



## **Bestemmingsplan**

- onderdeel Toelichting -

Vroenhof 4 te Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul



## Bestemmingsplan

Vroenhof 4 te Valkenburg

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0994.2019BP004-VA01
Rapportnummer:	M198278.004/ASA
Opdrachtgever:	de heer M.P.L. Schoffelen
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	6 april 2020

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com  
www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>7</b>
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Situering plangebied.....	7
1.3	Juridische status .....	8
1.3.1	Bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1 <sup>e</sup> herziening' .....	8
1.3.2	Facetbestemmingsplan Parkeernormen.....	8
1.4	Planvorm .....	9
1.5	Leeswijzer .....	9
<b>2</b>	<b>Planologisch beleidskader</b> .....	<b>11</b>
2.1	Rijksbeleid.....	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	11
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....	12
2.1.3	Conclusie Rijksbeleid .....	12
2.2	Provinciaal beleid .....	13
2.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	13
2.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
2.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	14
2.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu .....	14
2.2.5	Provinciaal woonbeleid .....	14
2.2.6	Conclusie provinciaal beleid .....	15
2.3	Gemeentelijk beleid .....	15
2.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg .....	15
<b>3</b>	<b>Gebiedsbeschrijving</b> .....	<b>17</b>
3.1	Ligging plangebied.....	17
3.2	Situatie omgeving.....	18
3.3	Situatie plangebied.....	19
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b> .....	<b>21</b>
4.1	Beoogde ontwikkeling.....	21
4.2	Ruimtelijk-visuele effecten.....	21

<b>5</b>	<b>Omgevingsaspecten .....</b>	<b>23</b>
5.1	Milieueffectrapportage .....	23
5.2	Akoestiek .....	23
5.2.1	Algemeen.....	23
5.3	Waterhuishouding .....	24
5.3.1	Nationaal Waterplan 2016-2021 .....	24
5.3.2	Provinciaal beleid .....	24
5.3.3	Watertoets Waterschap Limburg .....	24
5.3.4	Afval- en hemelwater .....	25
5.3.5	Conclusie water .....	25
5.4	Bodem .....	25
5.5	Natuurbescherming.....	26
5.5.1	Kernkwaliteiten .....	26
5.5.2	Natura2000.....	26
5.5.3	Flora en fauna .....	26
5.5.4	Conclusie natuurbescherming .....	27
5.6	Luchtkwaliteit .....	27
5.6.1	Algemeen.....	27
5.6.2	Het besluit NIBM .....	28
5.6.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	28
5.6.4	Conclusie .....	28
5.7	Externe veiligheid .....	28
5.7.1	Beleid .....	28
5.7.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's .....	30
5.7.3	Conclusie externe veiligheid .....	31
5.8	Verkeer en parkeren.....	31
5.8.1	Verkeersgeneratie .....	31
5.8.2	Parkeerbehoefte.....	31
5.8.3	Conclusie verkeer en parkeren .....	31
5.9	Bedrijfshinder (milieuzonering).....	31
5.9.1	Algemeen.....	31
5.9.2	Bedrijvigheid.....	32
5.9.3	Conclusie bedrijfshinder (milieuzonering) .....	32
5.10	Archeologie.....	32
5.10.1	Algemeen.....	32
5.10.2	Archeologische verwachtingswaarden .....	33
5.10.3	Conclusie archeologie .....	33
5.11	Kabels en leidingen.....	34
5.12	Duurzaamheid .....	34

<b>6</b>	<b>Planstukken .....</b>	<b>35</b>
6.1	Algemeen.....	35
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	35
6.2.1	Toelichting .....	36
6.2.2	Regels .....	36
6.2.3	Verbeelding .....	37
<b>7</b>	<b>Handhaving en uitvoerbaarheid .....</b>	<b>39</b>
7.1	Algemeen.....	39
7.2	Handhavingsbeleid .....	39
7.3	Economische uitvoerbaarheid.....	40
7.4	Planschade.....	40
<b>8</b>	<b>Vooroverleg, inspraak en formele procedure .....</b>	<b>41</b>
8.1	Inleiding.....	41
8.2	Vooroverleg .....	41
8.3	Inspraak .....	41
8.4	Formele procedure .....	42
8.4.1	Algemeen.....	42
8.4.2	Zienswijzen .....	42
	<b>Bijlagen .....</b>	<b>43</b>





# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ter plekke van de locatie Vroenhof 4 te Valkenburg is meerdere jaren een autospuiterij geëxploiteerd. Deze bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. De huidige eigenaar van het pand beoogt de functie van de locatie te wijzigen ten behoeve van woondoeleinden.

