



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal

gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal

gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPransdalerst139-VG01
Rapportnummer:	M171500.008/ASE
Opdrachtgever:	Bondieu, mevrouw R. Gerards
Opsteller:	ing. H.N.J.M. Steins / mr. A.A.M.E. Senden
Status:	Vastgesteld
Datum:	16 december 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	7
2	Plangebied en planontwikkeling	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Beoogde planontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke effecten	18
3	Planologisch-juridische situatie	19
3.1.1	Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'	19
4	Beleid	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	22
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	23
4.2	Provinciaal beleid	23
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	23
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	24
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	25
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	26
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	26
4.3	Regionaal beleid	26
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	26
4.3.2	Conclusie regionaal beleid	28
4.4	Gemeentelijk beleid	28
4.4.1	Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 'Een vitaal Voerendaal, goed leven in het land van kalk'	28
4.4.2	Conclusie gemeentelijk beleid	28
5	Milieutechnische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Geluid	29
5.2.1	Woon- en leefklimaat	30
5.3	Milieuzonering	31
5.4	Luchtkwaliteit	33
5.4.1	Algemeen	33
5.4.2	Het besluit NIBM	34

5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	34
5.4.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	34
5.5	Externe veiligheid	35
5.5.1	Beleid.....	35
5.5.2	Groepsrisico.....	35
5.5.3	Plaatsgebonden risico.....	35
5.5.4	Risicovolle bronnen	35
5.5.5	Conclusie externe veiligheid	36
6	Overige ruimtelijke aspecten.....	37
6.1	Archeologie.....	37
6.2	Kabels en leidingen.....	38
6.3	Verkeer en parkeren.....	39
6.3.1	Verkeersstructuur.....	39
6.3.2	Parkeren	39
6.4	Waterhuishouding.....	40
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	40
6.4.2	Provinciaal beleid	40
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	40
6.5	Natuurbescherming.....	41
6.5.1	Natura2000.....	41
6.5.2	Flora en fauna	42
	43	
6.6	Duurzaamheid	43
7	Uitvoerbaarheid.....	45
7.1	Grondexploitatie.....	45
7.1.1	Algemeen.....	45
7.1.2	Exploitatieplan.....	45
7.2	Planschade.....	46
8	Planstukken	47
8.1	Algemeen.....	47
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	47
8.2.1	Toelichting	48
8.2.2	Regels	48
8.2.3	Verbeelding	49

9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
9.1	Inleiding	51
9.2	Vooroverleg	51
9.3	Inspraak	51
9.4	Formele procedure	52
9.4.1	Algemeen	52
9.4.2	Zienswijzen	52
10	Bijlagen	53

1 Inleiding

Op de locatie Ransdalerstraat 139/139A te Ransdaal, kadastraal bekend als gemeente Klimmen – sectie E – nummers 90, 87, 88, 89 en 91, is een karakteristieke carréhoeve aanwezig, welke deels is opgetrokken uit Kunradersteen. Sinds 2017 exploiteert mevrouw R.A.M. Gerards (hierna: initiatiefneemster) in de noordelijke vleugel van onderhavige carréhoeve (Ransdalerstraat 139A) het bedrijf ‘Bondieu’, dat is gespecialiseerd in persoonlijke verzorging en haarverzorging.

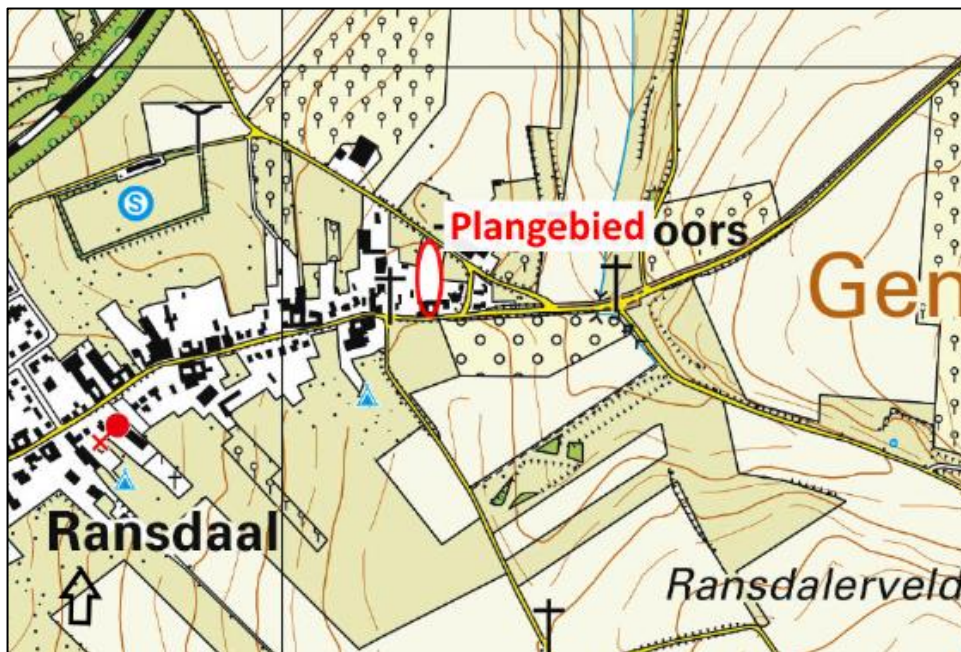
De bedrijfswoning van initiatiefneemster (Ransdalerstraat 139) strekt zich uit over de oost-, zuid- en westvleugel van onderhavige hoeve.

Door omstandigheden dreigt het voortbestaan van het bedrijf van initiatiefneemster in gevaar te komen. Aangezien initiatiefneemster in de afgelopen jaren een goedlopend bedrijf heeft opgebouwd, is haar doel om de bedrijfsvoering ter plaatse voort te zetten. Om de bedrijfsvoering te kunnen continueren, beoogt initiatiefneemster om een gedeelte van de bebouwing af te splitsen van de bestaande bedrijfswoning en deze geschikt te maken voor gebruik als zelfstandige burgerwoning; welke zij vervolgens kan verkopen.

Concreet wordt beoogd om in de zuidelijke vleugel (gedeeltelijk) en westvleugel van onderhavige carréhoeve een nieuwe zelfstandige burgerwoning te realiseren waarbij het eindbeeld er op is gericht om deze levensloopbestendig in te richten. Feitelijk wordt de bestaande bedrijfswoning daarmee gesplitst.

Ten behoeve van de nieuwe burgerwoning zullen de binnenplaats en de achterliggende gronden in gebruik worden genomen voor woondoeleinden (woongebied en tuin). In dat verband dient de ter plaatse geldende bestemming ‘Bedrijf’ te worden gewijzigd naar ‘Woongebied’ en ‘Tuin’.

