

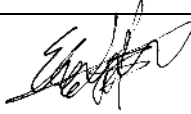
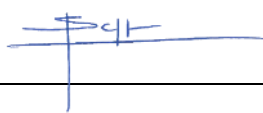


## Bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Weustenrade'

Gemeente Voerendaal

Ontwerp

Identificatienummer: NL.IMRO.0986.BPVleckstraat10-ON01  
Opdrachtgever: F.P.M. Bemelmans  
Projectnummer: CA190028.031  
Documentnummer: R01v1.0-Toelichting  
Status: Ontwerp  
Datum: 7 augustus 2019

| Functie:          | Naam:        | Gezien en akkoord:                                                                    |
|-------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Collegiale toets: | E. Elschott  |  |
| Projectleider:    | J. van Schie |  |

Kantoor Breda  
Minervum 7460  
4811 ZP Breda

Kantoor Geleen  
De Asselen Kuil 10  
6161 RD Geleen

Kantoor Hendrik-Ido-Ambacht  
Noordeinde 150  
3341 LW Hendrik-Ido-Ambacht

Kantoor Utrecht  
Atoomweg 50  
3542 AB Utrecht

Kantoor Merelbeke (B)  
Guldensporenpark 120  
B-9820 Merelbeke

Kantoor Herentals (B)  
Diamantstraat 8/212  
B-2200 Herentals

+31 88 130 06 00  
info@geonius.nl  
Postbus 1097  
6160 BB Geleen

Geonius.nl

©2019 Geonius Groep BV

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden verveelvoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en Geonius Groep BV, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



# Inhoud

|          |                                                                                         |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                                                      | 3         |
| 1.2      | Situering en begrenzing plangebied                                                      | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                                                                | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 2.1      | Plangebied                                                                              | 7         |
| 2.2      | Planbeschrijving                                                                        | 7         |
| 2.3      | Plangrens bestemmingsplan                                                               | 10        |
| 2.4      | Ruimtelijk-visuele effecten                                                             | 11        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADERS</b>                                                                    | <b>12</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                                                             | 12        |
| 3.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 12        |
| 3.1.2    | Ladder duurzame verstedelijking                                                         | 12        |
| 3.1.3    | Conclusie Rijksbeleid                                                                   | 13        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                                                      | 13        |
| 3.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014                                                  | 13        |
| 3.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014                                                       | 14        |
| 3.2.3    | Conclusie provinciaal beleid                                                            | 15        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                                                     | 15        |
| <b>4</b> | <b>MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN</b>                                                       | <b>16</b> |
| 4.1      | Geluid                                                                                  | 16        |
| 4.2      | Milieuzonering                                                                          | 16        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                                                                          | 17        |
| 4.4      | Bodem                                                                                   | 18        |
| 4.5      | Externe veiligheid                                                                      | 18        |
| 4.6      | Milieueffectrapportage                                                                  | 19        |
| <b>5</b> | <b>OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>                                                   | <b>20</b> |
| 5.1      | Archeologie en cultuurhistorie                                                          | 20        |
| 5.1.1    | Archeologie                                                                             | 20        |

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| 5.1.2    | Cultuurhistorie                         | 20        |
| 5.1.3    | Conclusie plangebied                    | 20        |
| 5.1.4    | Dubbelbestemming Waarde - Archeologie   | 21        |
| 5.2      | Verkeer en parkeren                     | 22        |
| 5.3      | Kabels en leidingen                     | 22        |
| 5.4      | Waterhuishouding                        | 22        |
| 5.4.1    | Rijksbeleid                             | 22        |
| 5.4.2    | Provinciaal beleid                      | 23        |
| 5.4.3    | Waterschap Limburg                      | 23        |
| 5.4.4    | Keur en Legger                          | 23        |
| 5.4.5    | Afvalwater en hemelwater                | 24        |
| 5.4.6    | Conclusie                               | 24        |
| 5.5      | Natuur en landschap                     | 24        |
| 5.6      | Flora en fauna                          | 25        |
| 5.6.1    | Algemeen                                | 25        |
| 5.6.2    | Natuurgegevens provincie Limburg        | 26        |
| 5.6.3    | Conclusie flora en fauna                | 26        |
| 5.7      | Economische haalbaarheid                | 26        |
| <b>6</b> | <b>PLANSTUKKEN</b>                      | <b>27</b> |
| 6.1      | Planstukken                             | 27        |
| 6.2      | Toelichting op de analoge verbeelding   | 27        |
| 6.3      | Toelichting op de regels                | 27        |
| 6.4      | Inhoudelijke opzet                      | 28        |
| <b>7</b> | <b>INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b> | <b>29</b> |
| 7.1      | Inspraak                                | 29        |
| 7.2      | Vooroverleg                             | 29        |
| 7.3      | Zienswijzenprocedure                    | 29        |