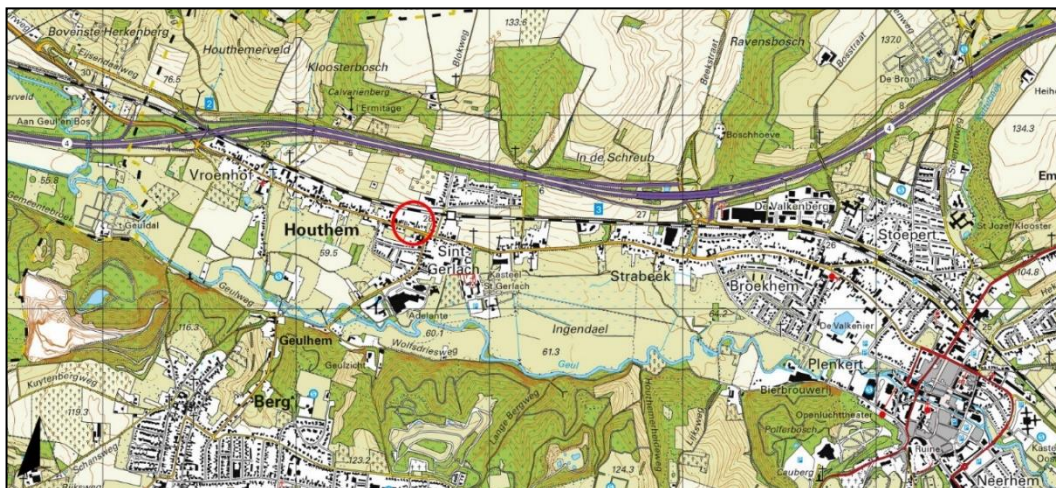
Het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) laat het beoogde voornemen niet rechtstreeks toe. Ter plekke van de bestemming 'Bedrijf' mag worden gewoond in een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening' als volgt gedefinieerd: *'een woning in of bij een gebouw of op/bij een terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is'.*

Op onderhavige locatie zijn de bedrijfsactiviteiten reeds beëindigd, waardoor geen sprake meer is van een bedrijfswoning. Derhalve zal middels een bestemmingsplanwijziging de bestemming ter plekke worden gewijzigd naar 'Wonen'.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

## 1.2 Situering plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Vroenhof 4 te Valkenburg.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

### 1.3 Juridische status

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening' van kracht.



Uitsnede verbeelding  
bestemmingsplan  
'Kernen 2010 1<sup>e</sup>  
herziening' met  
aanduiding plangebied

#### 1.3.1 Bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening'

Ter plekke van de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening', vastgesteld op 6 juni 2013 door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De locatie is bestemd tot 'Bedrijf', met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 3', waarin een autospuiterij is toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken opgenomen. Eén bouwvlak heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning' met een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum goothoogte van 8 m. Het ander bouwvlak omvat de bedrijfsbebouwing waarin een maximum bebouwingspercentage van 100% en een maximum goothoogte van 4 m is vastgelegd.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie – 5' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – bebouwingscontour' en 'vrijwaringszone – spoor' (smalle strook aan de noordzijde van het plangebied) van toepassing op onderhavige locatie.

#### 1.3.2 Facetbestemmingsplan Parkeernormen

Naast het genoemde bestemmingsplan is tevens het 'Facetbestemmingsplan Parkeernormen', vastgesteld door de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul op 2 juli 2018, van kracht. Dit (facet)bestemmingsplan zorgt ervoor dat binnen de gemeentegrens van Valkenburg aan de Geul dezelfde regeling voor parkeren (parkeernormen) gaat gelden. Het facetbestemmingsplan heeft alleen betrekking op de regeling voor parkeren (parkeernormen); deze regeling is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

## 1.4 Planvorm

Binnen de bestemming 'Bedrijf', zoals van kracht op onderhavige locatie, zijn geen wijzigingsbevoegdheden dan wel binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Wonen'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wro te worden doorlopen.

## 1.5 Leeswijzer

Voorliggend document bestaat uit acht hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van de planontwikkeling, de situering van het plangebied, de huidige planologisch-juridische status en de planvorm.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 een uiteenzetting gegeven van de beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van hoofdzakelijk beeldmateriaal inzicht geboden in de uitstraling van het plangebied en omliggende gebied.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de beoogde planontwikkelingen ter plekke van het plangebied.

