

# Partiële herziening BP Buitengebied 2012 – woningsplitsing Walem 39

NL.IMRO.0994.2020BP003-ON-01

Heerlen, April 2020

Ruimte in Advies BV  
C-Mill  
Jan Campertstraat 5  
6416SG Heerlen  
[www.ruimteinadvies.nl](http://www.ruimteinadvies.nl)

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 plangebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Projectomschrijving.....	7
2.1 Gebiedsprofiel.....	7
<i>Begrenzing en omgeving</i> .....	7
2.2 Projectomschrijving.....	7
2.3 Woningplitsing.....	8
3. Beleidskaders.....	9
3.1 Rijksbeleid .....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.5 Regionaal beleid .....	10
3.5 Gemeentelijk beleid .....	12
4. Omgevingsaspecten.....	14
4.1 Geluid.....	14
4.2 Verkeer .....	14
4.3 Luchtkwaliteit.....	16
4.4 Bodem.....	16
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.6 Externe veiligheid.....	17
4.7 Water.....	18
4.8 Natuur .....	18
4.9 Archeologie en cultuurhistorie .....	18
5. Uitvoerbaarheid.....	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid .....	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
5.3 Planschade.....	19
6. Planstukken.....	20

6.1 Planstukken.....	20
6.2 Toelichting op de verbeelding.....	20
6.3 Toelichting op de regels .....	20
7. Procedure .....	21
7.1 Zienswijzen.....	21

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft op 18 november 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om zijn woning op het adres Walem 39A formeel te regelen. De gemeente heeft initiatiefnemer daarom gevraagd nadat een verzoek om handhaving is ontvangen en (hoewel de gemeente in de veronderstelling was dat de woning vergund was) uit een uitspraak van de Raad van State d.d. 11 september 2019 over het betreffende handhavingsverzoek blijkt dat de woning inderdaad formeel niet goed geregeld is. Kortgezegd heeft de Raad van State geconcludeerd dat de vereiste vergunning daarvoor ontbreekt en een tweede woning ook formeel nooit expliciet aangevraagd en vergund is.

Daarnaast is initiatiefnemer reeds in 2007 schriftelijk medegedeeld dat het bestaan van twee woningen in het pand bij de gemeente bekend is en deze situatie door de gemeente geregeld zou gaan worden met de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied in 2012. Dat is niet gebeurd. Ook in het 'Reparatiebesluit Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012', vastgesteld in 2014, is de bestaande woning niet geregeld. Zowel initiatiefnemer als de gemeente willen de bestaande situatie nu alsnog formeel regelen en daarnaast de mogelijkheid om bijgebouwen op te richten in de tuin verruimen om deze in overeenstemming te brengen met de mogelijkheden op vergelijkbare percelen.

## 1.2 plangebied

De locatie Walem 39 is gelegen in het gelijknamige gehucht Walem, gelegen ten noorden van de kern Schin op Geul.

De percelen waar de ontwikkeling zal plaatsvinden zijn kadastraal bekend als:

- Gemeente Valkenburg, sectie U, nummer 22;
- Gemeente Valkenburg, sectie U, nummer 333;
- Gemeente Valkenburg, sectie U, nummer 374;
- Gemeente Valkenburg, sectie U, nummer 375.



*Afbeelding 1.1: Uitsnede kadastrale percelen en planlocatie. (bron: [www.perceelloep.nl](http://www.perceelloep.nl))*

Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen waarin het plangebied en de betreffende percelen te zien zijn.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Walem 39 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 2 april 2012. Bij dit bestemmingsplan is een te groot deel van het perceel van initiatiefnemer bestemd als 'agrarisch met waarden'. De Raad van State heeft destijds besloten dit perceelsgedeelte de bestemming 'wonen' hoorde te krijgen. Middels het op 10 februari 2014 vastgestelde 'Reparatiebesluit Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' is de situatie hersteld en hebben de percelen de juiste bestemming. Op de planlocatie gelden de volgende de bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Wonen;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie – 6;
- Dubbelbestemming: Waarde – Landschapselement;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – bodembeschermingsgebied;
- Aanduiding: bijgebouwen.

