

Bestemmingsplan 'Kruisstraat 15 te IJzeren'

Ontwerp

Informatiepagina

Titel rapport: Toelichting
Bestemmingsplan 'Kruisstraat 15 te IJzeren'

Kenmerk: 2014.003

Datum: augustus 2014

Auteur: mr. D.H.A.S. Gidding

Status: Ontwerp

Imro: NL.IMRO.0994.2014BP004-ON01

Inhoudsopgave	pagina
<u>1.</u> <u>Inleiding</u>	<u>5</u>
<u>2.</u> <u>Project- en gebiedsomschrijving</u>	<u>7</u>
2.1 Beschrijving projectgebied en project	7
2.2 Wettelijk kader	9
2.3 Ruimtelijke effecten	9
<u>3.</u> <u>Beleid</u>	<u>11</u>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	13
<u>4.</u> <u>Integrale afweging</u>	<u>14</u>
4.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	14
4.2 Geluid (weg)verkeerslawaaai	14
4.3 Externe Veiligheid	14
4.4 Luchtkwaliteit	14
4.5 Milieuzonering	15
4.6 Water(huishouding)	15
4.7 Flora en fauna	16
4.8 Archeologie	18
4.9 Verkeerskundige aspecten	18
4.10 Leidingen en infrastructuur	18
4.11 Economische uitvoerbaarheid	19
<u>5.</u> <u>Planopzet en juridische regeling</u>	<u>20</u>
5.1 Inleiding	20
5.2 Verbeelding	20
5.3 De Regels	21
5.4 De bestemming	23
5.5 De aanduidingen	23
5.6 Algemene regels	23
5.7 Overgangs- en slotregels	24
<u>6</u> <u>Belangenafweging</u>	<u>25</u>
<u>7.</u> <u>Conclusie</u>	<u>25</u>

1. Inleiding

In deze toelichting wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van het plan op de desbetreffende locatie gegeven.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een zogenaamd postzegelbestemmingsplan en ziet op de locatie plaatselijk bekend Kruisstraat ongenummerd en Kruisstraat 15 te Valkenburg, kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B, nummer 1108, respectievelijk gemeente Valkenburg, sectie B, nummer 1107. Ten behoeve van de realisering van een opslagruimte op het perceel plaatselijk bekend Kruisstraat ongenummerd zal de aldaar geldende agrarische bestemming worden veranderd. Voor het perceel plaatselijk bekend Kruisstraat 15 zal het toegestane bedrijfsgebruik ten behoeve van opslagdoeleinden worden wegbestemd, zulks ten faveure van het naast gelegen perceel Kruisstraat ongenummerd.

Het voorgaande vloeit voort uit het plan van de heer Harings tot het bouwen van een opslagruimte ten behoeve van zijn schildersbedrijf op het perceel, plaatselijk bekend Kruisstraat ongenummerd en kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie B, nummer 1108. Om de visie van de gemeente Valkenburg aan de Geul dienaangaande te vernemen, heeft de heer Harings een daartoe strekkend principeverzoek ingediend. Bij brief van 25 oktober 2013 (zaaknummer 3649) heeft de gemeente positief gereageerd op het genoemde verzoek. Aan deze zogenaamde principetoestemming heeft de gemeente de navolgende voorwaarden verbonden:

1. Het planologisch mogelijk maken van het plan geschiedt middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. Met deze herziening worden de mogelijkheden voor een bedrijf aan huis op het adres Kruisstraat 15 uit het geldende bestemmingsplan 'Kernen 2010' overgeheveld naar het naburige perceel VKB03, sectie B, nummer 1108. Het perceel zal daartoe de enkelbestemming 'wonen' en de aanduiding 'bedrijf aan huis' op een bijgebouwwlak voor de nieuw te bouwen opslagruimte krijgen. Er dient bovendien een koppeling te worden gelegd tussen de opslagruimte en de woning Kruisstraat 15, waarbij het nieuwe bestemmingsplan slechts één bedrijf aan huis toelaat op de gekoppelde percelen.
2. Op het perceel VKB03, sectie B, nummer 1108, mag ook na herziening van het bestemmingsplan, geen enkele vorm van opslag of bedrijvigheid plaatsvinden behoudens opslag in de nieuw te bouwen opslagruimte.
3. De nieuwe opslagruimte dient de uitstraling van een agrarische schuur te krijgen (conform het advies van de Stadsbouwmeester d.d. 22 april 2013) en gesitueerd te worden op de plek van de huidige opslagcontainer. De opslagruimte en het bouwvlak op

