vandewall
planologisch advies

Motivering

Inhoud

1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Besluitgebied 5
1.3 Omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 8

2 Planbeschrijving **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 14
2.3 Parkeren 23

3 Beleidskader **24**
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 24
3.2 Provinciaal beleid 26
3.3 Omgevingswaarden 32
3.4 Regionaal beleid 33
3.5 Beleid Waterschap 37
3.6 Gemeentelijk beleid 38

4 Fysieke leefomgeving **40**
4.1 Beschermen van de gezondheid 40
4.2 Milieubelastende activiteiten 40
4.3 Geluid 41
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht 43
4.5 Bodemkwaliteit 45
4.6 Omgevingsveiligheid/externe veiligheid 47
4.7 Natuur 48
4.8 Water en watersysteem 52
4.9 Archeologie & cultuurhistorie 54
4.10 Klimaatadaptatie 56
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten 59
4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling 59

5 Uitvoerbaarheid **61**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 61
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 61

6 Juridische regeling **63**
6.1 Opzet regelgeving 63
6.2 Artikelsgewijze toelichting 64

7 Belangenafweging en conclusie **67**
7.1 Is sprake van een ETFAL? 67
7.2 Conclusie 67

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen 68



Separate bijlagen:

1) Herontwikkeling Schoolstraat Klimmen, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, WSP, rapportnummer SLM025656-RAP-002, d.d. 25.03.2025;
2) Verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest, Aelmans, rapportnummer E231022.006/ROE, d.d. 26.05.2025;
3) Vooronderzoek Schoolstraat 2 Klimmen (gemeente Voerendaal), Aelmans, rapportnummer AMV250093.004.R1/ROE, d.d. 19.03.2025;
4) Onderzoek externe veiligheid – Herontwikkeling Schoolstraat Klimmen, WSP, rapportnummer SLM025656, d.d. 25.03.2025;
5) AERIUS-berekening – Realisatie acht appartementen, drie zorgstudio's en twee grondgebonden woningen aan de Schoolstraat te Klimmen, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA2025.09-AERIUS, d.d. 04.12.2025;
6) Quickscan natuurwaarden Schoolstraat 3 Klimmen, Econsultancy, rapportnummer 25959.001, d.d. 16.07.2024;
7) Watertoets herontwikkeling Schoolstraat Klimmen, WSP, rapportnummer SLM025656, d.d. 31.03.2025;
8) Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) verkennende fase Schoolstraat 2 Klimmen, KSP Archeologie, rapportnummer 23148, d.d. 08.07.2024;
9) Participatieverslag;
10) Bericht van afhandeling provincie Limburg inzake aanvullend vleermuisonderzoek.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens aan de Schoolstraat te Klimmen een woningbouwplan te realiseren. Dit woningbouwplan behelst het realiseren van elf appartementen ter plaatse van het voormalige horecabedrijf Café Keulen aan de Schoolstraat 3 en het ontwikkelen van twee woningbouwkavels voor twee vrijstaande woningen ter plaatse van het parkeerterrein dat ten zuiden van het voornoemde horecabedrijf is gelegen.

Voor de realisering van elf appartementen, waarvan acht in de bestaande bebouwing van het voormalige café en drie in een nieuwbouwgedeelte op het achter het café gelegen terrein, is op 16 september 2025 reeds een omgevingsvergunning voor een zogenoemde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend. Met het doorlopen van deze procedure is de functie van deze gronden ('Horeca') niet gewijzigd. Deze gronden zijn derhalve in het voorliggende TAM-omgevingsplan opgenomen om zodoende ter plaatse van deze gronden de functie 'Horeca' te wijzigen in de functie 'Woongebied'.

Ten zuiden van deze appartementen is een parkeerterrein behorende bij de appartementen gesitueerd. Deze gronden zijn reeds voorzien van de functie 'Verkeer', maar worden binnen het besluitgebied van voorliggend TAM-omgevingsplan opgenomen en voorzien van de functie 'Woongebied', omdat deze parkeerplaatsen uitsluitend bestemd zijn voor de bewoners van de appartementen.

Op het zuidelijke gedeelte van het parkeerterrein wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze gronden zijn thans voorzien van de functie 'Verkeer' maar worden middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan voorzien van de functie 'Woongebied'.

Hiermee bestaat het besluitgebied uit twee deelgebieden. Het noordelijke 'Deelgebied 1' bestaat uit de reeds vergunde appartementen en bijbehorende gronden en wordt voorzien van de functie 'Woongebied'. Ten zuiden van dit 'Deelgebied 1' ligt 'Deelgebied 2'. Ter plaatse van het noordelijke gedeelte van 'Deelgebied 2' wordt een parkeerterrein behorende bij de appartementen gerealiseerd. De vigerende functie 'Verkeer' wordt hier gewijzigd in de functie 'Woongebied'. Het overige/zuidelijke gedeelte van 'Deelgebied 2' wordt voorzien van de functie 'Woongebied' om de realisering van twee vrijstaande woning mogelijk te maken.

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Voerendaal, waarvan de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg' onderdeel uitmaakt. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het tijdelijk deel van het omgevingsplan te worden gewijzigd middels de vaststelling van het voorliggend TAM-omgevingsplan. Hiermee worden de gronden ter plaatse van de reeds vergunde appartementen en de gronden ter plaatse van de twee beoogde woningbouwkavels voorzien van de functie 'Woongebied'.

De omgevingsvergunning voor de BOPA voor de elf appartementen ter plaatse van deelgebied 1 is nog niet onherroepelijk, omdat hiertegen bezwaar is ingediend. Derhalve dienen deze 11 appartementen in het kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe woningen te worden beschouwd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet derhalve in de realisering van 13 nieuwe wooneenheden.



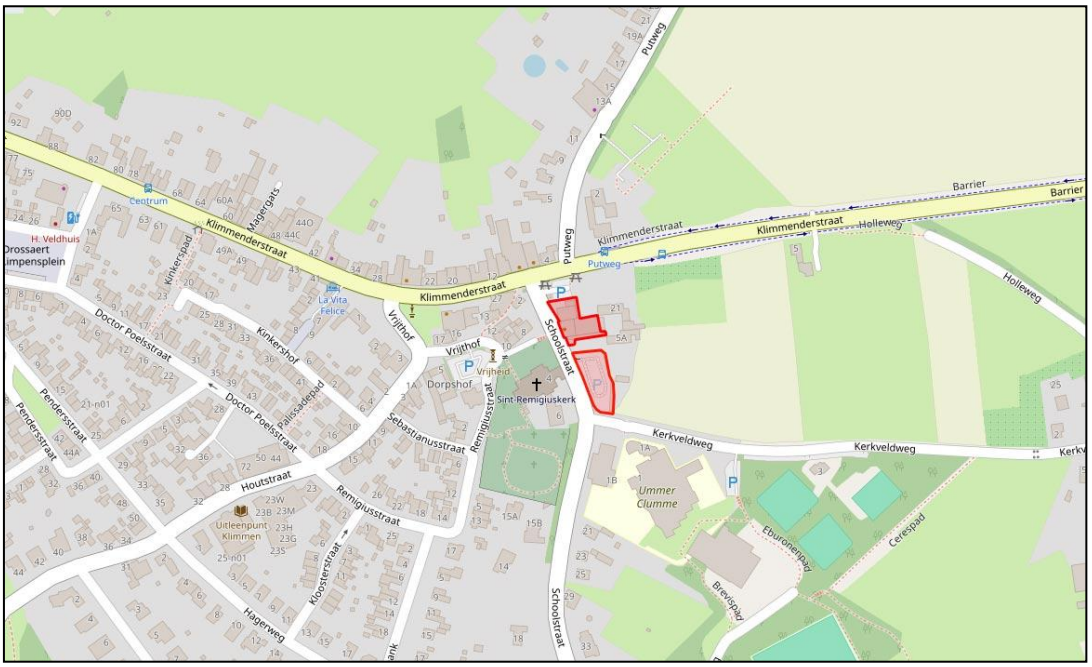
1.2 Besluitgebied

Ligging
De projectlocatie is gelegen aan de oostzijde van de Schoolstraat, aan de oostzijde van de kern Klimmen, in het westelijke deel van de gemeente Voerendaal. De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden:

- deelgebied 1: het noordelijke deelgebied omvat het voormalige café Keulen en de voormalige feestzaal. Ter plaatse van deelgebied 1 is op 16 september 2025 een bouwplan vergund voor de realisering van elf appartementen, waarvan acht in de bestaande bebouwing en drie in een nieuwbouwgedeelte. Omdat tegen de vergunning bezwaar is ingediend, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. Deze 11 woningen worden derhalve in het kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe woningen te worden beschouwd. Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 891 m² en is kadastraal bekend als gemeente Klimmen, sectie B, nummer 2325;

- deelgebied 2: het zuidelijke deelgebied omvat het noordelijke gedeelte van het bestaande parkeerterrein dat aan de oostzijde van de Schoolstraat is gesitueerd. Hier worden tien parkeerplaatsen behorende bij de appartementen gerealiseerd. Ter plaatse van het zuidelijke deel van deelgebied 2 worden twee woningbouwkavels ontwikkeld. De aanleg van het parkeerterrein is evenals de appartementen reeds vergund op 16 september 2025. Het gebruik van de gronden als parkeervoorzienig is op basis van de ter plaatse vigerende functie 'Verkeer' reeds toegestaan. Deze gronden zijn binnen de begrenzing van het onderhavige besluitgebied opgenomen zodat aan deze gronden de functie 'Woongebied' kan worden toegekend, aangezien de parkeerplaatsen exclusief bestemd zijn voor bewoners van de appartementen. Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van 1.010 m² en is kadastraal bekend als gemeente Voerendaal, sectie B, nummers 2473, 2474 en 2475.

Op het onderstaande kaartje is de begrenzing van het besluitgebied middels een rode kleur aangegeven:



Overzichtskaart besluitgebied

1.3 Omgevingsplan

Ter plaatse van het onderhavige besluitgebied vigeert thans het omgevingsplan van rechtswege (ook wel: het tijdelijk deel van het omgevingsplan, hierna aangeduid als TOP). Als onderdeel van dit TOP geldt ter plekke de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

Regeling bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'
Het besluitgebied is planologisch-juridisch geregeld in het TOP en meer specifiek in de regeling van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' (vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal d.d. 27.06.2013). Hierin is het besluitgebied bestemd tot 'Horeca', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie'. Voorts is het besluitgebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-weg'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij voornoemd bestemmingsplan. De begrenzing van de projectlocatie is met een blauwe omlijning aangeduid. De gronden voorzien van de functie 'Horeca' hebben een rode kleur en de gronden voorzien van de functie 'Verkeer' hebben een grijze kleur.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'

In het navolgende worden de functies (voorheen 'enkelbestemmingen' en 'dubbelbestemmingen' genoemd), die conform het vigerende bestemmingsplan op de projectlocatie gelden, beschreven.

Functie 'Horeca'
De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- horeca;
- de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen en/of de instandhouding van de monumentale waarde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; ●

met daaraan ondergeschikt:
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- wonen in een bedrijfswoning.

●*: deze aanduiding is niet van toepassing op de projectlocatie.*

Bouwregels
Ter plaatse van de functie 'Horeca' is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan ten behoeve van een horecafunctie en een eventuele bedrijfswoning.

Functie 'Verkeer'
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- verkeersdoeleinden, waarbij wegen zijn uitgevoerd in ten hoogste 2 rijstroken;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- religieuze voorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- faunaschermen en -tunnels.

Bouwregels
Ter plaatse van de functie 'Verkeer' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en religieuze doeleinden worden gebouwd.

Functie 'Waarde – Archeologie'
Tevens is de volledige projectlocatie voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze functie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor:
- de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

Archeologische onderzoeksplicht
Wanneer bodemverstoringen plaatsvinden met een verstoringsdiepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld met een oppervlakte van 100 m² of meer, dient middels een archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 3.8 van deze motivering.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone-weg'
De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone-weg'. Deze aanduiding geeft de onderzoekszone wegverkeerslawaai weer van de aanwezige wegen. Ter plaatse van deze aanduiding gelden aanvullende regels, naast de regels die gelden op basis van de andere vigerende bestemming(en). In beginsel is het realiseren van geluidgevoelige functies (zoals een woning) niet toegestaan, tenzij:
- voor de betrokken woning of het betrokken gebouw een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde is verleend vóór de vaststelling van het bestemmingsplan;
- uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer enige gevel van de betrokken woning(en) of het betrokken gebouw niet hoger zal zijn dan 48 dB.



Planologische strijdigheid
Het onderhavige plan bestaat enerzijds uit het planologisch vastleggen van de op 16 september 2025 vergunde appartementen ter plaatse van het voormalige horecabedrijf (deelgebied 1) en de bijbehorende tien parkeerplaatsen (deelgebied 2). Het realiseren van woningen - anders dan een bedrijfswoning behorende bij het ter plaatse aanwezige horecabedrijf - is niet toegestaan ter plaatse van de functie 'Horeca'. Middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan worden deze gronden voorzien van de functie 'Woongebied'. Omdat de op 16 september 2025 verleende omgevingsvergunning door de nog lopende bezwaarprocedure nog niet onherroepelijk is, worden de 11 nieuwe wooneenheden in deelgebied 1 in het kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe wooneenheden beschouwd.

Het realiseren van parkeerplaatsen is weliswaar toegestaan ter plaatse van de vigerende functie 'Verkeer', maar omdat deze parkeerplaatsen specifieke bestemd zijn voor de bewoners van de nieuwe appartementen, worden ook deze gronden middels de vaststelling van voorliggende TAM-omgevingsplan voorzien van de functie 'Woongebied'.

Ter plaatse van het overige deel van de parkeerplaats (deelgebied 2) worden twee woningbouwkavels voor de bouw van twee vrijstaande woningen ontwikkeld. Het gebruiken en bebouwen van de gronden ten behoeve van de woonfunctie is op basis van de hier vigerende functie 'Verkeer' niet toegestaan. Deze gronden worden middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan voorzien van de functie 'Woongebied'.

