



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Craubekerstraat 2 – 2A

Gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Craubekerstraat 2 – 2A

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.Craubekerstraat2-ON01
Rapportnummer:	M184407.001/ASA
Opdrachtgever:	de heer M.R. Winter
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	ontwerp
Datum:	14 oktober 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

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

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.’	11
3.1.1	Bestemming ‘Woongebied’	11
3.1.2	Bestemming ‘Tuin’	11
3.2	Strijdigheid planvoornemen	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).....	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid.....	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2.4	Conclusie provinciaal beleid	17
4.3	Regionaal beleid	17
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	17
4.4	Gemeentelijk beleid	18
4.4.1	Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.....	18
4.4.2	Conclusie gemeentelijk beleid	19
5	Milieutechnische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Geluid	21
5.3	Milieuzonering	21
5.4	Luchtkwaliteit.....	22
5.4.1	Algemeen	22

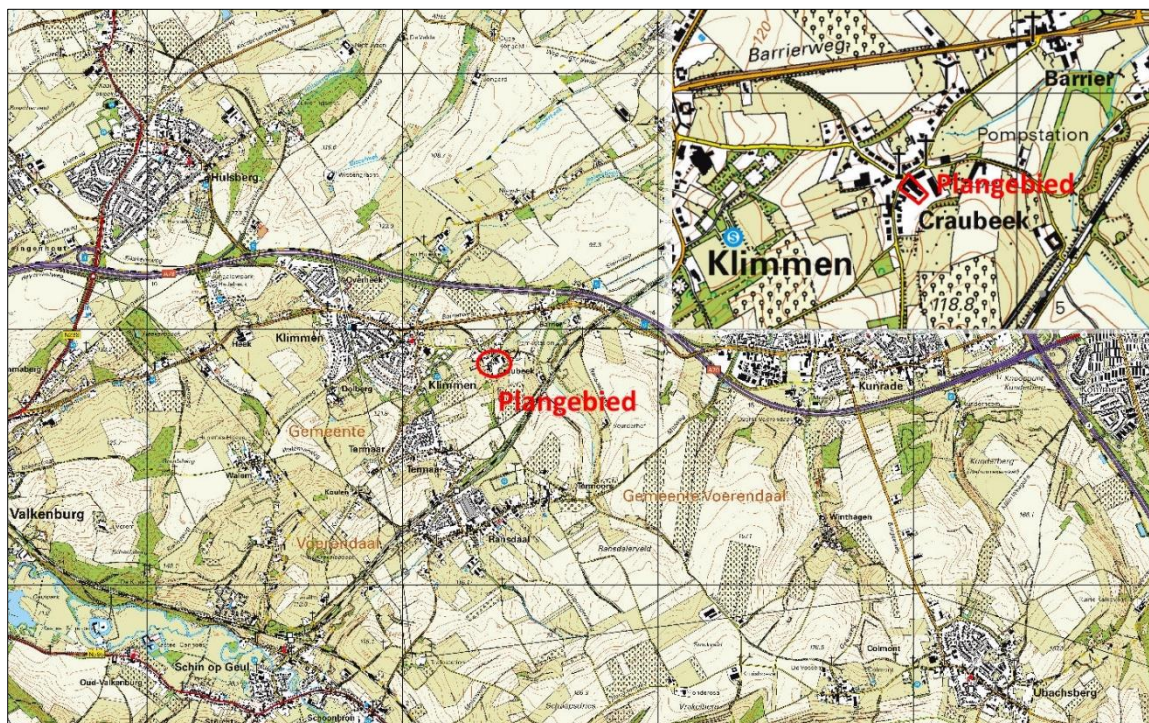
5.4.2	Het besluit NIBM	22
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	23
5.4.4	Conclusie	23
5.5	Externe veiligheid	23
6	Overige ruimtelijke aspecten	25
6.1	Archeologie	25
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)	25
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	25
6.1.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie	25
6.2	Kabels en leidingen	26
6.3	Verkeer en parkeren	26
6.3.1	Verkeersstructuur	26
6.3.2	Parkeren	26
6.4	Waterhuishouding	27
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	27
6.4.2	Provinciaal beleid	27
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	27
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	27
6.4.5	Conclusie	28
6.5	Natuur en landschap	28
6.5.1	Kernkwaliteiten	28
6.5.2	Natura2000	29
6.6	Flora en fauna	30
6.6.1	Algemeen	30
6.6.2	Conclusie flora en fauna	30
6.7	Duurzaamheid	31
7	Uitvoerbaarheid	33
7.1	Grondexploitatie	33
7.1.1	Algemeen	33
7.1.2	Exploitatieplan	33
7.2	Planschade	34
8	Planstukken	35
8.1	Algemeen	35
8.2	Toelichting, regels en verbeelding	35
8.2.1	Toelichting	36
8.2.2	Regels	36
8.2.3	Verbeelding	37