De beoogde ontwikkelingen worden in hoofdstuk 5 getoetst aan de diverse omgevingsaspecten, waarbij tevens de resultaten van een aantal uitgevoerde onderzoeken worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 gaat in op de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en gaat in op de gekozen bestemmingen en wijze van bestemmen.

Het gemeentelijke handhavingsbeleid en de economische uitvoerbaarheid van het plan komen aan de orde in hoofdstuk 7.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de te volgen procedure.



## 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. Op de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot voorliggende planontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 2.2.3 van voorliggende toelichting.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

### **2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

### **2.1.3 Conclusie Rijksbeleid**

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

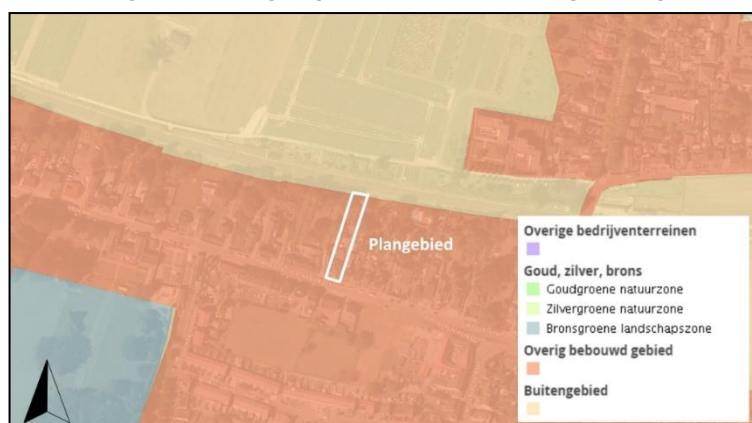


## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavige locatie is gelegen binnen de zonerings 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met ligging plangebied

#### Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

### 2.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Mede door de ligging binnen de bebouwde kom, is de locatie gelegen buiten de diverse milieubeschermingsgebieden welke zijn benoemd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 2.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

Onderhavige planontwikkeling betreft het wijzigen van een voormalig bedrijf in één reguliere burgerwoning ter plekke van de Vroenhof 4. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

### 2.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Omdat de locatie Vroenhof 4 is gelegen binnen de bebouwde kom en hier tevens de aanduiding 'wro-zone – bebouwingscontour' is opgenomen, is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

### 2.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-



Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
  - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
  - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 10 oktober 2016. Bij voorliggende planontwikkeling wordt een (voormalige) bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Dit voldoet aan het provinciaal woonbeleid.

### 2.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is niet van toepassing op onderhavige locatie. Tevens voldoet het voornemen aan het Woonbeleid zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Valkenburg aan de Geul ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 16 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

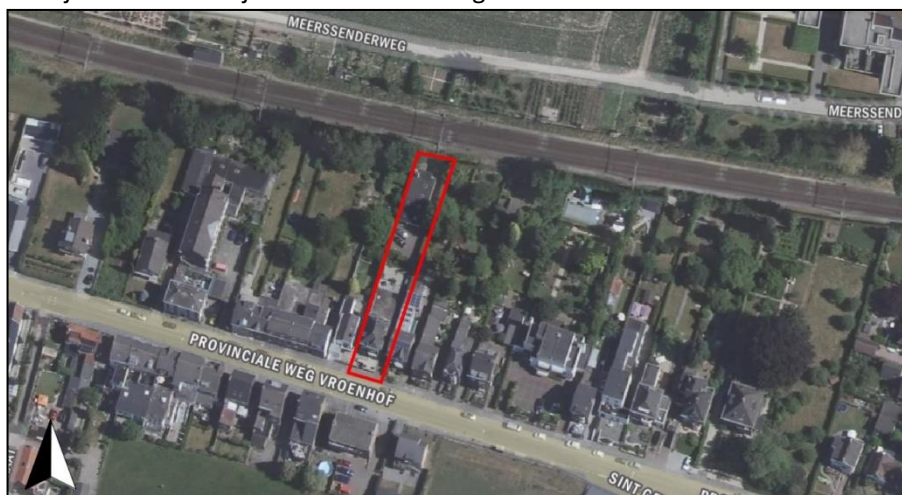
Bij voorliggend voornemen zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd en wordt de bedrijfswoning gelegen aan Vroenhof 4 bestemmingsplanmatig gewijzigd in een reguliere burgerwoning. Gelet op de uitvoeringsnotities behorende bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geldt voor het omvormen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging géén compensatieplicht. Vanwege deze omstandigheid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling (woning)compensatie niet aan de orde.