1.4 Leeswijzer

De motivering bij het TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform de Leidraad TAM Omgevingsplan van de gemeente Voerendaal. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit TAM-omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de planregels. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de belangenafweging en eindconclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ligging
De projectlocatie is gelegen aan de oostzijde van de Schoolstraat, aan de oostzijde van de kern Klimmen, in het westelijke deel van de gemeente Voerendaal. De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden:

- deelgebied 1: het noordelijke deelgebied omvat het voormalige café Keulen en de voormalige bijbehorende feestzaal. Ter plaatse van deelgebied 1 is op 16 september 2025 een bouwplan vergund voor de realisering van elf appartementen, waarvan acht in de bestaande bebouwing en drie in een nieuwbouwgedeelte. Omdat tegen de vergunning bezwaar is ingediend, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. Deze 11 woningen worden derhalve in het kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe woningen te worden beschouwd. Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 891 m² en is kadastraal bekend als gemeente Klimmen, sectie B, nummer 2325;

- deelgebied 2: het zuidelijke deelgebied omvat het noordelijke gedeelte van het bestaande parkeerterrein dat aan de oostzijde van de Schoolstraat is gesitueerd. Hier worden tien parkeerplaatsen behorende bij de appartementen gerealiseerd. De aanleg van het parkeerterrein is evenals de appartementen reeds vergund op 16 september 2025. Het gebruik van de gronden als parkeervoorzienig is op basis van de ter plaatse vigerende functie 'Verkeer' reeds toegestaan. Deze gronden zijn binnen de begrenzing van het onderhavige besluitgebied opgenomen zodat aan deze gronden de functie 'Woongebied' kan worden toegekend. Deelgebied 2 heeft een oppervlakte van 1.010 m² en is kadastraal bekend als gemeente Voerendaal, sectie B, nummers 2473, 2474 en 2475.

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het besluitgebied middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto besluitgebied

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het besluitgebied en omgeving in de huidige situatie:



De voorgevel van het cafépand aan de Schoolstraat 3 en de bijbehorende zaal, gezien vanaf de Schoolstraat



De Schoolstraat in noordelijke richting, met rechts het pand aan de Schoolstraat 3 en links de authentieke kerkmuur behorende bij de Sint-Remigiuskerk

Direct ten oosten van het noordelijke deelgebied liggen de woningen aan de Klimmenderstraat 21 en 23. Deze woningen zijn aan de noordzijde ontsloten via de Klimmenderstraat.

De onderstaande afbeelding toont het bestaande parkeerterrein dat deelgebied 2 vormt. Het noordelijke gedeelte van het parkeerterrein blijft in gebruik als parkeerterrein behorende bij de appartementen. Het overige deel van het parkeerterrein wordt ontwikkeld tot twee woningbouwkavels voor de bouw van twee vrijstaande, levensloopbestendige woningen.

Op de achtergrond is de woning aan de Schoolstraat 5 zichtbaar. De toerit tot deze woning is gesitueerd tussen het horecapand en de parkeerplaats. Tevens heeft deze woning een toerit via de Kerkveldweg.



Het bestaande parkeerterrein aan de oostzijde van de Schoolstraat

Ruimtelijk-stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving
Klimmen ligt in het Zuid-Limburgse Heuvellandschap, dat bekend staat om zijn glooiende heuvels, groene weilanden en schilderachtige uitzichten. Dit landschap is een belangrijke kernwaarde, aangezien het de landelijke en serene sfeer van het dorp versterkt. De natuurlijke omgeving rondom Klimmen biedt niet alleen een prachtig decor, maar ook tal van recreatiemogelijkheden zoals wandelen en fietsen.

De landbouwgronden en boomgaarden rondom het dorp zijn ook een integraal onderdeel van het landschap. Ze weerspiegelen het agrarische verleden en de nog steeds aanwezige landelijke bedrijvigheid van Klimmen. De landelijke wegen die door het landschap slingeren en de karakteristieke holle wegen dragen bij aan de authentieke charme van de regio.

De architectuur in Klimmen wordt gekenmerkt door een mix van traditionele Limburgse bouwstijlen en historische elementen. Een prominent gebouw is de Sint-Remigiuskerk, waarvan de geschiedenis terugvoert tot in de 11^{e} eeuw. De kerk is gebouwd in Romaanse stijl en wordt gekenmerkt door haar robuuste bouw, dikke muren en kleine ramen. Gelegen op het hoogste punt van dorp is de kerk van verre te zien. Daarnaast zijn er talrijke boerderijen en woonhuizen te

vinden die gebouwd zijn in de typische Limburgse vakwerkstijl. Deze constructies, vaak bestaande uit een houten frame opgevuld met leem of baksteen, weerspiegelen de bouwtradities van de regio en dragen bij aan de uitstraling van het dorp. Het gebruik van lokale materialen, zoals Kunradersteen in vele gebouwen geeft het dorp een unieke, herkenbare esthetiek.

Bron: Architectenzaak

De onderstaande afbeelding toont het zicht op de Sint-Remigiuskerk, gezien vanaf de projectlocatie:



Zicht op de Sint-Remigiuskerk (bron: Google StreetView)

De directe omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door woningen, kleinschalige dienstverlening (assurantiekantoor), horeca en maatschappelijke voorzieningen (kerk, onderwijs, huisartsenpraktijk). Op de onderstaande luchtfoto is een aantal omliggende functies rondom de projectlocatie aangeduid. De projectlocatie is middels een kleur aangeduid:



Luchtfoto met projectlocatie en omliggende voorzieningen

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Deelgebied 1

Algemeen
Ter plaatse van deelgebied 1 is een bouwplan vergund dat voorziet in de verbouwing van het bestaande horecapand tot acht appartementen en de bouw van een nieuw gebouw met drie appartementen ter plaatse van de voormalige feestzaal. Alle appartementen betreffen huurappartementen, waarvan vier appartementen in het sociale huursegment, vijf appartementen in het middeldure huursegment en twee appartementen in het duurdere huursegment. De omgevingsvergunning voor de 11 nieuwe woningen in deelgebied 1 is op 16 september 2025 verleend, maar is nog niet onherroepelijk omdat de bezwaarprocedure nog niet is afgerond. Deze 11 nieuwe woningen dienen derhalve in het kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe woningen te worden beschouwd.

Appartementen in bestaande bebouwing
Van het bestaande horecapand worden de zaal en carport (noordzijde) en de bijbehorende kegelbaan (zuidzijde) gesloopt. In de resterende bebouwing worden acht appartementen gerealiseerd: vier appartementen op de begane grond en vier appartementen op de verdieping van het pand.

De onderstaande afbeeldingen tonen de voorgevel van het voormalige horecapand aan de Schoolstraat 3 in de huidige situatie en in de nieuwe situatie.

Aan de linkerzijde van het gebouw wordt een aanbouw met carport en dakterras gesloopt en vervangen door een kleinere aanbouw met balkon. Ter plaatse van het middengedeelte van het gebouw wordt een dakkapel gerealiseerd. Ter plaatse van het rechtergedeelte van het gebouw worden in het zadeldak dakramen gerealiseerd en wordt aan de uiterst rechterzijde een bestaande aanbouw gesloopt.

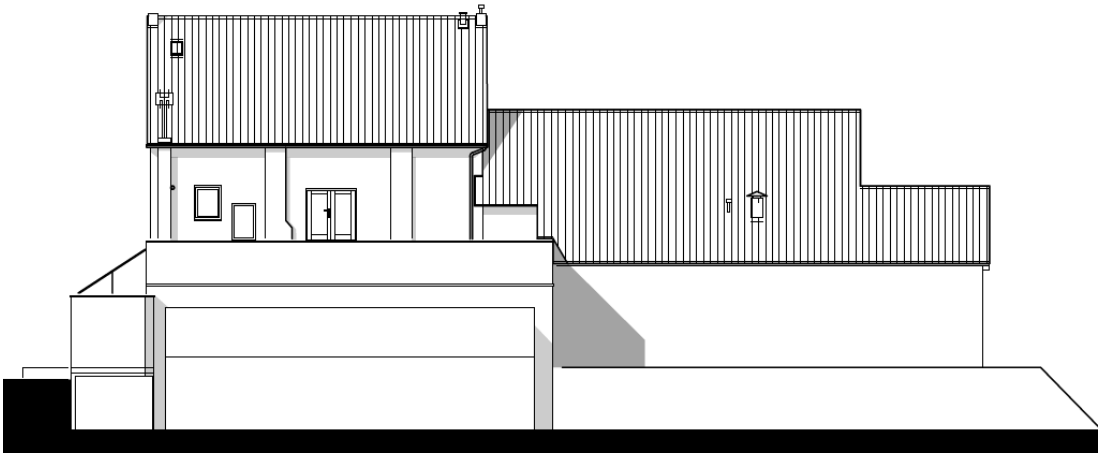


Voorgevel Schoolstraat 3 bestaande situatie | bron: Architectenzaak

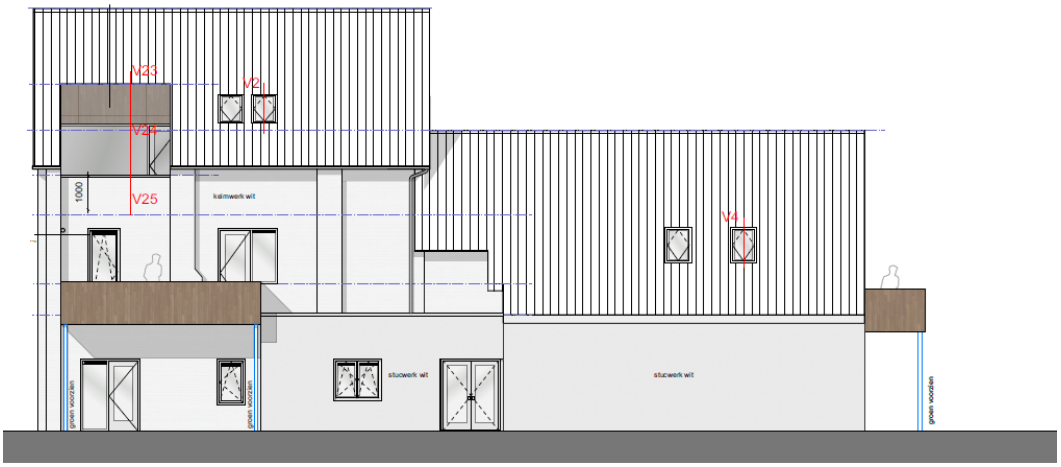


Voorgevel Schoolstraat 3 nieuwe situatie | bron: Architectenzaak

De navolgende afbeeldingen tonen de achtergevel van het voormalige horecapand in de bestaande situatie (vóór de sloop van de achtergelegen feestzaal) en de achtergevel in de nieuwe situatie. Ter plaatse van de voormalige feestzaal wordt nieuwbouw gerealiseerd ten behoeve van nieuwe appartementen op de begane grond.

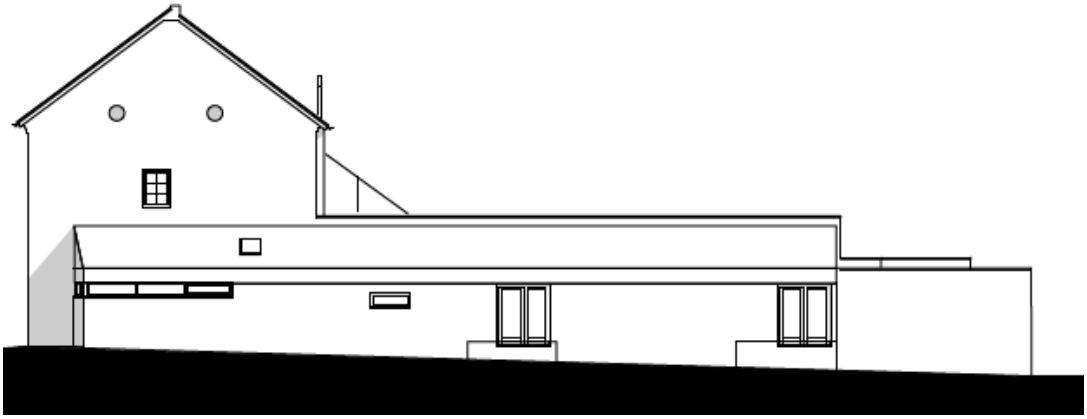


Achtergevel Schoolstraat 3 bestaande situatie | bron: Architectenzaak



Achtergevel Schoolstraat 3 nieuwe situatie | bron: Architectenzaak

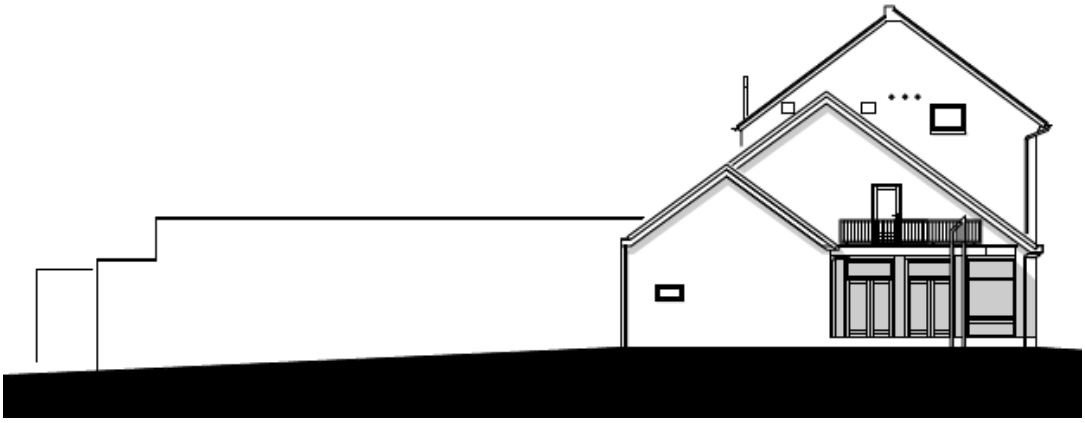
De navolgende afbeeldingen tonen de zijgevels van het pand in de bestaande situatie en in de nieuwe situatie. Op de geveltekeningen van de nieuwe situatie zijn eveneens de zijgevels van de drie nieuwe zorgwoningen zichtbaar die ten noorden van het voormalige horecapand worden gerealiseerd.