9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	39
9.1	Inleiding.....	39
9.2	Vooroverleg.....	39
9.3	Inspraak.....	39
9.4	Formele procedure.....	40
9.4.1	Algemeen	40
9.4.2	Zienswijzen.....	40
10	Bijlagen	41

1 Inleiding

De heer M.R. Winter (hierna: de initiatiefnemer) is eigenaar van de karakteristieke en Rijksmonumentale woonboerderij te Craubekerstraat 2 – 2A te (6343RC) Klimmen. Deze voormalige boerderij beschikt over een boerderijwoning en voormalige knechtenwoning, welke beide zijn voorzien van een huisnummer (2 en 2A) en los van elkaar mogen worden vervreemd.

Bij de initiatiefnemer bestaat de wens om de bestaande woning middels een verbouwing te vergroten. Gelet op de stedenbouwkundige en monumentale status is het volgens de initiatiefnemer het meest opportuun om de uitbreiding van de woning in de bestaande bouwmassa uit te voeren. Dat kan door de bouwdelen van Craubekerstraat 2 en 2a met elkaar te verbinden via de overdekte 'poortruimte' tussen de twee vleugels van de U-vormige boerderij. Hierdoor wordt het mogelijk de bestaande woningen samen te voegen tot één woning. Op deze wijze wordt het monumentale karakter van de bebouwing niet aangetast. Omdat in de beoogde situatie sprake is van één woning in plaats van twee, is een eventuele splitsing van het monument niet meer aan de orde.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Door voorliggend voornemen wordt door de initiatiefnemer één woning uit de markt gehaald. Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is het met betrekking tot verplichte compensatie mogelijk wooncontingenten uit te wisselen. Doordat initiatiefnemer een woning uit de markt haalt, beoogt hij de vrijkomende bouwtitel te verkopen, zodat hiermee een nieuwbouwinitiatief mogelijk kan worden gemaakt.

De problematiek van de woningmarkt in Zuid-Limburg is een probleem dat de gemeentegrenzen overschrijdt. De gemeente Voerendaal heeft derhalve ermee ingestemd dat het woningbouwcontingent buiten de gemeente mag worden ingezet om elders een woningbouwinitiatief mogelijk te maken. Voorliggend planvoornemen is gekoppeld aan een beoogde woningontwikkeling aan de Elzeterweg 5 te Mechelen in de gemeente Gulpen-Wittem, waarvoor een woningbouwcontingent noodzakelijk is. De Initiatiefnemer heeft d.d. 21 juni 2018 een overeenkomst tot verkoop van een woningcontingent aan de Elzeterweg 5 te Mechelen getekend.

Bovengenoemde initiatieven zijn d.d. 14 januari 2019 voorgelegd aan de regio tijdens een overleg van de themagroep Wonen. Tijdens dit overleg werd het plan akkoord bevonden.

Na de verkoop van het contingent moet in het bestemmingplan voor de locatie Craubekerstraat 2-2a worden vastgelegd dat ter plekke één wooneenheid aanwezig mag zijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin. De planprocedures van de onttrekking aan de Craubekerstraat 2-2a en de beoogde woningontwikkeling aan de Elzeterweg 5 zullen parallel lopen, zodat sprake is van een duurzame planologische onttrekking van de woonbestemming in de gemeente Voerendaal.