Op de onderstaande afbeeldingen zijn de verbeeldingen te zien zoals zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl. De bovenste afbeelding toont de geldende situatie op basis van het reparatiebesluit, de onderste afbeelding toont de situatie zoals deze was in het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Reparatiebesluit Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)





Figuur 1.3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is het 'Facetbestemmingsplan parkeernormen' van toepassing. Met dit paraplubestemmingsplan zijn de regels omtrent parkeren voor de gehele gemeente gelijkgetrokken. Uitzonderingen daargelaten dient elk initiatief te voldoen aan de geldende parkeernormen zoals geformuleerd in dit bestemmingsplan.

Op de planlocatie is per bouwvlak één woning toegestaan. Met de woningsplitsing wordt een woning toegevoegd wat strijdig is met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen op basis waarvan een woning kan worden toegevoegd. Daarnaast is de woning gelegen in het buitengebied, wat betekent dat afwijken middels de kruimelgevallenregeling niet mogelijk is. Op basis van het voorgaande is het noodzakelijk om met een bestemmingsplanherziening de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

#### 1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit de volgende delen. Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt hoofdstuk 2 met een projectomschrijving waarin de huidige en de toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behandelt de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de planstukken met daarbij een toelichting op de regels en verbeelding. In hoofdstuk 7 zal de procedure van het bestemmingsplan worden beschreven.

## 2. Projectomschrijving

In dit hoofdstuk zal het initiatief en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd kort worden beschreven.

### 2.1 Gebiedsprofiel

#### Begrenzing en omgeving

De locatie Walem 39 is gelegen in het gelijknamige gehucht Walem, circa 1,5 kilometer ten noorden van Schin op Geul. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing met voornamelijk woningen en hier en daar (agrarische) bedrijvigheid. De locatie wordt ontsloten via de straat Walem, die richting het zuiden doorloopt tot Schin op Geul. Ten noorden loopt de straat Walem over in de Waalheimerweg richting de kern Klimmen wat gelegen is in de gemeente Voerendaal. Verder wordt het gehucht verbonden met de omliggende kernen via de Steenstraat richting het westen en de Walemerweg naar het oosten.

### 2.2 Projectomschrijving

Met onderhavig bestemmingsplan worden de regels voor het plangebied gewijzigd zodat er op de locatie twee woningen zijn toegestaan en de woningsplitsing kan plaatsvinden. De gronden die behoren tot het eigendom van initiatiefnemer krijgen een woonbestemming toegewezen met passende mogelijkheden voor bijgebouwen.



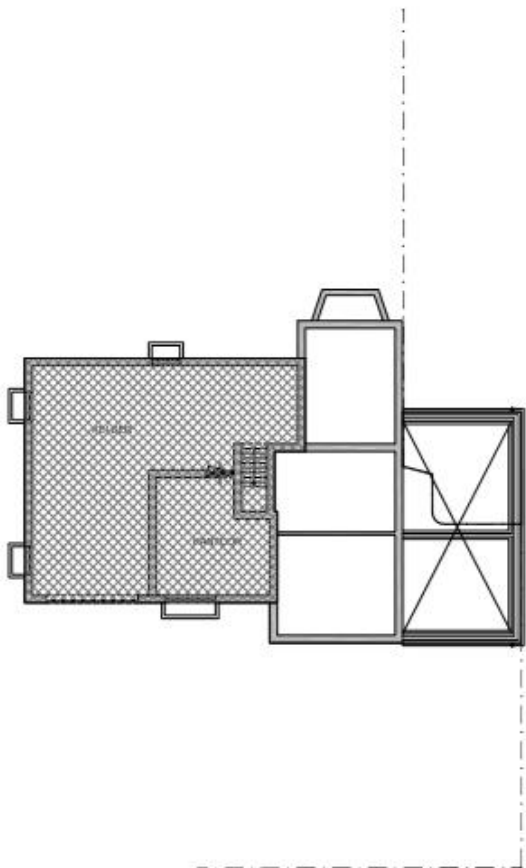
Afbeelding 2.1: Planlocatie. (bron: Google Maps)

