en een doelgroep met groeipotentie voor ogen hebben.

De opgave voor Zuid-Limburg is vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels, zowel kwalitatief als kwantitatief, beter in balans brengen. Inzetten op aantrekken van nieuwe doelgroepen en kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod.

Er dient een betere aansluiting op de markt te zijn en nieuwe doelgroepen te worden aangetrokken. Met name gasten die luxe zoeken, een bijzondere eigenzinnige overnachting of juist mogelijkheden voor plezier voor iedereen. Kwaliteit gaat voor kwantiteit: verblijfsaccommodaties en hotels dienen aan te sluiten aan bij de toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van Zuid-Limburg en versterken de beleving hiervan.

Uitbreiding hotel KINT

Valkenburg aan de Geul kiest voor kwaliteit boven kwantiteit. Dat betekent dat de gemeente zeer restrictief is met toestaan van nieuwe hotels of uitbreiding van bestaande hotels. De afgelopen jaren heeft onderzoek plaatsgevonden naar de vitaliteit van het hotelaanbod, waaruit bleek dat een groot deel van de hotels niet vitaal is. Een deel van die hotels kunnen via o.a. een vitaliteitstraject een verbeterslag maken. Voor de hotels die niet meer te vitaliseren zijn, wordt gekeken naar mogelijkheden om te transformeren. In de afgelopen jaren zijn meerdere hotels getransformeerd tot bijvoorbeeld woningen. Die 'opgeheven' hotelbeddencapaciteit biedt ruimte voor nieuw, kwalitatief aanbod. De uitbreiding van Hotel KINT wordt gezien als een kwalitatieve toevoeging die past bij de doelgroep 'zakelijke markt' die nog maar weinig in Valkenburg te vinden is en draagt bij aan het in stand houden van monumentaal erfgoed. Hotel KINT bevindt zich in het viersterren-plus segment en speelt met de

uitbreiding in op de groeiende vraag naar luxe en diversiteit in verblijfsaccommodatie, passend in de bredere visie van Zuid-Limburg om meer te focussen op duurzame en hoogwaardige toeristische ontwikkelingen.

Conclusie

De uitbreiding van hotel KINT met 26 extra hotelkamers is in lijn met de 'Visie Vrijtijdseconomie – Bestemming Zuid-Limburg 2030'. Het draagt bij aan de versterking van de regio als toeristische bestemming door het aanbod van kwalitatief hoogwaardige en duurzame accommodaties uit te breiden, samen te werken met andere lokale ondernemers, en een rol te spelen in het versterken van het imago van Zuid-Limburg als een veelzijdige en hoogwaardige vrijetijdsbestemming.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul

De omgevingsvisie van Valkenburg aan de Geul gaat over de grote lijnen richting de toekomst, met als stip op de horizon het jaar 2050. Hoewel niets zeker is en niemand weet hoe de wereld er in 2050 uitziet, neemt de gemeente vandaag de dag besluiten die op de lange termijn effect hebben op de gemeente. De visie geeft hier richting aan en brengt consistentie aan in het palet aan keuzes.

De gemeente werkt hierin opgavegericht. Dat betekent dat de kernopgaven worden gedefinieerd en dat de gemeente zich ervoor inzet dat alles wat ze doet, bijdraagt aan deze opgaven. Gekeken naar de fysieke leefomgeving zien wij voor de toekomst twee overkoepelende kernopgaven:

- Duurzaamheid: Valkenburg aan de Geul is op de lange termijn een duurzame gemeente met een minimale impact op het milieu en de natuur.
- Leefbaarheid: Valkenburg aan de Geul is op de lange termijn een leefbare en beleefbare gemeente waar inwoners, bezoekers en ondernemers zich thuis voelen.

Hoofddambities voor Valkenburg aan de Geul in 2050

In 2050 is de gemeente Valkenburg aan de Geul een duurzame en leefbare gemeente. Duurzaamheid en leefbaarheid betekent voor Valkenburg aan de Geul het volgende:

- Een gebalanceerde bevolkingssamenstelling kan fijn wonen, leven, en werken. Trefwoorden: voldoende betaalbare woningen, demografische ontwikkeling, behouden van vitaliteit en gezondheid, sociale samenhang, passend voorzieningenniveau, borgen van veiligheid.
- De lokale economie en onze inwoners profiteren van de hoge kwaliteit van toerisme en recreatie. Trefwoorden: gastvrijheid, duurzaam toerisme, kwaliteit boven kwantiteit, vrijetijdseconomie, evenementen, bruisend centrum, boven- en ondergronds beleefbaar Valkenburg aan de Geul, balans tussen economie, mens en milieu.
- Hoogwaardige natuur, landschap en erfgoed kunnen beleefd worden. Trefwoorden: landschappelijke diversiteit, natuurinclusieve landbouw, Natura 2000, cultureel erfgoed, spreiding recreatiedruk.
- De fysieke leefomgeving is ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. Trefwoorden: klimaatrobuust landschap, ruimte voor het watersysteem, voorkomen hittestress, CO2-vrije, grotendeels lokale energieopwek met robuuste energieinfrastructuur, volledig circulair.

Leidende principes

De hoofddambities zijn vertaald naar de volgende leidende principes:

- We werken altijd in lijn met de vier hoofddambities. We streven naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de afweging staat voorop dat we de fysieke leefomgeving duurzaam inrichten door – indien aan de orde – voorrang te geven aan functies die bijdragen aan de hoofddambities.
- We betrekken meerdere perspectieven. Bij alle keuzes kijken we vanuit de perspectieven van mens, milieu en economie. De Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties zijn daarvoor richtinggevend.
- We kijken over onze gemeentegrenzen heen. We hebben oog voor de (eu)regionale effecten, samenhang en kansen voor regionale samenwerking bij het maken van keuzes.

Voorzieningen en wonen

Voor wat betreft wonen wordt aangegeven dat de gemeente anno 2023 sterk vergrijsd is. Als er niet gedaan wordt, is volgens de prognoses in 2050 het aantal jeugdigen met 17% afgenomen en de beroepsbevolking met 30%. Tegelijkertijd wordt verwacht dat in 2050 het aantal 75-plussers met 25% is toegenomen en het aantal 85-plussers met 60% ten opzichte van 2023. Om richting de toekomst een levendige gemeente te creëren waar jong en oud graag wonen, werken, recreëren en elkaar ondersteunen, wordt stevig ingezet op kansen voor groei en welzijn. Dit betekent een goed voorzieningenniveau voor alle inwoners.

De gemeente zet zich in om jongeren, starters en jonge gezinnen aan te trekken en te behouden. Om starters aan te trekken, wordt samengewerkt met het bedrijfsleven en opleidingsinstituten en het binnenhalen van nieuw onderwijs dat past bij het DNA van de gemeente.

Randvoorwaarde hierbij is fijn wonen. De gemeente streeft dan ook naar voldoende geschikte woningen voor alle leeftijdsgroepen, rekening houdend met een gebalanceerde bevolkingssamenstelling. De gemeente kijkt welk type woning waar passend is, zo vraagt bijvoorbeeld het bruisende centrum een ander type woning of doelgroep dan de rustige kernen. Op deze wijze worden bewuste keuzes gemaakt over de spreiding van woningen en het toevoegen van diverse woningtypen. Hierbij wordt met name ingezet op betaalbare volkshuisvesting en het stimuleren van toekomstbestendige nultredenwoningen (woningen waarin woonkamer, keuken, badkamer, toilet en ten minste één slaapkamer zich op hetzelfde niveau als de voordeur bevinden). Hiermee wordt bevorderd dat senioren doorstromen en dat eengezinswoningen beschikbaar komen voor andere woningzoekenden. De focus ligt op transformatiemogelijkheden binnen het bestaande vastgoed.

Vrijtijdseconomie, toerisme & recreatie

De ambitie van de gemeente Valkenburg aan de Geul vraagt een stevige toekomstbestendige vrijetijdseconomie die flexibel om kan gaan met veranderende omstandigheden. De inzet is om de identiteit/het DNA van Valkenburg aan de Geul te benadrukken en zichtbaar te maken, en het unieke imago van Valkenburg aan de Geul te versterken.

Het streven is erop gericht de kwaliteit van toerisme en recreatie verhogen door activiteiten en voorzieningen van hogere kwaliteit te creëren/aan te trekken. Dit vraagt dat de gemeente keuzes durft te maken om op deze manier Valkenburg aan de Geul een nog grotere beleving te laten worden en Valkenburg een voorbeeldfunctie te laten vervullen. Het vergroenen van het centrum en de kernen, beter sturen van verkeersstromen, realiseren van langparkeren net buiten het centrum, en vitale inwoners en ondernemers dragen daar aanzienlijk aan bij. De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende geschikte hotels en verblijfsaccommodaties in het centrum blijven. Er wordt dan ook ingezet op een vitaal en toekomstbestendig aanbod.

De beleidsinzet rondom de vrijetijdseconomie op middellange termijn wordt vormgegeven in de Visie Vrijtijdseconomie Bestemming Zuid-Limburg 2030 (zie paragraaf 3.3.3) en de lokale visie Vrijtijdseconomie Valkenburg aan de Geul 2035. Conform de Vrijtijdseconomie Valkenburg aan de Geul 2035 gaat er gewerkt worden aan onder andere het opstellen van een nieuw evenementenbeleid, een nieuw cultuurbeleid, het logiesaccommodatiebeleid, citymarketing en meer. Voor nadere informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.4.6).

Afweging

De beoogde ontwikkeling past binnen de algemene beleidskaders van de Omgevingsvisie gemeente Valkenburg aan de Geul. Zo worden duurzame levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, deels ook binnen de betaalbare prijsklasse.

Met de uitbreiding van hotel KINT wordt daarnaast bijgedragen aan het verhogen van de kwaliteit van verblijfsrecreatieve voorzieningen en wordt tevens een bijdrage geleverd aan het gemeentelijke streven naar voldoende geschikte hotels en verblijfsaccommodaties in het centrumgebied en een vitaal en toekomstbestendig aanbod.

3.4.2 Lokale Woonvisie 2020 - 2025

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in oktober 2019 de 'Lokale Woonvisie 2020 -2025' vastgesteld. Hiermee wil de gemeente inzichtelijk maken welke voornemens, ambities en beleid ten aanzien van wonen voor de periode 2020-2025 zijn geformuleerd. Daarnaast zijn in de Woonvisie een aantal speerpunten voor het woonbeleid aangegeven:

- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het beleid op de korte en de lange termijn. Op de korte termijn wordt gestuurd op de knelpunten in de huidige markt waarbij wordt geanticipeerd op het lange termijn perspectief: de verwachte krimp van de bevolking in de toekomst;
- Er wordt gestuurd op voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen die nu en in de toekomst in de gemeente woonachtig zijn. Naast betaalbaarheid is de beschikbaarheid van woningen binnen een redelijke termijn van belang. Specifiek aandachtspunt is de realisatie van voldoende goedkope sociale volkshuisvesting voor de zwakste inkomensgroepen;
- Primair ligt de focus op de huishoudens die structureel verblijven in een zelfstandige woning. Daarnaast is er aandacht voor de adequate huisvesting van doelgroepen die tijdelijk binnen de gemeente verblijven zoals arbeidsmigranten en (horeca)studenten;
- De focus wordt gelegd op de transformatiemogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad om beter tegemoet te komen aan de woonwensen van huidige en toekomstige doelgroepen. Waar nodig wordt beperkt nieuwe ruimte toegevoegd om de vastgelopen woningmarkt vlot te trekken;
- Er wordt een uitdrukkelijk onderscheid gemaakt tussen de stadskern Valkenburg en de overige kernen bij de aanpak van de woonvraagstukken. De drijfveer daarbij is het borgen van de waardevolle woonmilieus en onderscheidende identiteiten (en daarmee ook de leefbaarheid en continuïteit op lange termijn). Het uitgangspunt is een maatwerk aanpak per kern of groep kernen in de vervolgstappen op deze woonvisie;
- Er wordt een centrale aanpak voorbereid om de woondoelstellingen te kunnen realiseren. Daarin wordt de integrale aanpak van onder andere nieuwe elementen zoals de Omgevingswet en het Klimaatakkoord geborgd, maar ook bestaande zaken zoals de Woningwet en de regelgeving binnen het Sociaal Domein.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de speerpunten van het gemeentelijk beleid. Er wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners. Hoewel er geen sprake is van transitie van een transformatie van bestaande woningen, is er wel sprake van transformatie van een minder binnen de omgeving passend pand naar een vorm van bebouwing die beter aansluit op de omgeving.

Gebleken is dat op lange termijn weliswaar rekening gehouden moet worden met een krimpscenario, maar op korte termijn meer ontspanning en ruimte op de woningmarkt nodig is. Op korte termijn is het van belang 'schuifruimte' te creëren om doorstroming van name de doelgroep 55+ op gang te krijgen. Op die manier moeten voldoende woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen zoals jonge doorstromers en starters. Ook is het belangrijk om betaalbare woningen voor starters toe te voegen om meer ontspanning op de woningmarkt te krijgen.

In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van levensloopbestendige (nultreden) woningen, die op het moment van oplevering minimaal beschikken over BAT score 2 en dus rollatorbewoonbaar zijn. Verder is voor een belangrijk deel sprake van betaalbare woningen. Omdat het plan voorziet in de juiste behoefte, zal dit een positieve bijdrage leveren aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

Op basis van het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de lokale woonvisie.