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

## 3 Gebiedsbeschrijving

### 3.1 Ligging plangebied

Onderhavige locatie is gelegen in de bebouwde kom van Houthem aan de doorgaande weg Vroenhof (Valkenburg – Meerssen). Het adres Vroenhof 4 omvat de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing op de achterzijde van het perceel. Op de locatie was een autospuiterij gelegen, maar de bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.



Luchtfoto met  
aanduiding plangebied

De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Houthem – sectie A – nummers 1988 (gedeeltelijk) en 1989 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met  
aanduiding locatie

### 3.2 Situatie omgeving

De locatie is gelegen tussen woningen en wordt aan de achterkant begrensd door de spoorlijn Maastricht – Valkenburg – Heerlen. De bestaande situatie van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgend beeldmateriaal.



Foto's straatbeeld (bron: Google Streetview, mei 2018)

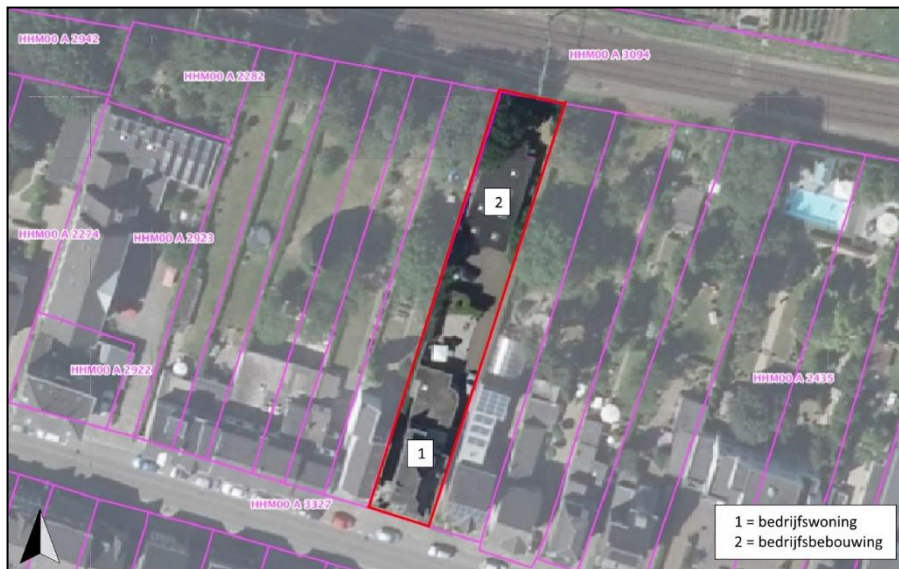


Achterzijde woonhuis (links) en garage (boven)



### 3.3 Situatie plangebied

Aan de straatzijde van onderhavige locatie is de bedrijfswoning gelegen. De losstaande voormalige bedrijfsbebouwing op het achterterrein is bereikbaar door een poort langs de bedrijfswoning.



Overzicht situatie  
locatie/plangebied



## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Beoogde ontwikkeling

Ter plekke van Vroenhof 4 wordt beoogd de functie te wijzigen van bedrijf naar wonen. De bedrijfsactiviteiten op onderhavige locatie zijn reeds beëindigd. De bedrijfswoning zal planologisch worden omgevormd naar een reguliere burgerwoning. Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken, zullen geen fysieke ingrepen noodzakelijk zijn.

Het bedrijfsgebouw op de achterzijde van het perceel zal worden wegbestemd. Ter plekke gaan de regels voor de bouwaanduiding 'bijgebouwen' gelden, wat ter plaatse betekent dat een maximum oppervlak aan bijgebouwen 63 m<sup>2</sup> gaat bedragen. Het bestaande bedrijfsgebouw zal worden gehandhaafd. Bij eventuele sloop mag echter een bijgebouw tot maximaal 63 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd.

### 4.2 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggende ontwikkeling gaat niet gepaard met ruimtelijk-visuele effecten. De effecten zullen zich beperken tot het niet meer kunnen exploiteren van een autoschadebedrijf op onderhavige locatie, hetgeen volgens het huidig bestemmingsplan rechtstreeks is toegestaan. Door de bedrijfsbeëindiging en de beoogde functiewijziging naar wonen zullen de (potentiële) milieueffecten op de omliggende woonpercelen afnemen.