### 2.3 Woningsplitsing

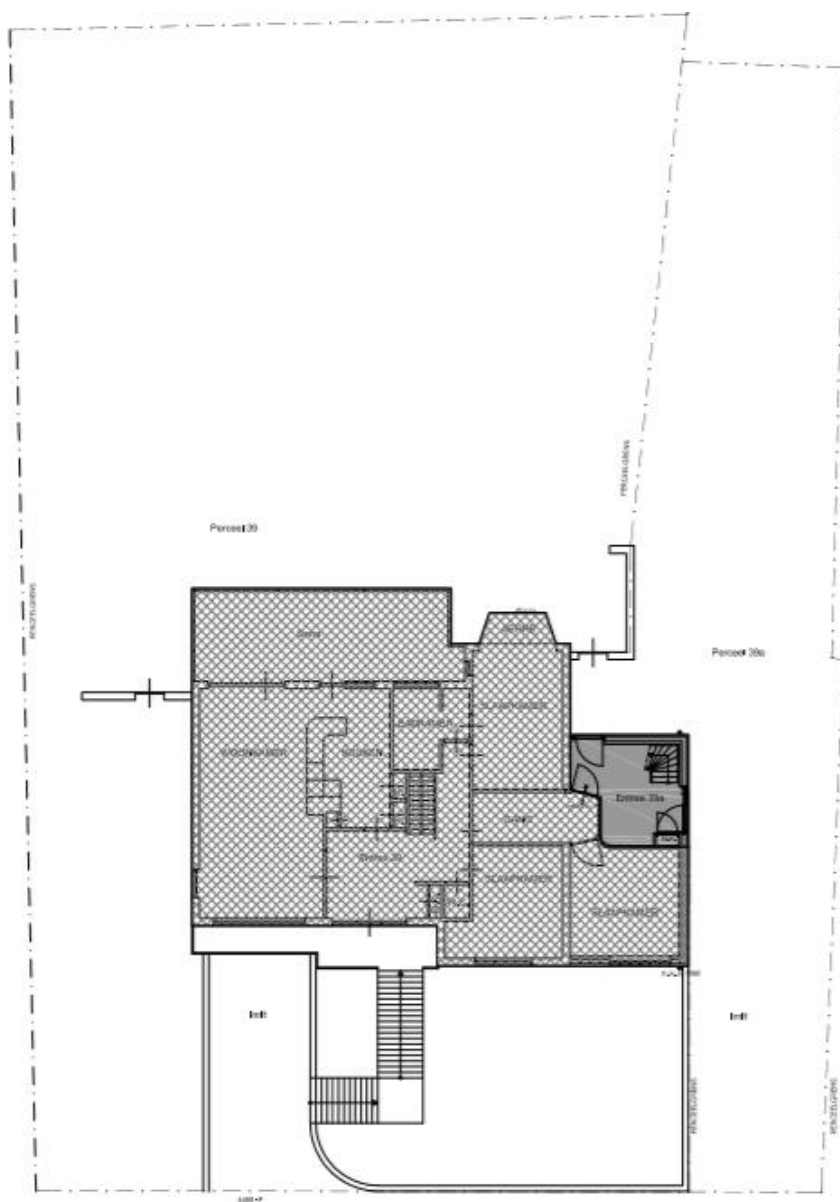
Op de volgende pagina is de woningsplitsing afgebeeld. De afbeelding toont de situatie zoals deze op dit moment is.



Afbeelding 2.2:  
tekening woningsplitsing  
Walem 39



Kelder

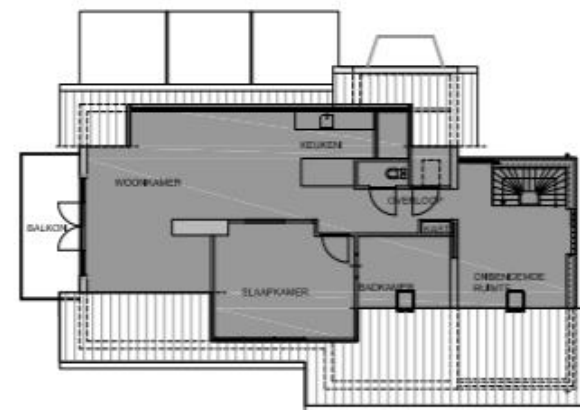


Begane grond

Gemeente : Valkenburg  
 Sectie : B  
 Kad.nr. : 374/375/22/333  
 Schaal : 1:500

0 m 5 m

Situatie 1:1000



1e Verdieping



### **3. Beleidskaders**

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid samengevat voor de ontwikkeling op de locatie Walem 39 in Walem.