Rechter zijgevel Schoolstraat 3 bestaande situatie | bron: Architectenzaak



Rechter zijgevel Schoolstraat 3 nieuwe situatie | bron: Architectenzaak



Linker zijgevel Schoolstraat 3 bestaande situatie | bron: Architectenzaak

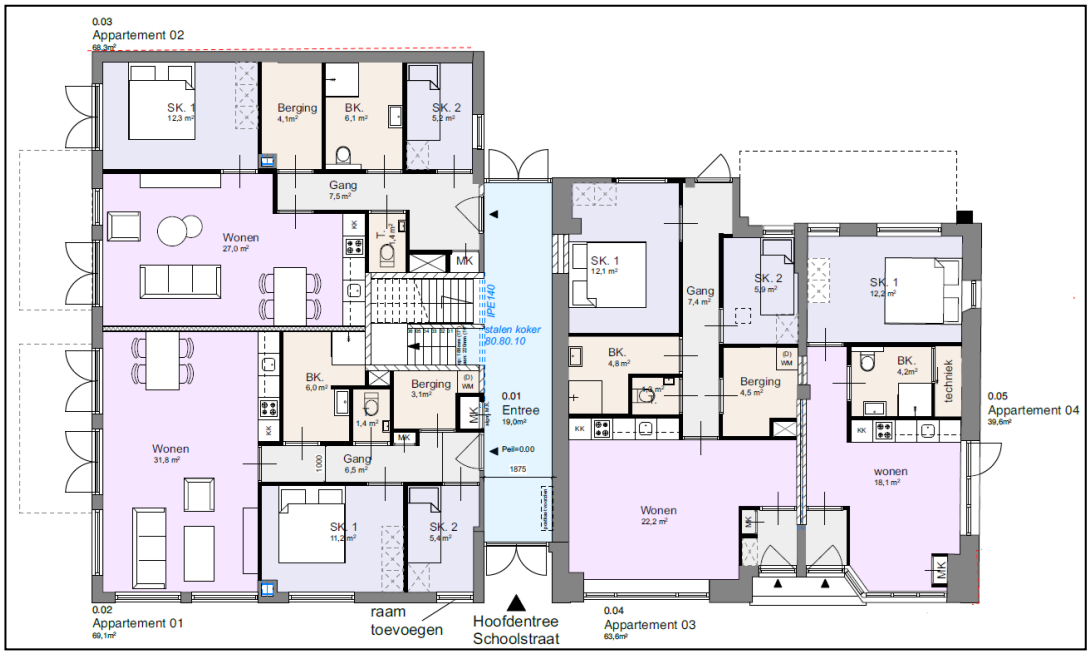


Linker zijgevel Schoolstraat 3 nieuwe situatie | bron: Architectenzaak

In het voormalige horecapand worden acht studio-appartementen gerealiseerd: vier op de begane grond, drie op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping. De vier appartementen op de begane grond beschikken over een terras op maaiveldniveau en de vier appartementen op de verdiepingen beschikken over een balkon.

<u>Begane grond</u>

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de begane grond in de nieuwe situatie, met vier studio-appartementen en de hoofdentree aan de Schoolstraat (westzijde). De appartementen hebben een woonoppervlakte van 69,1 m², 68,3 m², 63,6 m² en 39,6 m².



Plattegrond begane grond Schoolstraat 3 | bron: Architectenzaak

Eerste verdieping

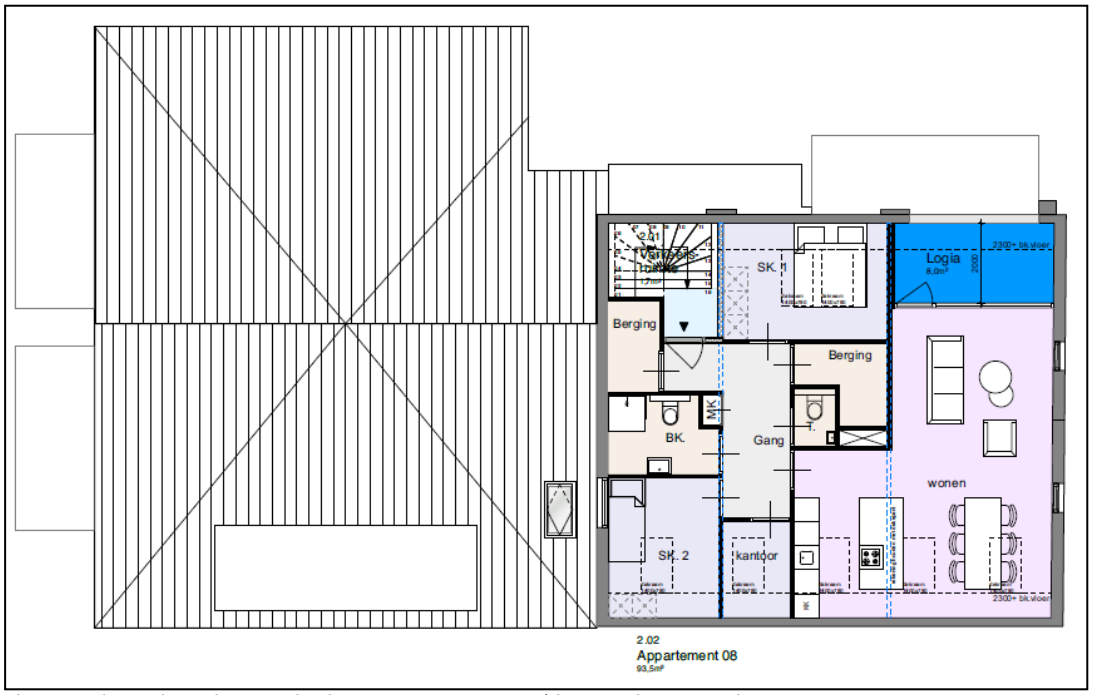
De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de eerste verdieping in de nieuwe situatie, met drie studio-appartementen met een woonoppervlakte van 47,9 m², 66,5 m² en 90,5 m².



Plattegrond eerste verdieping Schoolstraat 3 nieuwe situatie | bron: Architectenzaak

Tweede verdieping

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond in de nieuwe situatie. Op de tweede verdieping wordt één appartement gerealiseerd met een woonoppervlakte van 93,5 m².



Plattegrond tweede verdieping Schoolstraat 3 nieuwe situatie | bron: Architectenzaak

Nieuwbouw drie zorgwoningen

Ten oosten van het voormalige horecapand wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met drie zorg(patio-)woningen. Op de onderstaande situatietekening is deze nieuwbouw met een groene ondergrond weergegeven. In grijs is het achterste gedeelte van het voormalige horecapand weergegeven.



Situatietekening met nieuwe zorgwoningen en oostelijk deel bestaande horecapand | bron: Architectenzaak

De drie zorg(studio-)appartementen hebben een woonoppervlakte van 40,8 m², 38,1 m² en 40,7 m².

De drie nieuwbouw zorgwoningen worden afgewerkt met schuine daken en de goot- en nokhoogte bedraagt 3,00 en 4,00 meter. De onderstaande afbeelding toont een 3D-animatie in vogelvlucht van de beoogde nieuwbouw:

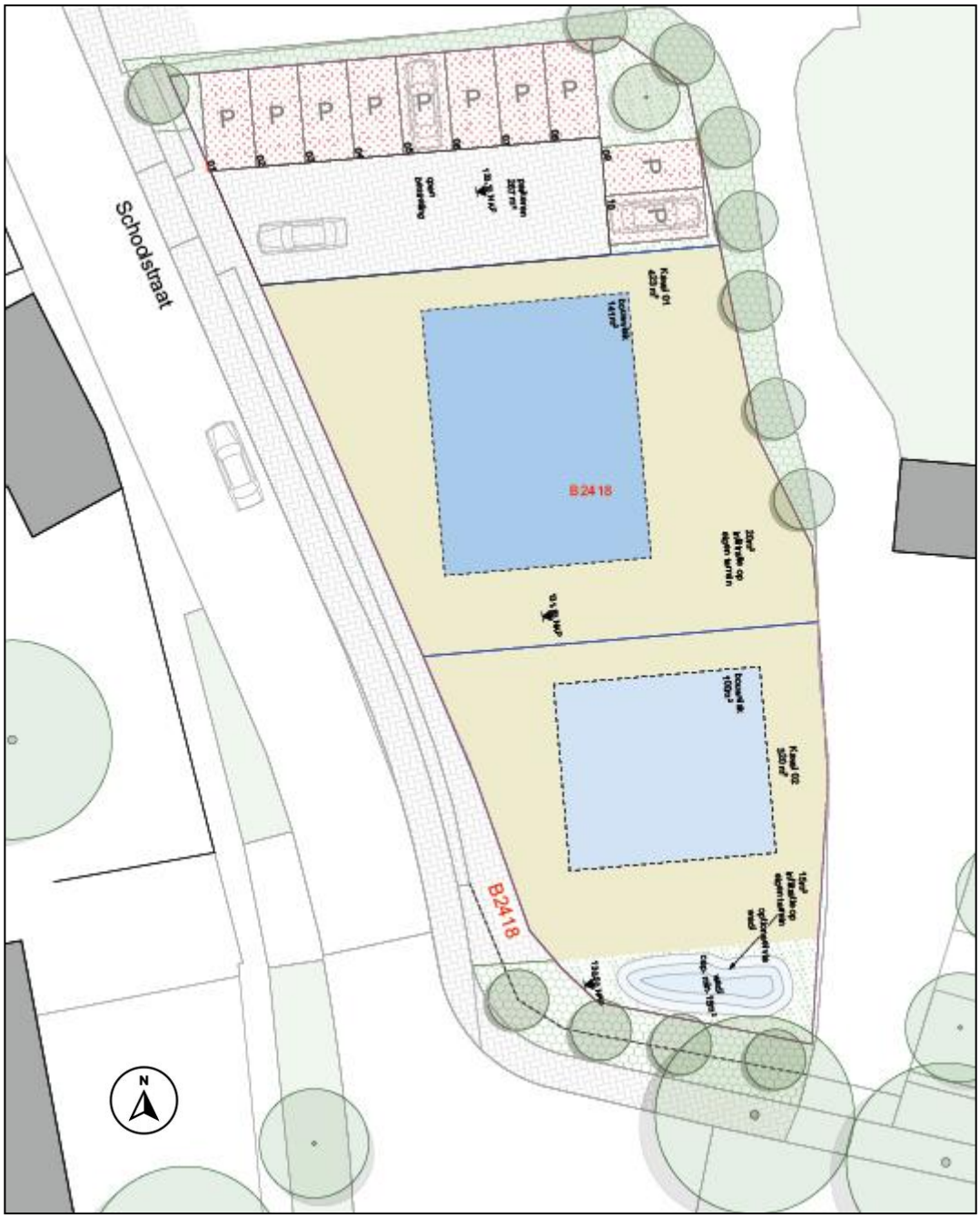


3D-animatie nieuwbouw zorg(studio-)appartementen | bron: Architectenzaak

2.2.2 Deelgebied 2

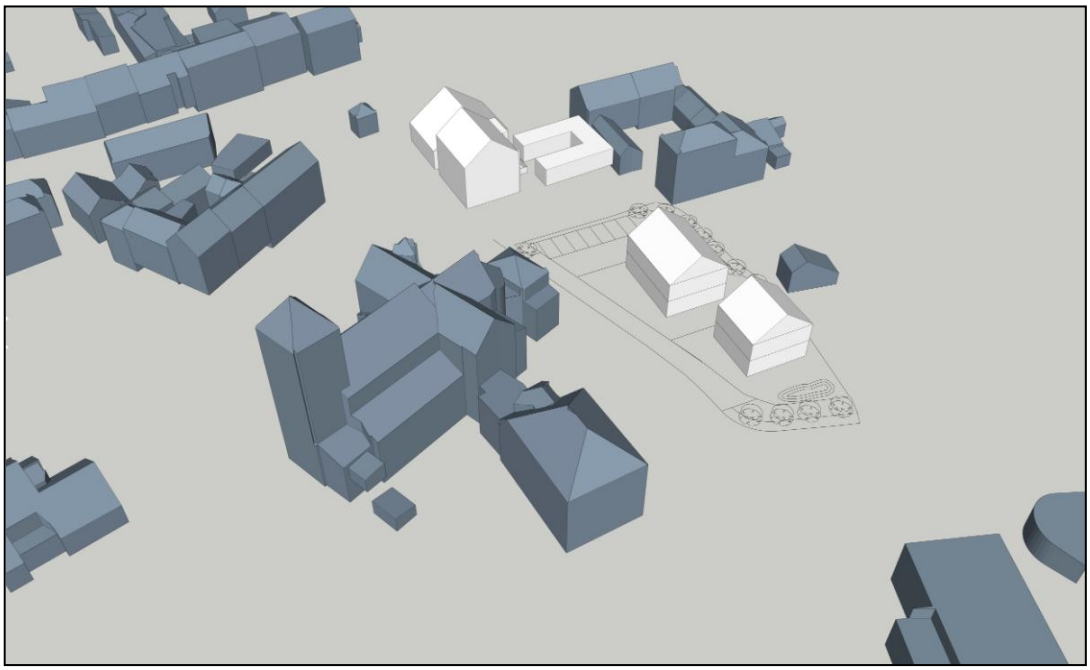
Ter plaatse van deelgebied 2 worden tien parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de bewoners van de appartementen in deelgebied 1. Dit betreft het noordelijke gedeelte van deelgebied 2. Dit parkeerterrein heeft een oppervlakte van circa 267 m².

Het overige gedeelte van deelgebied 2 wordt ontwikkeld tot twee woningbouwkavels. Hier wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De toekomstige inrichting van deelgebied 2 is op de navolgende situatietekening weergegeven. Voor de twee vrijstaande woningen is nog geen concreet bouwplan uitgewerkt.



Toekomstige inrichting deelgebied 2

De onderstaande 3D-afbeelding geeft een impressie van het bouwplan en de omgeving in de toekomstige situatie:



3D-impressie toekomstige situatie

De weergegeven woningen zijn gebaseerd op de maximale bouwmogelijkheden die het voorliggende TAM-omgevingsplan biedt. Het uiteindelijke eindbeeld kan afwijken van deze afbeeldingen.

De bouwregels die gelden voor de toekomstige woningen zijn beschreven in paragraaf 6.2 van deze motivering.