Tevens is in de planregels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de koppeling tussen beide planontwikkelingen juridisch-planologisch is geborgd.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Craubekerstraat 2 te (6343RC) te Klimmen. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Klimmen, sectie B, nrs. 2349 en 2443.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Craubeek is een gehucht behorende tot Klimmen (gemeente Voerendaal), gelegen tussen de kernen Klimmen en Voerendaal. Het gehucht is verscholen gelegen in een dal, ten opzichte van het op het plateau liggende Klimmen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto.



Foto bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer beoogt om de woningen met de huisnummers Craubekerstraat 2 en 2a samen te voegen tot één woning. In de huidige situatie is sprake van twee gebouwen die met elkaar in verbinding staan door een afdak met aan de straatzijde een muur met poortopening. Het samenvoegen van beide wooneenheden wordt beoogd door de bebouwing onder het bestaande afdak achter de poort door te trekken en derhalve een verbinding te vormen tussen beide bouwblokken, waarbij één groot blok wordt gerealiseerd.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Van belang is of de ruimtelijke effecten aanvaardbaar worden geacht.

Het planvoornemen beoogt de twee wooneenheden samen te voegen tot één woning. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt vormt dit geen bezwaar. In de huidige situatie is sprake van een doorlopende gevel met daarin een poort. Dit blijft in de toekomstige situatie aanwezig. Enkel aan de binnenzijde van het gebouw wordt een corridor gemaakt tussen de bouwvolumes. De monumentale waarde van het complex wordt gerespecteerd.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

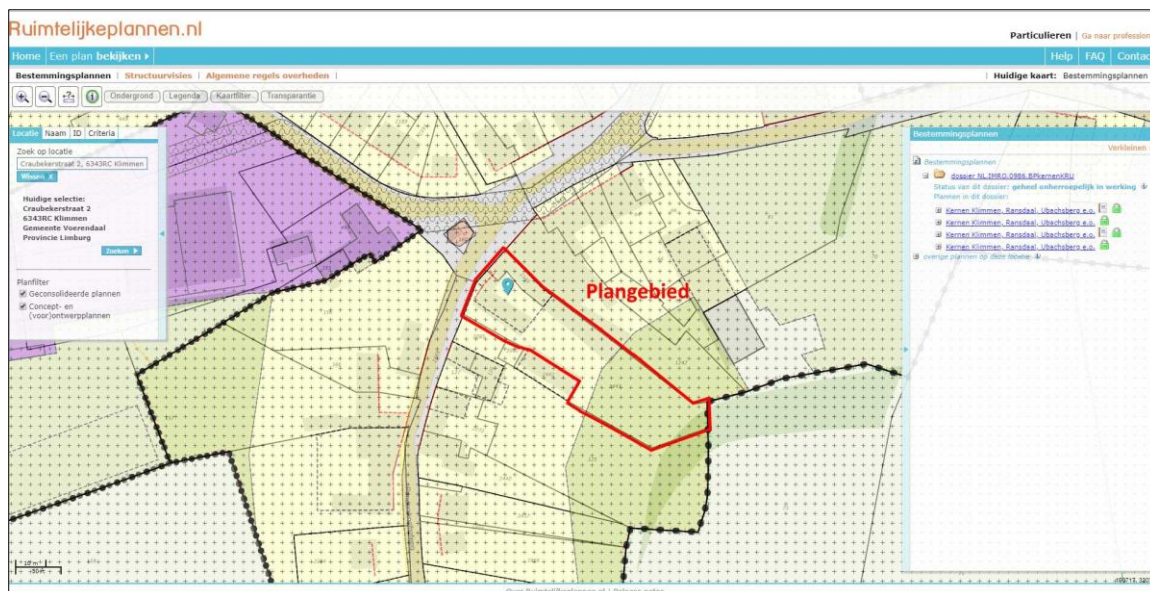
3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'

3.1.1 Bestemming 'Woongebied'

Op de locatie Craubekerstraat 2 – 2A vigeert het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de raad van de gemeente Voerendaal op 27 juni 2013. De locatie is bestemd tot 'Woongebied'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens geldt voor een groot deel van de bebouwing de functiaanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Ter plekke zijn maximaal twee bouwlagen toegestaan. Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour'.