De ruimtelijke effecten zullen derhalve overwegend positief zijn.





## 5 Omgevingsaspecten

### 5.1 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is.

Bij het toevoegen van (burger)woningen kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet een planologische functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De voorgenomen activiteit blijft hiermee ruimschoots onder de drempel. Derhalve is een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde.

### 5.2 Akoestiek

#### 5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid<sup>1</sup> kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. In casu hoeft enkel rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Daaromtrent heeft de Wet geluidhinder bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk biedt artikel 3.5 van het Bouwbesluit een voorschrift die ertoe strekt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie niet beter hoeft te zijn dan het reeds verkregen niveau. Dit voorschrift is ook van toepassing bij een functieverandering.

Voorliggend voornemen heeft betrekking op een functieverandering, waarbij geen nieuwe geluidsgevoelige objecten en/of verblijfsruimtes worden toegevoegd. Gelet op artikel 3.5 van het

---

<sup>1</sup> Met het aspect 'geluid' in deze paragraaf wordt bedoeld geluid afkomstig van buiten het plangebied, dat van invloed kan zijn op de nieuw te realiseren bestemming(en) binnen het plangebied. Voor wat betreft de invloed vanwege voorliggende planontwikkeling op de in de directe omgeving daarvan gelegen geluidsgevoelige objecten wordt nader ingegaan in paragraaf 5.10.

Bouwbesluit behoeft in dit verband een akoestisch onderzoek niet te worden verricht, en mag de karakteristieke geluidwering zoals momenteel aanwezig gehandhaafd te blijven conform rechte verkregen niveau.

## **5.3 Waterhuishouding**

### **5.3.1 Nationaal Waterplan 2016-2021**

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

### **5.3.2 Provinciaal beleid**

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

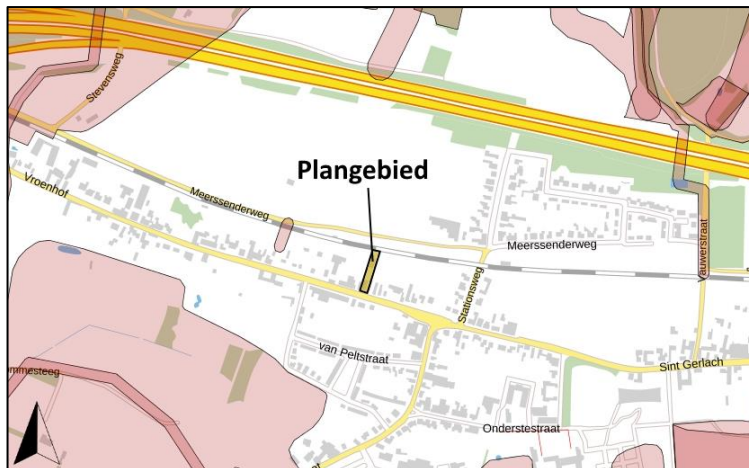
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### **5.3.3 Watertoets Waterschap Limburg**

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas. Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat onderhavig plangebied niet is gelegen in waterschapsbelangen. Omdat tevens sprake is van een planologische functiewijziging zonder verdere fysieke ingrepen, is een watertoets niet aan de orde.



Uitsnede kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

#### 5.3.4 Afval- en hemelwater

Omdat voorliggend voornemen een planologische functiewijziging betreft zonder overige fysieke ingrepen, zullen geen wijzigingen plaatsvinden in de afvoer van afval- en hemelwater binnen het plangebied.

#### 5.3.5 Conclusie water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend voornemen.

### 5.4 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Omdat door de functiewijziging sprake is van een gevoeligere functie, is door Aelmans ECO BV ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 1**. Op basis van dit onderzoek is geconstateerd dat ter plekke van de garage sprake is van een verontreiniging die gesaneerd moet worden indien ter plekke gesloopt wordt en de bodem wordt geroerd. Zolang geen sprake is van sloop van bebouwing ter plekke, en roering van de bodem, is de verontreiniging afgedekt en wordt het beoogde gebruik voor woondoeleinden niet belemmerd.

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

## 5.5 Natuurbescherming

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

Door de ligging in de bebouwde kom en de aard van het planvoornemen (een planologische functiewijziging zonder fysieke ingrepen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het aspect natuurbescherming.