2.3 Parkeren

De gemeente Voerendaal maakt bij het bepalen van de parkeernorm gebruik van de parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur en mobiliteit). In de parkeerkencijfers, waarvan de meest recente versie in augustus 2024 is gepubliceerd, wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen, stedelijkheidsgraden en woningcategorieën.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in een 'matig stedelijk' gebied, in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het plan voorziet ter plaatse van deelgebied 1 in vier appartementen in het sociale huursegment, vijf appartementen in het middeldure huursegment en twee appartementen in het duurdere huursegment.

Parkeerbehoefte appartementen
In de onderstaande tabel zijn de beoogde appartementen en het bijbehorende parkeernormen weergegeven:

Categorie	**Aantal**	**Parkeernorm min./max.**	**Totaal**
Huur, appartement, sociale huur < 75 m²	4	0,4 / 1,2	1,6 / 4,8
Huur, appartement, vrije sector < 75 m²	5	0,5 / 1,3	2,5 / 6,5
Huur, appartement, vrije sector 75-100 m²	2	0,6 / 1,4	1,2 / 2, 8
Totale parkeerbehoefte			5,3 / 14,1 (gem. 9,7, afg. 10)

Het onderhavige plan resulteert in een minimale parkeerbehoefte van 5,3 parkeerplaatsen en een maximale parkeerbehoefte van 14,1 parkeerplaatsen. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 10 parkeerplaatsen. Hiermee valt het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen de marge van de minimale en maximale parkeerbehoefte conform de parkeerkencijfers van het CROW.

Parkeerbehoefte twee woningbouwkavels
Ter plaatse van deelgebied 2 worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze woningen vallen onder de categorie 'Koop, huis, vrijstaand'. Voor deze categorie geldt op de onderhavige locatie een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaatsen. Bij beide woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee past het aantal parkeerplaatsen binnen de marge van de minimale en maximale parkeerbehoefte conform de parkeerkencijfers van het CROW.

Geconcludeerd kan worden het plan voldoet aan de parkeernormen.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Nationale Omgevingsvisie
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan sluit aan bij de doelstelling om te werken aan een evenwichtige woningmarkt met voldoende woningaanbod. Ook sluit het plan aan bij de doelstelling om de beschikbare ruimte zo effectief mogelijk te benutten en zoveel mogelijk in te zetten op ruimtelijke ontwikkelingen door middel van inbreiding en herstructurering.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

In Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dient te voldoen.

Onderhavig plan
Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor het onderhavige besluitgebied met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Waarborgen van de veiligheid
In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moeten worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is het besluitgebied niet gelegen binnen explosie-, brand of gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Vanuit de instructieregels van het Rijk is er geen belemmering voor deze ontwikkeling. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.6 van deze motivering.



Beschermen van de waterbelangen
In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige besluitgebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 4.8 van deze motivering.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu
In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor het onderhavige besluitgebied - aan de orde in paragraaf 4.2 tot en met 4.5 van deze motivering.

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Naast instructieregels ter voorkoming van aantasting van cultureel erfgoed en archeologische monumenten is tevens de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Meer hierover in relatie tot dit plan is opgenomen in paragraaf 4.9 van deze motivering.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan
Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan
Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in eerdere

uitspraken kaders gegeven over welke ontwikkelingen als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten worden beschouwd. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de realisering van 13 nieuwe wooneenheden. Voor de realisering van 11 nieuwe wooneenheden ter plaatse van deelgebied is op 16 september 2025 een omgevingsvergunning verleend. Echter, deze omgevingsvergunning is nog niet onherroepelijk omdat tegen de omgevingsvergunning bezwaar is ingediend en de bezwaarprocedure is nog niet afgerond.

Ter plaatse van deelgebied 2 worden twee nieuwe wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt. In totaal voorziet voorliggend TAM-omgevingsplan dus in 13 nieuwe wooneenheden. Dit betekent dat de 'Ladder' op het plan van toepassing is.

De behoefte aan de nieuwe woningen is in de voorliggende motivering behorend bij het TAM-omgevingsplan zorgvuldig gemotiveerd in de subparagrafen 3.2 *(Provinciaal beleid en provinciale regels)*, 3.4 (*Regionaal beleid)* en 3.6 *(Gemeentelijk beleid)*.

Overige instructieregels
Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op het onderhavige besluitgebied.

3.1.3 Conclusie

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en dat op basis van de uitwerkingen in hoofdstuk 4 van deze motivering ook aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl kan worden voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers;
- stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.



Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Landelijke kernen

Het onderhavige besluitgebied is conform de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg gelegen binnen de zone 'Landelijke kernen'. 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. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. de Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Limburgse principes-woningbouw

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De provincie wil de variatie in gebieden koesteren en zet zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact blijven en stedelijke functies daar geconcentreerd worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Volgens de POVI wordt onder bestaand bebouwd gebied (in relatie tot wonen) het stedenbouwkundig samenspel oftewel samenhangende structuur van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing verstaan, met een overwegende woonfunctie, waar veel mensen per oppervlakte eenheid daadwerkelijk wonen. Feitelijk onderscheidt de provincie binnen bestaand bebouwd gebied drie categorieën: stedelijk gebied, landelijke kernen en linten/clusters. Geconcludeerd kan worden dat het besluitgebied is gelegen in een landelijke kern en daarmee binnen het door de provincie gedefinieerde 'bestaand bebouwd gebied'. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg.

Ten aanzien van het thema wonen is voorts aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Onderhavig plan

Voorliggend plan voorziet in de realisering van 13 nieuwe wooneenheden: 11 appartementen in deelgebied 1 en twee grondgebonden woningen ter plaatse van deelgebied 2. De appartementen ter plaatse van deelgebied 1 betreffen vier appartementen in het sociale huursegment, vijf appartementen in het middeldure huursegment en twee appartementen in het duurdere huursegment. De twee toekomstige woningen ter plaatse van deelgebied 2 betreffen koopwoningen in het duurdere segment. Hiermee worden woningen in zowel het huur- als koopsegment en in diverse prijsklassen gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten op de actuele woningbehoefte.

Instructieregels provincie (Omgevingsverordening Limburg)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd indien de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van



deze instructieregels, of indien sprake is van een voorbeschermingsregel of indien de activiteit het uitvoeren van een projectbesluit van provincie of Rijk belemmert.

Onderhavig plan
Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor de onderhavige projectlocatie, gelet op de inhoud van het plan, met name instructieregels voor woningbouw, na-ijleffecten steenkoolwinning en klimaatadaptatie. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Woningbouw (paragraaf 12.1.1 Omgevingsverordening)
De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:
a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 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 ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan
Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan. Ten aanzien van de Limburgse principes (H3) bevindt de projectlocatie zich in 'landelijke kernen', de zone waarbinnen een belangrijk deel van de woningbouwopgave moet worden opgelost (zie beschrijving POVI in deze paragraaf). Ten aanzien van het aspect Wonen en Leefomgeving (H5) is in de POVI onder meer aangegeven dat de betaalbaarheid van woningen een belangrijk aandachtspunt is en blijft.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsplanwijziging, naast de instructieregels van het Rijk ook de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Onderhavig plan
Vanuit de Omgevingsverordening gelden voor het onderhavige besluitgebied, gelet op de inhoud van het plan, instructieregels voor woningbouw, klimaatadaptatie, het beschermingsgebied Einstein Telescope, het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, het uitsluitingsgebied windturbines, de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied en het uitzonderingsgebied voor uitbreiding glastuinbouw en de overstromingskans. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Woningbouw
In paragraaf 12.1.1 van de Omgevingsverordening is de instructieregel opgenomen dat de motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:
a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 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 ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie'.

Ten aanzien van sub b. kan het volgende worden aangegeven.

Vooraf: Woondeal Limburg
Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In Limburg hebben de gezamenlijke gemeenten en de provincie met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen.

Op 29 oktober 2024 de Woonmonitor 2024 is gepubliceerd. De Woonmonitor is een jaarlijkse rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Nederlandse woningmarkt – en tevens de Limburgse woningmarkt – verkeren in zwaar weer. Er is een tekort aan woningen, waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen wordt het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan betaalbare en goede woningen is daarom groot.

In 2023 groeide de Limburg bevolking met bij 5.000 personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners. Meer dan de helft van deze groei vond plaats in Maastricht. De bevolkingsgroei in 2023 is meer dan gehalveerd ten opzichte van de groei van ruim 10.000 personen in 2022. Er was echter geen sprake van groei in alle Limburgse gemeenten. In 12 van de 31 gemeenten nam de bevolking af, voornamelijk in Zuid-Limburg. Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de gehele Limburgse bevolking nog een aantal jaren doorgroeien en vervolgens zal de bevolking weer afnemen. De bevolking van Zuid-Limburg neemt nu al af, terwijl de bevolking in Midden-Limburg na 2030 zal afnemen en in Noord-Limburg na 2035.

Limburg telde eind 2023 ruim 554.400 particuliere huishoudens. In 2023 zijn er ruim 5.800 particuliere huishoudens in Limburg bij gekomen, waarvan 95% éénpersoons huishoudens. Verder is ook de zelfstandige woningvoorraad toegenomen tot bijna 534.000 zelfstandige woningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 26% uit appartementen en voor 60% uit koopwoningen. Bijna 38.000 woningen zijn zorggeschikt en 44% van deze woningen is zelfstandig.

De provincie Limburg streeft niet alleen naar het realiseren van kwantitatief voldoende woningen, maar tevens naar een woningvoorraad met voldoende kwaliteit. De woningvoorraad is op veel plekken relatief oud. Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965.



Daarnaast behoort Zuid-Limburg tot de regio's met de meest verslechterende staat van de woningvoorraad.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Limburgse woningmarkt registreren alle Limburgse gemeenten hun woningbouwplannen en -realisaties in de Plancapaciteitsmonitor. Op basis van deze cijfers zijn de afgelopen 9 jaar met kleine schommelingen jaarlijks steeds meer woningen gerealiseerd in Limburg. In 2023 zijn er bruto bijna 4.000 woningen gerealiseerd, netto zijn dit ruim 3.300 woningen. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2022. Per saldo zijn er 2.700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 898 nieuwe woningen door functiewijzigingen.

De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 43.000 bruto toevoegingen en ruim 4.500 onttrekkingen. Het netto saldo bestaat ui 38.470 woningen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt (ruim 13.000 onherroepelijk en bijna 2.000 vastgesteld) en 65% zachte plancapaciteit (ruim 7.500 in de ontwerpfase en ruim 20.000 in de ideefase). De zachte plancapaciteit dient nog verder uitgewerkt te worden voordat er garantie is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De beschikbare plancapaciteit in Limburg wordt verder gekenmerkt door zeer veel kleinschalige woningbouw. In bijna driekwart van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Kortom: er is nog steeds grote behoefte aan woningen, zowel in de huursector als in de koopsector en zowel in het betaalbare segment als het middeldure en duurdere segment, voor de doelgroepen starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens en gezinnen. De behoefte die in de Woonmonitor 2023 werd geconstateerd is nog steeds actueel, zij het dat deze behoefte nog evidenter is geworden doordat het aantal nieuwe woningen dat in 2023 is gerealiseerd licht is gedaald ten opzichte van 2022.

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij de actuele woningbehoefte die in de Woonmonitor 2024 is geconstateerd voor de regio Zuid-Limburg. Ter plaatse van deelgebied 1 worden 11 nieuwe wooneenheden gerealiseerd, waarvan vier sociale huurappartementen, vijf appartementen in het middeldure segment en twee appartementen in het duurdere segment. Ter plaatse van deelgebied 2 worden twee woningbouwkavels gerealiseerd voor de bouw van twee vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. Deze woningbouwontwikkeling past binnen de actuele woningbouwbehoefte.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat op basis van de Regionale Woonvisie Zuid-Limburg woningbouwplannen dienen te worden afgestemd. De gemeente Voerendaal zal zorgdragen voor de regionale afstemming van het plan.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Voerendaal zorg moeten dragen voor het opnemen van de extra woning in de monitoringssystematiek van de provincie Limburg.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de woning zeker binnen de aangegeven periode van vijf jaar zal worden gerealiseerd. Dit zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het voorliggende plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.

Na-ijlende gevolgen steenkoolwinning (art. 12.12)
In artikel 12.12 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.



Onderhavig plan
Het besluitgebied is gelegen in de gemeente Voerendaal. De kern Klimmen, waarin de projectlocatie is gelegen, is echter in de tijd van mijnbouw geen onderdeel geweest van het concessiegebied. Na-ijlende gevolgen van de steenkoolwinning vormen derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (afdeling 16.1 van de Omgevingsverordening)
In artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van het beschermingsgebied voor de Einstein Telescope. Deze instructieregels luiden als volgt:

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 als 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 uit het eerste lid, mits door de aanvrager vooraf overlegd 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 één of meer deskundigen.

Artikel 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg luidt als volgt:

1) in het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteiten in het beschermingsgebied Einstein Telescope:
   a) plaatsen of hebben van een windturbine;
   b) ontgronding, met uitzondering van een ontgronding 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 in het beschermingsgebied Einstein Telescope met een omgevingsvergunning van het bepaalde in het eerste lid, onderdelen b en c afwijken mits uit door de aanvrager overlegd 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 één of meerdere 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.

Toetsing aan artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg
Het onderhavige besluitgebied is gelegen binnen het beschermingsgebied voor de Einstein Telescope. In het onderhavige plan is echter geen sprake van het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgronding of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. De instructieregels die gelden ten aanzien van het beschermingsgebied Einstein Telescope vormen derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

Klimaatadaptatie (artikel 3.5)
Conform artikel 3.5 van de Omgevingsverordening bevat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving 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 op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte.

Onderhavig plan
Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat de gemeente Voerendaal zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt. De afwegingen inzake klimaatadaptatie zijn opgenomen in paragraaf 3.10 van deze onderbouwing.

Uitsluitingsgebied windturbines
In artikel 13.1 is aangegeven dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het uitsluitingsgebied windturbines, binnen dat gebied geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toelaat. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Overstromingskansgebied C
Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied C een gemiddelde overstromingskans 1:25 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beleidsmatige uitwerkingen in paragraaf 3.5 en de aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4 van deze motivering worden voldaan aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

Omgevingswaarden van het Rijk volgen vaak uit Europese of andere internationale verplichtingen. De Rijksomgevingswaarden staan in hoofdstuk 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Rijk heeft in het Bkl, op grond van artikel 2.15 lid 1 van de Omgevingswet, omgevingswaarden vastgesteld voor de luchtkwaliteit, de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater, de zwemwaterkwaliteit, de veiligheid van primaire waterkeringen en de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk.