3.4.3 Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg vastgesteld. De Woondeal is een met gemeenten en regio's opgestelde doorvertaling van de op 13 oktober 2022 gemaakte bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie, evenals van de Nationale Prestatieafspraken. In de Woondeal is vastgelegd dat in de provincie Limburg 26.550

woningen moeten worden gebouwd, waarbij het grootste deel in de sociale huur, de middenhuur en de betaalbare koop moet worden ondergebracht. Bovendien heeft de provincie aangegeven om 20.000 woningen bovenop deze aantallen te willen realiseren. Voor de subregio MaastrichtHeuvelland, waarin Valkenburg aan de Geul gelegen is, geldt dat voor de eerste periode (2022-2024) een toevoeging van 4.794 woningen is beoogd en 9.201 woningen voor de tweede periode (2025-2030). Voor de gemeente Valkenburg aan de Geul is dit aantal 164 woningen voor de eerste periode. De 15 beoogde appartementen geven hier voor een deel invulling aan. Verder is geheel in lijn met de Woondeal Limburg sprake van een ontwikkeling waarbij minimaal 2/3^e deel van de woningen als betaalbaar kan worden aangemerkt.

3.4.4 Woonbehoefteonderzoek gemeente Valkenburg aan de Geul 2023

De regio Maastricht Heuvelland heeft een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hierin onderzocht de regio aan hoeveel en bovenal welke soort woningen er behoefte is, nu en in de toekomst. In Valkenburg aan de Geul is door Stec een woonbehoefte onderzoek uitgevoerd om inzicht te hebben in de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

In het Woonbehoefteonderzoek 2023 is per kern in beeld gebracht wat de (historische) demografische ontwikkelingen zijn, hoe de woningmarkt is, wat de verwachte huishoudensontwikkeling is en aan welke soort woningen er naar de toekomst toe behoefte is.

Stec trekt in haar onderzoek de volgende conclusies:

- Een mogelijk lichte huishoudensgroei is mogelijk in sommige kernen tot 2033, de kwantitatieve opgave is beperkt;
- Een hogere migratie-instroom kan leiden tot extra kwantitatieve woningbehoefte, afhankelijk van de sociaaleconomische ontwikkelingen;
- Ontgroening en vergrijzing onderliggend aan de huishoudensontwikkeling;
- De huishoudensontwikkeling leidt tot een behoefte aan nultredenwoningen en zal leiden tot overschotten in het reguliere grondgebonden koopsegment;
- Er ontstaat een aanvullende vraag naar betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.

Valkenburg aan de Geul: nader gespecificeerd

In Valkenburg aan de Geul is het aantal huishoudens de afgelopen tien jaar licht toegenomen, een groei van circa 1%. Het aantal inwoners is licht afgenomen waarmee geconstateerd kan worden dat ook in Valkenburg sprake is van verdunning van de huishoudens. Het aantal ouderen neemt daarbij toe, de leeftijdsgroep 45 tot 60 jaar neemt af. Opvallend is dat de leeftijdsklassen onder de 45 jaar redelijk stabiel zijn. Wat verder opvalt is dat in 2022 het aantal inwoners is toegenomen hetgeen voorkomt uit een hoog migratiesaldo, zowel vanuit het buitenland als uit Nederland zelf.

De huidige woningvoorraad bestaat uit circa 8.392 woningen waarvan circa 51% eengezinskoopwoningen. Het aantal corporatiewoningen is laag, slechts 18%. Het aantal meergezinswoningen is in vergelijking met omliggende gemeenten hoog: 10%.

In 2022 zijn er 183 woningen verkocht binnen de gemeente, het merendeel (51%) met een vraagprijs hoger dan € 355.000. Slechts 15% van de woningen had een prijs minder dan € 245.000.

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van 15 appartementen, 12 appartementen in het betaalbare middensegment, 3 appartementen in het duurdere segment. De vraag naar nultredenwoningen en levensloopgeschikte woningen zoals appartementen met lift, neemt op basis van het uitgevoerde woonbehoefte onderzoek toe. Gezien de hoogte van de woningtransacties de afgelopen periode, past het aangeboden segment hierbinnen. Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan past binnen de conclusies van het uitgevoerde onderzoek. Daarbij maakt de locatie de appartementen extra interessant, dichtbij voorzieningen zoals een huisartsenpost en aan de rand van het centrum van Valkenburg.

3.4.5 Gebiedsvisie Valkenburg-Oost

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een gebiedsvisie opgesteld voor Valkenburg-Oost, die eind 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. De visie Valkenburg-Oost bestaat uit 25 ambities op drie hoofdthema's:

- Lokaal, levendig en gezond wonen & leven; Aangenaam en (water)veilig wonen & leven staat voorop in Valkenburg-Oost: van de dynamische kleinstedelijke omgeving op- en rond het Walramplein tot de buiten de stadsmuur gelegen woningen. Het groene Kastelenpark ligt op loopafstand voor alle inwoners van Valkenburg-Oost.
- Duurzame en zachte verkeersstromen; Wat voor heel Valkenburg geldt, geldt natuurlijk ook voor Oost: er is werk aan de winkel om overlast gevende mobiliteit terug te dringen. Minder nietnoodzakelijk verkeer in- en om het centrum, parkeren zoveel mogelijk aan de rand van de stad en daar waar het kan voorrang geven aan kwetsbare verkeersdeelnemers zoals voetgangers en fietsers.
- Beleefbaar, toekomstbestendig en toegankelijk landschap: Eén herkenbaar landschapspark van het centrum tot aan Schin op Geul: dat is het 'Kastelenpark'. Met de Geul als drager, klimaatadaptief en toekomstbestendig ingericht.

Conclusie

Het besluitgebied bevindt zich weliswaar binnen de begrenzing van het gebied waarvoor de gebiedsvisie is opgesteld, doch is niet specifiek benoemd in de uitgewerkte ambities. Wel is het zo dat de verkeersaantrekkende werking van de huidige Bowlingbaan Valkenburg anders zal zijn dan de toekomstige bebouwing met appartementen en hotelkamers. In de huidige situatie is meer sprake van piekmomenten en verkeersbewegingen in de avondperiode, terwijl in de toekomstige situatie de verkeersbewegingen naar verwachting meer verspreid over de dag plaatsvinden. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het voornemen overlast veroorzakende mobiliteit terug te dringen. Voorts draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan een lokaal levendig klimaat en een gezond wonen en leven door het toevoegen van de appartementen.

Verder heeft een stedenbouwkundige beoordeling plaatsgevonden, mede vanuit de Gebiedsvisie Valkenburg-Oost. Dit heeft geleid tot het uiteindelijke stedenbouwkundige plan voor het besluitgebied. Het voornemen past binnen de gebiedsvisie.

3.4.6 Visie Vrijtijdseconomie 2035

In de 'Visie Vrijtijdseconomie 2035' van de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt een beeld geschetst van een Valkenburg aan de Geul in 2035 als het bruisende toeristische hart van Zuid-Limburg. De florerende vrijetijdseconomie legt een belangrijke basis voor een welvarend en karaktervol Valkenburg aan de Geul waar het prettig verblijven, recreëren, ondernemen, werken én wonen is. In 2035 is gemeentebreed sprake van een optimale balans tussen een sterke economie en een aangename leefomgeving en een gezond en uniek landschap met hoge natuurwaarden.

Valkenburg aan de Geul is in 2035 een plek:

- waar de vrijetijdseconomie nog steeds de grootste en belangrijkste economische sector is;
- waar inwoners, ondernemers en bezoekers de voordelen van toerisme en recreatie ervaren;
- waar inwoners de vrijetijdseconomie een warm hart toedragen;
- met een hoog voorzieningenniveau en een aantrekkelijke, schone en veilige openbare ruimte;
- met een divers en kwalitatief hoogwaardig vrijetijdsaanbod, waaronder (dag)recreatie, verblijfsmogelijkheden en evenementen;
- die duurzaam bereikbaar is en waar verkeersstromen goed zijn georganiseerd;
- waar bezoekers en inwoners het hele jaar door gastvrij worden ontvangen;
- met een gezond ondernemersklimaat dat kwalitatieve groeikansen biedt voor ondernemers;
- waar bezoekers, jong én oud, het hele jaar door verwonderd raken door het Valkenburgse DNA met haar unieke omgevingskwaliteiten.

- met een mooie mix tussen het bruisende en levendige centrum van de middeleeuwse mergelstad Valkenburg, het hoogwaardige beleefbare landschap en natuur met haar Geul, mergelgroeves en -wanden en de gezellige dorpskernen met cultuurhistorisch erfgoed.

Met betrekking tot de hotelsector wordt geconstateerd dat rondom het horeca- en winkelgebied zich meerdere grotere hotels bevinden, waarvan een deel kwalitatief verouderd is. Op bepaalde plekken is sprake van langdurige leegstand van onder andere hotels. De gemeente vindt het echter belangrijk dat er in de toekomst verblijfsaccommodaties (voornamelijk hotels) in en rond het centrumgebied blijven. Er wordt dan ook ingezet op het kwalitatief versterken van de (vrijtijds)economische functies om zo een eigentijds, veelzijdig en uniek aanbod passend bij het DNA van Valkenburg aan de Geul te creëren.

Conclusie

De uitbreiding van hotel KINT past binnen de 'Visie Vrijtijdseconomie 2035' omdat het bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente om de toeristische capaciteit te vergroten en de regio als gastvrije bestemming te versterken. De uitbreiding biedt extra overnachtingsmogelijkheden in het hogere segment, wat de aantrekkingskracht van Valkenburg vergroot en inspeelt op de behoefte aan kwalitatief goede en duurzame accommodaties in en rondom het centrumgebied van Valkenburg. Dit draagt bij aan de langetermijnvisie van een duurzame groei in het toerisme, waarbij de gemeente een balans zoekt tussen economische ontwikkeling en behoud van lokale waarden en kwaliteit van leven.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Akoestiek

De Wet geluidhinder stelt eisen aan ruimtelijke ingrepen die gevoelige functies zoals woningen toevoegen binnen de geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein. Het besluitgebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Aangezien het besluitgebied wel binnen de geluidzone van de Oosterweg en de spoorlijn Maastricht – Heerlen ligt, is een akoestisch onderzoek³ naar rail- en wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Wet geluidhinder – wegverkeerslawaaï

Ten gevolge van de Oosterweg bedraagt de maximale geluidbelasting 63 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Ter plaatse van de zuidgevel (63 dB), de oostgevel (58 dB) en de westgevel (58 dB) wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) niet gerespecteerd, de maximale ontheffingswaarde (63) wordt wel gerespecteerd. Ter plaatse van de noordgevel wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd.

Overdrachts- en bronmaatregelen teneinde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Maatregelen bij de ontvanger zijn onderzocht en het is mogelijk om een geluidluwe gevel te realiseren. Het aanvragen van een hogere waarde ten gevolge van de Oosterweg blijft wel noodzakelijk.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A,k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Wet geluidhinder – spoorweglawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van het spoorverkeer bedraagt ten hoogste 58 (ter plaatse van de noord- en oostgevel). De voorkeurswaarde (55 dB) wordt overschreden, de maximale ontheffingswaarde (68 dB) wordt gerespecteerd. Ter plaatse van de zuid- en westgevel wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd.

Bronmaatregelen (raildempers) en overdrachtsmaatregelen (het plaatsen van een scherm of wal) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht. Deze zijn echter onvoldoende doeltreffend of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal moeten blijken of de karakteristieke geluidwering van de gevels ($G_{A,k}$) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Wet geluidhinder – Cumulatie en hogere waarde

Ten gevolge van twee geluidbronsoorten wordt de voorkeursgrenswaarde niet gerespecteerd. In de zin van de Wet geluidhinder dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 68 dB ter plaatse van het appartementengebouw.

Indien het toepassen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuit op overwegende bezwaren is het realiseren van het appartementengebouw alleen mogelijk als het bevoegd gezag, de gemeente Valkenburg aan de Geul, hogere waarden vaststelt voor de woningen/gevels met een overschrijding van de voorkeurswaarde van ten gevolge van de spoorlijn en de Oosterweg.

Goede ruimtelijke ordening – Hotel

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ter plaatse van het hotel berekend. De geluidbelasting ten gevolge van de Oosterweg bedraagt maximaal 60 dB ter plaatse van de zuidgevel van het

³ Kragten, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Oosterweg 5 Valkenburg, 23 augustus 2024.

hotel. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet gerespecteerd, hiermee is niet direct sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van de noordgevel van het appartementengebouw wordt de voorkeursgrenswaarde wel gerespecteerd, hier is wel sprake van een goede ruimtelijke ordening ten gevolge van de Oosterweg. Maatregelen zijn beschouwd om het geluid ter plaatse van het plan te reduceren. Deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren.

Ten gevolge van de spoorlijn bedraagt de geluidbelasting maximaal 39 dB. De voorkeursgrenswaarde (55 dB) ten gevolge van de spoorlijn wordt gerespecteerd, ten gevolge van de spoorlijn is sprake van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het hotel.

Goede ruimtelijke ordening – 30 km/uur-weg

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende 30 km/uur-weg de Hekerbeekstraat berekend. De maximale geluidbelasting ten gevolge van deze weg bedraagt 25 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt gerespecteerd, daarmee is ten gevolge van deze weg sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Goede ruimtelijke ordening cumulatief

De ongecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting inclusief 30 km/urwegen bedraagt maximaal 68 dB ter plaatse van het appartementengebouw en 65 dB ter plaatse van het hotel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt geadviseerd om bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel uit te gaan van de cumulatieve geluidbelasting inclusief 30 km/urwegen. Het onderzoek naar de geluidwering dient uitgevoerd te worden voor gevels met een cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB.