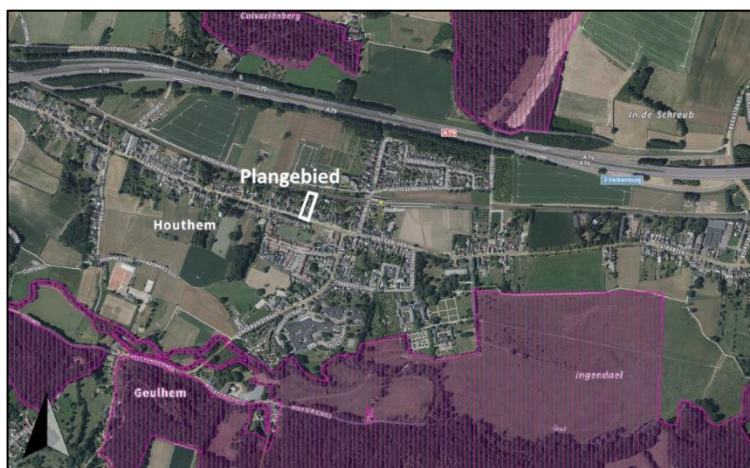
### 5.5.1 Kernkwaliteiten

Vanwege de ligging buiten het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de aard van het voornemen zijn de kernkwaliteiten 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed' niet aan de orde.

### 5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000-gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied 'Geuldal' is op circa 475 meter van het plangebied gelegen. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, vormt het Natura2000-gebied 'Geuldal' geen belemmeringen.

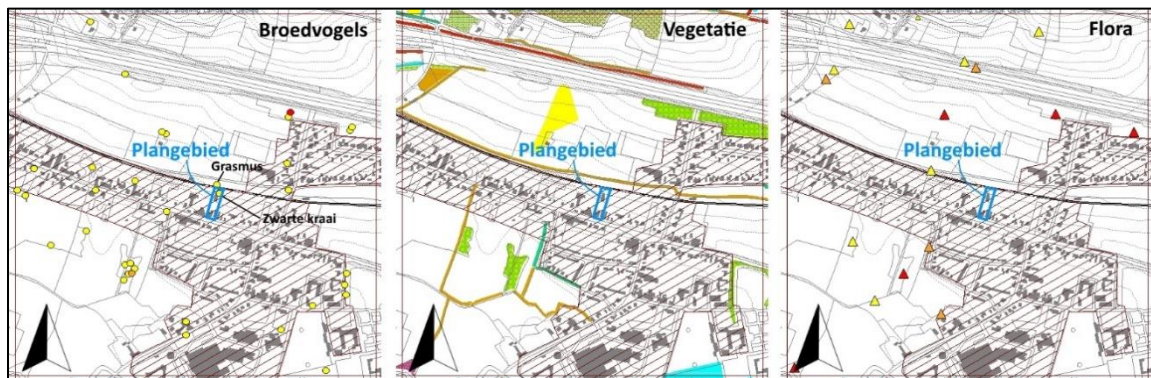


Luchtfoto met ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied 'Geuldal'

### 5.5.3 Flora en fauna

De provincie Limburg heeft in 2011 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit deze gegevens blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna zijn waargenomen. In en in de nabijheid van het plangebied zijn volgens de natuurgegevens alleen de zwarte kraai en de grasmus aangetroffen. Allebei de soorten zijn algemene soorten.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

#### 5.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor onderhavig voornemen.

## 5.6 Luchtkwaliteit

### 5.6.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

### 5.6.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. In voorliggend planvoornemen is van een dergelijk hoog aantal geen sprake.

#### NIBM-tool InfoMil

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.369 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van dergelijke aantallen extra verkeersbewegingen is door onderhavig voornemen geen sprake.

### 5.6.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. In onderhavig planvoornemen worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

### 5.6.4 Conclusie

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

## 5.7 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object, omdat een bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Desalniettemin is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

### 5.7.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.



Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

### **Plaatsgebonden risico**

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

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

### **Verantwoording van het groepsrisico**

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvg (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de  $10^{-8}$  plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### 5.7.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige planontwikkeling mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

#### Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavig plangebied is sprake van één risicovolle inrichting:

##### *J. Schaepkens*

Ten noordoosten van het plangebied op een afstand van ongeveer 550 m is de terreingrens van de inrichting J. Schaepkens (Stevensweg 1) aanwezig. De voor betreffende inrichting in acht te nemen  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter, vanwege een aanwezige bovengrondse propaantank van 3.000 liter. Met betrekking tot het groepsrisico wordt in z'n algemeenheid een effectgebied gehanteerd van een straal van 150 meter. Gelet op de afstand van de risicovolle inrichting ten opzichte van voorliggende planontwikkeling, wordt het groepsrisico niet beïnvloed.