#### **3.1 Rijksbeleid**

##### **Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2008)**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en gewijzigd worden. Zowel Rijk, provincies als gemeenten hebben de bevoegdheid om ruimtelijke plannen op te stellen. Hiervan is het bestemmingsplan het belangrijkste instrument, welke ook juridisch bindend is.

Als ruimtelijk toetsingskader worden door Rijk, provincies en gemeenten structuurvisies vastgesteld. Het is de bedoeling dat de structuurvisies op elkaar worden afgestemd en als uitgangspunt gelden voor bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, inpassingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Een gemeente kan alleen van het bestemmingsplan afwijken indien er een deugdelijke motivering voor is. Rijk en provincies kunnen kaders stellen waarbinnen de gemeenten kunnen opereren, met zogenoemde reactieve en proactieve aanwijzingen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Wro verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering. Onder andere bevat het Bro bepalingen over de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('elektronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

##### **Structuurvisie “Infrastructuur en Ruimte” (2012) en Barro**

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet. Met de structuurvisie “Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland voor de middellange termijn (2028). De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau waaraan de bestaande en het nieuwe rijksbeleid met ruimtelijke consequenties op aan zullen haken.

De structuurvisie “Infrastructuur en Ruimte” is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna te noemen Barro). In het Barro is in 2011 vastgesteld hoe de nationale belangen moeten ‘doorwerken’ in de ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Te denken valt aan een bestemmingplan of provinciale verordeningen. Middels het Barro maakt het Rijk proactief richtlijnen waaraan de provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Het Rijk kiest in de SVIR drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

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.

Gelet op het vorenstaande levert de voorliggende functiewijziging geen strijd op met het Rijksbeleid.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)**

Voor het provinciale beleid zal worden ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL). Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten van Limburg het POL2014 vastgesteld. Het POL2014 is vervolgens op 13 augustus 2019 geconsolideerd vastgesteld onder de naam Omgevingsvisie POL2014. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie en natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen kunnen worden voorkomen.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen twee zones, namelijk 'buitengebied' en de 'bronsgroene landschapszone'. Voor gebieden die gelegen zijn in het buitengebied geldt dat de provincie zich met name focust op de doorontwikkeling van de land- en tuinbouw, windenergie en monumentaal erfgoed. Buiten deze thema's speelt de provincie een beperktere rol en hebben gemeenten vrijheid biedt om zelf beleid te ontwikkelen.

De bronsgroene landschapszone wordt gekenmerkt door beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies. Deze gebieden zijn in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Vanwege de diversiteit aan functies zijn ontwikkelingen in deze type gebieden aanvaardbaar, echter horen de kernkwaliteiten van het gebied hierbij niet aangetast te worden. Bij verlies van natuurwaarden in de bronsgroene landschapszone is compensatie aan de orde. Met onderhavige ontwikkeling worden geen natuurwaarden geraakt, derhalve past de ontwikkeling in hetgeen is beschreven in het POL.

### **3.5 Regionaal beleid**

#### **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeente met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve

effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft.

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. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer 'landelijk', die voornamelijk voorkomt in het buitengebied en in kleine kernen. Specifieke aandachtspunten in deze woonsfeer zijn vergrijzing en ontgroening, het geleidelijk verdwijnen van voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen.

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

Om invulling te geven aan deze opgave, hebben de Zuid-Limburgse gemeenten enkele beleidsafspraken gemaakt. Een belangrijke afspraak bestaat uit het maximaal inperken van de planvoorraad door het schrappen van onbenutte bouwmogelijkheden en plancapaciteit voor woningbouw. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven gecompenseerd te worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Onderhavige ontwikkeling betreft een enkele woningsplitsing waarbij een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Nieuwe woningen dienen te passen in de regionale plancapaciteit. Voor nieuwe reguliere woningen (geen monument zijnde) is strikt genomen geen ruimte in het buitengebied. Op basis van het voorgaande past een nieuwe woning op de planlocatie niet direct binnen de regionale beleidsvoornemens.