Daarnaast wordt beoogd om ter plaatse van de noord- en oostvleugel van onderhavige carréhoeve met bijbehorend achterterrein een bestemmingswijziging door te voeren van de bestemming ‘Bedrijf’ naar de bestemming ‘Woongebied’. Daarbij wordt ter plaatse van de noordgevel en het achterterrein (oprit en achtergelegen gronden) de functieaanduiding ‘bedrijf’ opgenomen. Op deze wijze kan initiatiefneemster haar bedrijf ter plekke voortzetten en ter plaatse blijven wonen in een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit in de dorpskern Ransdaal verbetert en potentiële milieuhinder aanzienlijk wordt beperkt.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van de locatie Ransdalerstraat 139/139a geldt volgens het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Met inachtneming van de planregels van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkelingen niet in overeenstemming met het planologisch-juridisch kader. Derhalve heeft initiatiefneemster op 20 februari 2020 een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal met het verzoek om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief. Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van onderhavig voornemen. Dit is verwoord in de brief van 17 maart 2020 (kenmerk: 67341), verzonden d.d. 17 maart 2020), bijgevoegd als **bijlage 1**.

Ten behoeve van de ontwikkeling om in de zuid- en westgevel van de carréhoeve een zelfstandige burgerwoning te realiseren, is op 10 april 2020 een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend bij het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 4, lid 9; in combinatie met artikel 5, lid 1, sub c van Bijlage II van het Bor.

In navolging van deze procedure heeft de gemeente Voerendaal als voorwaarde gesteld, dat ten behoeve van onderhavig initiatief een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen om zodoende de ontwikkeling in zijn geheel planologisch-juridisch te verankeren.

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

Onderhavige ontwikkeling wordt beoogd op de locatie Ransdalerstraat 139/139a te Ransdaal. De dorpskern Ransdaal is ten zuiden van Voerendaal gelegen. Ransdaal kenmerkt zich als een landelijk gebied met mooie weidse uitzichten. De directe omgeving van onderhavig plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied, zijnde een gebied waar woonfuncties en bedrijfsmatige activiteiten elkaar afwisselen.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding onderhavig plangebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Klimmen – sectie E – nummers 90, 87, 88, 89 en 91.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

Ransdaal wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de kern Schin op Geul. Daarnaast is ten noordoosten de kern Voerendaal gelegen en ten noordwesten de kern Klimmen. De directe omgeving van onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door karakteristieke (half)vrijstaande woningen en (agrarische) bedrijfslocaties.

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.





Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefneemster exploiteert op de locatie Ransdalerstraat 139a te Ransdaal haar bedrijf 'Bondieu' dat is gericht op het aanbieden van persoonlijke verzorging en haarverzorging. Het bedrijf van initiatiefneemster bevindt zich in de noordelijke vleugel van onderhavige carréhoeve. Momenteel strekt de bedrijfswoning van initiatiefneemster zich uit over de oost- zuid- en westgevel van onderhavige carréboerderij.

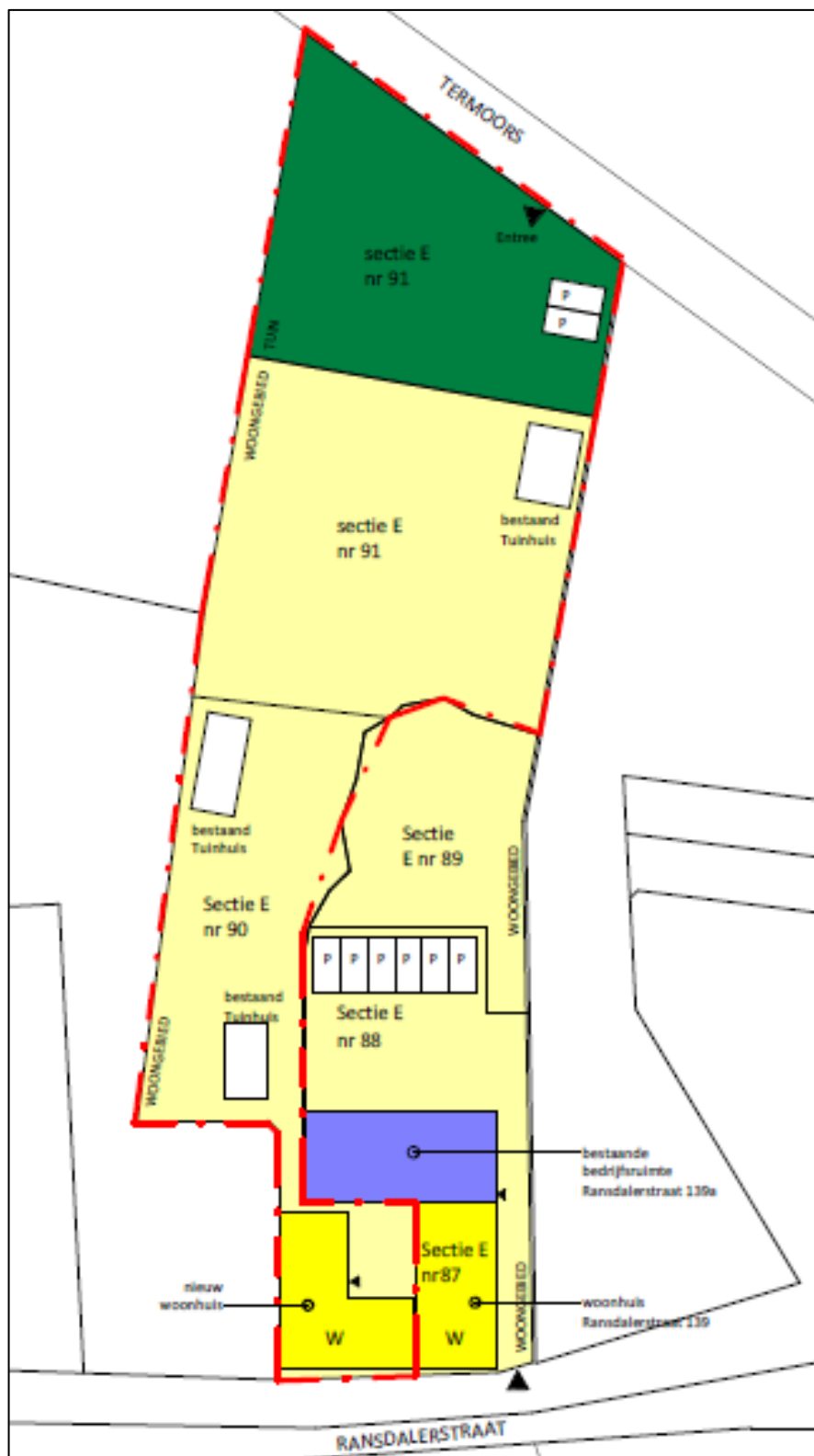
Initiatiefneemster is voornemens om in de zuidoostgevel (gedeeltelijk) en westgevel van onderhavige bebouwing een nieuwe zelfstandige burgerwoning te realiseren, welke (op termijn) ook levensloopbestendig kan worden ingericht. Ten behoeve van dit voornemen wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst waardoor in de zuid- en westgevel van onderhavige bebouwing een nieuwe reguliere wooneenheid wordt gecreëerd. Deze nieuwe burgerwoning is bereikbaar via de poort aan

de straatzijde welke toegang verschaft tot de binnenplaats van de carréhoeve. De achterliggende gronden van de nieuwe burgerwoning worden in gebruik genomen ten behoeve van woondoeleinden en tuin. Door aan het meest noordelijke deel van onderhavig plangebied de bestemming 'Tuin' toe te kennen, wordt de overgang naar het landelijke gebied gewaarborgd en wordt voorkomen dat in onderhavig deel van het perceel, al dan niet vergunningvrij, nieuwe bebouwing (bijgebouwen) kan worden opgericht.