3.1.2 Bestemming 'Tuin'

Aan de achterzijde van het perceel geldt de bestemming 'Tuin'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

3.2 Strijdigheid planvoornemen

In de huidige situatie zijn ter plekke twee vergunde wooneenheden aanwezig. Middels een verbouwing worden deze twee eenheden samengevoegd, waardoor een woning vervalt. Initiatiefnemer beoogt deze woontitel te verkopen, om elders een woningbouwinitiatief mogelijk te maken. De initiatiefnemer is een overeenkomst aangegaan met de eigenaar van een karakteristieke voormalige agrarische schuur aan de Elzeterweg 5 te Mechelen, gemeente Gulpen-Wittern. Het onttrekken en elders inzetten van het woningbouwcontingent dient publiekrechtelijk te worden

verankerd door planologisch vast te leggen dat ter plekke het adres Craubekerstraat 2 – 2A maximaal maar één wooneenheid aanwezig mag zijn.

4 Beleid

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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' en de Omgevingsvisie Voerendaal 2016 – 2030.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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.

4.1.2 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 rijkswaagen 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.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen,

gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

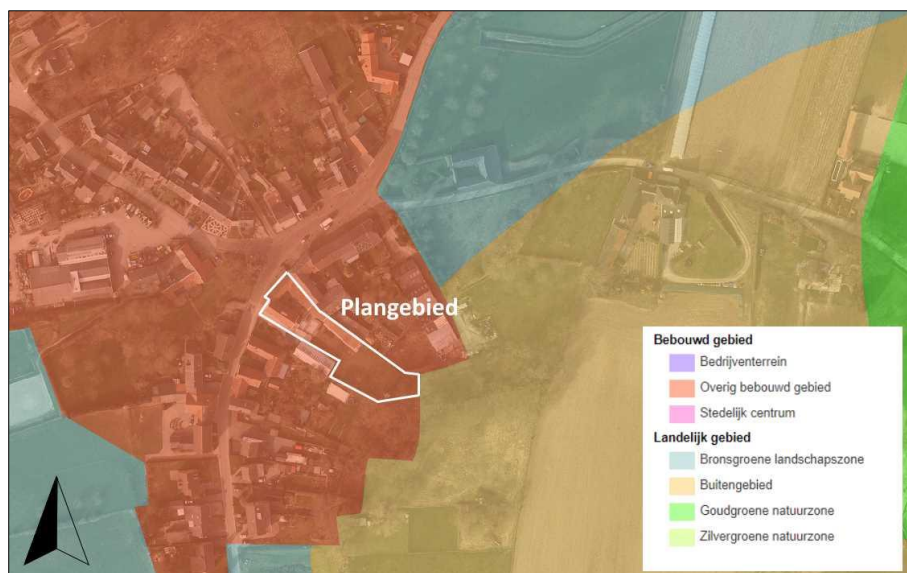
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