de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan mogen maximaal 13x6x6 (lxbxh) groot worden. De toegangsweg vanaf de openbare weg dient in geheel in grasbetontegels te worden uitgevoerd.

4. Voldaan dient te worden aan de criteria en regels van het Limburgse Kwaliteitsmenu.
5. De eigenaar van het perceel dient met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten.

Ten aanzien van de hiervoor genoemde voorwaarde 4 verdient opmerking dat de criteria en regels van het zogenaamde Limburgse Kwaliteitsmenu (LKM) zijn neergelegd in de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' (vastgesteld op 13 februari 2012). Op basis van de desbetreffende kaarten, behorende bij de Structuurvisie, ligt de onderhavige locatie binnen de bebouwingskern. Dit betekent dat het plan niet aan de desbetreffende criteria en regels van de Structuurvisie hoeft te voldoen.

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1e herziening' van de gemeente Valkenburg aan de Geul (vastgesteld op 17 december 2012) en kent de hoofdbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Ingevolge het geldende bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Het initiatief kan wel met behulp van de herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden gerealiseerd.

Voor de herziening van het bestemmingsplan moet middels de toelichting worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

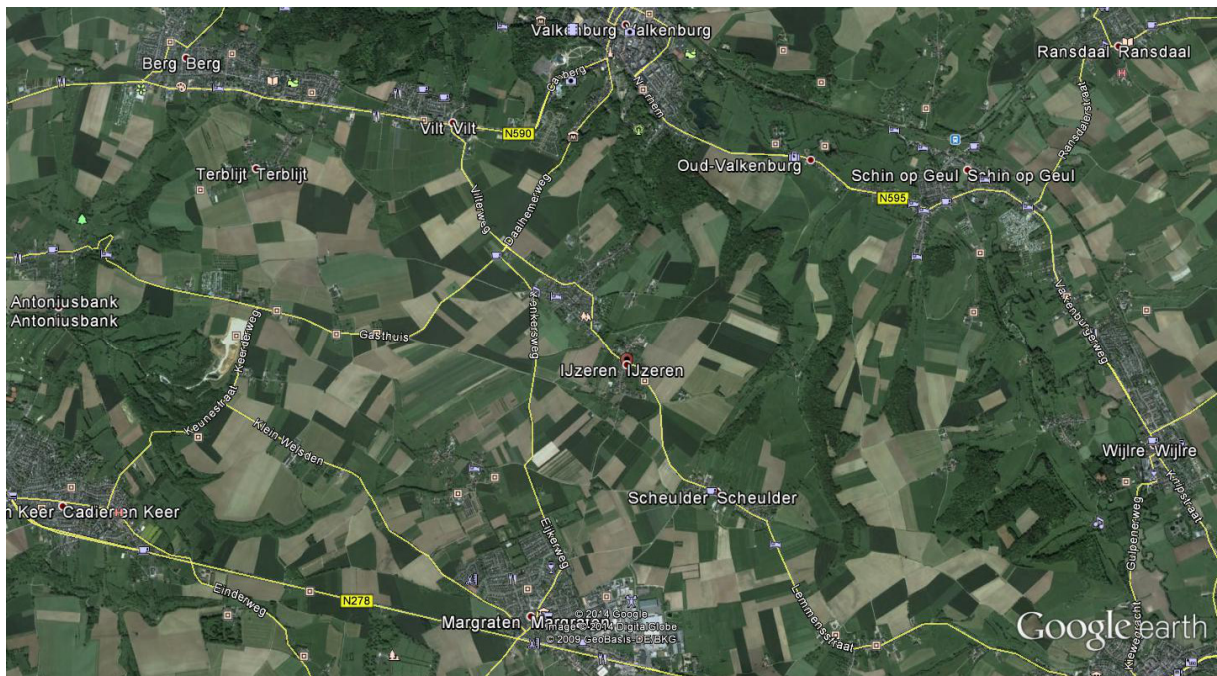
Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening komen in de navolgende hoofdstukken van deze toelichting de volgende elementen aan de orde:

- Een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- Een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- De inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Project- en gebiedsomschrijving

2.1 Beschrijving projectgebied en project

Bezien vanuit een ruimer perspectief, ligt de projectlocatie tussen de kernen Valkenburg en Margraten in. Het gehucht IJzeren ligt aan de doorgaande weg, die de noord-zuid verbinding vormt met de genoemde grotere kernen. In de directere nabijheid liggen de gehuchten Sibbe en Scheulder. Voor het overige wordt het gebied gekenmerkt door voornamelijk agrarisch gebied.



De projectlocatie ligt in de kern IJzeren, die voornamelijk wordt gekenmerkt door lintbebouwing, gevormd door woningen en een enkel, kleiner bedrijf.

Een en ander is goed waarneembaar op de luchtfoto, zoals op de volgende pagina is weergegeven. Op de plattegrond geeft de gele cirkel het projectgebied aan.



2.2 Wettelijk kader

Het nieuwe gebruik ten behoeve van de bedrijfsfunctie past niet binnen de agrarische bestemming, die op het perceel rust. Medewerking aan het plan is mogelijk via de herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan staat de goede ruimtelijke ordening centraal.

Procedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Deze procedure houdt in het kort in:

- Bekendmaking ontwerpbesluit;
- Terinzagelegging ontwerpbesluit gedurende zes weken;
- Mogelijkheid tot indienen zienswijzen;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Voorafgaand aan de procedure, die in artikel 3.8 Wro is neergelegd, dient op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zogenaamd vooroverleg plaats te hebben met andere relevante overheden.

2.3 Ruimtelijke effecten

Op een perceel met een agrarische bestemming zal het gebruik worden veranderd ten behoeve van een beperkte bedrijfsfunctie binnen een nieuwe woonbestemming. De nieuwe woonbestemming kent alleen een beperkt bijbouwvlak. Het oprichten van een nieuwe woning is niet mogelijk. Het nieuwe bijbouwvlak dient voor het mogelijk maken van bijgebouwen met een beperkte omvang en functie. Deze behelst de overheveling van die functie van het adres Kruisstraat 15 naar het naast gelegen perceel, dat op grond van het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1^e herziening' een agrarische bestemming kent.

Qua situering van het nieuwe bijbouwvlak wordt aangesloten bij de bestaande schuur. De bouwmassa zal ten opzichte van de bestaande schuur iets toenemen. De afmetingen van het nieuwe bijbouwvlak zullen 13 meter x 6 meter bedragen. De maximale hoogte zal 6 meter zijn. Deze bouwmassa zal ten opzichte van de omliggende hoofdbebouwing beperkt zijn. Wat de bouwmassa van omliggende bijgebouwen betreft, is deze vergelijkbaar.

De situering van het nieuwe bijbouwvlak sluit aan bij de bestaande schuur. Gezien de situering en beperkte bouwmassa zal de nieuwe bebouwing ruimtelijk binnen de omgeving passen.

De ruimtelijke effecten, die van de beperkte bedrijfsfunctie uitgaan, zijn identiek aan die van de beperkte bedrijfsfunctie op het perceel Kruisstraat 15. Doordat de beperkte bedrijfsfunctie wordt overgeheveld van het perceel Kruisstraat 15 naar het naast gelegen perceel, blijven de ruimtelijke effecten dan ook gelijk.

Voor het adres Kruisstraat 17 - gelegen ten oosten van het plangebied - verandert de situatie in die zin, dat de agrarische bestemming wijzigt in de genoemde, beperkte woonbestemming. Door de nieuwe bestemming wordt het mogelijk om binnen de nieuwe bijbouw een beperkte bedrijfsfunctie uit te oefenen. Buitenopslag zal niet zijn toegestaan en de bouw mogelijkheden zijn beperkt tot de oppervlakte van de opslagruimte. Uitbreiding van de bebouwing zal op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Verder krijgt de opslagruimte de uitstraling van een agrarische schuur.¹ Gezien de ligging en de afstand tot de woning aan het adres Kruisstraat 17 zal dit - in vergelijking met de agrarische bestemming - geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben.