Daarnaast is onderhavig initiatief gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging in de noord- en oostvleugel van onderhavige carréhoeve. Momenteel is het bedrijf van initiatiefneemster gevestigd in de noordvleugel en strekt de bestaande bedrijfswoning zich onder andere uit over de oostvleugel van onderhavige bebouwing. Rekening houdend met het feit dat in de zuid- en westvleugel een nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd, wordt de bedrijfswoning van initiatiefneemster begrensd tot de oostvleugel van onderhavig pand. Om de ruimtelijke kwaliteit in de dorpskern Ransdaal te verbeteren, wordt beoogd om eveneens in de noord- en oostvleugel met bijbehorend achterterrein een bestemmingswijziging door te voeren. Het voornemen is om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'. Daarnaast wordt beoogd om ter plaatse van de noordgevel met bijbehorend achterterrein (oprit en achtergelegen gronden) de functieaanduiding 'bedrijf' op te nemen. Op deze wijze kan initiatiefneemster haar bedrijf ter plekke voortzetten en ter plaatse blijven wonen in een reguliere burgerwoning.

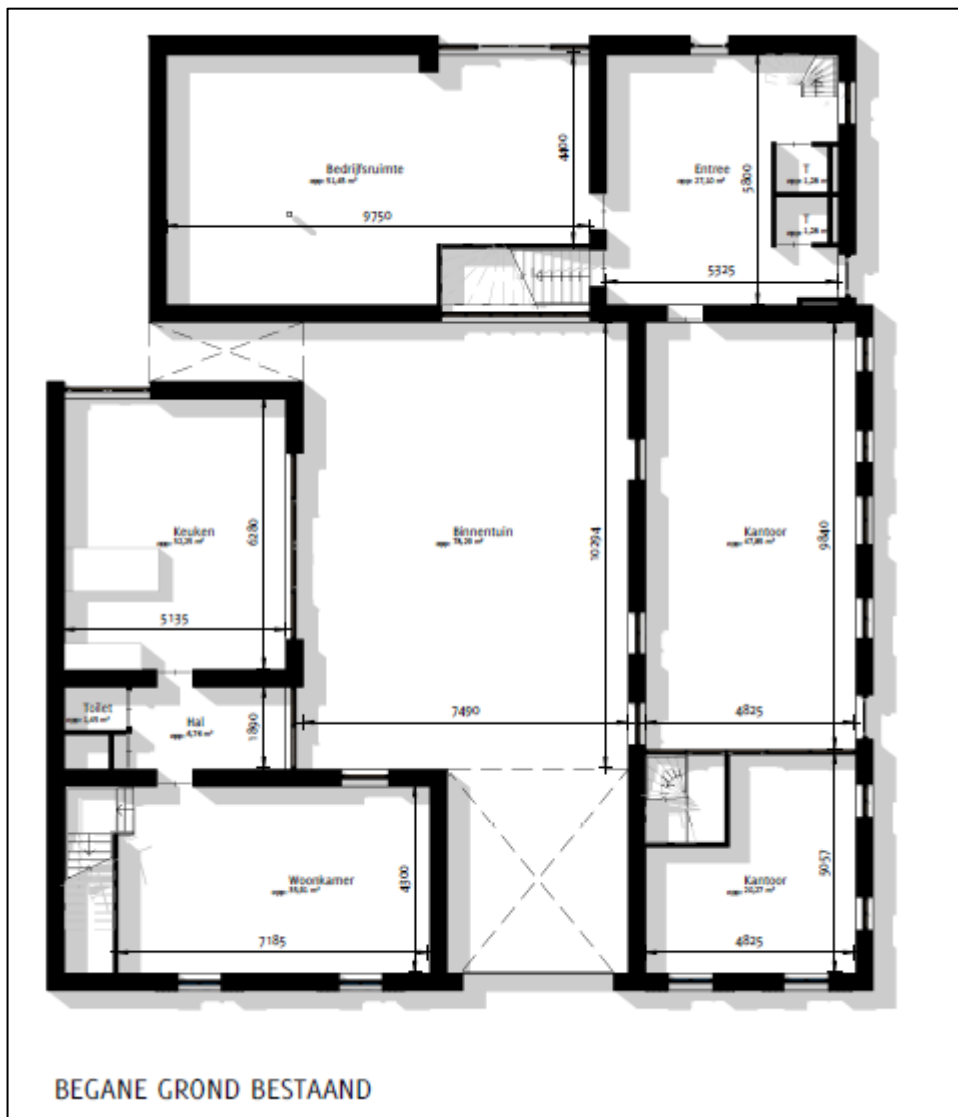
In dat verband is van belang dat de parkeerplaatsen op het achterterrein van onderhavige locatie tot het bedrijf 'Bondieu' en de burgerwoning van initiatiefneemster blijven behoren. Tot slot kan worden gewezen op het feit dat de woning van initiatiefneemster bereikbaar blijft via de oostzijde van onderhavige bebouwing.

In onderstaande situatietekening wordt de beoogde situatie voor onderhavige locatie inzichtelijk gemaakt.