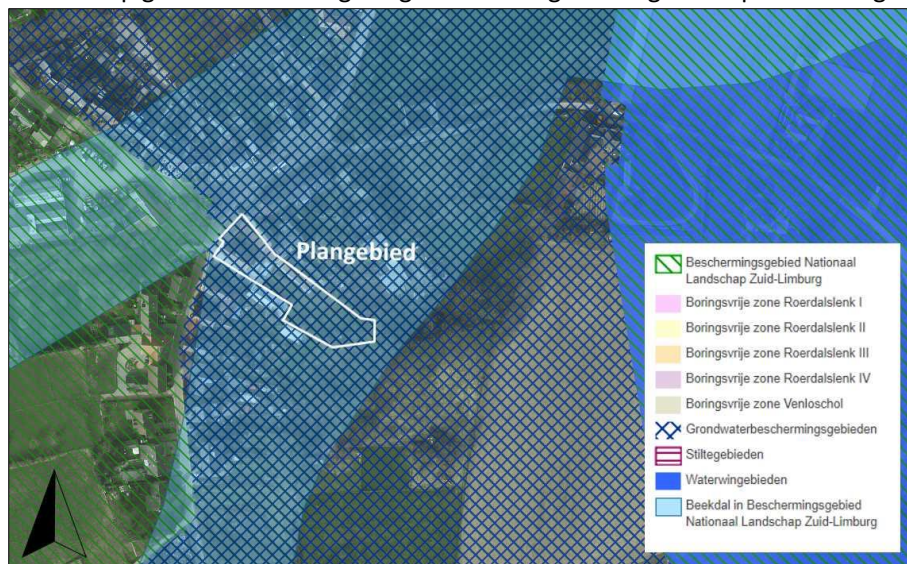
Overig bebouwd gebied

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.

4.2.2 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.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het 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.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelingen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied wel sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

4.2.4 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 belemmering vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke 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 gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk.

Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die

echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de onttrekking van een woning. Het vrijgekomen woningcontingent kan worden ingezet om elders in Zuid-Limburg een woning planologisch mogelijk te maken. De problematiek van de woningmarkt in Zuid-Limburg is een probleem dat de gemeentegrenzen overschrijdt. De initiatiefnemer heeft d.d. 21 juni 2018 een overeenkomst tot verkoop van een woningcontingent aan de Craubekerstraat 2-2a te Klimmen (gemeente Voerendaal) getekend. Dit contingent wordt ingezet om aan de Elzeterweg 5 te Mechelen (gemeente Gulpen-Wittem) via een wijzigingsplan een woningbouwplan mogelijk te maken. De planprocedures van de beoogde woningontwikkeling aan de Elzeterweg 5 en de onttrekking aan de Craubekerstraat 2-2a zullen parallel lopen, zodat sprake is van een duurzame planologische onttrekking van de woonbestemming in de gemeente Voerendaal.

Tevens is in de planregels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de koppeling tussen beide planontwikkelingen juridisch-planologisch is geborgd. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie anticipeert de gemeente op de over enkele jaren van kracht zijnde nieuwe Omgevingswet. Het gaat in de omgevingsvisie nadrukkelijk om een integrale

visie op de fysieke leefomgeving die is gericht op het bevorderen van een vitale gemeente.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat door de vergrijzing en ontgroening het inwonertal zal afnemen. Mede als gevolg van de krimpontwikkelingen heeft de gemeente Voerendaal thans het punt bereikt dat bij autonome ontwikkelingen ook het aantal huishoudens (in 2016 circa 5.550) zal gaan afnemen. De prognoses geven aan dat deze afname de komende jaren kan oplopen tot 300 huishoudens in 2030.

Wetende dat er op termijn een overschot aan woningen kan ontstaan, ligt er een opgave om te voorkomen dat leegstand een negatief effect heeft op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom wil de gemeente ruimte bieden voor initiatieven die gericht zijn op een kwalitatieve transformatie van bestaande panden. Bovenal hecht de gemeente groot belang aan de instandhouding van de in de gemeente Voerendaal aanwezige (Rijks)monumenten en karakteristieke panden. Het faciliteren van ontwikkelingen in deze panden heeft onze bijzondere aandacht.

Voorliggend planvoornemen voorziet in de transformatieopgave binnen een karakteristieke woonboerderij, waarbij een wooneenheid wordt onttrokken. Daarmee voldoet het planvoornemen aan de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 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 in casu sprake is van een verbouwing waarbij twee woningen worden samengevoegd tot één woning, treedt geen verandering op in gebruik. Derhalve is geen historisch en/of verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

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

5.2 Geluid

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

In voorliggend planvoornemen is geen sprake van industrielawaai of spoorweglawaai. Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Omdat het plangebied is gelegen aan een 30 km/u-weg, is derhalve tevens geen sprake van wegverkeerslawaai.

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

5.3 Milieuzonering

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.

Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van een woning, echter wordt een woning onttrokken. Tevens wijzigt het gebruik niet.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 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.