## Bijlagen

- Bodemonderzoek
- Melding Watertoets

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

De heer F.P.M. Bemelmans (hierna: initiatiefnemer) is woonachtig op het adres Vleckstraat 10 te Weustenrade. De wens van initiatiefnemer is om de bestemming van het perceel gelegen achter de woningen Vleckstraat 8 en 10 te Weustenrade (Klimmen) te wijzigen. Doel van de bestemmingswijziging is om het bestaande woonperceel (erf/tuin) uit te breiden. Zulks ten behoeve van het kunnen oprichten van een tuinhuis/veranda.

Ter plekke van het beoogde tuinhuis/veranda is de bestemming 'Agrarisch met waarden' van kracht. Binnen deze bestemming is het door initiatiefnemer beoogde gebruik en daarbij beoogde bebouwing niet toegestaan.

De gemeente Voerendaal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de bouw van een nieuwe tuinhuis/veranda ter plaatse mogelijk te maken.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling op te stellen voor de gewenste bestemmingswijziging.

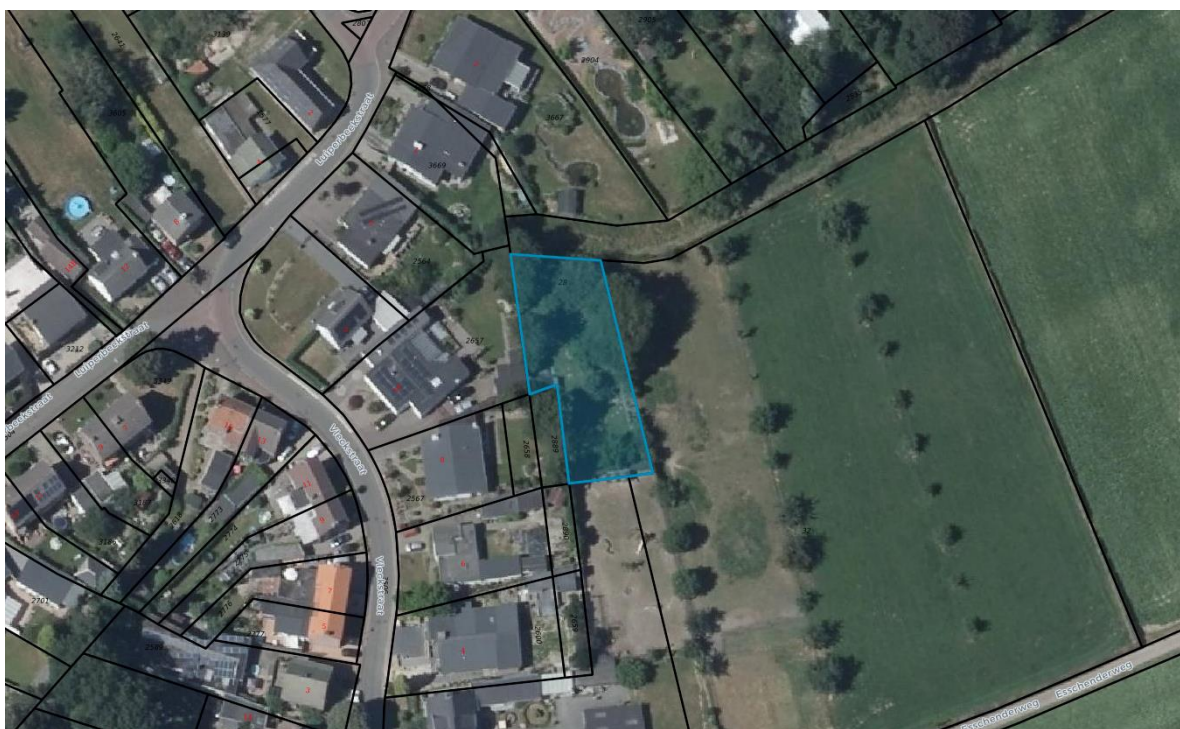
## 1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Voerendaal aan de oostzijde van de kern Weustenrade. Op onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied weergegeven op een luchtfoto.