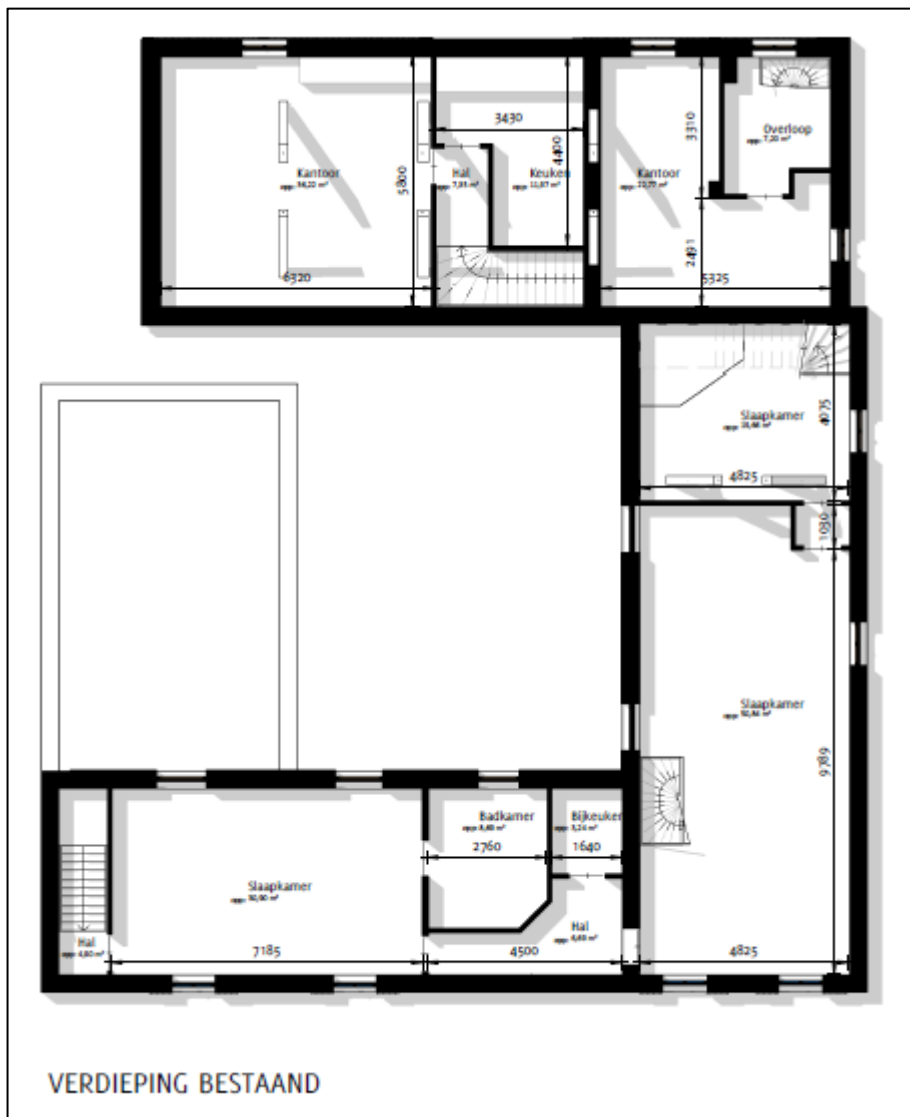


Beoogde situatietekening waarbij de afsplitsing van de bebouwing en tuin met een rode stippellijn is aangeduid

De bestaande indeling van onderhavige carréhoeve wordt nader gevisualiseerd in onderstaande figuren.

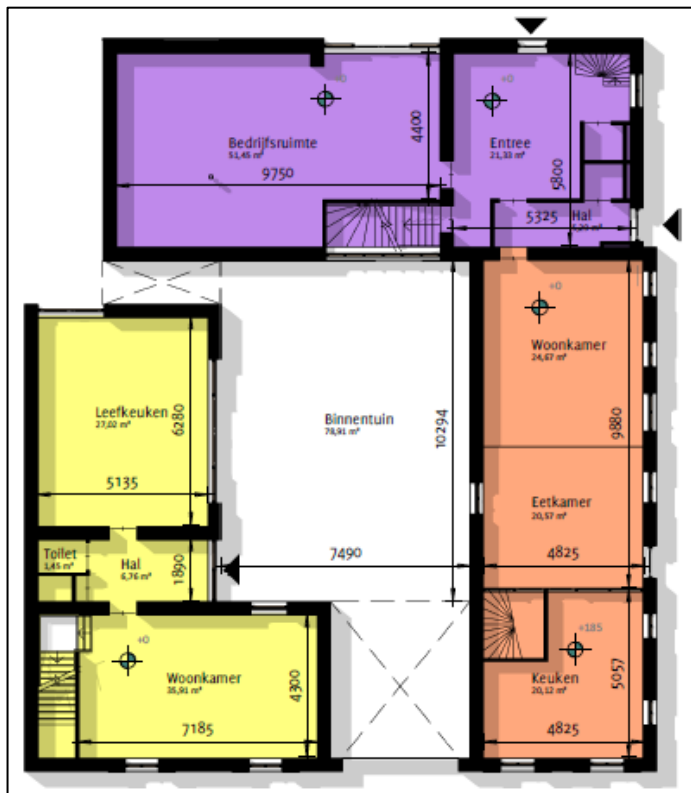


Plattegrondtekening bestaande toestand op de begane grond van onderhavige carréhoeve

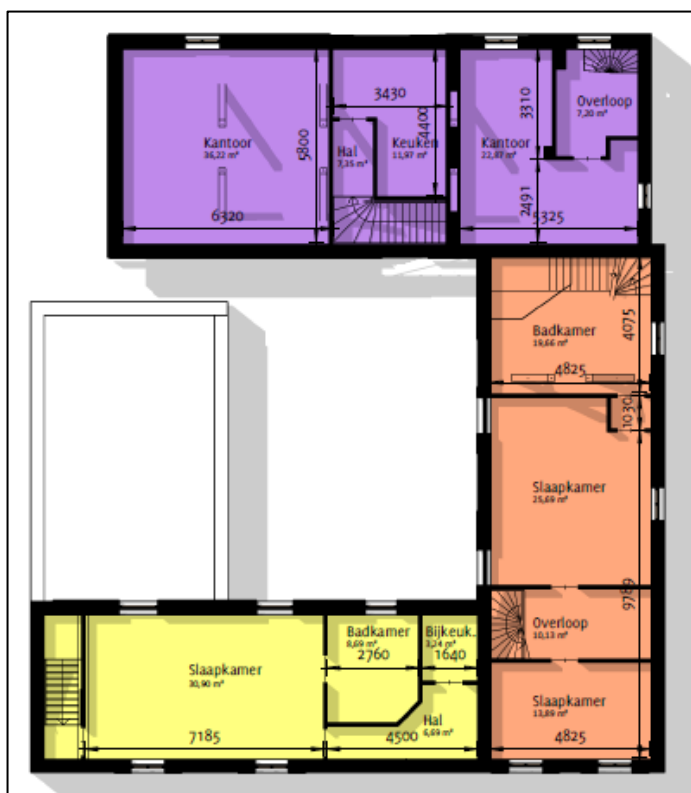


Plattegrondtekening bestaande toestand op de verdieping van onderhavige carréhoeve