Hoewel het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de agrarische bestemming geen bouwvlak en bijbouwvlak kent, is op dit perceel al een loods aanwezig, die eveneens voor opslag van materiaal en materieel wordt gebruikt. De facto verandert het gebruik dan ook niet. Daarbij past het agrarische gebruik gezien de eigendomsverhouding en de ligging tussen twee woonbestemmingen niet meer bij het genoemde feitelijke gebruik en is aldus geen sprake meer van het meest doelmatige gebruik.

Concluderend kan met recht worden gesteld dat de functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming past binnen een goede ruimtelijke ordening.

¹ Conform het advies van de Stadsbouwmeester van 22 april 2013

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid wordt hier buiten beschouwing gelaten, omdat het plan van een te kleine schaal is om tegen het Rijksbeleid te kunnen afzetten. Het Rijksbeleid is in een wat gedetailleerder vorm terug te vinden in het beleid van de Provincie Limburg, dat in het navolgende aan de orde komt

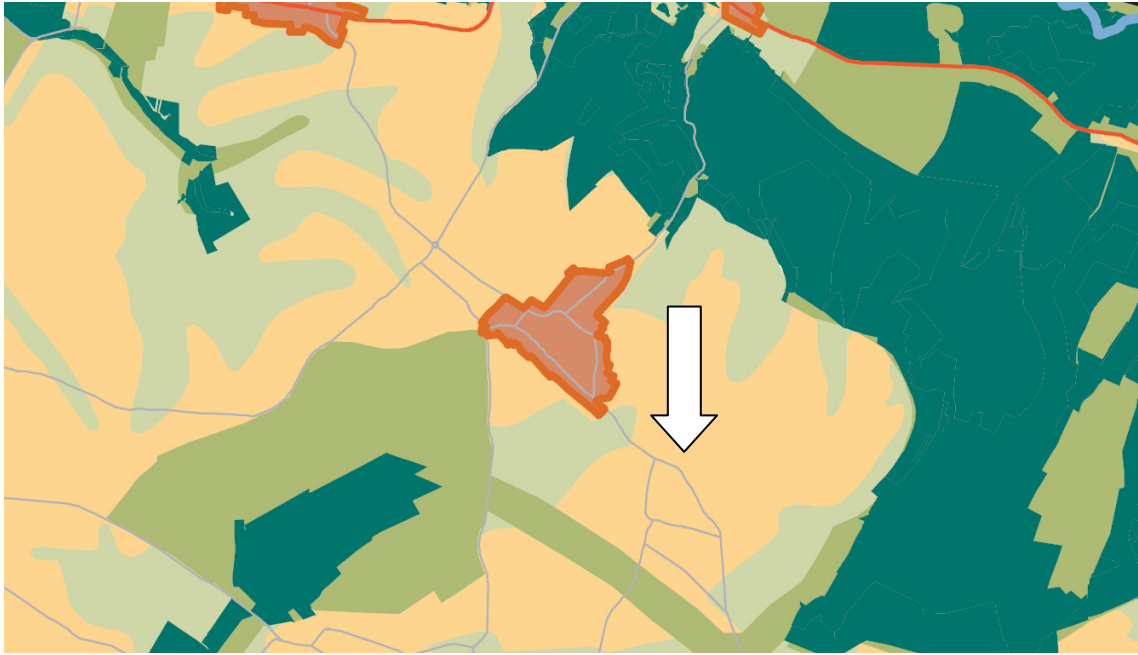
3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Het POL is op onderdelen in 2008, 2010 en 2011 aangepast. Het POL integreert het beleid, zoals dat tot dusverre was opgenomen in diverse afzonderlijke beleidsplannen met hun herzieningen en uitwerkingen tot één plan voor de fysieke leefomgeving van het grondgebied van de provincie Limburg. Het POL heeft de wettelijke status van streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Perspectief en landelijk gebied

Ingevolge 'Kaart 1 Perspectieven', behorende bij het POL, is de locatie in kwestie gelegen in het Perspectief 4 'Vitaal Landelijk Gebied'. Zie hiervoor ook de hier onder opgenomen opgenomen uitsnede van de (digitale) POL-kaart.