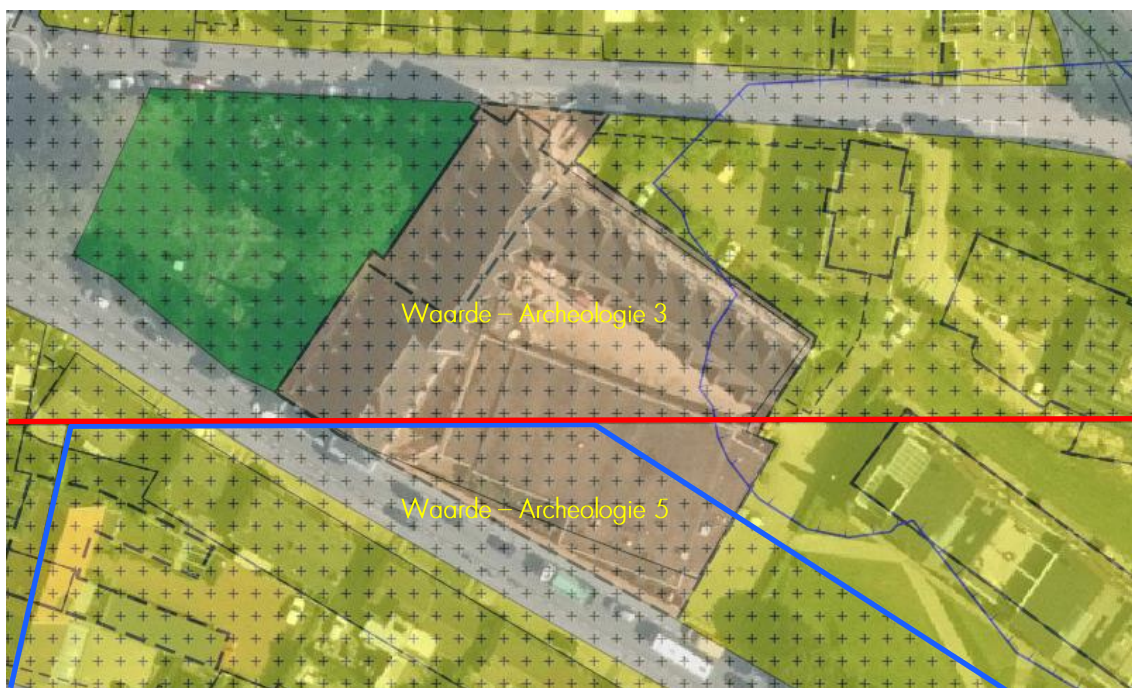
Conclusie

Ervan uitgaande dat de hogere waarde wordt verleend en afdoende gevelwerende maatregelen worden getroffen, vormt het aspect verkeerslawaaï geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

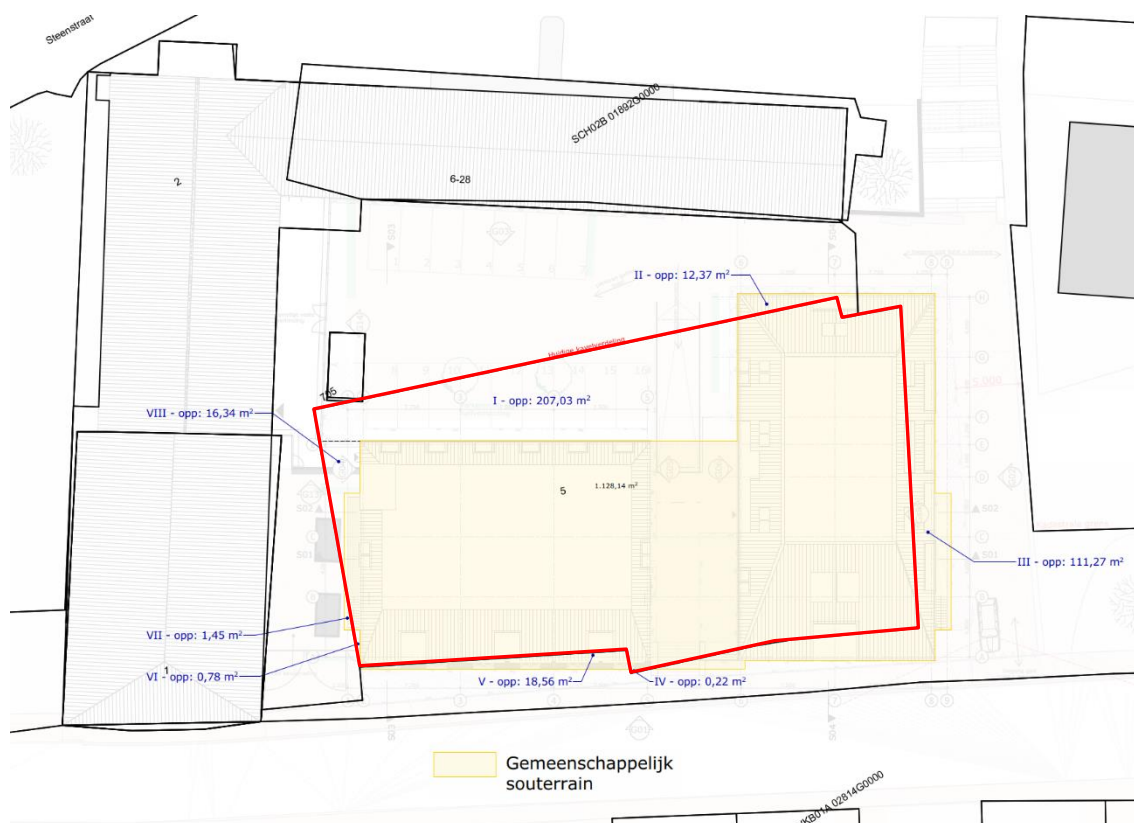
Bij ontwikkelingen waarbij sprake is van bodemverstorende activiteiten, dient aandacht te worden besteed aan de aanwezigheid van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. Op basis van het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' is voor het noordelijke deel van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing en voor het zuidelijke deel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn ondergrenzen voor onderzoek opgenomen van 250 m² oppervlakteverstoring in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 50 cm. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn ondergrenzen voor onderzoek opgenomen van 1.000 m² oppervlakteverstoring in combinatie met een diepteverstoring van meer dan 50 cm.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', waarbij voor het gebied ten zuiden van de blauwe lijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt en het gebied ten noorden van de rode lijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Indien sprake is van meerdere dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' in één projectgebied is de zwaarste dubbelbestemming leidend voor het hele projectgebied. In dit geval betekent dit dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' leidend is.

In het voorliggende geval is de toekomstige bebouwing grotendeels geprojecteerd binnen de contouren van de bestaande bebouwing, zoals ook is weergegeven op de navolgende afbeelding. Daarnaast is het bestaande pand onderkelderd, waardoor ook in de huidige situatie de bodem reeds verstoord is tot één verdieping beneden maaiveldniveau, overeenkomstig de toekomstige situatie. Het totale aantal vierkante meters buiten de bestaande bebouwing, waarvoor voor de nieuwbouw een souterrain is voorzien, bedraagt op basis van de navolgende tekening 143,65 m². Hierbij dient te worden opgemerkt dat ten behoeve van de bestaande bebouwing bij de bouw uiteraard ruimer is gegraven dan uitsluitend de bestaande bebouwingscontour, net zoals dit voor de nieuwbouw het geval zal zijn, met dien verstande dat een deel van het ruimere uitgraven voor de toekomstige bebouwing plaatsvindt binnen de bebouwingscontouren van de bestaande bebouwing. Op basis van de vergelijkingstekening kan worden geconcludeerd dat de ondergrens van 250 m² oppervlakteverstering in combinatie met een diepteverstoring van 50 cm of meer, naar verwachting niet zal worden overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Weergave bebouwingcontouren bestaande bebouwing (rood omlijnd) en toekomstige bebouwing, met inbegrip van weergave gemeenschappelijk souterrain.

Conclusie

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Wel dient te worden opgemerkt dat indien sprake is van toevondsten, deze dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

4.2.2 Cultuurhistorie

Binnen het besluitgebied zelf is geen sprake van monumentale of vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing. Het aangrenzende kloostergebouw is aangeduid als rijksmonument, onder monumentnummer 507264. Als omschrijving is het volgende opgenomen:

Inleiding

Met elementen van Neo-Gotiek in 1883 in opdracht van de Franciscanessen naar een ontwerp van architect B. von Fisenne uit Meerssen gebouwd KLOOSTER. De kloosterkapel werd in 1886 gebouwd en de noordvleugel in 1890. Het klooster is gesitueerd aan de Oosterweg. De gebouwen op het voorterrein dateren van recentere datum en zijn uitgesloten van bescherming.

Omschrijving:

Het klooster heeft een in lengte- en dwarsrichting geplaatste L-vormige plattegrond telt twee, deels drie bouwlagen en wordt afgedekt met schilddaken en zadeldaken met leien en pannen. Het toegepaste bouw materiaal is mergel.

Het oudste kloostergedeelte uit 1883 telt drie bouwlagen. Rechthoekige houten vensters, deels met glas-in-lood bovenlichten. Waterlijsten in hardsteen. Houten gootconsole. Topgevelachtige dakkapellen met zadeldaken. In de achtergevel een uitbouw met frontgevel uitlopend in een topgevel met hierin een beeld van Sint Franciscus onder een baldakijn. In deze uitbouw een entree van recentere datum.

De voormalige kloosterkapel dateert uit 1886, telt een bouwlaag en wordt afgedekt met een schilddak bekroond met een klokkentorentje met naaldspits. Spitsboogvormige glas-in-lood vensters met mergeltracering. Entree in de linkerzijgevel. Kleine dakkapellen met leien dakjes en zinken nokpionnen. Smeedijzeren muurankers.

De noordvleugel van het voormalige kloostergedeelte dateert uit 1890 en telt twee bouwlagen en een souterrainverdieping. Waterlijsten. Houten gootconsole. Dakkapellen. Het interieur van klooster en kloosterkapel is van recentere datum.

Waardering:

Het voormalig klooster van de Franciscanessen is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van geestelijke ontwikkeling, tevens is het klooster een voorbeeld van een zgn. "Kulturkampf"-klooster. Het voormalig klooster bezit architectuurhistorische waarden wegens het bijzondere belang voor de bovenregionale geschiedenis van de architectuur, wegens de esthetische kwaliteiten van het ontwerp en het gebruik van mergel als bouw materiaal. Ensemblewaarde ontleent het voormalig klooster aan de situering en daarmee van betekenis voor het aanzien van dit deel van Valkenburg aan de Geul. Het voormalig klooster is ten slotte van algemeen belang op grond van de architectonische gaafheid van het exterieur en de architectuurhistorische zeldzaamheid.

Het huidige pand van Bowling Valkenburg past niet bij de uitstraling van het rijksmonumentale kloostergebouw. Bij het uitwerken van de toekomstige bebouwing is qua ontwerp en uitstraling rekening gehouden met de monumentale bebouwing, waardoor de beoogde bebouwing ter plaatse passender wordt geacht dan de bestaande bebouwing van Bowling Valkenburg. Tijdens het ontwerpproces heeft uitgebreid afstemming plaatsgevonden met de stadsbouwmeester, mede ook met het oog op de inpasbaarheid in de omgeving in z'n algemeenheid en de monumentale bebouwing in het bijzonder, hetgeen heeft geleid tot het uiteindelijke en goedgekeurde ontwerp.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Bij wijziging van een bestemming dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van bodem en grondwater. In beschouwing dient te worden genomen of er sprake is van gebruik dat gevoeliger is voor eventueel aanwezige bodemverontreinigingen dan het gebruik dat ingevolge de vigerende bestemmingsregelingen is toegestaan.

In het voorliggende geval is sprake van een wijziging van een gemengde bestemming waar een bowlingcentrum gevestigd is naar een woonfunctie en hotelfunctie. Daarom is een vooronderzoek⁴ conform NEN 5725 uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens is bekend dat er verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK zijn te verwachten op de locatie. Derhalve dient de locatie als heterogeen verdacht beschouwd te worden op het voorkomen van bodemverontreiniging, met name voor zware metalen en PAK. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek (strategie VED-HE_NL conform de NEN 5740) uit te voeren en de verontreiniging met lood in beeld te brengen. Gezien de voorgenomen nieuwbouw dient ook ter plaatse van de huidige bebouwing onderzoek plaats te vinden.

Bij de sloopwerkzaamheden dient men rekening te houden met de sterke verontreiniging met lood op het westelijk deel van de locatie. Derhalve wordt geadviseerd om geen grondroerende en/of sloopwerkzaamheden onder maaiveldniveau uit te voeren als de omvang van de verwachte bodemverontreiniging (nog) niet in beeld is.

⁴ Aeres Milieu, Vooronderzoek NEN 5725 Oosterweg 5 te Valkenburg (Gemeente Valkenburg aan de Geul), projectnummer AM23502, 30 januari 2024.