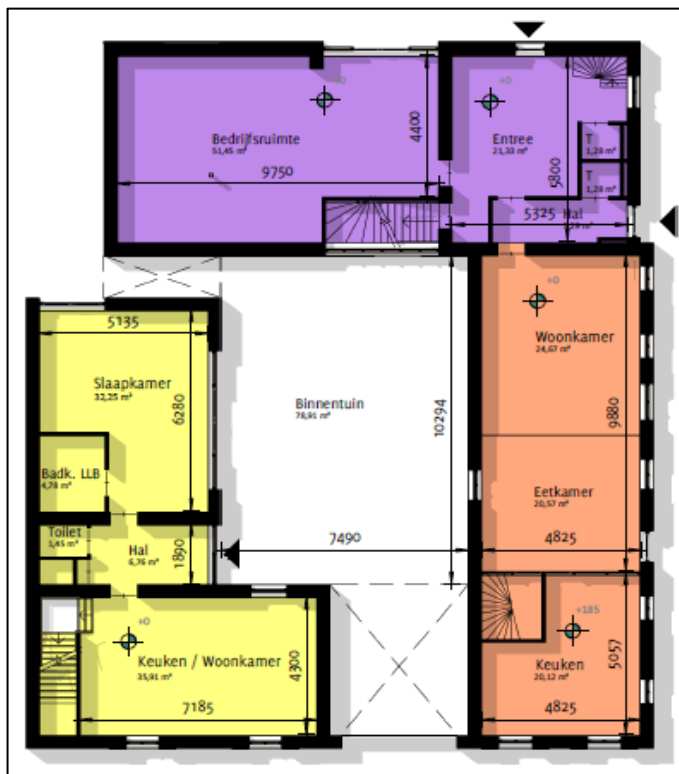
De beoogde indeling van onderhavige carréhoeve wordt inzichtelijk gemaakt in onderstaande figuren.



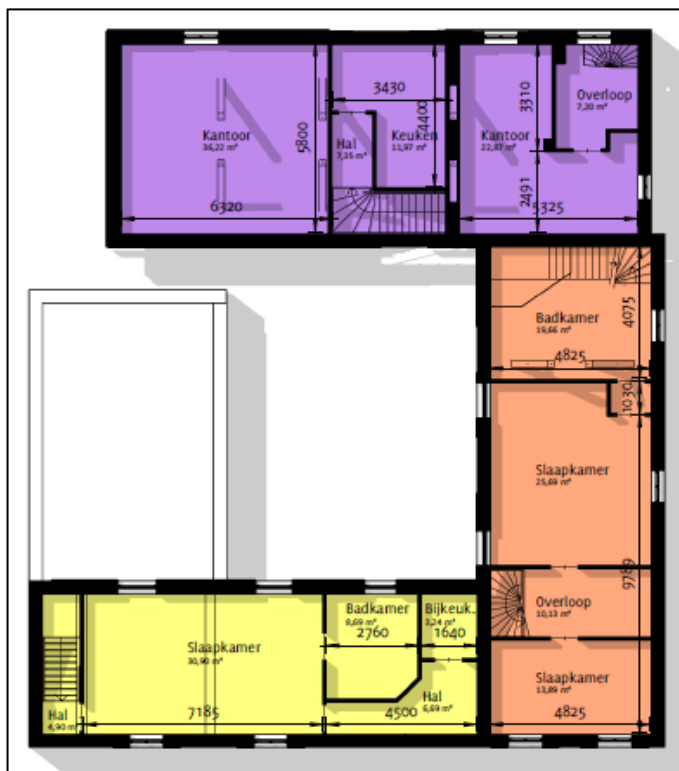
Plattegrondtekening beoogde toestand op de begane grond van onderhavige carréhoeve



Plattegrondtekening beoogde toestand op de verdieping van onderhavige carréhoeve



Plattegrondtekening beoogde toestand op de begane grond van onderhavige carréhoeve nadat de nieuwe zelfstandige woning levensloopbestendig is ingericht



Plattegrondtekening beoogde toestand op de verdieping van onderhavige carréhoeve nadat de nieuwe zelfstandige woning levensloopbestendig is ingericht

2.3 Ruimtelijke effecten

Het voornemen van initiatiefneemster is er allereerst op gericht om in de zuidgevel (gedeeltelijk) en westgevel van onderhavige carréhoeve een nieuwe zelfstandige burgerwoning te realiseren welke (op termijn) levensloopbestendig kan worden ingericht. Aangezien deze ontwikkeling binnen de bestaande bebouwing wordt doorgevoerd, worden omringende natuur- en landschapswaarden niet aangetast. Derhalve geldt als uitgangspunt dat geen ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn om onderhavig initiatief mogelijk te maken. Daarnaast is op het erf en op het buitenterrein van onderhavige locatie voldoende ruimte aanwezig om de extra parkeerbehoefte op te vangen.

Verder wordt met onderhavige planherziening een bestemmingswijziging doorgevoerd ter plekke van de noord- en oostgevel met bijbehorend achterterrein. De bestemming wordt daar gewijzigd van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Woongebied'. Daarnaast wordt ter plaatse van de noordgevel met bijbehorend achterterrein (oprit en achtergelegen gronden) de functieaanduiding 'bedrijf' opgenomen. Op deze wijze wordt onderhavige locatie omgevormd tot een reguliere woonlocatie en kan initiatiefneemster haar bedrijf ter plekke voortzetten. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat de bestemming 'Bedrijf' in het centrum van de dorpskern Ransdaal sterk wordt verkleind, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke effecten van onderhavig planvoornemen zeer beperkt van aard zijn en derhalve aanvaardbaar worden geacht. Daar komt bij dat de ruimte waarbinnen bedrijfsactiviteiten kunnen worden verricht, juist wordt verkleind waardoor potentiële milieuhinder aanzienlijk wordt beperkt.

3 Planologisch-juridische situatie

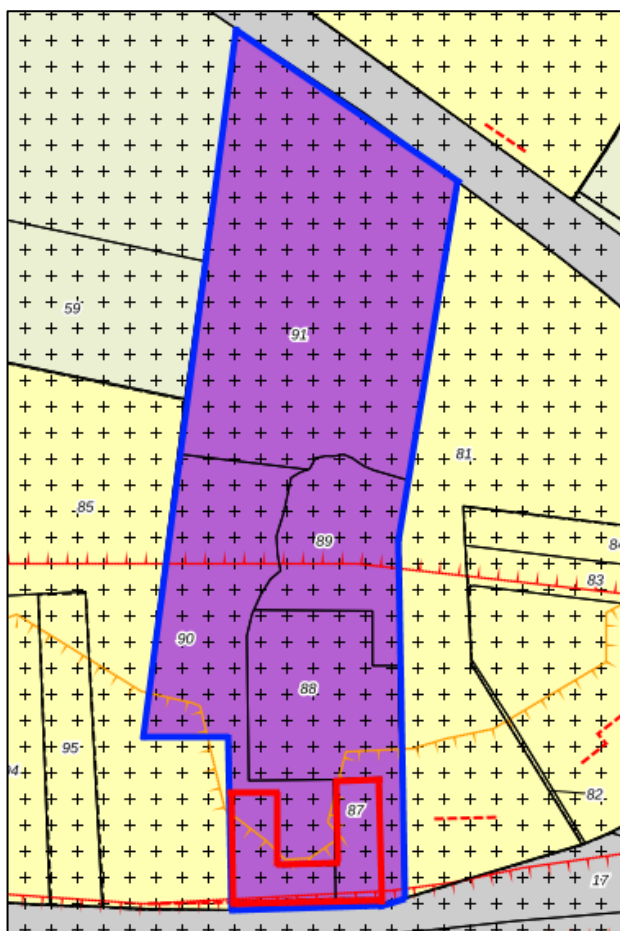
3.1.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'

Ter plekke van de locatie Ransdalerstraat 139/139a te Ransdaal is het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van kracht, vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Voerendaal. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke van onderhavig plangebied de bestemming 'Bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak.