Figuur 1: Uitsnede Perspectievenkaart POL. De witte pijl duidt de locatie aan.

In het POL is ten aanzien van Perspectief 4 ‘Vitaal landelijk gebied’ onder meer het volgende opgenomen:

“Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Zo is doorontwikkeling tot (zeer) grote bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij of glastuinbouw voornamelijk in de regio Peelland mogelijk (zie Reconstructieplan, 2004). Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.”

Onderhavig initiatief betreft slechts een verplaatsing van een bestaande, beperkte bedrijfsfunctie en doet daarmee recht aan de functie en structuur van het onderhavige perspectief.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk ordeningsbeleid

Het ruimtelijk ordeningsbeleid heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul voor het onderhavige gebied neergelegd in het bestemmingsplan 'Kernen 2010', 1^e herziening, vastgesteld op 17 december 2012. Ingevolge dit plan rusten op de locatie de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'.

Op basis van het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1^e herziening' is een beperkte bedrijfsfunctie binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk, voor zover dat als zodanig is aangeduid. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is alleen agrarisch (en daarmee verwant) gebruik toegestaan.

Afweging beleidskader

De beperkte bedrijfsfunctie past niet binnen de agrarische bestemming. Verder kent de agrarische bestemming geen bijbouwvlak, wat met zich brengt dat het oprichten van bijgebouwen aldaar niet is toegestaan.

4. Integrale afweging

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan stedenbouwkundige, milieukundige, ecologische, waterkundige, archeologische en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten behoeve van het bepalen van de milieuhygiënische toestand van de bodem is door Geonius een verkennend onderzoek (rapportnummer MA140106.R01) verricht. Uit het onderzoek komt naar voren dat de milieuhygiënische toestand van de bodem geen beletsel vormt voor het realiseren van de woonbestemming.

4.2 Geluid

De regelgeving ten aanzien van geluid is in de Wet geluidhinder (Wgh) neergelegd. Op grond van de Wgh wordt een bijgebouw niet als een geluidgevoelig object gezien. Verder vinden op het perceel met de nieuwe, beperkte woonbestemming geen activiteiten plaats, die een dermate geluidproductie meebrengen dat sprake zou kunnen zijn van een aantasting van het goed woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

4.3 Externe veiligheid

De nieuwe woonbestemming met beperkte bedrijfsfunctie vormt geen risicobron qua externe veiligheid voor de omgeving. Verder betreft dit geen verblijfsgebied, waarbinnen zich mensen ophouden in of in de nabijheid van een invloedsgebied.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Daarmee is het voorheen geldende Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit is geen aparte wet, maar is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in

de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan, is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed op de luchtkwaliteit hebben. Daarnaast zijn hierin ook de gezamenlijk te nemen maatregelen opgenomen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de komst van het NSL komt ook een einde aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16, vierde lid van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen, waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Voor woningen en kantoren geldt dat zij onder de 3%-norm blijven, indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 1500 nieuwe woningen, dan wel maximaal 100.000 m² BVO aan kantoor worden ontsloten of via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling maximaal 3000 nieuwe woningen, dan wel 200.000 m² BVO aan kantoor.

Het onderhavige plan voorziet in de gebruikswijziging van agrarisch naar wonen, zonder dat de mogelijkheid van een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Aldus is het plan als 'niet significant' aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.5 Milieu(zonering)

De beoogde functiewijziging van agrarisch gebruik naar woondoeleinden met beperkte bedrijfsfunctie conflicteert niet met enige milieuzonering, omdat het projectgebied en de directe omgeving daarvan geen milieuzonering kennen.