Op basis van de gekende gegevens is ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbest in de bodem te verwachten (onverdacht). Gezien de bouwperiode (1982) valt de mogelijke toepassing van asbesthoudende materialen in de bebouwing niet uit te sluiten. Er is een risico dat er asbest in de bodem terecht of zichtbaar komt bij de sloopwerkzaamheden. Om de eventuele aanwezigheid te onderzoeken kan een eindcontrole na sloop of een verkennend onderzoek naar asbest in de grond conform NEN 5707/5897 uitgevoerd worden. De eventuele noodzaak voor een dergelijk onderzoek dient afgestemd te worden met het bevoegd gezag.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is nader bodemonderzoek noodzakelijk, deels voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing en deels na sloop van de bestaande bebouwing. De noodzaak tot het uitvoeren van de betreffende onderzoeken kan als voorwaarde in de te verlenen vergunning worden opgenomen, waarbij dient te worden gewaarborgd dat de gronden geschikt zijn of worden gemaakt ten behoeve van het beoogde toekomstige gebruik.

4.4 Externe veiligheid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dienen de externe veiligheidsrisico's ten gevolge van activiteiten in de directe omgeving te worden geïnventariseerd. Externe veiligheidsrisico's kunnen ontstaan door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en over transportroutes (weg, spoor en water) en het gebruik of de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen. In deze paragraaf zijn de risicobronnen geïnventariseerd en is beoordeeld of de genoemde risicobronnen mogelijk een belemmering vormen voor de invulling van het besluitgebied.

Wettelijk kader

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in de richtlijnen voor stationaire bronnen en transportassen. De regelgeving rond de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen volgt per 1 april 2015 uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVgs, Stb. 2013, nr. 307). De WVgs vervangt de nota en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). In de WVgs en het besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor twee verschillende typen risico's, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de bijlagen van de Regeling Basisnet is opgenomen voor welke transportroutes de externe veiligheidsrisico's bepaald moeten worden. In de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) is vastgelegd hoe de risico's van transport van gevaarlijke stoffen berekend en geanalyseerd moeten worden.

Risiconormen

Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoogte van het GR representeert de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Een (beperkte) verantwoordingsplicht voor de hoogte van het groepsrisico is aan de orde indien een besluitgebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsafstand van de stofcategorieën die getransporteerd worden. In de HART zijn per stofcategorie en per modaliteit vaste afstanden opgenomen voor de begrenzing van het invloedsgebied. De ligging van het invloedsgebied per modaliteit is in navolgende tabel weergegeven.

Tabel 1 Invloedsgebied per stofcategorie

Stofcategorie		Invloedsgebied 1% letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4.000	>4.000	n.v.t.
LT4			n.v.t.	n.v.t.
GF1			40	n.v.t.
GF2			280	65
GF3	A	460	355	90
GT2			245	n.v.t.
GT3	B2	995	560	1.070
GT4	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.
GT5	B3	>4.000	>4.000	n.v.t.

Inventarisatie risicobronnen

Transport over het water

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het besluitgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

Het maximale invloedsgebied van een waterweg, overeenkomstig tabel 1, bedraagt maximaal 1.070 meter. Binnen deze afstand zijn geen waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over de weg

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het besluitgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar structureel vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen.

Op meer dan 1.350 meter ten noordwesten van het besluitgebied ligt de rijksweg A79. Het besluitgebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^6 en het plasbrandaandachtsgebied van deze transportroute. Verder ligt het besluitgebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^8 van de A79, waarbuiten in principe geen significante rekenkundige invloed meer op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Het bestaande groepsrisico voor de A79 is in de huidige situatie kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van de A79 reikt niet tot aan het besluitgebied. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen over wegen levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over het spoor

Ook ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het besluitgebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Op een afstand van circa 75 meter ten noorden van het besluitgebied is de spoorlijn Maastricht – Heerlen gelegen. Over dit traject vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn is niet opgenomen in het Basisnet spoor. Voor het overige zijn in de nabijheid van het besluitgebied geen spoorwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Buisleidingen

Eventuele risico's van buisleidingen zijn pas relevant indien de effecten van een ongeval het besluitgebied kan overschrijden. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen is het *Handboek buisleiding in bestemmingsplannen-Handreiking voor opstellers van bestemmingsplannen* (geactualiseerde versie

2016) geraadpleegd, waarin uit tabel 5.1 *1%letaliteitsgrens bij hogedrukaardgastransportleidingen* blijkt dat de grootste mogelijke 1%letaliteitsafstand van een buisleiding 580 meter bedraagt. Voor plannen op méér dan 580 meter afstand van een buisleiding kan dan ook worden geconcludeerd dat geen beperkingen gelden voor het plan. Een de berekening van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van) de hoogte van het groepsrisico is dan niet aan de orde.

Op basis van de Atlas Leefomgeving is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter rondom het besluitgebied geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen zijn. Het aspect transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen leveren geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Inrichtingen

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is bepaald of het besluitgebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen, waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^6 of het invloedsgebied reikt tot aan het besluitgebied. Vanuit risicovolle inrichtingen bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Advies veiligheidsregio

De voorliggende ruimtelijke motivatie wordt door de gemeente voor advies voorgelegd aan de veiligheidsregio. Dit advies wordt vervolgens verwerkt in de ruimtelijke motivatie.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

4.5 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen gelegen die zijn voorzien van een juridisch-planologische beschermingszone. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn in hoofdstuk 5 eisen ten aanzien van luchtkwaliteit opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast zijn de volgende besluiten en regelingen van toepassing:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM).

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om aan de ene kant de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en aan de andere kant te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Hiervoor zijn onder meer grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project wordt toelaatbaar geacht als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Hierin is ten aanzien van woningbouw

aangegeven dat een project 'niet in betekende mate bijdraagt' als sprake is van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (het 3% criterium). Aangezien slechts sprake is van de realisatie van een beperkt aantal extra woningen, wordt ruimschoots binnen de genoemde grenzen gebleven en bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Voor de hotelfunctie is geen NIBM-grens aangegeven. Wanneer de totale verkeersgeneratie echter wordt berekend in de NIBM-tool, dan kan worden geconcludeerd dat zelfs bij een toename van 1.500 voertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag, met een aandeel van 2,5 % aan vrachtverkeer, een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Aangezien het feitelijke aantal voertuigbewegingen fors lager ligt dan 1.500 (zie paragraaf 4.9.1), draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Worstcase berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1500
Aandeel vrachtverkeer	2,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,14
PM ₁₀ in µg/m ³	0,25
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Op basis van de Atlas Leefomgeving bedraagt de concentratie PM₁₀ in de nabijheid van het besluitgebied minder dan 35 µg/m³ (namelijk circa 16 µg/m³), de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³ (namelijk circa 10 µg/m³) en de concentratie NO₂ minder dan 35 µg/m³ (namelijk circa 16 µg/m³). In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 20 µg/m³. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie voldoende wordt geacht en er geen normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit zal de komende jaren in Nederland naar verwachting verder verbeteren, onder meer door voortschrijdende technologie en bijvoorbeeld de toename van het aantal elektrische voertuigen. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in de wet en regelgeving.

Conclusie

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

4.7 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven/inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit worden gerealiseerd. Het is aan de ene kant zaak te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure zijn richtafstandenlijsten opgenomen, waarin voor diverse milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) richtafstanden zijn aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Hierbij dient te worden opgemerkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van deze richtafstanden, indien bijvoorbeeld kan worden aangetoond dat de feitelijk te verwachten milieubelasting afwijkt van de richtafstand. Tevens dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden gelden vanaf de bestemmingsgrens van een inrichting tot een milieugevoelige functie, waarbij rekening dient te worden gehouden met de maximale juridisch-planologische mogelijkheden ten behoeve van de milieugevoelige functie.

Toetsing besluitgebied

Woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Vanuit dit kader bestaan er geen belemmeringen.

In de directe omgeving van het besluitgebied, in het kloostergebouw, zijn het bestaande Hotel Kint, Muziekschool Collab Heuvelland en de Kloosterkerk gevestigd. Voor muziekscholen en de kerk geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter binnen het gebiedstype rustige woonwijk en 10 meter binnen een gemengd gebied. Voor een hotel geldt milieucategorie 1 met een richtafstand van 30 meter binnen het gebiedstype rustige woonwijk en 10 meter binnen een gemengd gebied. In het voorliggende geval kan worden beargumenteerd dat sprake is van een gemengd gebied, gelet op de gemengde bestemming, de ligging aan de rand van het centrumgebied en de ligging aan een drukke doorgaande weg.

In de toekomstige situatie liggen de woningen op meer dan 10 meter van de muziekschool en de kerk. Voor zowel het bestaande Hotel Kint als de nieuwe te realiseren hotelkamers binnen het besluitgebied, geldt een richtafstand van 0 meter, waarmee deze dus naast woningen zijn toegestaan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering gelden hiervoor geen belemmeringen. Daarnaast vormen de toekomstige hotelkamers geen milieugevoelige functie, waardoor de ligging ten opzichte van de muziekschool voor de hotelkamers evenmin een belemmering vormt vanuit het oogpunt van milieuzonering.

Voor het overige zijn in de omgeving van het besluitgebied geen functies gelegen met een richtafstand die reikt tot aan het besluitgebied.

Conclusie

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

4.8 Ecologie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een verkennend en nader flora- en faunaonderzoek⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

4.8.1 Beschermde soorten

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend en nader flora- en faunaonderzoek, blijkt dat met de voorgenomen sloop van het gebouw van Bowling Valkenburg aan de Oosterweg 5 te Valkenburg in eerste instantie negatieve effecten op beschermde diersoorten, met name vleermuizen, niet uit sluiten zijn. Er is daarom vervolgonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in het onderzoeksgebied uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat het onderzoeksgebied geen betekenis heeft voor vleermuizen. Voor beschermde soorten van andere soortgroepen heeft het onderzoeksgebied evenmin betekenis.

⁵ Kragten, *Verkennd en nader flora- en faunaonderzoek, Oosterweg 5, Valkenburg*, 21 oktober 2023.

De sloopwerkzaamheden leiden niet tot strijdigheid met de Wet natuurbescherming voor wat betreft beschermde soorten. Ook voor wat betreft beschermde natuurgebieden zijn er geen verbodsbepalingen die overtreden worden. Omdat een mogelijke toename van stikstofdepositie niet op voorhand kan worden uitgesloten, wordt voor wat betreft het aspect stikstofdepositie geadviseerd een nader onderzoek middels Aeries Calculator uit te voeren.

4.8.2 Beschermde gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Geuldal, op circa 230 meter afstand van het besluitgebied. Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied zijn negatieve effecten door visuele verstoring als gevolg van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op dit Natura 2000-gebied uitgesloten. De sloopwerkzaamheden leiden op de genoemde afstand evenmin tot een significante toename in geluidsverstoring. Verder gaat de ingreep niet gepaard met storingsfactoren als verontreiniging en verdroging.

Op basis van het verkennend onderzoek kan een mogelijke toename van stikstofdepositie niet op voorhand worden uitgesloten. Voor wat betreft het aspect stikstofdepositie dient daarom geadviseerd een nader onderzoek middels Aeries Calculator uitgevoerd te worden.

De ingreep vindt plaats buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Vervolgstappen in het kader van het NNN zijn daarom ook niet aan de orde.

4.8.3 Onderzoek stikstofdepositie

Naar aanleiding van de conclusies van het verkennend en nader flora- en faunaonderzoek is een onderzoek naar stikstofdepositie⁶ uitgevoerd middels Aeries Calculator. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar bedraagt. Uit de uitgevoerde berekeningen naar de aanlegfase blijkt dat er zowel in rekenjaar 2024 als 2025 een stikstofdepositie van 0,02 mol N/ha/jaar plaatsvindt op het Natura 2000-gebied "Geuldal". Op basis van het onderzoek kunnen significant negatieve gevolgen niet worden uitgesloten. In het kader van een voortoets kan een ecologische beoordeling gedaan worden om de gevolgen van deze tijdelijke stikstofdepositie nader te beschouwen en te beoordelen of significant negatieve effecten alsnog uitgesloten kunnen worden. Indien significant negatieve effecten in de voortoets niet kunnen worden uitgesloten is een passende beoordeling noodzakelijk.

4.8.4 Voortoets

Naar aanleiding van de in het stikstofdepositie onderzoek berekende toename van stikstofdepositie van 0,02 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied "Geuldal", is een voortoets⁷ opgesteld. Onderstaand wordt ingegaan op de conclusies. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Voor het Natura 2000-gebied Geuldal gelden in totaal 24 instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) verdeeld over 14 habitattypen en 10 habitaatsoorten. Het leefgebied van de habitaatsoorten is nauw verbonden aan de habitattypen, zodat negatieve gevolgen voor de habitattypen tevens nadelig zijn voor de soorten. Vier typen en één soort hebben een prioritaire status toegekend gekregen. De prioritaire status houdt in dat voor deze typen en soorten een bijzondere verantwoordelijkheid geldt, omdat een belangrijk deel van het natuurlijk verspreidingsgebied in het betreffende Natura 2000-gebied ligt (artikel 1 Habitatrichtlijn).

Hieronder wordt per habitatype een beoordeling van de gevolgen voor de IHD's gegeven, eerst zullen enkele algemene overwegingen gegeven worden.

Algemene overwegingen

Voor geringe depositietoenames kunnen in het algemeen de volgende nuanceringen worden gegeven:

⁶ Kragten, *Stikstofdepositie onderzoek Oosterweg 5 Valkenburg*, 23 augustus 2024.

⁷ Kragten, *Voortoets stikstof Oosterweg 5 te Valkenburg*, 22 december 2023.