Het betreft een feitelijk bestaande woningsplitsing die al lang geleden is doorgevoerd en ook al geruime tijd bij de gemeente bekend is, maar nooit formeel geregeld is. De veronderstelling dat de woningsplitsing geregeld was met de verleende vergunning uit 2008 bleek onjuist, omdat in de aanvraag van destijds niet expliciet een woningsplitsing aangevraagd is en de vergunning een woningsplitsing ook niet expliciet benoemt. Om deze reden wordt de woningsplitsing niet als het planologisch toevoegen van een woning aan de woningvoorraad beschouwd, maar als een administratieve correctie. Omdat sprake is van een administratieve correctie op basis van de SVWZL, is geen compensatie nodig voor het legaliseren van de woningsplitsing. Wel dient het plan te worden gemeld in het subregionaal overleg wonen.

### **Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul**

Op 13 februari 2012 hebben de samenwerkende gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' vastgesteld.

De hoofddoelstelling van de structuurvisie is het geven van een integrale ruimtelijke visie voor het grondgebied van de drie gemeenten. Hierin komt op hoofdlijnen de samenhang tussen de (ruimtelijke) aspecten van sectoraal beleid, zoals natuur en landschap, landbouw, recreatie en toerisme, cultuurhistorie, infrastructuur en verkeer, volkshuisvesting, economie en voorzieningen tot uiting.

In het kader van het thema 'wonen' wordt gestreefd naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de drie gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en

toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Hiervoor is een transformatie benodigd van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit. De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad.

Omdat het in dit geval gaat om het formeel regelen van een in pandige splitsing is het beleid van de Intergemeentelijke Structuurvisie niet relevant.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030**

In de 'Toekomstvisie Valkenburg aan de Geul 2030' wordt een aanzet gegeven voor een samenhangende strategie voor de gemeente richting 2030. Aangegeven wordt dat Valkenburg het product is van een bewuste visie en oriëntatie op gasten van buiten. Dit heeft het stadje Valkenburg gemaakt tot wat het nu is: een eeuwenoud, pittoresk, gastvrij en tikkeltje chique stadje gelegen in het cultuurhistorische Heuvelland.

Gestreefd wordt naar een vitaal Valkenburg aan de Geul met de volgende typering:

- Een aantrekkelijke woon- en verblijfplaats met een hoge sociale kwaliteit;
- Een plaats met betrokken en meedenkende inwoners, ondernemers en bezoekers;
- Een culturele en recreatieve plaats;
- Een gezonde en duurzame gemeente;
- Een toeristische gemeente in een complete regio.

De toekomstvisie levert verder bouwstenen voor maatschappelijk gedragen beleidskeuzen die in convenanten tussen overheden onderling en tussen overheden en maatschappelijke partijen kunnen worden vastgelegd en leiden tot realistische uitvoeringsprogramma's. De woningsplitsing aan Walem 39 betreft een kleine ontwikkeling die geen significante invloed heeft op de woonomgeving. Het plan past in het beleid van de gemeente om een aantrekkelijke woongemeente te zijn en blijven.

#### **Archeologische beleidskaart en groevenbeleidskaart Valkenburg aan de Geul (2009)**

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een archeologische beleidskaart opgesteld die bestaat uit drie delen, te weten een set vindplaatsenkaarten (onderverdeeld in vier kaarten), een set monumenten- en trefkanskaarten (onderverdeeld in twee kaarten) en een set van twee beleidsadvieskaarten. Bij deze beleidskaart is niet alleen aandacht besteed aan de 'traditionele' archeologie, maar ook zijn de onderaardse kalksteengroeven in kaart gebracht en beschreven.

De ontwikkeling betreft een woningsplitsing binnen bestaande bebouwing en heeft derhalve geen invloed op het onderaards gangenstelsel.

#### **Beleidsnota Parkeernormen gemeente Valkenburg aan de Geul**

Op 26 maart 2012 is de Beleidsnota Parkeernormen van de gemeente Valkenburg aan de Geul vastgesteld. Dit met als doel om in de toekomst in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De parkeernormen zijn van toepassing op nieuwbouwplannen, verbouwplannen en plannen voor het wijzigen van de functie van een bestaand gebouw.

In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op de parkeermogelijkheden op eigen terrein.