#### Transportroutes (cRnvgs)

Op ongeveer 300 m ten noorden van het plangebied is de A79 gelegen. Zowel het plaatsgebonden risicocontour als de groepsrisicocontour bedraagt 0 m. Het plangebied bevindt zich wel gedeeltelijk in het invloedsgebied van de A79 (355 m).

Omdat geen sprake is van het toevoegen van een kwetsbaar object en het geen toename van de personendichtheid is te verwachten, vormt de A79 geen belemmering voor onderhavig voornemen.

#### Buisleidingen (Bevb)

Op circa 20 meter noordelijk van onderhavig plangebied bevindt zich een ondergrondse gasleiding van de Nederlandse Gasunie. Rondom betreffende leiding is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare



objecten zonder onderzoek naar de gevolgen voor het groepsrisico mogen worden gerealiseerd. Deze veiligheidszone is niet gelegen over onderhavig plangebied. De aanwezigheid van deze leiding vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Tevens is op ongeveer 870 m oostelijk van het plangebied een ondergrondse buisleiding gelegen. Ook rond deze leiding is een veiligheidszone opgenomen, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Omdat het plangebied op ruime afstand is gelegen van deze veiligheidszone, vormt de buisleiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

### **5.7.3 Conclusie externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **5.8 Verkeer en parkeren**

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeer(structuur) alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

### **5.8.1 Verkeersgeneratie**

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied niet gaan toenemen. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning en ter plekke wordt het uitoefenen van een bedrijf planologisch onmogelijk gemaakt, waardoor geen toename van verkeersbewegingen zijn te verwachten.

### **5.8.2 Parkeerbehoefte**

Door voorliggende planontwikkeling blijft de parkeerbehoefte gelijk, omdat ter plekke sprake blijft van één woning. De bedrijvigheid ter plekke is reeds beëindigd. Op eigen terrein is voldoende mogelijkheid om de parkeerbehoefte op te vangen.

### **5.8.3 Conclusie verkeer en parkeren**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## **5.9 Bedrijfshinder (milieuzonering)**

### **5.9.1 Algemeen**

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

### 5.9.2 **Bedrijvigheid**

Vroenhof 7 is volgens het bestemmingsplan 'Kernen 2010 1<sup>e</sup> herziening' bestemd tot 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - detailhandel en drukkerij'. Binnen de kern Houthem is sprake van een gebied met functiemenging. Derhalve is in het vigerende bestemmingsplan een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen waarin is uitgegaan van functiemenging. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt de activiteit 'Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen' in de categorie B. Activiteiten in de categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Op onderhavige locatie is sprake dat de activiteiten bouwkundig zijn afgescheiden van de woning op de locatie Vroenhof 4. Daarmee vormen de activiteiten geen belemmering voor de toelaatbaarheid van de woning op Vroenhof 4.

De bebouwing aan de overzijde van de straat Vroenhof is bestemd tot 'Gemengd', waarin bedrijvigheid wordt toegestaan als detailhandel, horeca en kantoor. Dit betreft bedrijvigheid uit de categorie 1, voor welke een minimale richtafstand van 10 m wordt gehanteerd. De locatie Vroenhof 4 is echter gelegen op 15 m, waardoor (mogelijke) bedrijvigheid geen belemmering vormt op onderhavig planvoornemen. Tevens vormt een burgerwoning geen belemmering voor de bedrijfs(ontwikkel)mogelijkheden binnen de bestemming 'Gemengd'.

### 5.9.3 **Conclusie bedrijfshinder (milieuzonering)**

Uit bovenstaande overweging blijkt dat het aspect bedrijfshinder (milieuzonering) geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

## 5.10 **Archeologie**

### 5.10.1 **Algemeen**

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;