5.4.2 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 (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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het onttrekken van een woning is derhalve een kleinschalig project dat geen negatieve gevolgen heeft op de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt 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 aan dat tot 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.3 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.

Het besluit is niet op onderhavig plan van toepassing.

5.4.4 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Tevens neemt de personendichtheid niet toe. Het beleid in het kader van de externe veiligheid is derhalve niet van toepassing.

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

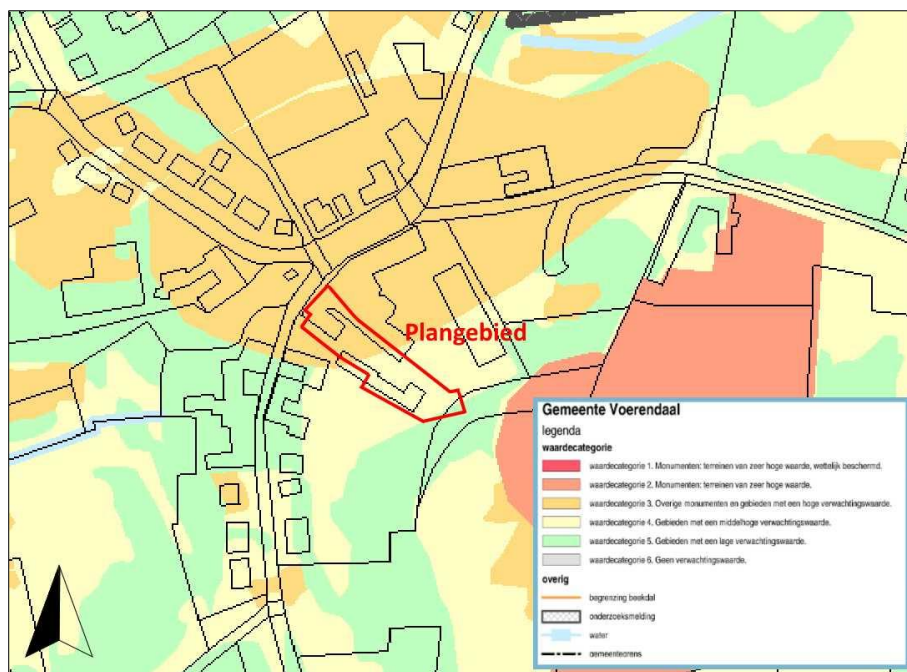
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarento zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidskaart geraadpleegd.



Uitsnede
Cultuurhistorische
Waardenkaart Limburg
met aanduiding
plangebied

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

6.1.3 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.'.

Binnen de hiervoor genoemde archeologische verwachtingsgebied geldt het navolgende beleid. In een gebied met een hoge verwachtingswaarde (waardecategorie 3, oranje kleur) geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een oppervlakte van de bodemingreep groter dan 250 m². In een dergelijk geval dient tevens bij de senior-archeoloog van de provincie advies te worden ingewonnen over de aard van het onderzoek.

In onderhavig planvoornemen is sprake van een verbouwing van twee woningen naar één woning. Deze vindt plaats in het gebied met hoge archeologische waarden. Als gevolg van het planvoornemen is het echter niet noodzakelijk de bodem te roeren. De eventueel te realiseren koppeling tussen de bouwvolumes, ter plekke van de poort, is ruimschoots kleiner dan de ondergrens van 250 m². Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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

6.2 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.

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig planvoornemen voorziet geen wijzigingen in de verkeersstructuur, aangezien het planvoornemen een verbouwing van twee woningen naar één woning betreft.

6.3.2 Parkeren

Onderhavig planvoornemen heeft tevens geen negatieve gevolgen voor het aspect parkeren. Door het onttrekken van een woning zal de parkeerbehoefte dalen. Op het eigen erf is voldoende parkeergelegenheid om te voldoen aan de parkeerbehoefte van één woning.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 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).

6.4.2 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.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Overheden zijn wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. De Limburgse waterbeheerders hebben 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.