### **Lokale woonvisie 2020-2025**

In oktober 2019 heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul haar lokale woonvisie 2020-2025 gepubliceerd. In deze visie wordt de huidige woningmarkt geanalyseerd op basis waarvan de huidige opgaven worden beschreven. Het maakt de woonambities van de gemeente duidelijk op het niveau van speerpunten en doelen voor de korte en middellange termijn. De woonvisie vormt het gezamenlijk gedragen referentiekader voor de samenwerking tussen alle betrokken partijen op het gebied van wonen. Op basis van de kaders die geformuleerd zijn in de visie hoopt de gemeente een toekomstbestendig woningaanbod te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met bevolkingskrimp.

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het juridisch-planologisch verankeren van een bestaande situatie. Het betreft twee appartementen die door splitsing van een bestaande woning ontstaan zijn. Deze twee woningen zijn al zeer geruime tijd feitelijk aanwezig voorzien in een behoefte binnen de kern Schin op Geul (waaronder Walem). Het betreft een meerpersoonsappartement (ca. 150 m<sup>2</sup>) en een 1 tot 2-persoonsappartement (ca. 90 m<sup>2</sup>) die beide geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Beide woningen hebben bovendien een goede woonkwaliteit. Het plan past derhalve in het bestaande beleid.

## 4. Omgevingsaspecten

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen. Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- Geluid
- Verkeer en parkeren
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Milieuzonering
- Externe veiligheid
- Natuur en landschap
- Water
- Natuur en Landschap
- Archeologie
- Cultuurhistorie

### 4.1 Geluid

Met de Wet geluidhinder (Wgh) wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

#### **(Spoor)Wegverkeerslawaai**

De Wgh biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Er worden geen nieuw geluidgevoelig objecten opgericht. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de regelgeving omtrent geluid.

### 4.2 Verkeer

#### **Verkeersintensiteit**

Het perceel wordt ontsloten via de straat Walem. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal naar verwachting een verwaarloosbare toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. De ontwikkeling zal geen problemen opleveren voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied.

## Parkeervoorzieningen

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft op 26 maart 2012 haar parkeernota vastgesteld. In deze parkeernota heeft de gemeente normen opgenomen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen bij verschillende functies. De geldende parkeernormen zijn sinds 1 juli verankerd in het 'Facetbestemmingsplan parkeernormen'.

Voor een eengezinswoning geldt volgens de geldende parkeernota een norm van 1,6 parkeerplaatsen. Op de planlocatie zullen twee woningen aanwezig zijn. Er dienen derhalve 2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar te zijn.



*Figuur 4.1: Parkeervoorzieningen planlocatie*



*Figuur 4.2: Parkeervoorzieningen planlocatie*

Op de locatie zijn een ruime garage en een carport met een zeer ruime oprijlaan aanwezig. De locatie biedt derhalve voldoende parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de parkeernota van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof en NO<sub>2</sub>.

De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM. Aangezien het project gaat om het splitsen van een woning heeft de ontwikkeling geen significante invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet aan dit onderdeel.

### **4.4 Bodem**

De ontwikkeling betreft een woningsplitsing. De splitsing zal in pandig plaatsvinden en heeft geen effect op de bodem. De ontwikkeling heeft derhalve geen negatief effect op de bodem.

### **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-woonfuncties op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. In een omgeving met een sterke mate van functiemenging wordt 1 afstandsstep in mindering gebracht, wat betekent dat bedrijven en gevoelige functies een stap dichterbij elkaar mogen liggen. De planlocatie is gelegen in een rustige woonwijk die gedomineerd wordt door woningen. Er is geen sprake van functiemenging, er wordt derhalve geen afstandsstep in mindering gebracht.



## Walem 55

Aan Walem 55 is een agrarisch bedrijf gelegen met daarbij een kleinschalig campingterrein om te kamperen. Het bijbehorend bestemmingsvlak grenst direct aan de planlocatie en ligt daarom conform de afstandsrichtlijnen van de VNG te dichtbij.

Wanneer een nieuw gevoelig object te dicht bij een hinderlocatie wordt gerealiseerd dan kan dit ertoe leiden dat bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze hinderlocatie worden beperkt. Derhalve dient gemotiveerd te worden dat de geplande woningsplitsing niet leidt tot een beperking van bouw- gebruiksmogelijkheden voor omliggende bedrijven.