- a) Gevolgen van een geringe en tijdelijk stikstofdepositie voor de biomassa zijn min of meer verwaarloosbaar en kunnen niet leiden tot wijzigingen in de concurrentieverhouding tussen planten. Een (eenmalige) depositie van 0,01 mol N/ha komt overeen met een stikstofgift van 0,14 gram N/ha. Ervan uitgaande dat de helft hiervan daadwerkelijk wordt benut (en de andere helft uitspoelt), leidt deze stikstofgift tot een aanwas van de vegetatie van $0,07 / 0,2 = 0,35$ gram biomassa/ha (voor de aangroei van 1 gram heeft een plant ongeveer 0,2 gram stikstof nodig; Ter Steege 1996). Deze toename valt in het niet ten opzichte van de productie van natuurlijke habitattypen, die uiteen loopt tussen 2.000 en 6.000 kg droge stof/ha/jr en waarvoor 30 tot 90 kg N/ha/jr nodig is, overeenkomend met circa 2.150 tot 6.400 mol N/ha/jr (Tolkamp et al. 2006).
- b) Op alle Natura 2000-gebieden in Nederland vindt als gevolg van natuurlijke en door mensen beïnvloede oorzaken depositie van stikstofdepositie plaats. Deze achtergronddepositie varieert tussen ca. 700 en 4.000 mol N/ha/jaar, afhankelijk van de locatie. Deze deposities vinden al gedurende decennia permanent plaats, zij het dat ze in de afgelopen decennia aanzienlijk gedaald zijn. Naast deze langjarige trend, waarbij de emissies en achtergronddepositie dalen, variëren de achtergronddeposities op een specifieke locatie ook van jaar tot jaar, als gevolg van jaarlijkse verschillen in weersomstandigheden (temperatuur, windrichting en hoeveelheid neerslag). Deze verschillen kunnen leiden tot jaarlijkse variaties in de depositie in de orde van grootte van 10%, dus 70 tot 400 mol N/ha/jaar. Een geringe (eenmalige) depositie van bijvoorbeeld 0,1 mol N/ha is tegen de achtergrond van deze fluctuaties in feite verwaarloosbaar en niet relevant (Koolstra 2019).
- c) Een tijdelijke of permanente toename van slechts enkele honderdsten van molen N/ha/jaar stikstofdepositie, ook als de KDW wordt overschreven, leidt niet per definitie tot een ecologisch effect, laat staan significante gevolgen. Ecologische effecten gaan over aantasting van de kwaliteit van een habitattype of afname van oppervlakte. Het gaat in alle gevallen om concreet waarneembare veranderingen zoals verandering van de soortensamenstelling van de vegetatie, biomassa (structuur), zuurgraad van de bodem of stikstofbeschikbaarheid in de bodem. Als ecologische effecten kunnen worden uitgesloten, kunnen er geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen (uitbreiding oppervlak, behoud kwaliteit; Uitspraak 202105591/1/R1, Raad van State, 2022).
- d) De ecologische effecten van gereduceerde stikstof (NHx), oftewel ammoniak, zijn veel groter dan die van geoxideerde stikstof (NOx). Dit geldt voor de direct toxische effecten, verzuring en vermesting en is ook te zien in de effecten op vegetaties. De uitstoot van NOx is van minder belang voor de ecologische IHD's uit de habitatrichtlijn. Al decennia maakt gereduceerde stikstof meer dan 70 procent uit van de totale stikstofdepositie in de natuur (Van den Burg et al. 2019). Het onderhavige project leidt tot depositie van NOx, maar nauwelijks tot toename van NHx.
- e) In (bijna) overbelaste delen van habitattypen kan een toename van 0,01 mol N/ha/jaar gedurende één, of maximaal twee jaar, niet leiden tot significant negatieve gevolgen (Uitspraak 202106637/1/R4, Raad van State, 2022).

Beoordeling per habitattype

H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden)

De depositietoename bedraagt maximaal 0,01 mol N/ha/jr en de overschrijding van de KDW door een te hoge ADW bedraagt 2,3% in 1 hexagoon. Het type komt in meerdere hexagonalen binnen het Natura 2000-gebied voor, maar daar is geen sprake van overbelasting (overschrijding van de KDW). Landelijk gezien is sprake van een positieve trend. De NDA geeft als prognose voor 2030 dat er in het geheel geen sprake meer is van overbelasting door stikstof. Mede gelet op vorenstaande algemene overwegingen kan een significant negatief effect van de tijdelijke (zeer) geringe depositietoename worden uitgesloten. Het behalen van de IHD's van dit type wordt door het voornemen niet doorkruist.

H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)

Andere knelpunten dan vermesting door stikstofdepositie zijn verhoogde fosfaatconcentraties in het slib van overstromend rivierwater en de versnipperde en kleine oppervlakten van dit type binnen het Natura 2000-gebied. De depositietoename bedraagt maximaal 0,01 mol N/ha/jr en de overschrijding van de KDW (door te hoge ADW) bedraagt 2,1 à 4,9% binnen de betreffende hexagonalen en dit is op 3,3% van de totale oppervlakte van dit type. Landelijk gezien is sprake van een positieve trend. De NDA geeft als prognose voor 2030 dat de

oppervlakte met overbelasting door stikstof zal dalen dan van 40% nu naar 7%, zodat het toekomstperspectief gunstig is. De tijdelijke toename van 0,01 mol N/ha/jr door het onderhavige project (maximaal 2 jaar) is verwaarloosbaar ten opzichte van deze afname en kan, ook gezien de bovengenoemde algemene overwegingen, geen significant negatief effect veroorzaken. De IHD's van dit type zijn niet in het geding.

H9120 Beuken-eikenbossen met hult

De depositietoename is maximaal 0,01 mol N/ha/jr en de overschrijding van de KDW door een te hoge ADW bedraagt tot bijna 100% binnen de betreffende hexagonen en dit is op 2,1% van de totale oppervlakte van dit type binnen het Natura 2000-gebied. Landelijk gezien is sprake van een stabiele trend. De NDA geeft als prognose voor 2030 dat er nog steeds op meer dan 70% van het oppervlak waar dit type voorkomt sprake is van overbelasting door stikstof. Overmatige stikstofdepositie leidt in dit type tot onder meer het verschuiven van de soortensamenstelling van de ondergroei (verbraming), maar de door het project veroorzaakte toename is zodanig gering dat deze niet kan leiden tot een wezenlijke verandering in de vegetatiesamenstelling. Een andere bron van vermisting vormt de inspoeling van meststoffen (run-off), wat tevens een belangrijk knelpunt vormt. De ruimtelijke variatie in de ADW is erg groot (ca. 400 mol N/ha/jr spreiding). De tijdelijke toename met 0,01 mol N/ha/jr vanwege het project vormt hiervan slechts een fractie. Mede gelet op vorenstaande algemene overwegingen kan een significant negatief effect worden uitgesloten. De IHD's van dit type zijn niet in het geding.

H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)

De depositietoename is maximaal 0,02 mol N/ha/jr en de overschrijding van de KDW (vanwege een te hoge ADW) bedraagt tot bijna 50% binnen de betreffende hexagonen en dit is op 3% van de totale oppervlakte van dit type binnen het Natura 2000-gebied. Ook voor dit type geldt dat de trend landelijk gezien stabiel is. De NDA geeft als prognose voor 2030 dat, ondanks de dalende trend, er nog steeds overbelasting optreedt op meer dan 60% van de oppervlakte (thans bijna 100%). De tijdelijke toename van 0,02 mol/ha/jr is zodanig klein, dat hierdoor de genoemde dalende trend niet wordt gefrustreerd. Verder geldt dat ook bij dit type de inspoeling van meststoffen een belangrijk knelpunt vormt voor het behalen van de doelstellingen. De conclusie is dat ook voor dit type significant negatieve gevolgen kunnen worden uitgesloten. De IHD's van dit type zijn niet in het geding.

Conclusie

Zoals voorgaand al per habitatype is vastgesteld, zijn significant negatieve gevolgen van het voornemen voor de betrokken habitattypen in Natura 2000-gebied Geuldal door een toename van stikstofdepositie met 0,01 à 0,02 mol N/ha/jr uit te sluiten. Het behalen van de Instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) van de betrokken typen, zijnde H6430C Ruigten en zomen (droge bosranden), H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver), H9120 Beuken-eikenbossen met hult en H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland), wordt door het voornemen niet doorkruist. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming, hoofdstuk Gebiedenbescherming, zijn niet nodig.

4.9 Verkeerskundige aspecten

4.9.1 Verkeer

Het besluitgebied wordt ontsloten via aangrenzende Oosterweg, een doorgaande weg in de kern Valkenburg. Op circa 200 meter ten westen van het besluitgebied zijn bushaltes gelegen en op circa 450 meter (hemelsbreed) van het besluitgebied ligt het treinstation van Valkenburg. Het besluitgebied is daarmee voor zowel gemotoriseerd verkeer als per openbaar vervoer goed bereikbaar.

Om de verkeersgeneratie van zowel de huidige als toekomstige te bepalen, dient allereerst te worden bepaald binnen welk gebiedstype het besluitgebied is gelegen. Op basis van de gegevens van CBS-Statline, is ter hoogte van het besluitgebied sprake van een gemiddelde omgevingsadressendichtheid van 1.080 adressen per vierkante kilometer en daarmee van matig stedelijk gebied.

In de huidige situatie is ter plaatse sprake van een bowlingcentrum. Op basis van de kengetallen van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt voor een matig stedelijk gebied, gelegen in het centrumgebied⁸, een verkeersgeneratie van minimaal 6,6 en maximaal 12,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent een gemiddelde verkeersgeneratie van 9,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal, per bowlingbaan. Aangezien sprake is van 10 bowlingbanen, komt dit neer op een verkeersgeneratie van gemiddeld 95 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

In de toekomstige situatie is sprake van 15 appartementen (3 dure koopappartementen en 12 middeldure koopappartementen) en 26 hotelkamers. In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie inzichtelijk gemaakt. Hierbij is evenals voor de bestaande situatie, uitgegaan van matig stedelijk gebied en ligging in het centrumgebied.

Functie	Gemiddelde verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koopappartementen duur	6,8 mvt/etm. (min. 6,4 – max 7,2) per woning	3	20,4
Koopappartementen middel	5,1 mvt/etm. (min. 4,7 – max 5,5) per woning	12	61,2 mvt/etm.
Hotelkamers (4*)	9,95 mvt/etm. (min 8,3 - max 11,2) per 10 hotelkamers	26	25,87 mvt/etm.
Totaal			107,47 mvt/etm

Wanneer de huidige en toekomstige verkeersgeneratie tegen elkaar worden afgezet, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal van 12,47 (107,47 – 95). Deze toename van het aantal motorvoertuigbewegingen kan naar verwachting zonder problemen op de Oosterweg en het overige omliggende wegennet worden verwerkt. Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt de ontwikkeling dan ook inpasbaar geacht.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het toekomstige verkeersaanbod naar verwachting zonder problemen door het omliggende wegennet kan worden verwerkt.

4.9.2 Parkeren

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen, dient de beoogde ontwikkeling te worden getoetst aan de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012'. Allereerst dient in dit kader te worden opgemerkt dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van het zogeheten 'centrumontheffingsgebied'. Voor dit gebied geldt een algemene ontheffing. In de beleidsnota is hierover het volgende opgenomen:

"Deze algemene ontheffing houdt in dat binnen het centrumontheffingsgebied de parkeernormen worden losgelaten voor het niet bewonersdeel. Dit betekent dat bij nieuwe initiatieven in dat gebied alleen voorzien hoeft te worden in de parkeerbehoefte voor bewoners. Bezoekers / klanten dienen gebruik te maken van de openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving, rondom het centrum zijn dat de betaalde parkeerterreinen.

Dit zorgt voor een betere bezetting van deze parkeerterreinen en dus meer parkeerinkomsten voor de gemeente. Deze specifieke ontheffingsregel voor het centrum stimuleert de economische ontwikkeling van het centrumgebied. Voor de nieuwe ontwikkelingen betekent dit immers een aanzienlijke kostenbesparing.

Parkeeroverlast voor de bewoners van dit gebied en de directe omgeving treedt niet op. Zij maken immers gebruik van de plaatsen voor vergunninghouders. Deze parkeerplaatsen kunnen niet gebruikt worden door de bezoekers de nieuwe ontwikkelingen.

⁸ Overeenkomstig de ligging binnen het centrumontheffingsgebied zoals opgenomen in de 'Beleidsnota Parkeernormen Valkenburg aan de Geul 2012' is voor de verkeersgeneratie uitgegaan van ligging binnen het centrumgebied.

Om eventuele parkeerproblemen voor bewoners verder te voorkomen, is dan ook één ruimtelijke ontwikkeling uitgesloten van deze algemene ontheffingsregel, namelijk die ontwikkelingen waarin of waarbij uitbreiding van woningen plaatsvindt. Voor nieuwe, toekomstige, bewoners van het 'centrumontheffingsgebied' moet altijd extra parkeerruimte gerealiseerd worden. Het uitgangspunt is dat extra parkeervergunningen voor deze groep niet mogen drukken op de al aanwezige vergunninghoudersplaatsen. Dat zou namelijk leiden tot problemen voor de bestaande bewoners."

In de beleidsnota is voor appartementen een parkeernorm opgenomen van 1,6 parkeerplaatsen per appartement met een bezoekersaandeel van 0,4 parkeerplaatsen per appartement. Gelet op de ligging binnen het centrumontheffingsgebied dient uitsluitend te worden voorzien in parkeerplaatsen voor de bewoners zelf. Met een aantal van 15 appartementen betekent dit dat dient te worden voorzien in (15 x 1,2) 18 parkeerplaatsen.