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 februari 2019 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de watertoetsprocedure niet van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan. Er is immers sprake van een inpassende functieverandering (van dubbele bewoning naar één woning). Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 1**.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

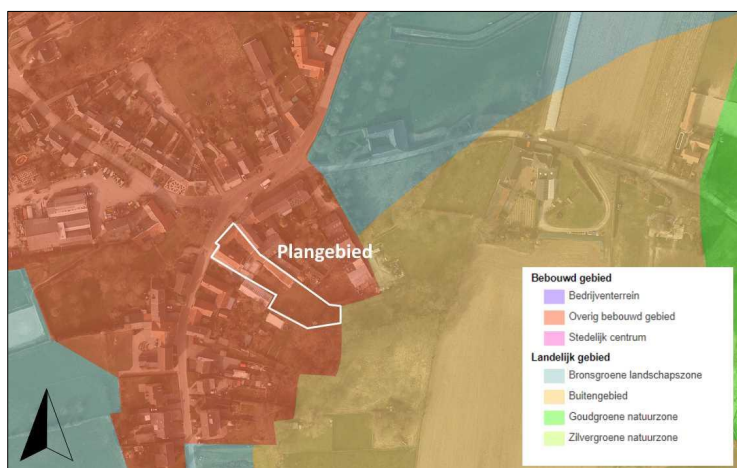
6.4.5 Conclusie

Gelet op het vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

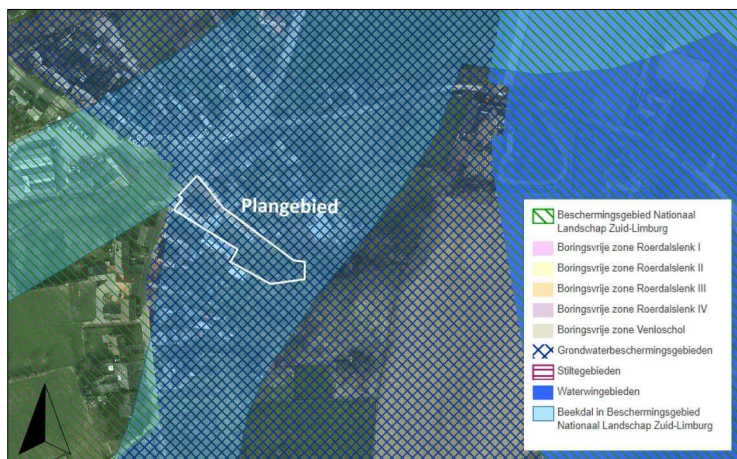
6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen buiten de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 4.2.1).



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' OvL2014 met aanduiding plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de

bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast van zeer open naar besloten zal niet wijzigen, omdat het planvoornemen bestaat uit een interne verbouwing en een kleine koppeling tussen beide bouwmassa's ter plekke van de poort.

Het groene karakter

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

Het planvoornemen voorziet niet in de wijziging van het reliëf en ondergrond. Deze zullen dan ook worden gerespecteerd en gehandhaafd.