Luchtfoto plangebied met aanduiding projectgebied (Bron: Google Earth)

Het betreffende perceel waar de bestemming van gewijzigd deint te worden grenst aan de westzijde aan de percelen van de woningen Vleckstraat 8 en 10. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Luiperbeek. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan het woonperceel van Vleckstraat 2 (paardenweide). Aan de oostzijde grenst het perceel aan agrarische gronden (paardenweiden).



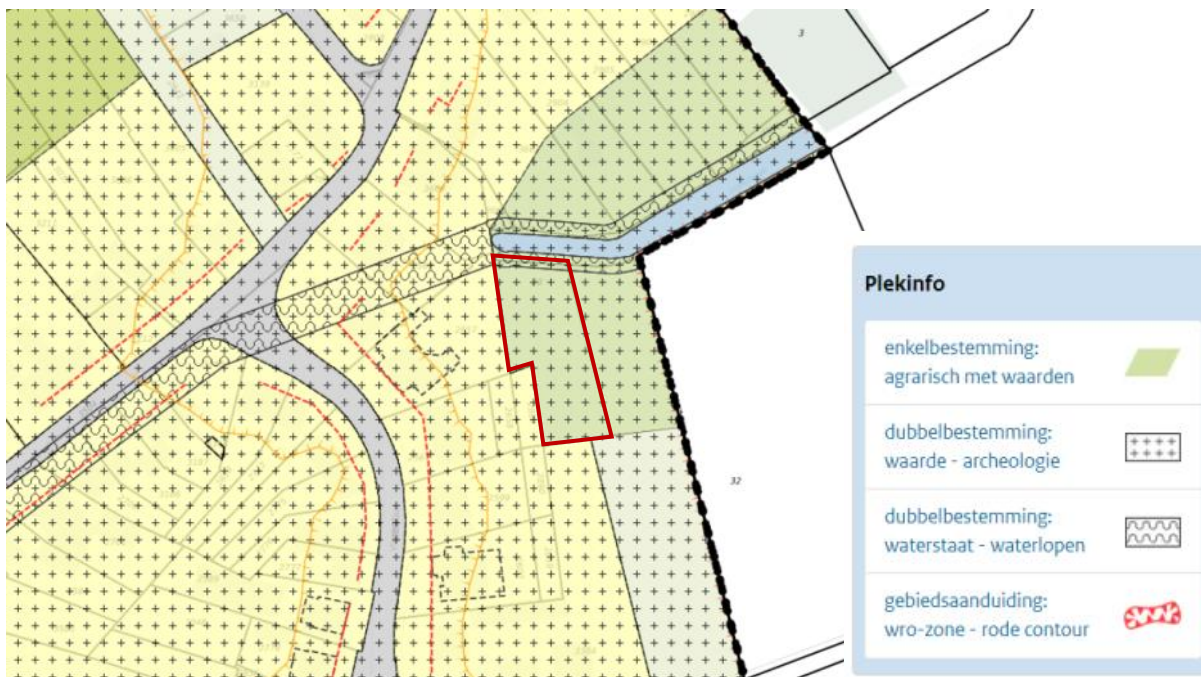
Luchtfoto plangebied met aanduiding kadastraal perceel (Bron: KadastraleKaart)

Kadastraal betreft de bestemmingswijziging het perceel gemeente Voerendaal – sectie L – nummer 28. Het oppervlak van dit perceel bedraagt circa 920 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen de contouren van het bestemmingsplan ‘Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.’, vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 27 juni 2013. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Betreffende gronden zijn in zijn algemeenheid bedoeld voor agrarisch gebruik, natuur- en landschapselementen, paden en wegen, recreatief medegebruik, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.