In de parkeerkelder is voorzien in 31 parkeerplekken. Daarnaast is op eigen terrein op maaiveldniveau nog voorzien in 16 parkeerplaatsen, waarmee in totaal wordt voorzien in 47 parkeerplekken en ruimschoots wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Dit betekent dat een deel van de te realiseren parkeerplaatsen ook kan worden ingezet voor de hotelkamers.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.10 Water

In het kader van de Watertoets dient te worden aangegeven hoe wordt omgegaan met water. Allereerst wordt in deze paragraaf kort ingegaan op de beleidskaders en vervolgens op de wijze waarop binnen het besluitgebied wordt omgegaan met water.

Beleid

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

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

Toets besluitgebied

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een watertoets⁹, met inbegrip van een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van de watertoets. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Grondwater

Voor wat betreft het grondwater blijkt uit de kaarten van de Omgevingsverordening Limburg 2014 dat het besluitgebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied of boringsvrije zone ligt.

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden. Wel ligt op 80 meter ten westen van het gebied de Hekerbeek, deze ligt op te grote afstand om te kunnen worden gebruikt voor de afwikkeling van hemelwater.

Afvalwater

Het afvalwater van de te realiseren bebouwing blijft aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

⁹ Kragten, *Watertoets herontwikkeling aan de Oosterweg 5 te Valkenburg*, 25 september 2024.

Hemelwater

Het grootste deel van het terrein bestaat momenteel uit bebouwing en verhard oppervlak. De nieuwe situatie bestaat uit bebouwing, verharding en tuinen. In totaal wordt er circa 1.980 m² aan dakoppervlak en verharding gerealiseerd in de nieuwe situatie. Hiervoor geldt een bergingsopgave van 80 mm/m². De gemeente Valkenburg aan de Geul volgt hiermee het beleid van het waterschap. Dit betekent dat, ingevolge het beleid van het Waterschap Limburg en de gemeente Valkenburg aan de Geul circa 158 m³ aan berging dient te worden gerealiseerd. Er wordt voor gekozen om de bergingsopgave ondergronds op te lossen door middel van infiltratiekratten.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de watertoets. Het toepassen van de watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door de ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (standstill-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het voorliggende geval wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Waterschap en de gemeente Valkenburg aan de Geul.

Conclusie

In relatie tot het aspect water bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

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

Besluit m.e.r.

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

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

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

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grens overschrijdende karakter van het effect;

- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

De ontwikkeling is in het Besluit m.e.r. niet opgenomen in onderdeel C, maar kan wel geschaard worden onder onderdeel D, onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Hiervoor zijn de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Relevantie voor het besluitgebied

Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, hangt onder meer af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard, omvang en de milieugevolgen van de voorziene ontwikkeling een rol spelen. In dit geval is het project, gelet op de aard en omvang, geen 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage¹⁰. Daarbij is van belang dat de bebouwing binnen de bouwregels van de vigerende bestemming vrijwel volledig rechtstreeks is toegestaan, met uitzondering van een beperkte afwijking van het bouwvlak. Met name vanuit functioneel oogpunt wordt afgeweken van de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is het toekomstige ruimtebeslag niet groter dan in de huidige situatie. De totale bebouwde oppervlakte neemt zelfs af ten opzichte van de huidige situatie. Verder is sprake van een gemengd gebied en ligging aan de rand van het centrum van de kern Valkenburg, waarbij binnen de bestaande bestemming 'Gemengd' functies als bedrijven van milieucategorie 1 en 2, cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke functies rechtstreeks zijn toegestaan. De ruimtelijke impact en milieu-impact is met de beoogde ontwikkeling niet groter dan bij de rechtstreeks toegestane functies.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Hoewel geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd heeft in het kader van dit project wel een toetsing plaatsgevonden van de gevolgen voor het milieu, zoals beschreven in deze ruimtelijke motivatie en meer specifiek dit hoofdstuk.

Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken tonen aan dat voorliggend initiatief op de locatie voldoet aan de wettelijke eisen en een verantwoorde situatie inhoudt vanuit milieuoogpunt. De verrichte onderzoeken onderstrepen de conclusie dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten.

¹⁰ Zie onder meer ECLI:NL:RVS:2017:694, ECLI:NL:RVS:2018:348, ECLI:NL:RVS:2019:1253 en ECLI:NL:RVS :2019:1879.

5 PROCEDURE EN UITVOERBAARHEID

5.1 Procedure

Voor het initiatief is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke motivatie te bevatten. Om het project juridisch-planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 2° Wabo, waarvoor de reguliere omgevingsvergunningprocedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke motivatie en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

5.2 Uitvoerbaarheid

5.2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning wordt conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. Wat een bouwplan is als bedoeld in artikel 6.12.1 van de Wet ruimtelijke ordening is weergegeven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt geconcludeerd dat sprake is van een bouwplan. In het voorliggende geval is echter geen sprake van verhaalbare kosten. Desalniettemin wordt tussen de initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken worden vastgelegd over de te realiseren woningen en waarin ook het verhaal van eventuele planschade wordt geregeld. Het kostenverhaal is verzekerd.

BIJLAGEN

**B1 AMBTELIJK ADVIES - REGIONALE UITWERKING
POL ZUID-LIMBURG THEMAGROEP
VRIJETIJDSECONOMIE (VTE)**

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

ambtelijk advies d.d. 22 juli 2024

Initiatief uitbreiding Boutique Hotel KINT, Steenstraat 2, Valkenburg aan de Geul

Op de locatie is nu het Boutique Hotel KINT (hierna Kint hotel) gevestigd met 32 kamers en één vergaderruimte. Er is een uitbreiding voorzien met 26 tweepersoonskamers en drie vergaderruimten op de aangrenzende locatie van de oude bowlingbaan aan de Oosterweg te Valkenburg aan de Geul.

Het initiatief is besproken in de themagroep op 16 juli 2024 op basis van:

- het door de gemeente ingevulde format d.d. 3 juli 2024;
- brochure bestaand hotel;
- schriftelijke toelichting initiatiefnemers;
- bouwtekeningen;
- artikel 240517 Artikel Het Belang van Limburg en
- een mondelinge toelichting door de gemeente Valkenburg aan de Geul over de stand van zaken ten aanzien van het traject transformatie en vitalisering van hotels in de gemeente.

Dit advies is opgesteld vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Dit advies heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Constateringen en overwegingen van de themagroep t.a.v. het initiatief

- De themagroep stelt allereerst vast dat het initiatief wordt afgestemd omdat van het huidige omgevingsplan wordt afgeweken voor verblijfsrecreatie. Het betreft de toevoeging van 26 tweepersoons hotelkamers; 52 slaapplaatsen. Op grond van de Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg valt deze uitbreiding binnen de categorie "kleinschalige initiatieven".

- De themagroep constateert dat de uitbreiding van het Kint hotel in het viersterren-plus segment bijdraagt aan een kwalitatieve toevoeging van het hotelaanbod voor Valkenburg aan de Geul en de regio Zuid-Limburg.

De uitbreiding op het terrein van de oude bowlingbaan aan de Oosterweg zorgt daarnaast ook voor de mogelijkheid van duurzame energieopwekking (ook voor het bestaande kloosterhotel). Dit draagt bij aan duurzaam toerisme, één van de doelstellingen uit de Visie VTE Zuid-Limburg 2030. Verder draagt de voorgenomen uitbreiding bij aan een gezonde meerjarige exploitatie en daarmee ook aan het behoud van erfgoed, namelijk het bestaande Kint hotel in het rijksmonumentale klooster.

- Het Kint hotel is sinds 1 oktober 2023 geopend. Dit maakt dat er nog geen meerjarige en representatieve cijfers voorhanden zijn over de bezettingsgraad. Tijdens de vergadering van de themagroep is door de ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente Valkenburg aan de Geul toegelicht -op basis van inzage in bedrijfsvertrouwelijke gegevens- dat het Kint hotel in zijn huidige vorm een hoge bezettingsgraad kent. De meerjarenbegroting met de uitbreiding laat ook een positief resultaat zien.

- De themagroep stelt op basis van de stukken vast dat de initiatiefnemer door de onderhavige uitbreiding streeft naar een betere bezetting op doordeweekse dagen en in rustigere toeristische periodes. Dit draagt bij aan spreiding van toeristenstromen. Het stimuleren van zakelijk toerisme, zoals door initiatiefnemer wordt nagestreefd, past hier bij. De themagroep kan echter aan de hand van de beschikbare stukken nog niet op voorhand vaststellen of daadwerkelijk vooral wordt ingezet op zakelijk toerisme en hoe dit zich verhoudt met andere bestaande en nieuwe initiatieven in de regio. Reden waarom deze passage in dit advies wordt vermeld, is dat de meeste hotels en verblijfsaccommodaties op zoek zijn naar een stabiele bezettingsgraad jaarrond en dat het argument van inzet op zakelijk toerisme niet te snel mag worden gebruikt om de marktruimte aan te tonen. De themagroep heeft de indruk dat het hier vooral gaat om het stimuleren van zakelijk toerisme als aanvulling op de bestaande doelgroepen van het hotel.

- Voor de actuele behoefte en marktruimte vindt de themagroep het bij deze casus relevanter dat de gemeente Valkenburg aan de Geul eigen hotelbeleid heeft ontwikkeld en het initiatief daaraan is getoetst en past binnen dat beleid. Daarnaast is de gemeente actief bezig met transformatie en vitalisering van hotels die kwalitatief niet voldeden en weinig toekomstperspectief meer hebben. Tijdens de vergadering d.d. 16 juli 2024 is namens de gemeente een nadere actualisering gepresenteerd van de huidige stand van zaken ten aanzien van hotels.

Uit dit overzicht is gebleken dat *tenminste* 140 slaapplekken (70 2-persoons hotelkamers) in Valkenburg aan de Geul sinds 2018 zijn getransformeerd en planologisch zijn (of op korte termijn worden) wegbestemd. Deze slaapplekken zijn dus onttrokken aan de harde planvoorraad. De te verwachten marktruimte, gekoppeld aan het gegeven dat het hier gaat om een kwalitatieve toevoeging in het viersterrenplus-segment, leidt tot de conclusie dat er voor dit initiatief voldoende marktruimte is.

Conclusie

Alles overziend staat de themagroep positief tegenover dit initiatief.

Dit advies heeft een geldigheidsduur van een jaar. Indien op dat moment nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan is vastgesteld dan wel de formele BOPA-procedure is gestart, dient zo nodig een nieuw advies te worden aangevraagd.

**B2 FORMULIER REGIONALE AFSTEMMING
VRIJETIJDSECONOMIE - REGIONALE
UITWERKING POL ZUID-LIMBURG
THEMAGROEP VRIJETIJDSECONOMIE (VTE)**

Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg themagroep vrijetijdseconomie (VTE)

Formulier regionale afstemming vrijetijdseconomie

(versie 10 januari 2018)

Toelichting: Dit formulier is de basis voor de regionale afstemming van een initiatief in de ambtelijke themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg. De afspraken over regionale afstemming zijn vastgelegd in een bestuurlijk vastgestelde notitie (zie bijlage).

In de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg vindt regionale afstemming plaats vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Deze regionale afstemming heeft géén betrekking op de ruimtelijke afweging c.q. de landschappelijke aanvaardbaarheid van het initiatief.

Als een initiatiefnemer zich meldt bij de gemeente gaat deze na of het voorgenomen initiatief regionaal afgestemd moet worden. Zo ja, dan wordt dit formulier ingevuld door de betreffende gemeente, op basis van door de initiatiefnemer verstrekte informatie.

1. In welke gemeente ligt het initiatief?

Valkenburg aan de Geul

2. Wie is de initiatiefnemer?

Kint Vastgoed B.V. in samenwerking met Kint Operations BV (ECLECT Groep) als exploitant en Tenzin als projectontwikkelaar.

3. Geef een korte omschrijving van het initiatief.

Toelichting: beschrijf de aard en omvang van het initiatief. Beschrijf de bestaande en de gewenste situatie.

Geef aan of het een nieuw initiatief betreft of een uitbreiding. Is het initiatief een onderdeel van een groter geheel?

Is sprake van seizoensexploitatie, zo ja in welke periode?

Voeg bijlagen (tekst, afbeeldingen, kaarten) alleen toe als dat relevant is voor de regionale afstemming.

Boutique Hotel KINT Valkenburg (www.hotelkint.nl, vernoemd naar Marcel Kint, de wielrenner die in 1938 wereldkampioen werd op de Cauberg), gelegen in het monumentale voormalig klooster aan de Oosterweg in Valkenburg, is per 1 oktober 2023 geopend. Het hotel beschikt momenteel over **32 tweepersoons kamers en één vergaderruimte**. Hotel KINT is ontwikkeld en gerealiseerd als een boutique chic hotel dat andere doelgroepen (o.a. zakelijke markt) aantrekt dan de gemiddelde huidige hotelgast in Valkenburg. Het hotel is sfeervol ingericht met oog voor de authentieke (monumentale) elementen. Zo is o.a. in diverse ruimtes de mooie mergelwanden goed zichtbaar. Zie bijlage 1 de brochure van het bestaande hotel.