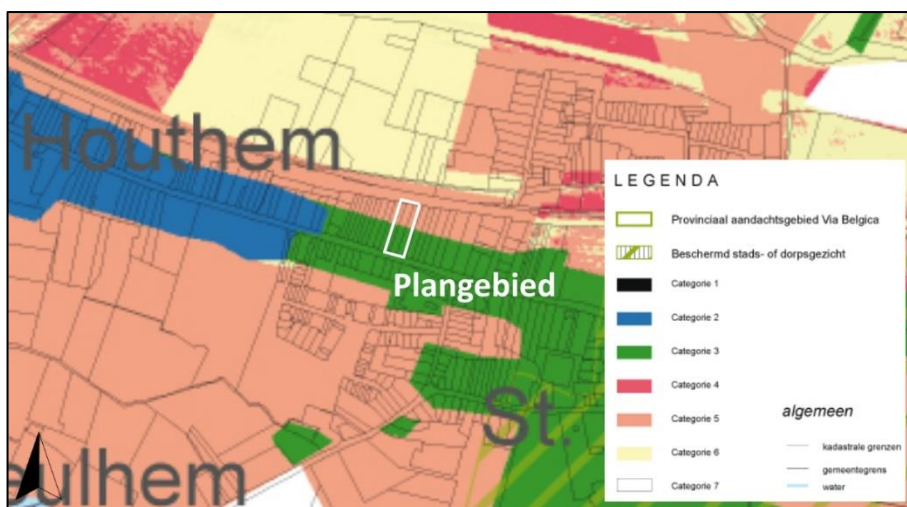
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

### 5.10.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft haar archeologiebeleid vertaald door het vastleggen van dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van twee archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde – Archeologie 3' voor het zuidelijk deel van het plangebied (rond de (bedrijfs)woning) en 'Waarde – Archeologie 5' in het noordelijk deel van het plangebied (rond de bedrijfsbebouwing).

Bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,50 meter beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan respectievelijk 250 m<sup>2</sup> (categorie 3) en 2.500 m<sup>2</sup> (categorie 5) dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling, het planologisch wijzigen van het bestemming zonder verdere ingrepen, is archeologisch onderzoek niet aan de orde.



Uitsnede  
Archeologische  
beleidsadvieskaart van  
de Gemeente  
Valkenburg aan de Geul  
met aanduiding  
plangebied

Om de (mogelijke) aanwezige archeologische waarden in de toekomst te beschermen, zullen de huidige dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie worden overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

### 5.10.3 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

## **5.11 Kabels en leidingen**

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen, waarvoor een beschermingszone van toepassing is. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## **5.12 Duurzaamheid**

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

In voorliggend planvoornemen is enkel sprake van het wijzigen van gebruik en zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Derhalve zijn geen bouwkundige aspecten van belang.

## 6 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Vroenhof 4 te Valkenburg' van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

### 6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

### 6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

### 6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

### 6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Voorlopige bestemmingen
  - o Uit te werken bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - o Anti-dubbelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene aanduidingsregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Algemene wijzigingsregels
  - o Verwezelijking in de naaste toekomst
  - o Algemene procedureregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - o Overgangsrecht
  - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Voor voorliggend bestemmingsplan wordt de opbouw en de relevante bestemmingen overgenomen van het geldende bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1<sup>e</sup> herziening'.

### **6.2.3 Verbeelding**

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500 en digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.





## 7 Handhaving en uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

### 7.2 Handhavingsbeleid

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vormt te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Vanwege vorenstaande is in onderhavig bestemmingsplan gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering. Zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstelling van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na

te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat andere deze regels naleven.

### **7.3 Economische uitvoerbaarheid**

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Artikel 6.12, lid 2, sub c Wro bepaalt dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd middels een anterieure overeenkomst. Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro. Voorts ontbreekt de noodzaak voor het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

### **7.4 Planschade**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

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

De gemeente Valkenburg aan de Geul zal met de initiatiefnemer een overeenkomst sluiten waarin onder andere het verhaal van planschade is opgenomen.

## 8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

### 8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### 8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

### 8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter visie leggen, doch meteen over gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp).

## 8.4 Formele procedure

### 8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 21 november 2019 tot en met 1 januari 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

## Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek d.d. 7 augustus 2019 (uitgevoerd door Aelmans ECO B.V., documentnummer E198529.006/HWO).





## Contact- & bedrijfsgegevens

### Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4  
6367 JE  
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55  
F. 045 - 575 15 09  
[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)

### Locatie Baexem

Kerkstraat 2  
6095 BE  
Baexem

T. 0475 - 459 260  
F. 0475 - 459 282  
[baexem@aelmans.com](mailto:baexem@aelmans.com)

### Locatie Margraten

Amerikaplein 78  
6269 DA  
Margraten

T. 043 - 303 01 17  
F. -  
[margraten@aelmans.com](mailto:margraten@aelmans.com)

### Locatie Asten

Lindestraat 48  
5721 XP  
Asten

T. 0493 - 690 944  
F. 0475 - 459 282  
[asten@aelmans.com](mailto:asten@aelmans.com)