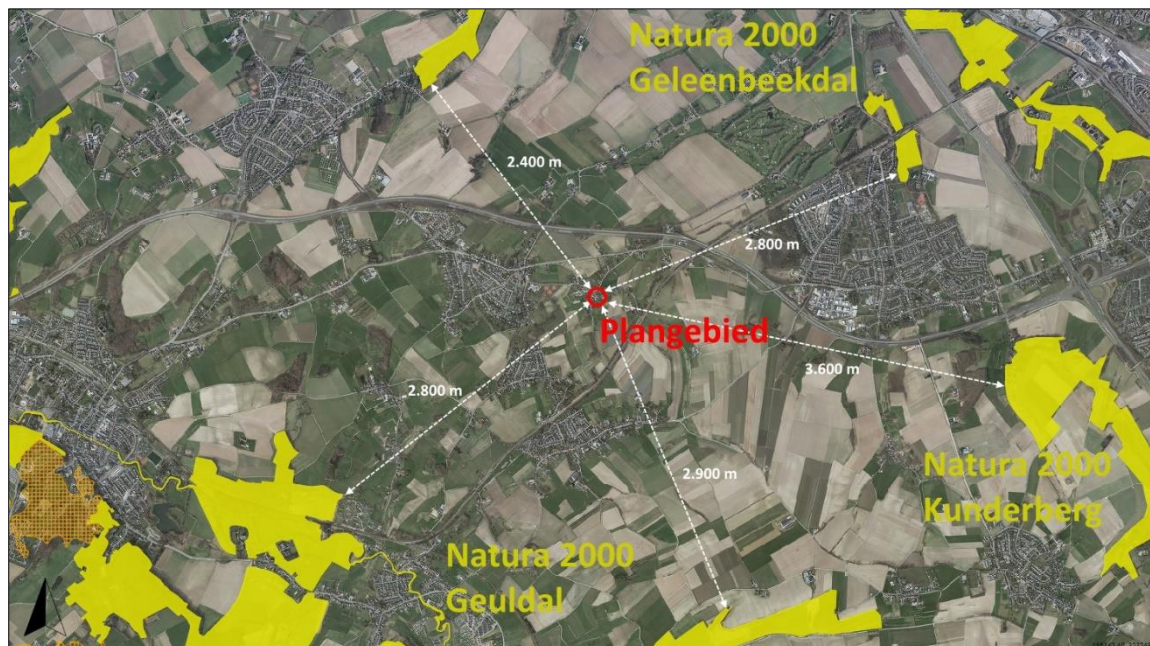
Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

De bestaande bebouwing aan de Craubekerstraat 2 – 2A is aangewezen als Rijksmonument (Monumentnummer: 37918). Voor de verbouwing/aanbouw zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd, waarbij de monumentencommissie beoordeelt of de verbouwing voldoende rekening houdt met de monumentale waarde van het object.

6.5.2 **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. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op ca. 2.400 meter ten noorden van het plangebied gelegen Geleenbeekdal. Tevens bevindt zich in zuidelijke richting op ca. 2.800 meter het Natura2000-gebied Geuldal en in oostelijke richting op ca. 3.600 m het gebied Kunderberg. Aangezien het planvoornemen een interne verbouwing beoogt met een kleine toevoeging van nieuwe bebouwing teneinde twee woningen samen te voegen tot één woning, zal het planvoornemen nauwelijks tot geen gevolgen hebben op de nabijgelegen Natura2000-gebieden.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

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.

6.6.2 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.7 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.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning/bouwvergunning.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 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.

7.1.2 Exploitatieplan

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.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Voerendaal sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

7.2 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.

Tussen de gemeente Voerendaal en de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Craubekerstraat 2 – 2A te Klimmen' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

8.1 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.

8.2 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.

8.2.1 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.

8.2.2 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-dubbeltelregel
 - 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.

Omdat in casu geen sprake is van een functie-/bestemmingswijziging, ligt het vigerende bestemmingsplan ten grondslag aan het voorliggende bestemmingsplan. De bestemmingen, dubbelbestemming en aanduidingen worden overgenomen, met als aanvulling dat ter plekke maximaal één wooneenheid is toegestaan.

Bestemmingen

Ter plekke het plangebied worden de bestemmingen 'Woongebied' en 'Tuin' overgenomen van het huidige bestemmingsplan.

Dubbelbestemming

Voor het gehele plangebied wordt (conform het vigerende bestemmingsplan) de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Aanduidingen

Voor het hele plangebied wordt de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' opgenomen. Tevens worden voor de bebouwing de bestaande functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'maximum aantal bouwlagen: 2' overgenomen. Om planologisch te verankeren dat maar één wooneenheid is toegestaan wordt tevens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen.

8.2.3 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.

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.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 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.

9.2 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.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage [...]**.

[ingaan op eventueel gemaakte opmerkingen en de wijze van verwerking daarvan]

9.3 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 Voerendaal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [...].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op [datum] is het bestemmingsplan [gewijzigd] [ongewijzigd] vastgesteld.

10 Bijlagen

1. Samenvatting Watertoets Waterschap Limburg.