Voorgesteld initiatief betreft uitbreiding van Hotel KINT met **26 tweepersoons-kamers** (ca. 25 m² per kamer) en **3 vergaderruimten** en gaat daarmee integraal deel uitmaken van het bestaande hotel (en zal daarmee het hotelconcept). Zie bijlage 2 toelichting initiatiefnemers. De uitbreiding (nieuwbouw) staat gepland op de locatie van de oude bowlingbaan, direct gelegen naast het monumentale pand waar het bestaande hotel zich nu bevindt. Een unieke eenmalige mogelijkheid voor het hotel om uit te breiden. De nieuwbouw wordt fysiek gekoppeld aan het bestaande rijksmonument door een glazen verbindingselement. Deze fysieke koppeling is belangrijk voor het comfort van de gast en om het

geheel als een eenheid te presenteren. Zie bijlage 3 de bouwtekeningen (let op: linkerpand betreft de uitbreiding, rechterpand is ontwikkeling appartementencomplex – zie ook antwoord bij vraag 4 en 11).

Hotel KINT is nog niet zo lang geleden geopend (1 oktober 2023). Vooral in de weekenden en in toeristisch drukke perioden is het hotel vaak volgeboekt, waaruit blijkt dat het een concept is dat goed aansluit bij de (kwalitatieve) gast van nu. Toch merkt Hotel KINT op dat er onvoldoende dekking is voor de ontbijtfaciliteit en ook bistro Francis (waar zwaar in geïnvesteerd is om het unieke en kwalitatieve hoogwaardig karakter van het te hotel te onderschrijven) beter draait met meer potentiële hotelgasten. Een uitbreiding van Hotel KINT van 32 naar 58 kamers maakt een betere exploitatie van het hotel mogelijk (o.a. betere dekking op de marketing- en saleskosten). Met een gezondere basis voor de exploitatie kan ook het rijksmonument beter in stand worden gehouden (exploitatiebegroting en investeringskosten zijn bekend bij de gemeente – op aanvraag vertrouwelijk beschikbaar). Om ook door de weeks en in het laagseizoen de bezettingsgraden te optimaliseren, wilt Hotel KINT meer in gaan zetten op de zakelijke markt. Daarvoor is een groter aanbod aan zakelijke voorzieningen nodig. Het bestaande vergaderaanbod (1 vergaderruimte) is nu te klein om interessant te kunnen zijn voor bedrijven of organisaties voor bijvoorbeeld off site meetings. Vandaar ook de uitbreiding van de vergaderfaciliteit. Ook het verhogen van het aanbod aan ruime, luxe hotelkamers (met de nodige faciliteiten zoals een goed bureau) maakt een betere positie op de zakelijke markt mogelijk. Daarnaast: het huidige (monumentale) hotel is volledig gasloos en voorzien van energiebesparende maatregelen. Toch heeft het een hoog energieverbruik en zijn er geen opties om zelf energie op te wekken. De beoogde nieuwbouw kan wél energie opwekken (bijvoorbeeld zonnepanelen op het dak), wat ook het monumentale deel kan voorzien van duurzame energie.

Kortom: Deze unieke, eenmalige mogelijkheid voor uitbreiding van het hotel ondersteunt op meerdere aspecten (betere exploitatie, betere positionering zakelijke markt, meer spreiding, energetisch) het in stand houden van het prachtige monument en de bijzondere positionering van het hotel in Valkenburg aan de Geul.

4. Is voor dit initiatief ook regionale afstemming vanuit andere beleidsvelden dan vrijetijdseconomie vereist/wenselijk? Zo ja, welke?

Toelichting: indien regionale afstemming vanuit meerdere beleidsvelden nodig/gewenst is, moeten vooraf procesafspraken gemaakt worden om te komen tot één integraal advies. Is verantwoordelijkheid themagroep.

Nee, voor het pand waar de extra hotelkamers en vergaderruimtes (ca. 75 m²) is dit niet benodigd. Aangezien de vergaderruimtes geen grote oppervlakten in beslag nemen is afstemming SVREZL niet benodigd. Op dezelfde herontwikkelingslocatie (oude bowlingbaan) waar de hotel-aanbouw wordt gebouwd, komt ook een separaat appartementencomplex met 15 woningen. Daarvoor wordt separaat afstemming gezocht met de ambtelijke werkgroep Wonen Maastricht-Heuvelland.

5. Beschrijf het lange-termijn-perspectief van de initiatiefnemer en geef aan hoe dit initiatief daarin past.

Toelichting: beschrijf kort de ontwikkeling in het verleden en de beoogde ontwikkelingsstappen in de toekomst. Als de initiatiefnemer niet zelf het initiatief gaat exploiteren, geef dan aan wie de (beoogd) exploitant is. Beschrijf in dat geval hoe het initiatief past in het lange-termijn-perspectief van de exploitant. Voeg als er een businessplan/ondernemingsplan is opgesteld eventueel relevante onderdelen als bijlage toe.

Het korte termijn perspectief is het goed in de markt zetten van het hotel en bistro op het juiste niveau zodat aan de doelstellingen wordt voldaan en een gezonde exploitatie mogelijk is. De middellange termijn is gericht op het realiseren en integreren van de nieuwbouw (waarvoor nu uitbreiding wordt geïnitieerd). De lange termijn is gericht op het in stand houden van het monument (voormalig Klooster), goede gastbeleving en een gezonde exploitatie zodat dit hotel langdurig een positieve impact heeft op kwaliteit van Valkenburg en de gehele regio als toeristische bestemming. Met de uitbreiding van het hotel op de oude bowlingbaan-locatie is er voor de toekomst een rendabele exploitatie veilig gesteld. Er zijn dan ook geen plannen voor een verdere vergroting van het hotel op de lange termijn.

Het hotel is eigendom van 14 investeerders (KINT Vastgoed B.V.) met allen een sterk regionale binding en een passie om te investeren in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Valkenburg aan de Geul en de regio. De investeerders willen zich langdurig aan het hotel verbinden. De exploitant (ECLECT Groep) en de eigenaren hebben een intentieovereenkomst getekend voor (participatie in) de beoogde uitbreiding, om aan te tonen dat zowel de exploitant als investeerder achter dit plan staan. De intentieovereenkomst is aangeleverd bij de gemeente.

6. Op welke doelgroep/marktsegment is het initiatief gericht?

Toelichting: geef aan welk voorzieningenniveau, prijsklasse, specifieke doelgroep etc. het initiatief beoogt.

Beschrijf op welk type gast c.q. bezoeker het initiatief zich richt. Vermeld, indien bekend, de typering volgens de Leisure-

Leefstijlen: <https://www.recron.nl/leisure-leefstijlen-%28kleurenssegmentatie%29/wat-zijn-de-leisure-leefstijlen>

Hotel KINT richt zich op een viersterren+ segment, jongere- en oudere stellen en singles, met bovengemiddeld bestedingsgedrag, die kwaliteit zoeken en aangesproken worden door een eigentijds, trendy hotelconcept. In het leefstijlonderzoek van Market Response zijn de gasten vooral te kwalificeren als inzicht- en stijlzoekers. Daarnaast focust Hotel KINT ook op de zakelijke gast. Voor Valkenburg aan de Geul (en omliggende Heuvelland) een interessante doelgroep, omdat zij voornamelijk door de weeks en in toeristisch-rustigere perioden gebruik maken van deze faciliteiten (inzetten op spreiding van bezoekers: zowel een regionale als lokale ambitie). De kwaliteit van het hotel en geboden service is hierin van groot belang. Daarnaast wilt het hotel ook sterk gaan inzetten op het aantrekken van bedrijven en organisaties die dit hotel kiezen voor off site meetings. Hiermee concurreert het hotel op een (inter)nationaal speelveld. In Valkenburg aan de Geul (en Heuvelland) zijn dit soort initiatieven zeer beperkt tot niet aanwezig. En vormt daarmee een nieuw bezoeks-motief voor de regio.

7. Waaruit blijkt dat er in de markt behoefte bestaat aan dit initiatief?

Toelichting: beschrijf de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Geef aan wat het verzorgingsgebied is en waarom. Geef aan hoe die behoefte is vastgesteld. Voeg als er een marktonderzoek/laddertoets heeft plaatsgevonden dit als bijlage toe.

Geef aan of er andere vergelijkbare initiatieven spelen die van invloed kunnen zijn op / concurreren met dit initiatief.

Deze vraag is ook onderdeel van de onderbouwing in het kader van de ruimtelijke procedure c.q. van de toets van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Zie voor meer informatie bijvoorbeeld

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/overige-functies/>

of http://stec.nl/wp-content/uploads/2017/09/Stec-Groep-whitepaper_Ladder-voor-leisure.pdf

Dat blijkt enerzijds uit het aantal bezoekers dat Hotel KINT mag verwelkomen in het eerste jaar na de opening. Het hotel wordt goed bezocht en past bij de gast van nu.

Ook laten de hotelvitaliteitsonderzoeken (2018 ZKA, 2020 Seinpost/ZKA) zien dat in Valkenburg aan de Geul bijna de helft van de hotels niet meer vitaal/kwalitatief zijn en daar nodig verandering in benodigd is. Er is behoefte aan het saneren van de hotels die niet meer vitaal te maken zijn. Denk hierbij aan transformatie naar andere bestemmingen. Hier wordt met betreffende hoteleigenaren en de gemeente nauw naar gekeken (o.a. in Kansenskaart Wonen). Enkele hotels zijn de afgelopen jaren al gesaneerd. Maar uit de vitaliteitsonderzoeken blijkt ook dat er behoefte is in de aanwas van nieuwe, kwalitatief hoogwaardige hotelconcepten die passen bij Valkenburg en de regio en nieuwe doelgroepen naar de gemeente trekt. Doelgroepen met een hoger dan gemiddeld bestedingspatroon die momenteel niet naar Valkenburg komen vanwege het gebrek aan kwalitatief aanbod. Dit hoge bestedingspatroon is van belang voor de hele regio. Door de kwaliteit van het aanbod wordt ingezet deze gast zo lang mogelijk in Valkenburg te houden. Hotel KINT is een mooi voorbeeld van zo'n kwalitatief hoogwaardig hotel, gekoppeld aan het DNA van Valkenburg aan de Geul (o.a. monumentale mergelpanden en Wielerhistorie), die we graag voor lange termijn willen behouden en daarmee de mogelijkheid willen geven om uit te breiden.

8. Worden door dit initiatief nieuwe gasten/bezoekers aangetrokken?

Toelichting: geef aan of het initiatief gasten/bezoekers trekt die zonder dit initiatief niet naar de regio/naar Limburg zouden zijn gekomen en om welk percentage van de totale gasten/bezoekers het gaat. Geef een onderbouwing.

Ja, Hotel KINT is nu een halfjaar operationeel en er worden daadwerkelijk andere doelgroepen (stijlzoekers en inzichtzoekers). Dit komt, naast het aansprekende aanbod van het hotel, onder meer ook door een uitgekiende social media strategie en verder heeft Hotel KINT veel aandacht gehad in bladen die hoogopgeleiden en hoge inkomensgroepen als doelgroep hebben. Zoals het Financieel Dagblad en magazines zoals Living, Linda, Jan en zelfs buitenlandse kranten zoals Belang van Limburg (Belgie). Zie bijlage 4.

Daarnaast is vooral de zakelijke markt waar hotel KINT op inzet is interessant voor Valkenburg aan de Geul, het Heuvelland en Zuid-Limburg. Mede omdat deze gasten ook door de weeks en in het laagseizoen komen. Valkenburg aan de Geul heeft momenteel weinig tot geen aanbod voor de zakelijke markt. Met dit initiatief biedt hotel Kint voor deze markt een nieuw aanbod wat voor de gehele regio interessant kan zijn en beoogt de uitbreiding van Hotel KINT ook een uitbreiding van de vergaderfaciliteiten teneinde zakelijk bezoek te faciliteren. Hotel KINT probeert door de combinatie van een rijksmonument en aantrekkelijke nieuwbouw, de eigentijdse inrichting en geboden service aan aansprekende propositie te zijn in het (inter)nationale aanbod van hotel met vergaderlocatie.

9. Heeft het initiatief specifieke kenmerken?

Toelichting: geef aan of het initiatief specifieke kenmerken heeft waardoor het initiatief zich onderscheidt. Bijvoorbeeld: vernieuwende/innovatieve concepten, duurzaam gebouwde accommodaties, duurzame bedrijfsvoering, gebruik biologische/ milieuvriendelijke/ streekproducten, samenwerking met andere bedrijven, personeelsbeleid met aandacht voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, bijdrage aan de leefbaarheid van de omgeving of het voorzieningenniveau in de betreffende kern.

Ja, het initiatief is een (onzelfstandige) uitbreiding van Hotel KINT. De receptie, restaurant, algemene diensten e.d. zijn terug te vinden in de bestaande (monumentale) bebouwing. Ondanks dat de nieuwbouw geen monumentaal pand is, zal deze wel uitgerust worden van dezelfde eigentijdse en kwalitatief hoogwaardige stijl als het bestaande hotel en worden de kamers en de vergaderruimtes ruim en luxe opgezet. De nieuwbouw zal duurzaam gerealiseerd worden waarbij ingezet wordt op een energieneutraal gebouw waarbij de hoge energievraag van het bestaande hotel vanwege het rijksmonumentale karakter voor een deel gecompenseerd wordt en energetisch een betere exploitatie mogelijk wordt. Ook wordt er een ruimte gecreëerd waar de (elektrische) fietsen veilig kunnen staan.

10. Hoe worden de aard/omvang en de kenmerkende eigenschappen van het initiatief op lange termijn geborgd?

Toelichting: als de aard/omvang en/of kenmerkende eigenschappen van een initiatief een belangrijke basis zijn voor een positief advies in het kader van regionale afstemming is het van belang dat deze niet op korte termijn veranderen. Beschrijf hoe dit via privaat- en/of publiekrechtelijke weg wordt geborgd.