*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' met aanduiding planlocatie (Bron: Ruimtelijke plannen)*

Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' van toepassing. In het meest noordelijke deel van de kavel, nabij de Luiperbeek, is tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterlopen' van toepassing.

#### *Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan*

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het kunnen gebruik van gronden ten behoeve van het realiseren van een tuinhuis met veranda. Betreffend gebruik is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Binnen de regels van het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheden geboden aan het college van burgemeester en wethouders om medewerking te kunnen verlenen aan voorliggend project.

De gemeente Voerendaal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek om de bouw van een tuinhuis/veranda ter plaatse mogelijk te maken. Aangegeven is dat hiertoe een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.

## 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op het initiatief. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de toetsing van de overige planologische aspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planstukken/juridische toelichting op het bestemmingsplan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op overleg en inspraak.



## 2 PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Plangebied

Het perceel ligt achter de Vleckstraat 8 en 10 aan de oostzijde van het bebouwde gebied van het dorp Weustenrade dat deel uitmaakt van de gemeente Voerendaal. Het dorp Weustenrade is een landelijk gelegen gehucht dat hoort bij Klimmen, onderdeel van de gemeente Voerendaal. Weustenrade ligt in het lager gelegen gedeelte van de gemeente, nabij de Geleenbeek. Dwars door het plaatsje loopt de Luiperbeek.

Het perceel betreft een voormalige hoogstamboomgaard. Op de locatie zijn nog enkele hoogstam fruitbomen aanwezig. Aan de westzijde van het perceel waren sinds decennia enkele schuurtjes aanwezig. Deze zijn recentelijk vervangen door een nieuw houten berging (voor de zitmaaier) met overkapping ten behoeve van de opslag van hout. Deze berging met overkapping heeft een oppervlakte van ca. 25 m<sup>2</sup>.

Op de oostelijke grens van het perceel is een gemengde (boeren)haag aangeplant. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de loop van de Luiperbeek. Het perceel kent een glooiend verloop waarbij het maaiveld in zuidoostelijke richting op loopt.



*Zicht op het perceel vanuit het zuiden met bestaande berging, fruitbomen en gemengde haag*

### 2.2 Planbeschrijving

Onderhavig project betreft feitelijk een bestemmingswijziging van voor 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden naar een woonbestemming. Doel van deze bestemmingswijziging is de gewenste realisatie van een tuinhuis met veranda op het betreffende perceel. Het betreft een object van ca. 30 m<sup>2</sup>.

De initiatiefnemer is actief betrokken bij het project van een aantal marktpartijen uit de bouwsector (Geonius te Geleen, Laudy bouw te Sittard, Sloopbedrijf OCT uit Eindhoven, Re Use Materials en Architect Erol Oztan) om een modulair “pop-up” Woonhuis te ontwerpen vervaardigd van gerecycled/recyclebaar materiaal en energie neutraal. Omdat voor betreffende ontwikkeling eerst nog een locatie moet worden gevonden waar de eerste woning gebouwd kan worden lijkt het de initiatiefnemer een goed idee om het tuinhuis als test case te zien. Het is daarbij niet de bedoeling dat er een woonhuisachtig iets komt, maar gewoon een tuinhuis dat ook als zodanig gebruikt wordt. Bij dit tuinhuis wil de initiatiefnemer de materialen kunnen testen die men later in de Resource woning wil toepassen.

Het tuinhuis is gesitueerd aan de noordzijde van het perceel, buiten de beschermingszone van de beekloop. Het tuinhuis is zodanig gepositioneerd dat deze niet storend is voor het landschap. Tevens is bij de situering qua ligging en hoogte rekening gehouden met de buurpercelen, zodat ook de burens kunnen blijven genieten van het uitzicht. Vanaf de veranda van het tuinhuis heb je uitzicht over het dal en kan al vroeg in het voorjaar genoten worden van de eerste zonnestralen.