De provincie is verplicht om omgevingswaarden te stellen voor watersystemen. De provincie stelt omgevingswaarden vast in de omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg is een omgevingswaarde voor de overstromingskans opgenomen voor dit gebied. Deze is besproken in subparagraaf 3.2.2.

Los van deze verplichtingen mogen gemeenten, Rijk en provincies ook voor andere onderwerpen omgevingswaarden stellen. Voor bijvoorbeeld de geur van veehouderijen of voor lichthinder zijn



ook omgevingswaarden denkbaar. Gemeenten mogen alleen omgevingswaarden vaststellen op terreinen waar Rijk of provincie geen omgevingswaarden hebben vastgesteld. Voor dit besluitgebied zijn (nog) geen omgevingswaarden vastgesteld door de gemeente Voerendaal.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:
- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
    1. slopen;
    2. financiële compensatieregeling;
    3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
    4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

3.4.2 Beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021’ opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De strekking van deze beleidsregel is dat ‘goede woningbouwplannen’ niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

<u>Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde</u>
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van één van de volgende situaties:
- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en <u>sociale en middeldure huur- en koopwoningen</u> voor de doelgroep starters en



senioren. Met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, prijspeil 2025) € 450.000 v.o.n.).

Toetsing criterium 1
Ter plaatse van deelgebied 1 is de realisering van 11 appartementen op 16 september 2025 reeds vergund. Acht van deze appartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing van een voormalig horecabedrijf (Café Keulen). Drie appartementen worden gerealiseerd in een nieuw te bouwen gebouw ter plaatse van de voormalige feestzaal behorende bij het horecabedrijf. Hiermee is sprake van inbreiding en herstructurering. Tegen de verleende omgevingsvergunning is bezwaar ingediend. Omdat de bezwaarprocedure nog niet is afgerond is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. De 11 nieuwe wooneenheden ter plaatse van deelgebied 1 dienen derhalve in kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe wooneenheden te worden beschouwd.

Ter plaatse van deelgebied 2 worden 10 parkeerplaatsen aangelegd voor de bewoners van de appartementen en er worden twee woningbouwkavels ontwikkeld voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Deze parkeerplaats behoorde bij het horecabedrijf. Door de beëindiging van de exploitatie van het horecabedrijf is deze (niet-openbare) parkeerplaats in onbruik geraakt. Door hier twee woningbouwkavels op te ontwikkelingen is ook hier sprake van inbreiding en herstructurering. Het plan voorziet bovendien in een mix van woningen in zowel de huur- als koopsector en in diverse prijssegmenten. Hierdoor is er sprake van een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.

Het plan voldoet hiermee aan criterium 1.

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

Toetsing criterium 2
Zoals reeds in paragraaf 3.2.2 van deze motivering is aangegeven, past het onderhavige plan binnen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan criterium 2.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. De gemeente Voerendaal heeft het plan inmiddels afgestemd in de regio en inmiddels heeft de regionale Bestuurscommissie Wonen met het plan ingestemd.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en aan de beleidsregel ‘Ruim baan voor goede woningbouwplannen.

3.4.3 Intergemeentelijke Structuurvisie regio Parkstad Limburg, “Ruimte voor park en stad”

De regio Parkstad Limburg heeft een intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: “Ruimte voor park en stad” (2009). De visie beoogt de missie van de regio, ‘het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit’, te



verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere voor een groter contrast van stad en land;
- een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op onder andere een zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-Centrum: een hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Binnenring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur
Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht
Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking
Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid
De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

De structuurvisie kent tevens zes pijlers die het fundament vormen voor de inhoudelijke keuzen en die zullen fungeren als toetssteen voor ontwikkelingen en initiatieven, te weten: landschap leidt, één hoofdcentrum, energie als fundament, netwerk van Park en Stad, economische slagader N281, Buitenring = Parkstadring.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plan is met name het thema *'Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking'* relevant. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de realisering van 13 nieuwe wooneenheden. Voor de realisering van 11 nieuwe wooneenheden in deelgebied is op 16 september 2025 een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleend. Tegen deze omgevingsvergunning is bezwaar ingediend. Omdat de bezwaarprocedure nog niet is afgerond, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. Ter plaatse van deelgebied 2 worden twee woningbouwkavels voor de realisering van twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Hiermee voorziet voorliggend plan in de realisering van in totaal 13 nieuwe wooneenheden.

Ter plaatse van deelgebied 1 wordt een voormalig horecapand getransformeerd tot een appartementencomplex ten behoeve van senioren. Hiermee wordt langdurige leegstand voorkomen en wordt tevens invulling gegeven aan een urgente woonbehoefte van een doelgroep



(senioren), waarvoor op de huidige woningmarkt weinig aanbod beschikbaar is. De appartementen betreffen allen huurappartementen: vier appartementen in het sociale huursegment, vijf appartementen in het middeldure huursegment en twee appartementen in het duurdere huursegment. Ter plaatse van de twee woningbouwkavels in deelgebied 2 wordt de bouw van twee vrijstaande koopwoningen mogelijk gemaakt. Dit betreffen woningen in het duurdere segment. Hiermee voorziet het plan in een gevarieerd woningaanbod, in zowel het huur- als koopsegment en in alle prijssegmenten. Er is bovendien sprake van een inbreidingslocatie, waardoor het bestaand stedelijk gebied optimaal wordt benut. Hiermee voldoet het plan aan de uitgangspunten die in de Intergemeentelijke Structuurvisie regio Parkstad Limburg zijn vastgelegd.

3.4.4 Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034

In januari 2025 zijn de uitkomsten van het Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034 gepubliceerd. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad Limburg en is uitgevoerd door Stec Groep. Eén van de conclusies die uit het woonbehoefteonderzoek naar voren komen is dat vergrijzing een van de belangrijkste demografische ontwikkelingen blijft in de komende jaren. Een groot deel van de huishoudens in 2024 en 2044 woont nu al in de Parkstadregio. En deze inwoners worden ouder. Veel van hen zijn nu tussen de 55 en 75 jaar oud en zij zullen de komende jaren dus doorstromen naar de leeftijdsklasse ‘75+’. Dit betekent veel voor de woon- en zorgbehoefte in Parkstad. Deze verandert over het algemeen namelijk pas na het 75ste levensjaar aanzienlijk. In het onderzoek en het gehanteerde migratiescenario is deze verwachte vergrijzing gediagnosticeerd. Op basis daarvan wordt verwacht dat het aantal 75-plussers tot 2044 met 42% tot 45% zal toenemen. Bovendien verhuizen relatief weinig ouderen na hun 75ste en al helemaal niet vaak over de regio- of gemeentegrens heen.

Een andere belangrijke conclusie die uit het onderzoek volgt is dat het nultredensegment de belangrijkste pijler is bij nieuwbouwontwikkelingen en dat de doorstroming die ontstaat door het realiseren van nultredenwoningen kansen biedt voor andere doelgroepen. De aankomende vergrijzing van de Parkstadregio heeft een groot effect op de woningbehoefte. Deze oudere doelgroep vraagt een woningtype dat er nu nog relatief weinig is in de regio, namelijk nultredenwoningen. Dit is een woning waarvan de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. De woning is zonder traplopen bereikbaar en goed toegankelijk voor mensen met een rollator. De vergrijzing is zelfs zo sterk dat deze vraag bijna de gehele woningbehoefte behelst, ook wanneer rekening wordt gehouden met de mate waarin deze doelgroep verhuist. Er wordt hierbij een behoefte aan grote diversiteit aan prijssegmenten en eigendom in het nultredensegment. Want ook ouderen hebben zeer uiteenlopende woonbehoeften. Wat hen verbindt is echter de wens om deze behoefte levensloopbestendig te vervullen. Ook is hierbij behoefte aan woonproducten in de middenhuur.

Onderhavig plan
Bovenstaand is slechts een (klein) gedeelte van de in het woonbehoefteonderzoek aangetoonde woonbehoefte uiteengezet. Uit deze uiteenzetting blijkt echter dat nultredenwoningen voor senioren in diverse prijssegmenten een groot gedeelte van de actuele woonbehoefte vormen. Het onderhavige plan voorziet in 11 appartementen (waarvan zeven nultredenwoningen betreffen) voor senioren in het sociale huursegment, het middeldure huursegment en het duurdere huursegment. Ook blijkt uit het onderzoek dat er behoefte is aan een breed scala aan woningen, waaronder ook koopwoningen in het duurdere segment. De behoefte aan de twee woningbouwkavels in het zuidelijke gedeelte van deelgebied 2 is daarmee ook aangetoond. Een gevarieerd woningaanbod stimuleert de doorstroming op de woningmarkt. Hiervan profiteren uiteindelijk alle doelgroepen. Hiermee past het plan binnen de actuele woningbehoefte.

3.4.5 Conclusie

Het voorliggende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het regionaal beleid.



3.5 Beleid Waterschap

3.5.1 Waterschapsverordening

Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in Bijlage I van de Waterschapsverordening.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige besluitgebied zijn in de genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd. Het onderhavige woningbouwplan voorziet ter plaatse van deelgebied 1 in acht nieuwe woningen in bestaande bebouwing en drie nieuwe woningen in een nieuw te bouwen gebouw. Ter plaatse van deelgebied 2 worden tien parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners van de appartementen in deelgebied 1 gerealiseerd. De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse een bestaande en reeds verharde parkeerplaats. Voorts worden ter plaatse van deelgebied 2 twee woningbouwkavels voor de bouw van twee vrijstaande woningen ontwikkeld.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing dient op eigen terrein verwerkt te worden. In het onderhavige plan wordt het hemelwater binnen het besluitgebied opgevangen in wadi's en greppels. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze motivering.

3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het besluitgebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.



Het beheerprogramma kent geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan.

3.5.4 Conclusie

Vanuit het waterschapsbeleid zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan.

De reguliere waterparagraaf (vanuit de instructieregel ex artikel 5.37 Bkl) is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze motivering.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. In deze visie worden de beleidsuitgangspunten voor de fysieke ruimte geschetst, voor zowel de kernen als het buitengebied. De omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat de visie niet alleen betrekking heeft op gebouwen, natuur en wegen, maar op alle activiteiten die de fysieke leefomgeving beïnvloeden.

<u>Klimmen</u>
De kern Klimmen (inclusief Termaar) heeft circa 2.500 inwoners. Het is een typisch Heuvellanddorp ontstaan uit lintbebouwing langs de oude route van Heerlen naar Valkenburg en Maastricht. Aan het oude lint liggen nog veel karakteristieke historische boerderijen. Ze hebben meestal geen agrarische functie meer, maar zijn bepalend voor de beeldkwaliteit en uiting van de gemengde functies wonen en werken. Van oorsprong zijn aan het oude lint dan ook de meeste bedrijven en voorzieningen gelegen.

<u>Wonen</u>
Eén van de thema's die de fysieke leefomgeving beïnvloeden is het thema wonen. Ook in de gemeente Voerendaal speelt de vergrijzing een belangrijke rol. De verwachting is de bevolking afneemt en dat het aantal 75-plussers de komende jaren flink zal stijgen (zie ook het kopje 'Regionaal Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2024-2034'). De gemeente zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving, om zo een aantrekkelijke gemeente te blijven voor jong en oud. De gemeente Voerendaal wil haar steeds ouder wordende inwoners in staat stellen om zo goed en lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. De voornaamste maatregel om een aantrekkelijk woongebied te blijven in de nabije toekomst is het (laten) realiseren van voldoende levensloopbestendige woningen.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan behelst de realisering van 11 levensloopbestendige seniorenappartementen in het sociale huursegment, het middeldure huursegment en het duurdere segment. Tevens worden twee woningbouwkavels ontwikkeld voor de bouw van twee vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment. De appartementen worden gerealiseerd in een voormalige horecapand en een nieuw te bouwen gebouw ter plaatse van de gesloopte feestzaal. De twee woningbouwkavels worden gerealiseerd ter plaatse van het parkeerterrein behorende bij het voormalige horecabedrijf. Er is hiermee sprake van herstructurering en inbreiding. Er worden woningen gerealiseerd in zowel het huur- als koopsegment en in diverse prijssegmenten. Hiermee wordt bovendien (langdurige) leegstand voorkomen. Hiermee vindt een verbetering van de fysieke leefomgeving plaats, hetgeen in de Omgevingsvisie eveneens wordt beoogd.



Het onderhavige plan is hiermee in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Voerendaal 2016.

3.6.2 Masterplan Wonen gemeente Voerendaal 2023-2032

Het Masterplan Wonen maakt inzichtelijk op welke locaties potentieel woningbouw mogelijk is. Vanuit de Woondeal Limburg (maart 2023), de Woonvisie Voerendaal (april 2023) en het Woonbehoefteonderzoek heeft de gemeente Voerendaal haar ambitie uitgesproken om in de periode 2023-2032 een minimaal aantal van 450 tot 550 woningen aan haar kernen toe te voegen. Hierbij richt de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw zich op zowel inbreidings- als uitbreidingsplannen.

Conform het woonbehoefteonderzoek is binnen de gemeente Voerendaal sprake van een verschuiving van doelgroepen, waardoor de bestaande woningvoorraad niet meer aansluit bij de woonbehoefte binnen de gemeente. Er was eind 2023 onvoldoende geschikte huisvesting voor onder andere starters en senioren aanwezig. Dit maakt dat de doorstroming in de woningmarkt stagneert.

Het doel van het Masterplan Wonen is om de ambities vanuit de Woondeal en de Woonvisie Voerendaal te waarborgen en verder te specificeren. Vanuit een ruimtelijke, planologische en beleidstechnische haalbaarheidsstudie naar potentiële ontwikkellocaties in de kernen van de gemeente Voerendaal zijn tien ontwikkellocaties aangewezen om de woningbouwambities te halen. Het Masterplan Wonen schetst tot 2032 de kaders voor de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Voerendaal.