Daarnaast zijn ter plekke van onderhavige locatie de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – advies- en inspectiebedrijf' en 'bedrijfswoning' van toepassing. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' strekt zich uit over de oost-, zuid- en westvleugel van onderhavige carréhoeve, waardoor ter plekke één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

Voorts zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 6m', 'maximum aantal bouwlagen: 2' en 'maximum bebouwingspercentage terrein: 20%' van kracht. Tot slot gelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – weg' en 'wro-zone – rode contour'.

Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen in onderstaande figuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' met aanduiding onderhavige locatie (blauwe omlijning) en waarbij de aanduiding 'bedrijfswoning' met een rode kleur is weergegeven.

Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven in maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Daarnaast dient een bedrijfswoning te worden bewoond door een bewoner wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw en/of terrein. Tot slot is van belang dat in het geldend planologisch-juridisch kader wordt aangegeven dat woondoeleinden, anders dan in een bedrijfswoning en de daarbij behorende bouwwerken, niet zijn toegestaan.

Initiatiefneemster is voornemens om ter plekke van de zuid- en westgevel van onderhavige carréhoeve een nieuwe zelfstandige burgerwoning te realiseren. In dat verband is in artikel 6.2.1 van de planregels van het geldende bestemmingsplan bepaald, dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend 1 bedrijfswoning mag worden opgericht. Aangezien onderhavige ontwikkeling is gericht op het realiseren van een nieuwe woning binnen bestaande bebouwing past deze ontwikkeling niet binnen het planologisch-juridisch kader. Daar komt bij dat deze nieuwe woning zal worden ingezet als reguliere woonlocatie (burgerwoning) met als gevolg dat deze niet als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen. Om reguliere bewoning op onderhavige locatie mogelijk te maken, ziet onderhavige bestemmingsplanprocedure op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemmingen 'Woongebied' en 'Tuin'.

Bovendien is relevant dat initiatiefneemster beoogd om ter plaatse van de noord- en oostgevel met bijbehorend achterterrein een bestemmingswijziging door te voeren van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Woongebied'. Daarnaast wordt ter plaatse van de noordgevel met bijbehorend achterterrein (oprit en achtergelegen gronden) de functieaanduiding 'bedrijf' opgenomen. Om dit initiatief mogelijk te maken dient eveneens een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

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 diverse relevante beleidsdocumenten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Daarin wordt de toekomstvisie 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 wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd 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. Het Barro is de afgelopen jaren op bepaalde punten aangevuld en gewijzigd. Bij besluit van 8 december 2016 zijn in het Barro enkele wijzigingen doorgevoerd in verband met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (stb. 2016, nr. 513). Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro:

- 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

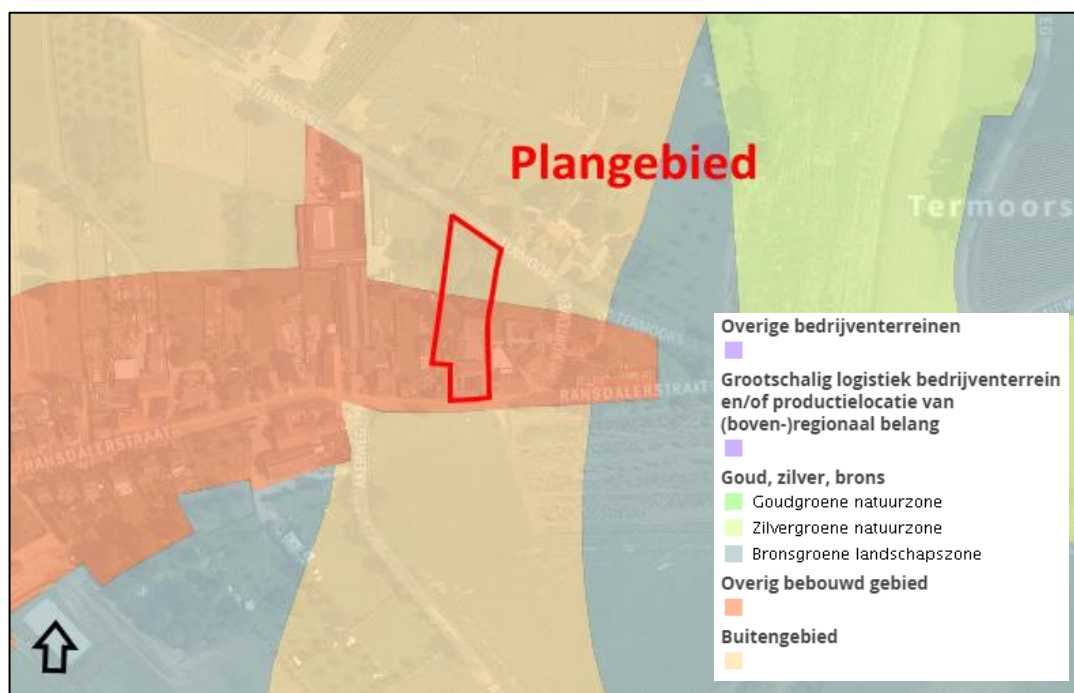
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden 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. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met aanduiding plangebied (rood)

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.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene

landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

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

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 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. Dienaangaande het volgende:

- *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van de dorpskern Ransdaal naar open agrarisch gebied. Onderhavig planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op het schaalcontrast ter plaatse omdat de beoogde bestemmingswijziging binnen de bestaande bebouwing en op het

achtergelegen erf plaats vindt.

Door het opnemen van de bestemming tuin op het achterterrein wordt tevens voorkomen dat op dit terreindeel nieuwe bebouwing wordt opgericht.

- *Het groene karakter*

Voorliggend planvoornemen voorziet primair in een functiewijziging van een bedrijfslocatie. Er is geen sprake van aantasting van het groene karakter.

- *Reliëf en ondergrond*

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft onaangeroerd.