De bedrijvigheid aan Walem 55 is op dit moment ingesloten door verschillende woningen, waaronder de planlocatie aan Walem 39. Door de woningsplitsing wordt een nieuw gevoelig object opgericht binnen de locatie van een bestaand gevoelig object. Er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegevoegd. Op het gebied van milieuzonering vormt de woningsplitsing geen relevante wijziging voor omliggende bedrijven aangezien de locatie op dit moment al een gevoelig object betreft. Dit verandert door onderhavige ontwikkeling niet, de woningsplitsing vormt geen belemmering voor de nabijgelegen bedrijvigheid.

Op de locatie dient een goed woon- en leefklimaat te zijn. De splitsing vindt plaats in een bestaande woning in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Deze bebouwingsconcentratie wordt gedomineerd door woningen. Op basis van het voorgaande is voldoende aannemelijk dat op de locatie een goed- woon en leefklimaat gegarandeerd is.

## 4.6 Externe veiligheid

### Besluit externe veiligheid (Bevi)

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen is de verplichting opgenomen om voorts in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden en het groepsrisico. Op onderstaande afbeelding zijn de dichtstbijzijnde risicobronnen in de omgeving weergegeven.

In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich geen risicobronnen.

### Plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Indien er sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een (beperkt) kwetsbaar object, dienen de risico's te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De normen hiervoor staan beschreven in het Bevi.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (weg, spoorlijn, bedrijf enz.). Daarbij is de  $10^{-6}$  contour (kans dat 1 van de 1 miljoen overlijdt) van belang. Zoals te zien op afbeelding .... Ligt de planlocatie niet in de directe omgeving van risicobronnen.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft daarbij een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting ten in geval van een ramp. Het groepsrisico is

uitgedrukt in een grafiek, waarbij de kans op overlijden van een bepaalde groep wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording. Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten ook kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

Aangezien de woonbestemming niet wordt gewijzigd en het bouwvlak niet veranderd ontstaat niet meer gebruikruimte voor (beperkt) kwetsbare objecten. Verantwoording van het plaatsgebonden- en groepsrisico (artikel 12 Bevb) is dan ook niet nodig.

#### **4.7 Water**

Het plan betreft een woningsplitsing binnen bestaande bebouwing. Er wordt naar aanleiding van de bestemmingsplanwijziging geen nieuwe bebouwing opgericht of verharding aangelegd, derhalve heeft het plan geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

#### **4.8 Natuur**

##### **Wet natuurbescherming**

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet is een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. In deze wet zijn de bevoegdheden van het Rijk overgedragen aan de provincie. Beleidsmatig vindt gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten de aspecten soorten- en gebiedsbescherming beschreven worden. Middels dit bestemmingsplan worden echter geen functies gewijzigd, bovendien wordt het gebruik van de gronden niet significant intensiever gebruikt. Op basis van het voorgaande is uitgesloten dat het plan effect heeft op natuur.

#### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

Het plan betreft een woningsplitsing binnen bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht, derhalve heeft het plan geen invloed op ter plaatse zijnde archeologische waarden.

Daarnaast is het pand niet aangeduid als monument. De ontwikkeling heeft dan ook geen effect op cultuurhistorische waarden.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op een bestemmingswijziging en het toestaan van opslag voor de voorgevelrooilijn. Het plan betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt dan ook geen verplichting tot het verhalen van kosten.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op dit bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan te wijzigen.

### **5.3 Planschade**

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staat de grondslag beschreven voor de vergoeding van 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 6.4.a 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.

Door de bijzondere omstandigheden omtrent de totstandkoming van dit bestemmingsplan, zal de gemeente zelf eventuele kosten die gepaard gaan met planschade op zich nemen.

## **6. Planstukken**

### **6.1 Planstukken**

Deze bestemmingsplanherziening is opgesteld conform de SVBP2012. De herziening is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

### **6.2 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:300. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven. Voor wat betreft de opzet is aangesloten bij het 'Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' en het reparatiebesluit 'Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.

### **6.3 Toelichting op de regels**

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de regels uit het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' en het later genomen reparatiebesluit 'Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. Aangezien de feitelijke situatie slechts in beperkte mate wijzigt worden de vigerende regels, op een uitzondering na, in zijn geheel overgenomen.



## 7. Procedure

### 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.

### 7.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van datum voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode .... zienswijzen binnengekomen

Deze zienswijzen zijn samen met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op datum heeft de gemeenteraad het ontwerp vastgesteld.