Specifiek voor vakantiewoningen: opnemen verplichting recreatieve verhuur en verbod permanent wonen; verplicht organiseren woningeigenaren; verplichte bijdragen aan een onderhoudsfonds; professionele exploitant.

De uitbreiding gaat integraal deel uitmaken van het bestaande hotel.. Initiatiefnemer is ervan overtuigd dat dit (ook op lange termijn) een onderscheidende positionering is. Initiatiefnemers en exploitant beogen een langjarige betrokkenheid (blijkt ook uit de intentieverklaring).

11. Wat is de locatie van het initiatief?

Toelichting: geef het adres van het initiatief en voeg zo nodig kaartjes toe van de bedrijfsopzet van het initiatief en/of van de ligging ten opzichte van de omgeving.

Het initiatief is gelegen op een oude bowlingbaan-locatie aan een doorgaande weg door Valkenburg (Steenstraat 2/Oosterweg). Direct naast de historische kern en maakt beleidsmatig deel uit van het centrumgebied. De oude bowlingbaan is niet meer in gebruik en past qua uitstraling niet bij het kwalitatieve straatbeeld dat we in Valkenburg aan de Geul graag nastreven. De hele bowlingbaan-locatie wordt daarom (voorgesteld) tot kwalitatieve herontwikkeling met enerzijds 15 woonappartementen en de beoogde uitbreiding van Hotel KINT.



12. Is het initiatief gelegen in bestaande bebouwing? Zo nee, waarom niet?

Toelichting: geef aan of het initiatief is gelegen in bestaande bebouwing. Geef aan of de bebouwing monumentale en/of beeldbepalende waarde heeft. Indien het initiatief niet is gelegen in bestaande bebouwing, beschrijf of en zo ja hoe is gezocht naar locaties in bestaande bebouwing (liefst met monumentale/beeldbepalende waarde). Geef aan waarom die locaties niet in aanmerking komen.

Geef aan of er sprake is van 'functie zoekt locatie' of van 'locatie zoekt functie'.

Initiatiefnemers hebben overigens ook gekeken naar een hoteluitbreiding in de naast gelegen protestantse kerk. Naast het feit dat deze niet beschikbaar is, is het gebouw nauwelijks geschikt voor uitbreiding van hotelkamers (o.a. door kleine raamopeningen en groot hoogteverschil waardoor beide gebouwen nauwelijks op elkaar aan te sluiten zijn). Ook zijn er gesprekken geweest met Wonen Zuid, eigenaar van de sociale huurwoningen aan de Steenstraat. Deze woningen maken deel uit van hetzelfde rijksmonument als waar het huidige hotel zich nu in bevindt. Corporatie Wonen Zuid heeft aangegeven deze woningen te blijven exploiteren. Een eventuele omzetting naar hotel zou een niet haalbare businesscase opleveren omdat goed verhuurde woningen binnen het casco volledig gesloopt moeten worden. Daarnaast is onttrekking van sociale woningen aan de woningvoorraad niet wenselijk.

15. Past het initiatief in provinciaal, regionaal, gemeentelijk beleid t.a.v. vrijetijdseconomie?

Toelichting: zo ja, geef aan waarom. Zo nee, geef aan waarom de gemeente dit initiatief mogelijk wil maken.

Ja, de gemeente Valkenburg aan de Geul zet nadrukkelijk in op de juiste persoon, op de juiste plek op het juiste moment (het aantrekken van de kwaliteitstoerist, toevoegen kwalitatief nieuw aanbod, saneren verouderd niet vitaal aanbod, spreiding van drukte, inzetten op uniek DNA van Valkenburg aan de Geul en meer). Dit voorstel sluit hierbij aan. We voegen niet zomaar extra bedden toe, maar doen dit weloverwogen – een kwalitatieve toevoeging van aanbod dat niet/nog maar weinig aanwezig is in Valkenburg én de zakelijke markt aantrekt.. En is hiermee in lijn met de “Visie Vrijetijdseconomie 2030 Bestemming Zuid-Limburg”, “Hotelbeleid gemeente Valkenburg aan de Geul” en het nog in ontwikkeling zijnde “Visie Vrijetijdseconomie 2035 Valkenburg aan de Geul”. Zie ook antwoord bij vraag 7.

16. Waaruit blijkt dat de initiatiefnemer c.q. exploitant dit initiatief tot een succes zal maken?

Toelichting: welke resultaten heeft de ondernemer in het verleden geboekt? Opleiding? Ervaring?

Het gaat om het langjarig toeristisch-recreatief succes van het initiatief. Niet om bijvoorbeeld het op korte termijn neerzetten en verkopen van vakantiehuisjes of het bouwen van een hotel en overdracht aan een exploitant.

De exploitatie van Hotel KINT is in professionele handen bij ECLECT Groep. Ook de uitbreiding blijft bij deze partij. Het eerste jaar laat al hoge waarderingen op de boekingssites en de lovende recensies voor het restaurant achter. Zie ook antwoord bij vraag 5.

17. Datum invulling formulier

4 april 2024/3 juli 2024

Bijlage 1.

Notitie regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg

Vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg (BO NLZL) op 22 juni 2016

Vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Ruimtelijke Economie (BO RE) op 6 juli 2016

1. Inleiding

In de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg is afgesproken dat initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen *met een bovenlokale impact* op het gebied van vrijetijdseconomie regionaal worden afgestemd. Indien relevant wordt ook bovenregionaal afgestemd (algemene afspraak nr. 3). In deze notitie is vastgelegd welke afspraken er als uitwerking van de Bestuursovereenkomst zijn gemaakt over de regionale afstemming van initiatieven voor vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg. Deze notitie is daarmee de leidraad voor de regionale afstemming van initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie voor de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en de Provincie Limburg. Bij de afstemming zijn de in POL 2014 opgenomen algemene Limburgse principes, de tien kernwaarden Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de specifieke principes per thema het uitgangspunt (algemene afspraak nr. 1).

2. Afspraken regionale afstemming vrijetijdseconomie Zuid-Limburg

2.1. Algemene afspraken

- De eerste beoordeling van een initiatief ligt bij de betreffende gemeente. Als een gemeente wil meewerken aan het initiatief kan regionale afstemming aan de orde zijn (zie hierna). Als een gemeente het initiatief afwijst is regionale afstemming niet nodig.
- Regionale afstemming is nodig voor die initiatieven die niet passen in een ruimtelijk plan¹. Initiatieven die al passen binnen een ruimtelijk plan hoeven niet regionaal te worden afgestemd.
 - Regionale afstemming is ook nodig ten aanzien van een ruimtelijk plan dat ruimte biedt aan toekomstige initiatieven (bijvoorbeeld een bestemmingsplan buitengebied).
- Regionale afstemming is additioneel aan de ruimtelijke procedure: regionale afstemming leidt tot een betere onderbouwing en afweging van een ruimtelijk plan in die procedure.
- Regionale afstemming betreft zowel initiatieven voor nieuwe vestigingen/bedrijven als uitbreidingen van bestaande vestigingen/bedrijven.
- De afspraken over regionale afstemming gelden tot aan de volgende tranche bestuursafspraken, tenzij ze eerder worden bijgesteld.

2.2. Afspraken over ondergrenzen, klein/grootschalig en bovenregionale afstemming

- In de tabel in deze notitie is een overzicht opgenomen van de ondergrenzen per type vrijetijdseconomie waaronder géén regionale afstemming nodig is.
- In de tabel is ook de grens tussen kleinschalige en grootschalige initiatieven aangegeven: die bepaalt welk Bestuurlijk Overleg (BO NLZL en/of BO RE) verantwoordelijk is.

¹ Zie voor de definitie van 'ruimtelijk plan' de Omgevingsverordening Provincie Limburg inclusief de aanvulling daarop in de ontwerp-wijziging.

- Indien er een niet te verwaarlozen invloed is op de aangrenzende regio Midden en/of Noord, wordt het initiatief aan de betreffende regionale overleggen vrijetijdseconomie ter afstemming aangeboden.
- Initiatieven die niet regionaal afgestemd hoeven te worden moeten wel gemeld worden. Doel daarvan is inzicht te verwerven in de aard, omvang en frequentie van deze relatief kleine initiatieven. Dit inzicht kan leiden tot het bijstellen van deze afspraken over afstemming c.q. melding.
- Om een 'salamitactiek' te voorkomen is regionale afstemming altijd nodig als een initiatiefnemer na een eerste afstemming of melding opnieuw een aanvraag doet op of bij dezelfde locatie of voor hetzelfde bedrijf. De ondergrens voor regionale afstemming geldt in een dergelijk geval niet.
- Regionale afstemming is opnieuw nodig als een initiatiefnemer het initiatief aanpast naar aanleiding van eerdere regionale afstemming, tenzij het initiatief na de aanpassing past binnen het ruimtelijk plan of onder de ondergrens valt.
- Indien bij een gemeente of de provincie een initiatief in het buitenland bekend is dat invloed heeft op de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg wordt dit gemeld.

2.3. Afspraken over de afstemmingsstructuur

- Afstemming vindt plaats in de ambtelijke themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg.
- Aan de regionale afstemming in de themagroep nemen alleen gemeenten en provincie deel en niet de in de themagroep deelnemende stakeholders.
- Als de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg niet tot een redelijke mate van overeenstemming kan komen dan wordt het initiatief ter afstemming voorgelegd aan het BO NLZL c.q. het BO RE (conform tabel).
- Een overzicht van de resultaten van de afstemming wordt regelmatig ter kennisname aan het BO NLZL en het BO RE voorgelegd.
- Een overzicht van de gemelde initiatieven wordt regelmatig ter kennisname aan het BO NLZL en het BO RE voorgelegd.
- Op basis van het overzicht van gemelde initiatieven doet de themagroep zo nodig voorstellen aan het BO NLZL en/of het BO RE om de ondergrenzen voor regionale afstemming aan te passen.

2.4. Afspraken over concrete uitvoering van de afstemming

- Ten behoeve van regionale afstemming van initiatieven is door de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg een format vastgesteld. Dit format wordt zo nodig aangepast.
- Voor het melden van initiatieven wordt door de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg een vereenvoudigd format vastgesteld. Dit format wordt zo nodig aangepast.
- Het format wordt ingevuld door de betreffende gemeente².
- Te bespreken initiatieven worden geagendeerd in de themagroep vrijetijdseconomie Zuid-Limburg. De agenda en stukken worden verzonden naar alle deelnemende gemeenten en de agenda-leden van de overige gemeenten. De agenda-leden kunnen hierdoor desgewenst aansluiten bij de betreffende bijeenkomst.
- In de bijeenkomst van de themagroep vindt zo nodig een toelichting op het initiatief plaats door of namens de betreffende gemeente. Indien daarvoor externen aanwezig zijn, zullen zij na de toelichting en het beantwoorden van vragen niet bij de inhoudelijke bespreking aanwezig zijn.

² In geval van een Provinciaal Inpassingsplan (PIP) door de provincie in overleg met gemeente(n).

- Op basis van de afstemming in de themagroep wordt een ambtelijk advies van de themagroep opgesteld en aan de betreffende gemeente toegezonden.
- In het geval van bestuurlijke afstemming wordt door de ambtelijke themagroep een préadvies opgesteld met discussiepunten ten behoeve van het betreffende Bestuurlijk Overleg. Na bespreking in het Bestuurlijk Overleg wordt een bestuurlijk advies opgesteld en aan de betreffende gemeente toegezonden. Indien initiatieven zowel in het BO NLZL als het BO RE worden besproken wordt een gecoördineerd bestuurlijk advies opgesteld.

(Zie tabel op achterzijde)

Tabel regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg

BO NLZL = bestuurlijk overleg Nationaal Landschap Zuid-Limburg

BO RE = bestuurlijk overleg Ruimtelijke Economie

TYPE INITIATIEF	GEEN AFSTEMMING; WEL MELDING	AFSTEMMING KLEINSCHALIGE INITIATIEVEN		AFSTEMMING GROOTSCHALIGE INITIATIEVEN	
Verblijfsrecreatie	Omvang onder ondergrens	Omvang tussen onder- en bovengrens	Bestuurlijk gremium	Omvang boven bovengrens	Bestuurlijk gremium
Kampeervekken, caravan- plaatsen, camperplaatsen e.d.	Max. 7 plaatsen	8 – 25 plaatsen	BO NLZL	> 25 plaatsen	BO NLZL en BO RE
Vakantiewoningen, vakantie- appartementen, stacaravans, chalets, trekkershutten e.d.	Max. 7 eenheden en slaapplaatsen voor max. 30 personen ³	8 - 25 eenheden en slaapplaatsen voor 31 - 100 personen	BO NLZL	> 25 eenheden en/of slaapplaatsen voor > 100 personen	BO NLZL en BO RE
Hotels, pensions, groepsaccommodaties e.d.	Slaapplaatsen voor max. 30 personen	Slaapplaatsen voor 31 - 100 personen	BO NLZL	Slaapplaatsen voor > 100 personen	BO NLZL en BO RE
Bed & breakfast ⁴	Alle initiatieven	Niet van toepassing		Niet van toepassing	
Dagrecreatie	Gericht op bezoekers uit de eigen gemeente	Gericht op bezoekers uit de eigen subregio ⁵	BO NLZL	(Ook) gericht op bezoekers van buiten eigen subregio	BO RE

³ Als een van beide normen wordt overschreden is afstemming nodig

⁴ Mits ondergeschikt aan woonfunctie. Als dat niet het geval is, afstemming conform categorie 'vakantiewoningen'

⁵ De subregio's zijn: Westelijke Mijnstreek; Parkstad; Maastricht-Heuvelland