*Locatie tuinhuis vanuit het westen*



*Locatie tuinhuis vanuit het zuidoosten*

Het perceel behoudt verder het huidige landelijke karakter met een aantal robuuste fruitbomen en hagen. Langs de erfscheiding met het achterland, ‘het groene dal’, is reeds een landschapsbeplanting aangebracht in de vorm van een gemengde haag, die overeenkomt met de reeds bestaande hagen in het achter liggende gebied.

Het zuidelijke deel van het perceel (kadastraal bekend als L28) is momenteel reeds in tweeën gedeeld door een passende afrastering. Eén gedeelte zal dienst gaan doen als huisweide waar de kippen via een doorgang vanuit het huidige nachthok naar de weide vrij kunnen rondlopen. Het andere deel blijft grasveld met paden van houtsnippers, gemarkeerd door “bermpjes” gras met bloemenmengsel zodat ook de bijen, vlinder en andere insecten een reden hebben om een bezoekje aan de tuin te brengen.



*Zicht op het perceel in zuidelijke richting met bloemenmengsel en kippenweide*

De gemeente Voerendaal hanteert ten aanzien van woonpercelen in zijn algemeenheid het beleid dat deze een maximale diepte mogen hebben van circa 50 meter vanaf de voorgevelrooilijn.

Omdat de weg ten opzichte van de achterkant van het perceel schuin wegloopt, varieert deze afstand in dit geval van ca. 48 meter tot 57 meter. De iets ruimere afstand is te rechtvaardigen, omdat het onlogisch en daarom niet handhaafbaar is om de woonbestemming in dezelfde schuine lijn als de weg door de weide te leggen.

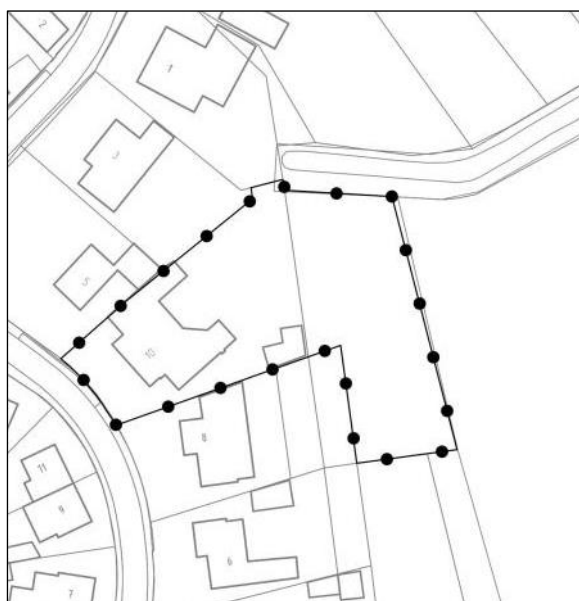
Voorliggend plan voorziet erin om onderhavig woonperceel te verlengen om zo het door initiatiefnemer beoogde gebruik mogelijk te kunnen maken. In navolgende figuur is op het betreffende perceel zowel de bestaande berging met overkapping (25 m<sup>2</sup>) als de beoogde situering van het tuinhuis met veranda (30 m<sup>2</sup>) schetsmatig weergegeven.





### 2.3 Plangrens bestemmingsplan

Het agrarisch perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd, gaat onderdeel uitmaken van het woonperceel Vleckstraat 10. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan beslaat om die reden zowel het bestaande woonperceel Vleckstraat 10 als het betreffende agrarische perceel. In onderstaande figuur is de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan aangegeven.