Onderhavig plan
De onderhavige projectlocatie is in het Masterplan Wonen van de gemeente Voerendaal aangewezen als een potentiële ontwikkellocatie voor nieuwe woningen. De locatie is aangeduid als ‘Te verwachten harde planvoorraad’. Hiermee is in het Masterplan reeds vooruitgelopen op woningbouwontwikkeling op deze locatie. Het onderhavige plan voorziet bovendien in woningen waaraan thans grote behoefte bestaat en de woningen worden gerealiseerd in een voormalig horecapand en ter plaatse van een in onbruik geraakt parkeerterrein dat voorheen tot het horecabedrijf behoorde. Hiermee wordt (langdurige) leegstand binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Voerendaal voorkomen.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met het Masterplan Wonen van de gemeente Voerendaal.

3.6.3 Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Voerendaal.



4 Fysieke leefomgeving

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze in het voorliggende TAM-omgevingsplan rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

4.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. Regels over milieubelastend activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het Tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Voerendaal).

Instructieregels
In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, luchtkwaliteit, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. In het kader van het voorliggende plan zijn relevant:

- paragraaf 5.1.4.2 Bkl (geluid door activiteiten): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.2a Bkl (geluid door wegen): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.1 Bkl (luchtkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.4;
- paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.5.

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen inzake veiligheid (externe veiligheid); zie hiervoor paragraaf 4.6. De overige aspecten uit de instructieregels (geluid door spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines en geur) zijn niet relevant voor dit omgevingsplan.

<u>Bruidsschat TOP</u>
Ten aanzien van het voorliggende plan is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan specifieke regels zijn opgenomen.



4.3 Geluid

4.3.1 Geluid door activiteiten

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld.

Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woningen plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woning. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan
Geluid van omliggende functies op de beoogde nieuwe woningen
Conform artikel 3.21 van het Bkl zijn woningen als een geluidgevoelig gebouw aan te merken. Omdat woningen als een geluidgevoelig gebouw worden beschouwd, dient de geluidbelasting van andere activiteiten op de beoogde woningen te worden onderzocht. Er dient te worden beschouwd of ter plaatse van de nieuwe woningen en bijbehorende buitenruimten sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting van omliggende functies op de beoogde woningen is in het akoestisch onderzoek onderzocht.

Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024
Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten, naast andere aspecten zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, verkeersstructuur, bodemhygiëne, bescherming van ecologische en cultuurhistorische waarden, etc.

Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Door middel van milieuzonering kan een kader worden vastgelegd voor de toelating van deze activiteiten ten opzichte van gebieden waar wordt gewoond en waar andere milieugevoelige activiteiten aanwezig zijn.

Hierbij wordt rekening gehouden met:
- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat;
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten

De in de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 beschreven nieuwe systematiek voor milieuzonering werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen, zonder een lijst van activiteiten.

De basisprincipes van milieuzonering zoals gehanteerd in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering uit 2009 blijven echter hetzelfde. Echter, de Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 is niet geschikt voor het beoordelen van milieuhinderlijke activiteiten in een



rustig woongebied. De publicatie is met name bedoeld voor de beoordeling van situaties op bedrijventerreinen en om geluidwaarden en geluidruimten in het Omgevingsplan vast te leggen.

VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' 2009
In het onderhavige geval is derhalve gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Omdat in het onderhavige geval eventuele geluiduitstraling richting de omgeving wordt veroorzaakt door de bijbehorende parkeervoorziening, is in het onderhavige geval de richtafstand behorende bij de categorie 'autoparkeerterreinen/parkeergarages' gehanteerd. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter tot geluidgevoelige functies.

De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties zijn gelegen op circa 30 en circa 32 meter van de projectlocatie. Het betreffen de horecazaak Grand Café Klumme ten noorden van de projectlocatie (Klimmenderstraat 8) en een verkoper (detailhandel) van kassasystemen (Weka Kassasystemen, Klimmenderstraat 27-29).

Direct ten noorden van de projectlocatie is een transformatorhuisje gelegen. Dergelijke transformatoren gelegen in de woonomgeving kunnen worden gecategoriseerd als 'transformatoren < 1MVA'. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige voorzieningen.

Vanwege de verscheidenheid aan functies en infrastructuur kan de onderhavige projectlocatie als een 'gemengd gebied' worden beschouwd. Hierdoor kan de richtafstand van 10 meter voor het horecabedrijf en het transformatorhuisje worden teruggebracht van 10 meter naar 0 meter. De richtafstand van het detailhandelsbedrijf kan worden teruggebracht van 30 meter naar 10 meter. Gezien de afstand van circa 32 meter respectievelijk circa 30 meter tussen de genoemde bedrijven en de projectlocatie, kan worden gesteld dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

4.3.2 Geluid door wegen

Voor andere belangrijke geluidbronnen zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De geluidregels hebben een tweezijdige werking, zowel voor het realiseren van geluid veroorzakende functies en activiteiten als voor het realiseren van geluidgevoelige functies en activiteiten.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin het aspect wegverkeerslawaai is onderzocht. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Herontwikkeling Schoolstraat Klimmen, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, WSP, rapportnummer SLM025656-RAP-002, d.d. 25.03.2025

Conclusie
Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het geluid als gevolg van de Rijksweg A79 ten hoogste 50 dB bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB. Het geluid als gevolg van de gemeentewegen bedraagt ten hoogste 58 dB. Dit geluid is, voor enkele appartementen, hoger dan de standaardwaarde van 53 dB, maar de grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. Geconcludeerd is ook dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in de voorliggende situatie op bezwaren van technische, vervoerskundige of landschappelijke aard of als onvoldoende doelmatig worden beoordeeld. Ontvangermaatregelen worden in ieder geval getroffen op basis van de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er zal dus in alle wooneenheden sprake zijn van een goed akoestisch binnenklimaat.



De gemeente Voerendaal is op basis van het uitgevoerde onderzoek bevoegd om meer geluid toe te staan dan de standaardwaarde.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

4.3.3 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van twee grondgebonden woningen.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Wettelijk kader

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Voerendaal valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl
In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
- 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM_{10} gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium
Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het ‘blootstellingscriterium’.

Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling. Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO_2) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO_2 is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM_{10}) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.



Als voorbeeld van ‘significant ten opzichte van een jaar’ kan gedacht worden aan:
- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van ‘significant ten opzichte van een dag’ kan gedacht worden aan:
- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, speelweiden en speeltuinen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.

4.4.2 Onderzoek

Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

Onderhavig plan
Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor het onderhavige plan het volgende worden aangegeven.

<u>Bestaande situatie: luchtkwaliteit projectlocatie</u>
Ondanks dat toetsing niet noodzakelijk is, is toch gekeken naar de actuele luchtkwaliteit op en rond de projectlocatie. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor NO_2 10,25 µg/m³, ‘Matig’, Atlas Leefomgeving d.d. 08.09.2025) en voor PM_{10} 14,80 µg/m³ (‘Goed’, Atlas Leefomgeving d.d. 08.09.2025). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

<u>NIBM: nieuwe activiteit</u>
In de in het voorgaande beschreven ‘regeling niet in betekenende mate’ is in artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het ‘omslagpunt’ voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan worden 13 nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Er kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van de wijziging omgevingsplan.



4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels voor de bodemkwaliteit opgenomen. Deze inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt daarbij voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De gemeente stelt als bevoegd gezag de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. Deze toelaatbare kwaliteit is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

4.5.2 Onderzoek

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door Aelmans een verkennend en nader bodemonderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Verkennend en nader bodemonderzoek inclusief asbest, Aelmans, rapportnummer E231022.006/ROE, d.d. 26.05.2025

Conclusie en aanbevelingen
Bovengrond
De bovengrond is in grondmengmonsters 02 t/m 08 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt:

- in MM02 overschrijden de concentraties cadmium en kwik de achtergrondwaarden (licht verontreinigd) (Bbk: indicatief 'altijd toepasbaar');
- in MM03, 04 en 05 zijn geen van de onderzochte parameters aangetroffen (Bbk: indicatief 'altijd toepasbaar')';
- in MM06 overschrijden de concentraties cadmium, lood en zink de achtergrondwaarden (Bbk: indicatief 'klasse wonen');
- in MM07 overschrijden de concentraties PAK en PCB de achtergrondwaarden (Bbk: indicatief 'klasse industrie');
- in MM08 overschrijden de concentraties minerale olie, molybdeen en PCB de achtergrondwaarden. De concentratie PAK overschrijdt de interventiewaarde (sterk verontreinigd) (Bbk: indicatief 'niet toepasbaar > interventiewaarde').

Ondergrond
De ondergrond is in grondmengmonster 01 onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt:

- in MM01 overschrijdt de concentratie nikkel de achtergrondwaarde (Bbk: indicatief 'altijd toepasbaar').

Asbest
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte plaatmaterialen aangetoond. Geen van de onderzochte asbestconcentraties overschrijden de detectiegrenzen van 2 mg/kg ds.



Nader onderzoek PAK verontreiniging
De bovengrond (gemiddeld genomen asfalt houdende zandlaag 0,0-0,60 m-mv) is over een oppervlakte van 180 m² sterk verontreinigd met PAK. De hoeveelheid verontreinigde grond bedraagt 108 m³.

Toetsing hypotheses
Grond
De hypothese 'diffuus-verdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Asbest
Op basis van de bevindingen van het zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé
De hoeveelheid sterk verontreinigde grond (> 25 m³) vereist een risicogerichte beoordeling en mogelijke saneringsmaatregelen conform de Omgevingswet. Deze vormt een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voor de graafwerkzaamheden in deze sterke verontreiniging met PAK, in verband met de toekomstige ontwikkeling van het gebied, dient een MRA-melding 'graven en/of saneren' te worden opgesteld. Deze dient bij het bevoegd gezag te worden ingediend. Graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde bodemlagen dient door een BRL7000 erkende aannemer te worden uitgevoerd, onder toezicht van een BRL6000 erkende milieukundig begeleider of de op dat moment geldende regels.

De verontreiniging met PAK wordt waarschijnlijk door de aangetroffen asfaltresten veroorzaakt. Wanneer deze op de locatie terecht zijn gekomen is niet precies te bepalen. Voor de rest van de locatie zijn er, ondanks de licht verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. Voor de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het uitgevoerde bodemonderzoek is gebaseerd op een steekproefregime. Eventueel aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Aandachtspunten
Bij eventuele toekomstige afvoer van grond kan het noodzakelijk zijn dat er een onderzoek PFAS wordt uitgevoerd.

De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.

Vooronderzoek bodemkwaliteit ter plaatse van gesloopte feestzaal
Ter plaatse van de gesloopte feestzaal is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een vooronderzoek naar de mileuhygiënische bodemkwaliteit uitgevoerd. De conclusie die uit dit vooronderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het navolgende samenvattend beschreven.

Vooronderzoek Schoolstraat 2 Klimmen (gemeente Voerendaal), Aelmans, rapportnummer AMV250093.004.R1/ROE, d.d. 19.03.2025

Conclusie
Op basis van de beschikbare gegeven zijn er geen aanwijzingen gevonden welke kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging en kan de hypothese 'onverdacht' worden gesteld. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van het vooronderzoek is als separate bijlage 3 bij deze motivering opgenomen.



4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

4.6 Omgevingsveiligheid/externe veiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en de Aandachtsgebieden.

<u>Plaatsgebonden risico</u>
Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

<u>Aandachtsgebieden</u>
In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken boven op de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat een woning een beperkt kwetsbaar gebouw is en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming.



4.6.2 Onderzoek

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door WSP een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. In het onderzoek zijn de in de omgeving gesitueerde risicobronnen beschreven en is uiteengezet of, en zo ja welke, invloed deze risicobronnen hebben op de beoogde ontwikkeling.

Onderzoek externe veiligheid – Herontwikkeling Schoolstraat Klimmen, WSP, rapportnummer SLM025656, d.d. 25.03.2025

Conclusie
De aandachtsgebieden van omliggende risicovolle activiteiten reiken niet tot de projectlocatie. Ook hoogspanningslijnen liggen op voldoende afstand van de projectlocatie. Bijgevolg vormen deze risicobronnen in de omgeving van de projectlocatie geen belemmering voor de voorziene herontwikkeling aan de Schoolstraat te Klimmen.

De rapportage van het onderzoek externe veiligheid is als separate bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: ‘Natura 2000’. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien – na uitvoering van deze voortoets – sprake is van een overschrijding van normen ten aanzien van gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

4.7.2 Onderzoek

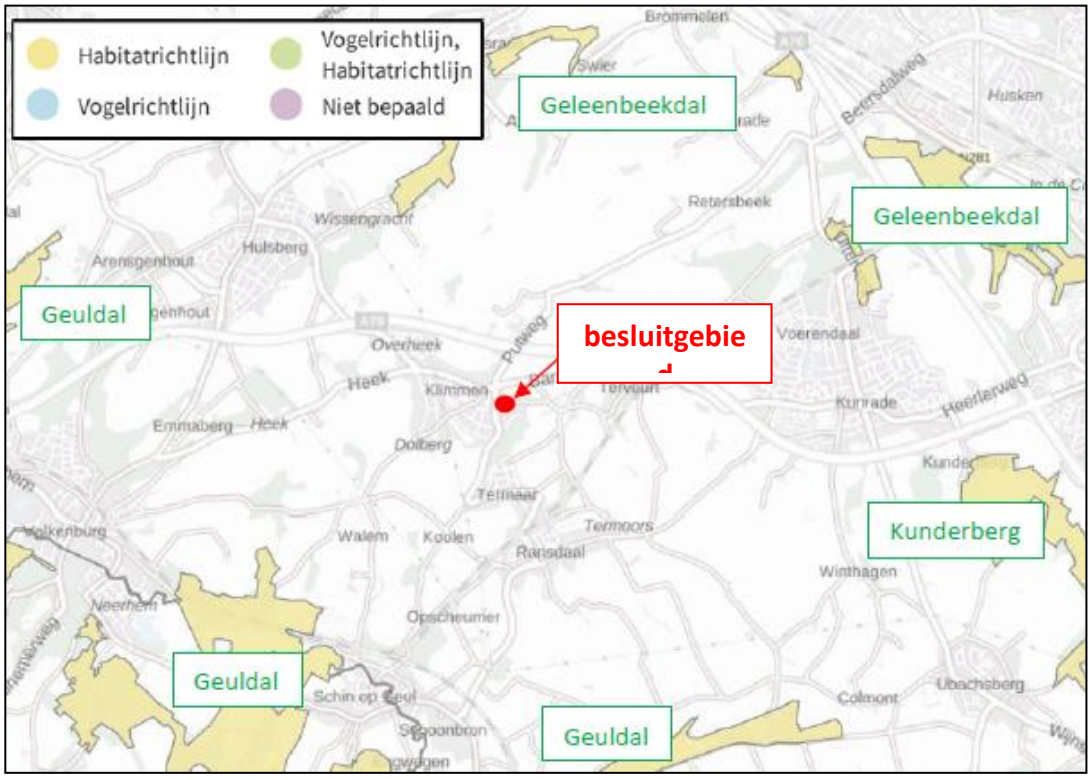
<u>Gebiedsbescherming</u>
In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Ten noorden en oosten van het besluitgebied liggen delen van het Natura 2000-gebied ‘Geleenbeekdal’, waarbij het dichtstbij gelegen deel op 1,8 kilometer ligt. Verder ligt ten oosten van het besluitgebied op het Natura 2000-gebied ‘Kunderberg’ op een afstand van circa 4,2



kilometer. Ten zuiden en oosten van het besluitgebied liggen delen van het Natura 2000-gebied ‘Geuldal’, waarbij het dichtstbij gelegen deel op 2,5 kilometer ligt.