4.6 Water(huishouding)

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het projectgebied is geen beschermingszone primaire watergang gelegen, waarmee in het kader van onderhavige voornemen rekening dient te worden gehouden. Ook zijn geen beken of andere watergangen in of in de nabijheid van het projectgebied gelegen, die een aparte regeling behoeven.

Grondwaterbeschermingsgebied en bodembeschermingsgebied

Uit kaart 4a 'Kristallen waarden, actualisatie 2011' van het POL volgt dat het projectgebied niet gelegen is in enig grondwaterbeschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. De specifieke regels, die voor dergelijke gebieden gelden, zijn hier dan ook niet van toepassing.

Hemelwater

In het projectgebied dient ingevolge het provinciale beleid beperking van de infiltratiecapaciteit te worden voorkomen en wordt gestreefd naar het optimaal benutten van de infiltratiecapaciteit. Als uitgangspunt daarbij geldt dat het hemelwater maximaal van het vuilwaterriool wordt afgekoppeld en dat ter plekke moet worden geïnfiltreerd. Bij nieuwe initiatieven kan in de meeste gevallen met de milieuhygiënisch meest verantwoorde methode maximaal worden geïnfiltreerd. Als infiltratie niet mogelijk is, dient het

gebiedseigen water zo veel als mogelijk te worden hergebruikt c.q. te worden vastgehouden.

De afwatering van het hemelwater zal niet op het riool worden aangesloten, maar heeft plaats op het perceel zelf. Dit bestaat grotendeels uit gras, wat die infiltratie op het perceel mogelijk maakt. Verder zal de inrit worden uitgevoerd in grasbetontegels, die eveneens een infiltratie ter plekke mogelijk maken.

4.7 Flora en fauna

De bescherming van natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die het Rijk heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die het Rijk bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen, die in deze gebieden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden plaatsvinden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

Het projectgebied is niet gelegen in, maar wel in de nabijheid (dichter dan 3.000 meter) van het Habitatrichtlijngebied Geuldal, van het Natura 2000-gebied Geuldal en van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze natuurgebieden liggen op circa 850 meter ten oosten van de projectlocatie. De beoogde ontwikkeling is echter dermate gering, dat geen effecten zullen optreden op deze natuurgebieden. Het gaat immers om een gebruikswijziging van agrarisch naar wonen met beperkte bedrijfsfunctie. Vanuit de projectlocatie zal geen negatieve invloed (kunnen) uitgaan naar deze natuurgebieden. Daar komt nog bij dat de tussen de projectlocatie en de natuurgebieden reeds een groot aantal woningen is gesitueerd.

Voorts is het projectgebied niet in of in de nabijheid gelegen van een beschermd natuurmonument dan wel staatsnatuurmonument. Dit geldt ook voor de wetlands, nationale landschappen en nationale parken. Het projectgebied is niet in of in de nabijheid van deze gebieden gelegen.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen libellen en vlinders, op enkele bijzondere min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten

planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Bij de planontwikkeling is de Flora- en faunawet alleen van toepassing als in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Het perceel met de agrarische bestemming is feitelijk als grasveld ingedeeld en wordt ook regelmatig gemaaid. Gelet hierop kan ervan worden uitgegaan dat zich op de locatie geen beschermde dier- en plantensoorten bevinden. Er bestaat dan ook geen belemmering voor het uitvoeren van de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied in het kader van de Flora- en faunawet.

4.8 Archeologie

Het archeologiebeleid is in het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1^e herziening' middels een daartoe strekkende dubbelbestemming verankerd. Deze dubbelbestemming 'waarde - archeologie' wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen en daarmee verandert deze niet.

4.9 Verkeerskundige aspecten

In het kader van de verkeerskundige aspecten is gekeken naar de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling. Het plan omvat de gebruikswijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie met beperkte bedrijfsfunctie. De nieuwe bijbouw zal worden gebruikt voor stalling van materiaal en materieel en zal voor een (bedrijfs)auto bereikbaar moeten zijn. Daartoe zal het perceel middels een uitweg op de Kruisstraat worden ontsloten. Gezien het feit dat de bedrijfsfunctie en de ruimte daartoe beperkt zijn, zullen de verkeersbewegingen van en naar de locatie eveneens beperkt zijn. Het blijft immers een eenmansbedrijf zonder personeel. De verkeersafwikkeling via de Kruisstraat zal dan ook niet tot problemen leiden.