*Plangrens bestemmingsplan 'Vleckstraat 10 te Weustenrade'*

In de bestaande situatie is het woonperceel bestemd voor wonen waarbij het totale bouwvlak van de woning tevens de aanduiding 'detailhandel' kent ten behoeve van de ter plekke gevestigde internetwinkel. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels voor het bestaande woonperceel van Vleckstraat 10 overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. Daarbij is de begrenzing van de functieaanduiding 'detailhandel' aangepast. Deze beperkt zich in voorliggend bestemmingsplan tot het kantoorgedeelte binnen het woonhuis en het gedeelte van het bijgebouw waar de voorraad van de winkel zich bevindt.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen voor het bestaande woonperceel wordt middels een aanduiding beperkt tot 75 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met de maximale oppervlakte welke binnen het vigerende bestemmingsplan op het betreffende perceel is toegelaten. Voor het nieuwe perceel is de maximale oppervlakte aan bijgebouwen beperkt tot 55 m<sup>2</sup>, wat overeen komt met de oppervlakte van de bestaande tuinberging (25 m<sup>2</sup>) en het beoogde tuinhuis (30 m<sup>2</sup>).

## 2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

De ruimtelijk-visuele effecten als gevolg van onderhavig plan zijn beperkt. Er is sprake is van een bestemmingswijziging van gronden, waardoor de bouw van een tuinhuis met veranda mogelijk wordt gemaakt. Tevens wordt met deze wijziging de reeds aanwezige bebouwing op het perceel (berging met overkapping) geformaliseerd.

Vanwege de verscholen ligging aan de achterzijde van het perceel, is het beoogde gebruik ter plekke nauwelijks zichtbaar. Het te verlengen woonperceel behoudt grotendeels zijn huidige inrichting waarbij in de noordwestelijke hoek van het perceel bebouwing wordt toegevoegd. Vanuit die optiek is geen sprake van het optreden van onevenredig nadelige ruimtelijk-visuele effecten.

## 3 BELEIDSKADERS

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

*Voorliggend plan:*

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

#### 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt: “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.”



*Voorliggend plan:*

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de beperkte uitbreiding van een woonperceel. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. De ontwikkeling hoeft niet nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### 3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid. Tevens is de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zone ‘Overig bebouwd gebied’



Uitsnede kaart ‘zonerings’ POL2014 met ligging projectgebied

*Voorliggend plan:*

Het plan is passend binnen het beleid van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

#### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

#### *Voorliggend plan:*

In casu is sprake van beperkte uitbreiding van een woonperceel. Er is geen sprake van de aanwezigheid van specifieke kernkwaliteiten, zoals hiervoor aangegeven. Dientengevolge is geen sprake van een aantasting van kernkwaliteiten.

Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt voorts primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhoudig project geen sprake.

### 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhoudig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de verlenging van het woonperceel aan de Luiperbeekstraat 40 is geen specifieke gemeentelijke beleidsregel van toepassing. Wel heeft de gemeente Voerendaal kenbaar gemaakt dat zij in de bestemmingsplannen 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en 'Buitengebied 2013' de lijn heeft gehanteerd dat aan gronden bij een woning op grotere afstand dan 50 meter vanaf de openbare weg de bestemming 'Tuin' wordt toegekend.

Bij onderhoudig project wordt het bestaande woonperceel aan de Vleckstraat 10 verlengd tot circa 50 meter vanaf de openbare weg. Omdat de weg ten opzichte van de achterkant van het perceel schuin wegloopt, varieert deze afstand in dit geval van circa 48 meter tot 57 meter. De iets ruimere afstand is te rechtvaardigen, omdat het onlogisch en daarom niet handhaafbaar is om de woonbestemming in dezelfde schuine lijn als de weg door de weide te leggen.

Daarmee wordt voldaan aan de door de gemeente in benoemde bestemmingsplannen gehanteerde lijn.

## 4 MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuhygiënische aspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de nieuwe bestemming nader onderzocht dienen te worden.

### 4.1 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Onderhavig plan voorziet niet in het realiseren van een geluidgevoelig object en/of geluidgevoelig terrein. Toetsing aan geluid (van externe komaf) hoeft niet plaats te vinden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 4.2 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

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.

In casu is geen sprake van het realiseren van een bedrijfsactiviteit. Tevens is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving van onderhavig plangebied. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt niet aangetast vanwege het verlengen van de tuin en het ter plekke beoogde gebruik.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

### 4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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.

#### *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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

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. Onderhavig plan betreft primair een uitbreiding van een woonperceel en staat zodoende niet in verhouding tot een plan tot 1.500 woningen.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. 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 bijvoorbeeld aan dat tot 1.284 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig project NIBM is.