Op basis van de Omgevingswet zijn natuurgebieden (Natura 2000) aangewezen waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd waardoor de daarbij horende soorten en habitattypen beschermd worden. Deze soorten en habitattypen zijn in onderstaand kaartje met kleuren aangegeven. Voor elk habitattype is een kritische depositiewaarde vastgesteld. De ontwikkelingen mogen deze waarde niet overschrijden.

Op onderstaand kaartje is de ligging van de Natura 2000-gebieden en de daarbij behorende soorten en habitattypen weergegeven. De rode stip geeft de ligging van het besluitgebied aan.



De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de gebiedsbescherming is in het navolgende beschreven.

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura 2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura 2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw. Voor omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen is een berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en de aanleg-/bouwfase noodzakelijk.



Stikstofdepositieberekening

AERIUS-berekening – Realisatie acht appartementen, drie zorgstudio's en twee grondgebonden woningen aan de Schoolstraat te Klimmen, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA2025.09-AERIUS, d.d. 04.12.2025

Conclusie

De berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van AERIUS-Calculator (versie 2025.0.1).

Voor de onderhavige situatie zijn de rekenresultaten voor de sloop- en (ver)bouwfase in het rekenjaar 2025 hoger dan 0,00 mol/ha/jr, namelijk 0,01 mol/ha/jr. Voor de projectlocatie zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr in de bouwfase in het rekenjaar 2026. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de projectberekening is een bijlage opgenomen met een overzicht van de maximale bijdrage per gebied in relatie met hexagonen met een hersteldoel.

Er zijn voor de projectlocatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de projectberekening is een bijlage opgenomen met een overzicht van de maximale bijdrage per gebied in relatie met hexagonen met een hersteldoel.

Middels een ecologische beoordeling dient onderzocht te worden of significante negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van het omliggende Natura 2000-gebied Geleenbeekdal alsnog op voorhand kunnen worden uitgesloten.

De rapportage van de stikstofberekening is als separate bijlage 5 bij deze motivering opgenomen.

Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt in de meeste gevallen voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten die uit de quickscan naar voren zijn gekomen zijn in het navolgende beschreven.

Quickscan natuurwaarden Schoolstraat 3 Klimmen, Econsultancy, rapportnummer 25959.001, d.d. 16.07.2024

Samenvatting en conclusies

De quickscan is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie en heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de natuurbescherming onder de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.



De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voornomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals nader soortgericht onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Omgevingswet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Omgevingsvergunning	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	uitvoeren van werkzaamheden buiten broedseizoen, of broedvogelcheck voorafgaand aan werkzaamheden
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden buiten broedseizoen gierzwaluw en huismus uitvoeren
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	nee	nee	werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als diverse muissoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van Alpenwatersalamander en algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-

Tabel met uitkomsten quickscan natuurwaarden – soortenbescherming

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	1,8 km	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	Oriënterend stikstofonderzoek middels AERIUS-calculator uitvoeren
Natuurnetwerk Nederland	400 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t	-

Tabel met uitkomsten quickscan natuurwaarden – gebiedsbescherming

Conclusies

Broedvogels

Ten aanzien van de huismus en de gierzwaluw dienen de werkzaamheden uitgevoerd te worden buiten de broedseizoenen van deze soorten (1 april tot 1 september). Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren.

Algemene zoogdieren en amfibieën

Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van de algemene zoogdieren, Alpenwatersalamander en overige amfibieën.

De rapportage van de quickscan natuurwaarden is als separate bijlage 6 bij deze motivering opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur (flora en fauna) geen belemmeringen zijn voor de realsering van het onderhavige bouwplan.



Aanvullend vleermuisonderzoek
Door bewoners van Klimmen is een melding gedaan dat in het te slopen pand aan de Schoolstraat 3 vleermuizen aanwezig zouden zijn. Derhalve is op verzoek van de provincie Limburg door Ecolybirum op 19 december 2025 een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd. De conclusie die uit het onderzoek naar voren is gekomen is in het navolgende beschreven.

Op basis van het aanvullend onderzoek en het aangepaste plan is het niet langer noodzakelijk om een nader vleermuisonderzoek conform het Vleermuisprotocol uit te voeren en is er geen omgevingsvergunning flora en fauna van de provincie Limburg nodig.

De volledige conclusie en een Bericht van afhandeling van de provincie Limburg is als separate bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

4.7.3 Conclusie

De aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming vormen geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan.

4.8 Water en watersysteem

Zoals in paragraaf 3.5 (beleid Waterschap) reeds is aangegeven geldt het beleid van het Waterschap Limburg als het uitgangspunt voor hemelwaterafkoppeling bij kleinschalige particuliere initiatieven. Hierin ligt onder meer vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken.

Tevens is het gemeentelijk waterbeleid, zoals in het navolgende beschreven onder kopje ‘Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022, van toepassing op het onderhavige plan.

Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022
Op 22 december 2022 heeft de raad van de gemeente Voerendaal de Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022 vastgesteld. In deze verordening is voor initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkeling de verplichting vastgelegd om hemelwater afkomstig van bebouwing en oppervlakteverharding op eigen terrein te bergen.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in een woningbouwontwikkeling waarbij acht appartementen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd en drie (studio-)appartementen worden gerealiseerd ter plaatse van een te slopen gedeelte van de bestaande bebouwing. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van een gedeelte van een reeds verhard parkeerterrein. Op het overige gedeelte van het voormalige parkeerterrein worden twee woningbouwkavels ontwikkeld voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

In artikel 2 van de Hemelwaterverordening gemeente Voerendaal 2022 is bepaald dat bij een toename van 200 m² of meer aan bebouwing of verhardingsoppervlak de minimale bergingscapaciteit van een bergingsvoorziening 80 mm per vierkante meter dient te bedragen.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een infiltratieonderzoek uitgevoerd en is een ontwerp gemaakt voor de toekomstige inrichting van de waterhuishouding.

De resultaten van het infiltratieonderzoek en het ontwerp van de toekomstige waterhuishouding zijn in het navolgende beschreven.

Watertoets herontwikkeling Schoolstraat Klimmen, WSP, rapportnummer SLM025656, d.d. 31.03.2025



Samenvatting
Samengevat is de wateropgave volledig oplosbaar door het aanleggen van wadi's/greppels. Deze zijn inpasbaar binnen het besluitgebied en bieden voldoende waterbergingsruimte. Daarnaast vormen kratten onder de verharding een goede alternatieve oplossing. Indien de oppervlaktes van de wadi's verkleind worden dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat de gemeente eist dat de beringsvoorzieningen binnen de 48 uur terug voor 100 % beschikbaar moeten zijn.

Overige zaken
Verder zijn de volgende zaken van belang:

- het is van belang om geen uitloogbare bouwmaterialen te gebruiken. Het afstromende hemelwater mag niet verontreinigd raken als gevolg van afspoelen of uitlogen van gebruikte bouwmaterialen of geloosde stoffen;
- het is noodzakelijk om in de vergunning regels op te nemen waarmee de instandhouding en goede werking van voorzieningen (infiltratiekratten, greppels/wadi's) voor de berging van hemelwater wordt geborgd;
- huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd naar het gemeentelijk rioleringsstelsel, conform de geldende voorschriften voor droogweerafvoer (DWA).

Conclusies
Dit plan omhelst de transformatie van het voormalige café Keulen met zalencomplex naar 8 wooneenheden met daarnaast drie nieuwe eenheden en een parkeerterrein met 10 parkeerplaatsen. Op het overige deel van het naastgelegen parkeerterrein worden twee kavels voorzien bestemd voor de vrije sector. Het totale oppervlak verharding en bebouwing in het toekomstige besluitgebied betreft ca. 1.300 m². Dit leidt tot een wateropgave van 95 m³.

De wateropgave kan binnen het besluitgebied worden opgelost door middel van wadi's en greppels. Er is ook een alternatief aangereikt zoals infiltratiekratten waardoor geen dan wel minder diepe en/of grote wadi's nodig zijn om de volledige wateropgave op te lossen. Het verkleinen van de oppervlakte van wadi's kan mogelijk leiden tot onvoldoende capaciteit om de wateropgave op te lossen, vooral aan de vereiste 100%-beschikbaarheid binnen 48 uur van de bergingsvoorziening. Alternatieven zoals infiltratiekratten kunnen helpen, maar dan moet hun capaciteit zorgvuldig worden afgestemd op de wateropgave, bodemdoorlatendheid en de gemeentelijke eisen. Zorg ervoor dat het ontwerp en de afmetingen van het systeem in overeenstemming zijn met de snelheid waarmee het water moet worden verwerkt om te voldoen aan de 48-uur eis. Om te bepalen of een waterberging binnen een bepaalde tijd leeg zal raken, moeten er rekening houden met de oppervlakte van de waterberging, het volume water in de berging, de bodemdoorlatendheid en de tijdsduur waarin het water moet worden verwerkt.

Voorzieningen voor de afvoer van hemelwater van bebouwing en bestrating dienen goed te worden onderhouden. Daarmee behouden ze hun capaciteit en wordt wateroverlast binnen het besluitgebied voorkomen. Het is noodzakelijk om regels op te nemen (in het Omgevingsplan en de Omgevingsvergunning) waarmee de in stand houding en goede werking van voorzieningen voor de berging van hemelwater wordt geborgd.

Geconcludeerd wordt dat de waterbelangen bij de onderhavige ontwikkeling voldoende zijn meegewogen en wordt voldaan aan het gemeentelijk waterbeleid.

De rapportage van het infiltratieonderzoek en het ontwerp/dimensionering van de toekomstige waterhuishouding is als separate bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.



4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) Bkl is, zoals eerder aangegeven de mogelijkheid opgenomen voor het bevoegd gezag om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. In het vigerende tijdelijk omgevingsplan van Voerendaal zijn richtlijnen ter behoud van mogelijke archeologische waarden en cultuurhistorisch erfgoed opgenomen.

4.9.2 Archeologie

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie '
In het TOP van de gemeente Voerendaal is de projectlocatie voorzien van de functie (voorheen dubbelbestemming genoemd) 'Waarde – Archeologie'. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden, c.q. gelden als archeologisch verwachtingsgebied. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte van 100 m² of meer en met een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld is het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht.

Onderhavig plan
Het bouwplan voorziet in een gedeeltelijke sloop van de bestaande bebouwing, de realisering van acht appartementen in de bestaande bebouwing en de realisering van drie (studio-)appartementen buiten de bestaande bebouwing. Tevens worden twee woningbouwkavels voor de bouw van twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Door de beoogde sloop en nieuwbouw kunnen mogelijk aanwezige archeologische resten worden aangetast.

Derhalve is ter voorbereiding op de realisering van het plan een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) verkennende fase Schoolstraat 2 Klimmen, KSP Archeologie, rapportnummer 23148, d.d. 08.07.2024

Conclusie en advies
Conclusie
Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecifieerde archeologische verwachting voor het besluitgebied. Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidskaart ligt het besluitgebied binnen waarde categorie 2 en betreft een monument dat bestaat uit een terrein (historische dorpskern) van zeer hoge archeologische waarden. Naar aanleiding van de resultaten van het bureauonderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd per periode/bijgesteld. Op basis van de landschappelijke ligging op een afbraakwand en de archeologische onderzoeksmeldingen en vondstlocaties uit de omgeving is aan het besluitgebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Midden-



Paleolithicum tot en met het Neolithicum, een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Op basis van de historische ontwikkeling is aan het besluitgebied een lage verwachting voor bebouwingsresten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd toegekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de natuurlijke bodem in het hele besluitgebied is verdwenen doordat het besluitgebied is afgegraven. De randen van het besluitgebied zijn tot een diepte van circa 80-110 cm-mv afgegraven en het centrale deel tot circa 250 cm-mv, waardoor het potentiële archeologische sporenniveau tot diep in de C-horizont is de verdwenen. Op basis hiervan blijft de lage verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het Midden-Paleolithicum tot en met het Neolithicum gehandhaafd en is de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar laag bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd bij te stellen.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?

In boring 1 bestond de onverstoorde natuurlijke ondergrond uit zwak tot sterk siltig zeer fijn zand, dat is aangetroffen vanaf 110 cm-mv. Dit zand is naar analogie B62B0390 (Dinoloket) geïnterpreteerd als zand behorend tot het Laagpakket van Klimmen van de Formatie van Tongeren. Het zand was afgedekt door een 15 cm dikke stugge grijze leemlaag. Mogelijk dat deze laag is opgebracht, maar gezien de overgang naar de sterk siltige zandlaag eronder zou het ook Tertiaire klei kunnen zijn behorend tot de Formatie van Tongeren. De klei was afgedekt door een 30 cm dik pakket zwak tot sterk zandige leem met een vuil uiterlijk, dat is geïnterpreteerd als een opgebracht pakket grond. Deze leem is afgedekt voor een 50 cm dik opgebracht pakket grind.

In boring 2 bestond de onverstoorde natuurlijke ondergrond vanaf 250-300 cm-mv uit gele zwak zandige leem, die is geïnterpreteerd als löss (C-horizont) en wordt tot het Laagpakket van Schimmert van de Formatie van Boxtel gerekend. De löss was afgedekt door een 200 cm dik pakket zwak zandige leem met een vuil uiterlijk, dat is geïnterpreteerd als een opgebracht pakket grond. Deze leem is afgedekt door een 50 cm dik opgebracht pakket grind.