- *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*

Van deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake omdat deze bebouwing geen Rijksmonumentale status heeft.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend planvoornemen niet onevenredig aangetast.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het beleid ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied is gericht op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater rondom de waterwingebieden. De concrete regelgeving met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij ruimtelijke ingrepen dient er rekening gehouden te worden met het grondwater. Het doorvoeren van een bestemmingswijziging ter plaatse van bestaande bebouwing heeft geen invloed op het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse. Dit omdat enkel een functiewijziging plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. De omvang respectievelijk de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing veranderen niet.

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 luidt als volgt:

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

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

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

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke

ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, er is slechts sprake van het toevoegen van één zelfstandige burgerwoning binnen bestaande bebouwing, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

Met inachtneming van de door initiatiefneemster beoogde ontwikkelingen is relevant dat op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' ter plaatse van onderhavig plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' (gedeeltelijk) van kracht is. Derhalve geldt als uitgangspunt dat onderhavig plangebied is gelegen binnen de rode contour met als gevolg dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het 'Grondwaterbeschermingsgebied'. Ook voldoet onderhavige ontwikkeling 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.

Het voornemen is om ter plaatse van de zuid- en westgevel van de bestaande carréhoeve op de locatie Ransdalerstraat 139/139a een nieuwe zelfstandige burgerwoning te realiseren. Het eindbeeld van deze nieuwe woning is er op gericht om deze levensloopbestendig in te richten.

Gelet op de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg is in onderhavige situatie sprake van het toevoegen van een levensloopbestendige wooneenheid aan het bestaande woningmarktprogramma. Het bouwplan dient te passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve kaders van de SVWZL. De keuze van initiatiefneemster om in te zetten op een zelfstandige woning die in de toekomst vrij eenvoudig levensloopbestendig kan worden gemaakt, past binnen de kwalitatieve kaders van de structuurvisie. Aan levensloopbestendige woningen is immers nog behoefte in de gemeente Voerendaal. Dit blijkt onder andere uit de 'Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030'. De behoefte aan het op beperkte schaal voorzien in levensloopbestendige woningen laat onverlet dat compensatie van de beoogde ontwikkeling op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg noodzakelijk is. Initiatiefneemster zal overeenkomstig het principestandpunt van de gemeente Voerendaal een financiële compensatie leveren ter hoogte van € 11.305,-. Dit bedrag wordt toegevoegd aan het

subregionale sloopfonds. Daarmee wordt in overeenstemming gehandeld met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 ‘Een vitaal Voerendaal, goed leven in het land van kalk’

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.

De gemeente Voerendaal geeft in de ‘Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030’ haar langetermijnvisie weer voor de fysieke leefomgeving. In de structuurvisie wordt gewezen op het feit dat de gemeente Voerendaal zich onder andere focust op het binden en boeien van ouderen in een leefomgeving waar goed wonen, werken en ontspannen belangrijke elementen zijn. Daarnaast wordt aangegeven dat de bevolking steeds ouder wordt, waardoor de groep van 75 en ouder juist groter wordt. De leeftijdscategorie 55-75 jaar is de groep die de komende jaren het meest in aantal zal toenemen. In dat verband dient de woningvoorraad in kwalitatief opzicht te worden getransformeerd. Aangezien met onderhavig initiatief een zelfstandige woning wordt gerealiseerd welke op termijn levensloopbestendig kan worden in gericht, wordt voldaan aan de ‘Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030’.

4.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen 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 danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenoemde gebruik.

Onderhavige ontwikkeling is allereerst gericht op het realiseren van een zelfstandige burgerwoning in de zuid- en westgevel van de bestaande carréhoeve. Ter plaatse van onderhavig deel van de bebouwing en het bijbehorend achterterrein dient strikt genomen een functiewijziging plaats te vinden naar de bestemmingen 'Woongebied' en 'Tuin'. Daarnaast wordt beoogd om ter plaatse van de noord- en oostgevel met bijbehorend achterterrein een functiewijziging door te voeren naar de bestemming 'Woongebied'. Strikt genomen gaan deze ontwikkelingen gepaard met het doorvoeren van een planologische functiewijziging.

Ondanks dat sprake is van het doorvoeren van een planologische functiewijziging, is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet vereist. Dit omdat de oost-, zuid- en westgevel momenteel ook al voor woondoeleinden binnen de bedrijfsvoering worden gebruikt. Eveneens wordt het achterterrein bij de beoogde woning in de zuid- en westgevel momenteel ook al gebruikt voor woondoeleinden en tuin. Feitelijk vindt er daarmee geen wijziging van het bestaande gebruik plaats. Daar komt bij dat het aantal verblijfsruimten in onderhavige bebouwing gelijk blijft.

Gelet op 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.

Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai geen rol.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk

vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

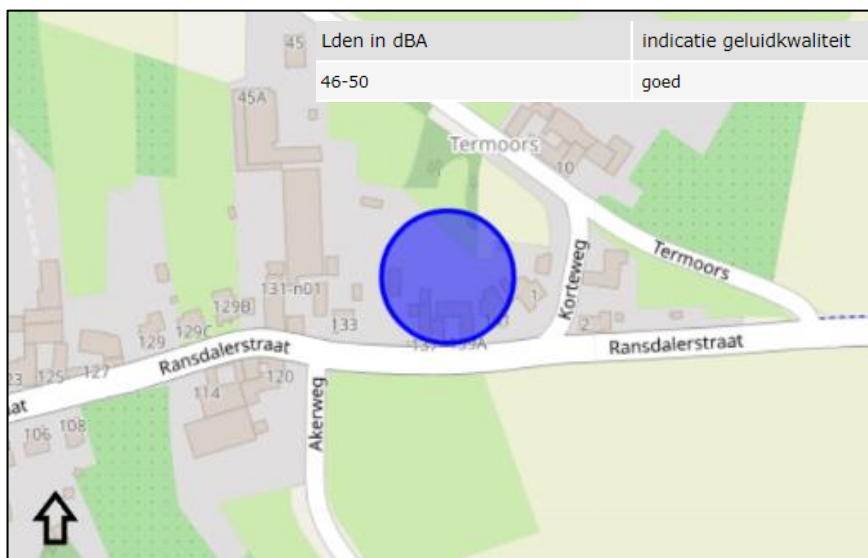
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Ransdalerstraat te Ransdaal. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

Bovendien voorziet voorliggende planontwikkeling niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Dit omdat de bedrijfswoning van initiatiefneemster zich momenteel al uitstrekt over de zuid- en westgevel van onderhavige carréhoeve aan de Ransdalerstraat 139/139a te Ransdaal. Feitelijk wordt de bestaande bedrijfswoning enkel gesplitst en omgevormd tot twee burgerwoningen. In dat verband wijzigt enkel de hoedanigheid van de bewoner ter plaatse. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2.1 Woon- en leefklimaat

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied.