4.10 Leidingen en infrastructuur

Op het projectgebied zijn geen kabels of leidingen gelegen, die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. In de nabijheid van het projectgebied zijn eveneens geen buisleidingen gelegen, die voorzien zijn van een beschermingszone, waarbij in het kader van dit project rekening mee dient te worden gehouden.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het project zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een verhaalsovereenkomst gesloten, waarin is geregeld dat initiatiefnemers de financiële risico's met betrekking tot een mogelijke planschade zullen dragen.

Het aangaan van een exploitatieovereenkomst en het opstellen van een exploitatieplan zijn hier niet aan de orde, omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

5 Planopzet en juridische regeling

5.1 Inleiding

Een viertal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding van de gemeente Valkenburg aan de Geul:

de digitale raadpleegbaarheid;

de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;

de Woningwet d.d. 29 augustus 1991;

het Handboek Ruimtelijke plannen 2014.

Het bestemmingsplan ‘Kruisstraat 15’ bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De structuur van het plan is zodanig, dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlak en aanduiding ‘bijgebouwen’;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen;
- koppeling tussen de woning en het bijgebouw met de bedrijfsfunctie.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan en hebben allemaal een bestemming waar een artikel in de regels aan is gekoppeld.

Het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' geven de begrenzing weer, waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 De regels

5.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

5.3.2 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in de SVBP2012 en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

5.3.3 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.4 De Bestemming

‘Wonen’

Voor de woonbestemming is zo veel als mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan ‘Kernen 2010, 1^e herziening’. Ten behoeve van het woonperceel zijn een bouwvlak, bijbouwvlakken en bestemmingsvlakken opgenomen, waarin de hoofd- en bijgebouwen moeten worden opgericht. Binnen het bouwvlak mag slechts één woning worden opgericht. Naast de woonfunctie is ondergeschikt ook het gebruik voor aan huis gebonden beroep toegestaan.

‘Waarde - archeologie’

De desbetreffende bepalingen inzake de dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie’ worden rechtstreeks overgenomen van het bestemmingsplan ‘Kernen 2010, 1^e herziening’.

5.5 De aanduidingen

In het plan wordt met diverse aanduidingen gewerkt. Zo wordt de specifieke gebruiksfunctie ten behoeve van de beperkte bedrijfsfunctie nader aangeduid. Daarbij wordt met een koppelingsteken tussen de twee percelen aangeduid dat de beperkte bedrijfsfunctie alleen is toegestaan, voor zover deze een binding kent met de locatie Kruisstraat 15.

Behalve ten behoeve van het gebruik wordt ook ten behoeve van de bebouwing gewerkt met aanduidingen. Zo wordt een bouwvlak en bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven.

5.6 Algemene regels

Algemene gebruiksregels

Voor het plangebied geldt een aantal algemene gebruiksregels, conform het Bro. In de gebruiksregels worden onder meer een sexshop, prostitutie straatprostitutie en een coffeeshop uitgesloten.

Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft, zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

5.7 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

6. Belangenafweging

Zoals al eerder is vermeld, behelst het plan de wijziging van een agrarische bestemming naar een beperkte woonbestemming. Daarbij wordt de beperkte bedrijfsfunctie van de locatie Kruisstraat15 overgeheveld naar het perceel met de agrarische bestemming. Daarmee veranderen de ruimtelijke effecten niet op onaanvaardbare wijze. Verder zijn deze voor de locatie Kruisstraat 17 gezien de afstand en de beperkte omvang van het mogelijke bedrijfsgebruik zeer gering en leiden deze aldus niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Mitsdien levert de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan geen aantasting op van de belangen van de omliggende woningen c.q. belanghebbenden.

7. Conclusie

Op grond van het voorgaande kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarenboven worden ook de belangen van derden (belanghebbenden) niet onevenredig aangetast.