De boringen 3 en 4 zijn respectievelijk gestuit op 250 cm en 200 cm-mv op leem met grof grind en een grote steen (waarschijnlijk natuursteen). In boring 3 bestond de bodem van 50-240 cm-mv uit een pakket zwak zandige leem met een vuil uiterlijk, dat is geïnterpreteerd als een opgebracht pakket grond. Deze leem is afgedekt door een 50 cm dik opgebracht pakket grind met bakstenen. In boring 4 bestond de bodem tussen 110-200 cm uit zwak tot sterk zandige leem met grindbijmenging. Onduidelijk is of het hier om een opgebracht pakket grond gaat of dat hier sprake is van colluvium (verspoeld hellingmateriaal) behorend tot de Formatie van Boxtel. Vanwege de aanwezigheid van grof grind is mogelijk het laatste het geval, aangezien dit deel van het besluitgebied een stuk lager ligt binnen de afbraakwand. Het colluvium is afgedekt door een 50 cm dik pak zwak zandige leem met een vuil uiterlijk, dat is geïnterpreteerd als een opgebracht pakket grond. Deze leem is afgedekt door een 60 cm dik opgebracht pakket grind met wat leembijmenging.

Binnen het besluitgebied zijn geen bergbrikgronden aangetroffen. Als deze al aanwezig zijn geweest, dan zijn ze afgegraven. In boring 2 is vanaf 250 cm-mv löss met een bijbehorende C-horizont aangetroffen en in de boringen 3 en 4 vanaf respectievelijk 250 en 200 cm-mv is de C-horizont in het colluvium aangetroffen. In de tertiaire zandige en kleiige afzettingen van de Formatie van Tongeren waren geen bodems aanwezig. De oorspronkelijke bodem is door afgraving verdwenen.



Wat is de specifieke archeologische verwachting van het besluitgebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?
Op basis van het bureauonderzoek is aan het besluitgebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Midden-Paleolithicum tot en met het Neolithicum, een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Paleolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor bebouwingsresten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd.

Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de natuurlijke bodem in het hele besluitgebied is verdwenen doordat het besluitgebied is afgegraven. De randen van het besluitgebied zijn tot een diepte van circa 80-110 cm-mv afgegraven en het centrale deel tot circa 250 cm-mv, waardoor het potentiële archeologische sporenniveau tot diep in de C-horizont is verdwenen. Op basis hiervan blijft de lage verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen uit het Midden-Paleolithicum tot en met het Neolithicum gehandhaafd en is de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar laag bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe Tijd bij te stellen.

Is een (deels) intact potentieel archeologisch niveau aanwezig, en zo ja, op welke diepte wordt deze bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen?
Vanwege het ontbreken van een intact potentieel archeologisch niveau is de kans dat een (intacte) vindplaats binnen het besluitgebied aanwezig was laag. Daarom vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologisch bodemarchief.

Selectieadvies
Aangezien het besluitgebied tot diep in de C-horizont is afgegraven, waardoor er geen sprake meer is van een intact potentieel archeologisch niveau en daarmee een lage archeologische verwachting, wordt geadviseerd om de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen en geen vervolgonderzoek uit te voeren.

De gemeente Voerendaal heeft het rapport laten beoordelen door een archeologisch deskundige en op grond van de resultaten van het onderzoek wordt het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.

4.9.3 Cultuurhistorie

4.9.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:



- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterftegevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

4.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt het bij aan geluidisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

4.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

<u>Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar</u>
De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

4.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door verstening meer warmte vast, waardoor het

daar ’s nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).

Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema’s worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

4.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal’21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceeleigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

4.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema’s van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbeperking van overstromingen. Uit de KNMI’14 scenario’s blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging.

Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met



natuuroplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie
In het onderhavige plan is enerzijds sprake van het realiseren van appartementen in en ter plaatse van een voormalig horecabedrijf en anderzijds de ontwikkeling van twee woningbouwkavels ter plaatse van een in onbruik geraakt parkeerterrein. Bij de realisatie van appartementen in het voormalige cafépand zijn de mogelijkheden om rekening te houden met klimaatadaptatie beperkt. Er is immers sprake van een inpandige functiewijziging in een bestaand gebouw. Ter plaatse van de te slopen voormalige feestzaal wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd, waarin drie van de elf appartementen worden ondergebracht. Deze nieuwe bebouwing zal aan alle huidige eisen op het gebied van duurzaamheid voldoen. Tussen de bebouwing worden de gronden zoveel mogelijk groen ingericht, om zo wateroverlast, hittestress en droogte zoveel mogelijk te beperken. De twee nieuwe woningbouwkavels worden gerealiseerd op gronden die in de bestaande situatie volledig verhard zijn in het kader van de huidige functie als parkeerterrein. Hier zal de situatie voor wat betreft klimaatadaptatie dus verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Ook deze twee nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid. Tot slot wordt het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing binnen het besluitgebied opgevangen en tijdelijk vastgehouden in wadi's en greppels. Hiermee wordt droogte en hittestress zoveel mogelijk tegengegaan.

Geconcludeerd kan worden dat, gezien de kleinschaligheid van het plan, in voldoende mate rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig waarvan de richtstafstanden voor wat betreft milieuzonering (geur, stof, geluid en gevaar) tot binnen het besluitgebied reiken.

4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r.-(beoordelings)plichtig en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend;



in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een omgevingsplan.

4.12.2 Onderzoek

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd, valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en van gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 13 nieuwe wooneenheden. 11 Appartementen worden gerealiseerd ter plaatse van deelgebied 1: acht appartementen worden in het bestaande horecapand ondergebracht en drie appartementen worden ondergebracht in een nieuw te bouwen gebouw ter plaatse van de te slopen voormalige feestzaal.

De tien parkeerplaatsen ten behorende bij deze appartementen worden aangelegd op gronden die in de bestaande situatie ook al als parkeerterrein in gebruik zijn. De appartementen en de bijbehorende tien parkeerplaatsen zijn op 16 september 2025 reeds vergund door de gemeente Voerendaal. Echter, tegen de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is bezwaar ingediend. Omdat de bezwaarprocedure nog niet is afgerond, is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. De 11 nieuwe wooneenheden ter plaatse van deelgebied 1 dienen derhalve in kader van voorliggend TAM-omgevingsplan als nieuwe wooneenheden te worden beschouwd.

De twee nieuwe woningbouwkavels ter plaatse van deelgebied 2, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 743 m² worden ontwikkeld op gronden die in de bestaande situatie eveneens in gebruik zijn als parkeerterrein behorende bij het voormalige horecabedrijf. Er is daardoor sprake van een beperkt nieuw ruimtebeslag. Bovendien vindt de gehele ontwikkeling plaats in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Voerendaal.

In analogie met de voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Derhalve is het opstellen van een plan-m.e.r.-notitie niet aan de orde.

4.12.3 Conclusie

Dit plan kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een plan-m.e.r.-notitie.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal
De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Nadeelcompensatie
Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die een derde onevenredig zwaar treft. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. De nadeelcompensatie is wettelijk geregeld in afdeling 15.1 Ow en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Onderhavig plan
Ten behoeve van het onderhavige bouwplan wordt ten behoeve van het kostenverhaal en nadeelcompensatie een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Voerendaal.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

Bij het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt vooroverleg gevoerd met instanties die belangen hebben op de gronden van de ontwikkeling, wordt participatietraject doorlopen en wordt de procedure opgestart. In deze paragraaf zijn de resultaten daarvan verwoord.

5.2.2 Vooroverleg instanties

De gemeente Voerendaal heeft vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft ingestemd met de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan.

5.2.3 Participatie

De initiatiefnemer van het voorliggende plan hebben omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog is als separate bijlage 9 bij deze motivering opgenomen.



5.2.4 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft van 22 december 2025 tot en met 2 februari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

Een samenvatting van de ingediende zienswijze en de beantwoording van de zienswijze door de gemeente Voerendaal is opgenomen in de Nota van Zienswijzen TAM-IMRO ‘Woningbouw Schoolstraat Klimmen’, die als bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen.



6 Juridische regeling

6.1 Opzet regelgeving

6.1.1 De Omgevingswet en het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt alle regels dien betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Tot 1 januari 2024 golden in gemeenten meerdere bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari heeft iedere gemeente één omgevingsplan dat voor het volledige grondgebied van de gemeente geldt. Dit omgevingsplan (ook wel het 'tijdelijk omgevingsplan'/TOP genoemd) bestaat uit alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Tevens bevat het tijdelijk Omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving op Rijksniveau, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeenten. Deze regels worden ook wel de 'bruidsschat' genoemd.

6.1.2 TAM-IMRO/ TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is een hulpmiddel voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen middels STOP-TPOD. Deze gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van TAM-IMRO (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel/ IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) om hun omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan vormt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouwontwikkeling Schoolstraat Klimmen
In de voorgaande hoofdstukken van deze motivering zijn de aan dit TAM-omgevingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch vastleggen van 13 nieuwe wooneenheden en een bijbehorende parkeervoorziening bestaande uit tien parkeerplaatsen. Het besluitgebied is kadastraal bekend als gemeente Klimmen/Voerendaal, sectie B, nummers 2325, 2473, 2474 en 2475. De totale oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 1.901 m².



6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het (tijdelijk) omgevingsplan. In de preambule is vastgelegd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22e van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Artikel 2: Toepassingsbereik
De vaststelling van een TAM-omgevingsplan leidt er niet toe dat de oude regels uit de /het voormalige bestemmingsplan(nen) die binnen het besluitgebied komen te vervallen. Door het opnemen van een toepassingsbereikverklaring wordt geregeld dat de regels uit het TAM-omgevingsplan voorrang hebben op de oude regels, in het geval deze regels strijdig zijn met elkaar.

Artikel 3: Meet- en rekenbepalingen
In dit artikel zijn regels opgenomen over hoe wordt gemeten bij de toepassing van de regels van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 4: Algemeen gebruiksverbod
In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen, mogen activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gelden er geen beperkingen voor die activiteit op basis van het omgevingsplan. Het enkel opnemen van regels die gelden voor bepaalde functies op bepaalde locaties is onvoldoende om het handelen in strijd met deze regels te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 5: Aanvraagvereisten
In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, die zijn vastgelegd in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing verklaard op het TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Artikel 6: functie 'Woongebied'
Het volledige besluitgebied wordt middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan aangewezen voor de functie 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor:

- wonen;
- een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);

met daaraan ondergeschikt:

- aan huis gebonden beroepen (waarvoor de regels zijn vastgelegd in artikel 7.5.2 van het plan);
- tuinen en erven;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.



Bouwregels
Middels gevellijnen is op de plankaart de toegestane situering van hoofdgebouwen aangegeven. Ter plaatse van de appartementen in het voormalige horecapand en de drie appartementen in het nieuw te bouwen gebouw is de aanduiding 'gestapeld' *[gs]* opgenomen, hetgeen aangeeft dat hier uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd. Het voormalige cafépand is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8' en de nieuwbouw is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'. Ter plaatse van de twee nieuwe woningbouwkavels in het zuidelijke gedeelte van het besluitgebied zijn eveneens gevellijnen opgenomen die de toegestane situering van de hoofdgebouwen aangeven. Hier is de aanduiding 'vrijstaand' *[vrij]* opgenomen. Dit betekent, in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2', dat hier maximaal twee vrijstaande woningen gerealiseerd mogen worden.

Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan bij de grondgebonden woningen, waarbij de bebouwingsoppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 75 m² en waarbij maximaal 40% van het bijbehorende erf mag worden bebouwd. Aan slechts één zijde van een vrijstaande woning mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 45 m² per bouwperceel hebben. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,00 meter bedragen.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen. Uitzonderingen hierop zijn voorziening ten behoeve van de openbare verlichting (maximaal 10,00 meter hoog) en erf- en terreinafscheidingen (vóór de naar de weg gekeerde gevellijn maximaal 1,00 meter hoog en achter de naar de weg gekeerde gevellijn maximaal 2,00 meter hoog).

Artikel 7: functie 'Waarde – Archeologie'
Het volledige besluitgebied is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze functie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen en de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn opgenomen op de kaart 'Archeologie', die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Archeologische onderzoeksplicht
Bij ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met een bodemverstoring met een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 100 m² of meer dient voorafgaand aan die ontwikkeling een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het TAM-omgevingsplan gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel voorkomt dubbeltellingen bij aanvragen om omgevingsvergunning over hetzelfde gebied.

Artikel 9: Algemene bouwregels
In dit artikel zijn regels opgenomen over de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen, de regels ten aanzien van de dakhelling en de regels met betrekking tot ondergronds bouwen.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels
In dit artikel is vastgelegd welk gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het besluitgebied in ieder geval strijdig zijn met de regels van het TAM-omgevingsplan.



Artikel 11: Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is bepaald dat van de in de regels vastgelegde minimale en/of maximale maten (hoogten, oppervlakte, inhoud, etc.) met maximale 10% mag worden afgeweken. Tevens is een afwijkingsregel opgenomen waarbij, in het geval van meetverschillen, met maximaal 3,00 meter mag worden afgeweken van de aangeduide bouwgrenzen. Tot slot is een afwijkingsregel opgenomen voor het realiseren van kleine bouwwerken ten behoeve van het openbaar nut.

Artikel 12: Overige regels
In dit artikel wordt het parkeerbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Voerendaal gewaarborgd.



7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een ETFAL?

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging plaats van het omgevingsplan van rechtswege (TOP). Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiervoor zijn in afdeling 5.1 van het Bkl instructieregels opgenomen (deze zijn behandeld in de hoofdstukken 3 en 4 van deze motivering).

De vraag bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het tijdelijk omgevingsplan is of het initiatief leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de eindafweging dienen alle hiermee samenhangende aspecten, zoals deze in de voorliggende goede onderbouwing zijn behandeld, te leiden tot integrale conclusie/afweging voor de planontwikkeling.

7.2 Conclusie

De in deze motivering beschreven ontwikkeling aan de Schoolstraat te Klimmen wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader;
- het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van Klimmen en omgeving;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Voerendaal en aan de regionale beleidskaders;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- de hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden;
- er zijn geen overige milieubelemmeringen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlage 1 Nota van Zienswijzen