#### *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.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig plan.

## 4.4 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In dit kader is door Geonius Milieu BV voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is als bijlage 1 aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

- In de bovengrond wordt behoudens cadmium (licht verontreinigd) geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- In de ondergrond worden geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- Indicatief getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als ondergrond indicatief getoetst aan bodemkwaliteitsklasse “Achtergrondwaarde”;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie;
- Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese “onverdacht” formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen puin en geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, zijn ons inziens geen redenen om de hypothese “asbest onverdacht” te verwerpen.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

## 4.5 Externe veiligheid

In onderhavig plan is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. De te realiseren bebouwing betreft uitsluitend een bijgebouw. Het beleid is derhalve niet van toepassing, waardoor er geen afweging behoeft te worden gemaakt of het project ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

#### 4.6 Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

Het plan valt onder de activiteit D11.2 zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 100 ha en 2000 of meer woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

Het plan is niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

## 5 OVERIGE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Naast de diverse milieuhygiënische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige planologische aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, kabels en leidingen, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en economische haalbaarheid.

### 5.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 5.1.1 Archeologie

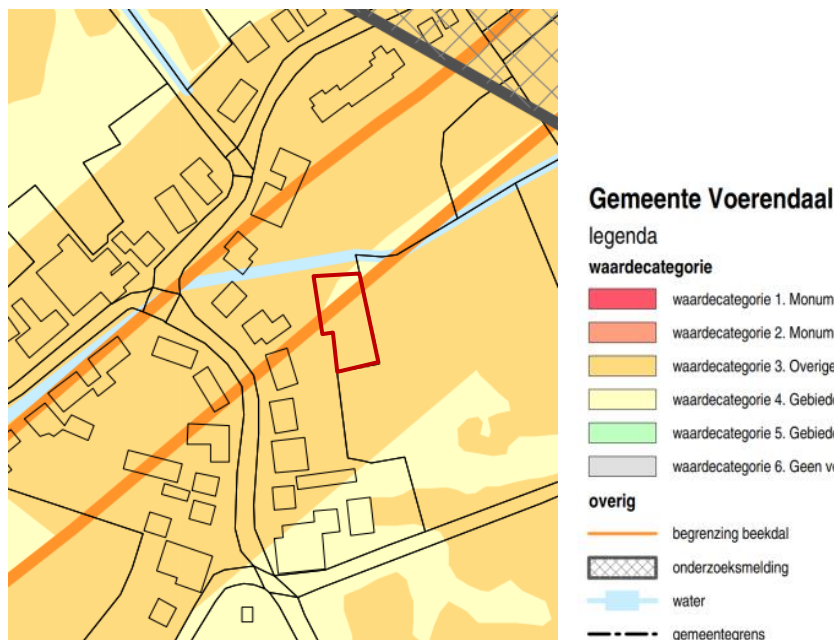
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

#### 5.1.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### 5.1.3 Conclusie plangebied

De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Deze regionale archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart vormt het gemeentelijk beleid omtrent archeologie en cultuurhistorie. In de onderstaande afbeelding is de uitsnede van de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart ter plaatse van de gemeente Voerendaal te zien.



*Uitsnede archeologische verwachtingenkaart met aanduiding plangebied*

Op grond van de bovenstaande kaart is voor onderhavig plangebied sprake van hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

#### 5.1.4 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De hoge archeologische verwachtingswaarde van het gebied heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

Archeologisch onderzoek dient te worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Dit is in de onderhavige situatie niet het geval. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Op basis van de Erfgoedwet geldt echter de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Voerendaal.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' die geldt in het vigerend bestemmingsplan wordt ongewijzigd overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

Het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

## 5.2 Verkeer en parkeren

Onderhavig project heeft geen gevolgen voor de bestaande verkeersstructuur en de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

## 5.3 Kabels en leidingen

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

## 5.4 Waterhuishouding

### 5.4.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.



#### 5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook 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.

#### 5.4.3 Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 25 juli 2019 aangemeld via de digitale watertoets. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Direct ten noorden van het plangebied ligt een primaire watergang (Luiperbeek) met bijbehorende beschermingszone. Deze watergang is van primair belang voor het waterbeheer en worden daarom door het waterschap onderhouden. De beschermingszone vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als bijlage 2.

#### 5.4.4 Keur en Legger

Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het waterschap over de keur. In de keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om ervoor te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het onttrekken van grondwater. Het in het beheersplan van het

Waterschap verwoorde beleid is richtinggevend bij de uitvoering van de keur. Uit de Legger blijkt dat de beschermingszone van het direct ten noorden van het plangebied aanwezige primaire water (Luiperbeek) deels op het betreffende perceel is gelegen. In het vigerend bestemmingsplan zijn middels de dubbelbestemming 'Waterschap – Waterlopen' de belangen behorende bij deze beschermingszone geborgd.

In voorliggend bestemmingsplan worden de belangen behorende bij de beschermingszone van het primaire water van de Luiperbeek wederom geborgd middels een dubbelbestemming 'Waterschap – Waterlopen'. De op te richten bebouwing (tuinhuis/veranda) zal buiten deze beschermingszone worden gerealiseerd.

#### 5.4.5 Afvalwater en hemelwater

In het voorliggende plan wordt een nieuwe bebouwing (tuinhuis met veranda) gerealiseerd. Het verhard oppervlakte neemt daarmee met circa 30 m<sup>2</sup> toe.

##### *Afvalwater*

Bij onderhavige ontwikkeling is niet of nauwelijks sprake van afvalwater. Eventueel afvalwater wordt geloosd op een voorziening met een zuiverende werking, zoals bijvoorbeeld een septictank. De exacte uitvoering van een dergelijke voorziening wordt nader bepaald, mede afgestemd op de studie naar de mogelijkheden voor de Resource woning.

##### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

##### *Hemelwater (dak)verhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal ter plekke infiltreren in de bodem. Omdat in de beoogde situatie de oppervlakte aan dakverhardingen slechts zeer beperkt zal toenemen, zal geen sprake zijn van wateroverlast.

#### 5.4.6 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling

### 5.5 Natuur en landschap

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone behoort niet tot het 'Natuurnetwerk' (voormalige ecologische hoofdstructuur) en zodoende staat binnen deze zonering primaire natuurrealisatie niet voorop. Voorts is het plangebied niet gelegen in (of direct nabij) een Natura2000 gebied.



*Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met ligging plangebied*

In het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' kent betreffend perceel de bestemming 'agrarisch met waarden'. Om de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te behouden en de instandhouding van de aanwezige natuur- en landschapselementen te waarborgen is op betreffend perceel in voorliggend bestemmingsplan tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' toegekend, waarvan de bijbehorende regeling in artikel 5 is opgenomen.

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

## 5.6 Flora en fauna

### 5.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### 5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.

Ter plekke van het plangebied is blijkens de provinciale natuurgegevens 2011 een broedende ekster waargenomen. De soort betreft een algemene soort.

Van het betreffende gebied zijn geen flora en fauna gegevens beschikbaar.

### 5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de aard van onderhavige ontwikkeling behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

## 5.7 Economische haalbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente Voerendaal zal sluiten. De gemeente Voerendaal hoeft geen gelden te reserveren.

De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

## 6 PLANSTUKKEN

### 6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

### 6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven.

### 6.3 Toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

#### 6.4 Inhoudelijke opzet

De inhoudelijke opzet van de regels van dit bestemmingsplan zijn in hoge mate afgestemd op het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van de gemeente Voerendaal. Voordeel hiervan is dat de regeling voor dit bestemmingsplan inhoudelijk op veel punten gelijk is aan de regeling voor dat bestemmingsplan. Met andere woorden, de gekozen opzet draagt bij aan een consistente en samenhangende juridisch-planologische regeling van de kernen binnen de gemeente Voerendaal.



## 7 INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 7.1 Inspraak

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, zal een inspraakprocedure worden doorlopen en moet het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden.

### 7.2 Vooroverleg

Overleg met de rijksoverheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Wel is overleg met provincie en waterschap noodzakelijk.

### 7.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan worden ingediend.