Geluidkaart RIVM met
aanduiding plangebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig plangebied in z'n algemeenheid 'goed (46-50 dBA)'.

Gelet op 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 mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

In dit verband moet in ogenschouw worden genomen dat onderhavig planvoornemen tweeledig van aard is. Allereerst wordt beoogd om de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de noord- en oostgevel met bijbehorend achterterrein te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Woongebied' levert geen (extra) beperkingen op voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving omdat geen sprake is van een nieuwe gevoelige functie. In de bestaande situatie dient de bestaande bedrijvigheid reeds rekening te houden met de woonfunctie ter plekke van de Ransdalerstraat 139/139a, in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast is initiatiefneemster voornemens om ter plaatse van de zuid- en westgevel van onderhavige carréhoeve een nieuwe zelfstandige burgerwoning te realiseren. Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe burgerwoning aanwezig is, is de bestaande bedrijvigheid binnen een straal van 100 meter van onderhavig plangebied beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Vooropgesteld moet worden dat de directe omgeving van onderhavig plangebied kan worden gekarakteriseerd als een gebied met functiemenging omdat een aantal functies op korte afstand van elkaar zijn gelegen, namelijk woondoeleinden, (agrarische) bedrijfsfuncties, dienstverlenende activiteiten en horeca. Omdat de omgeving wordt gekenmerkt als een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Ransdalerstraat 139a Ransdaal

Allereerst is van belang dat initiatiefneemster het bedrijf 'Bondieu' op de locatie Ransdalerstraat 139a voortzet. Het exploiteren van een salon op het gebied van persoonlijke verzorging, behoort op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' tot de categorie 'kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' (SBI-2008:9602). Omdat in onderhavig deel van de kern Ransdaal sprake is van een woongebied met kleinschalige bedrijvigheid is sprake van een 'gemengd gebied'. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van een categorie-indeling die gebaseerd is op de mate van functiemenging. Op basis van de VNG-brochure moet onderhavig bedrijf 'Bondieu' worden aangemerkt als een categorie A bedrijf. Deze activiteiten kunnen aanpandig aan woningen worden uitgevoerd.

Termoors 12 Ransdaal

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' geldt ter plekke van de locatie Termoors 12 te Ransdaal de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Gelet op de bebouwing bij onderhavige bedrijfslocatie is het niet aannemelijk dat ter plaatse vee wordt gehouden. Derhalve wordt er vanuit gegaan dat ter plekke enkel akkerbouwmatige activiteiten plaatsvinden. De afstand van de grens van de inrichting tot de gevel van de nieuwe burgerwoning bedraagt circa 85 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor 'akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (SBI-2008:011, 012, 013) een minimale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Termoors 45 Ransdaal

Op de locatie Termoors 45 te Ransdaal is een duivenkweekcentrum aanwezig. Ter plaatse vindt handel in duiven en bijbehorende producten plaats, zoals voer en verzorgingsproducten. De afstand van de grens van de inrichting tot de gevel van de nieuwe burgerwoning bedraagt circa 80 meter. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor een 'groothandel in levende dieren' (SBI-2008:4623) een minimale richtafstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt in beginsel niet voldaan. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat de directe omgeving van onderhavige locatie kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied met als gevolg dat de genoemde richtafstanden met één trap kunnen worden verlaagd. Dit betekent dat een minimale richtafstand van 50 meter geldt ten opzichte van het duivenkweekcentrum. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Ransdalerstaat 131 Ransdaal

Op de locatie Ransdalerstraat 131 te Ransdaal is een agrarisch bedrijf aanwezig waarbij de bedrijfsbebouwing wordt gebruikt als caravanstalling. De afstand van de grens van de inrichting van onderhavig bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe burgerwoning bedraagt circa 48 meter. Voor opslaggebouwen welke worden gebruikt ten behoeve van verhuur van opslagruimte (SBI-2008: 52109) dient een minimale (richt)afstand van 30 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Ransdalerstraat 114 te Ransdaal

Op de locatie Ransdalerstraat 114 te Ransdaal is eveneens een agrarisch bedrijf aanwezig waarbij de bedrijfsbebouwing in gebruik is als caravanstalling. Daarnaast wordt op het achterterrein een kampeerboerderij geëxploiteerd. De afstand van de grens van de inrichting van onderhavig bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe burgerwoning bedraagt circa 70 meter. Voor opslaggebouwen welke worden gebruikt ten behoeve van verhuur van opslagruimte (SBI-2008: 52109) dient een minimale (richt)afstand van 30 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. Voor kampeerterreinen (SBI-2008:553, 552) bedraagt de minimale (richt)afstand 50 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan.

Met inachtneming van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige hinder die van invloed zou kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de beoogde nieuwe burgerwoning in de zuid- en westgevel van onderhavige carréhoeve. Andersom vormt het ter plekke realiseren van een nieuwe burgerwoning geen (extra) belemmeringen voor bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving van de Ransdalerstraat.

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

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

Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen geen invloed heeft op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Ook zal het plan niet leiden tot een zodanig toename van het aantal 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 1.471 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is bij onderhavig planvoornemen geen sprake.

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 gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig project van toepassing.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

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

5.5.2 Groepsrisico

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

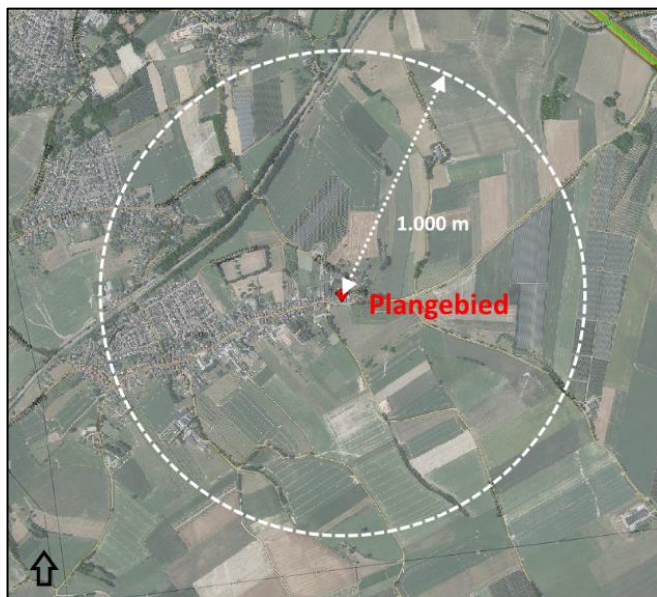
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.4 Risicovolle bronnen

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



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding onderhavig plangebied

Binnen een straal van 1 kilometer rondom onderhavig plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen dan wel transportroutes of transportleidingen voor gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig initiatief.

5.5.5 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig planvoornemen niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's.

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.

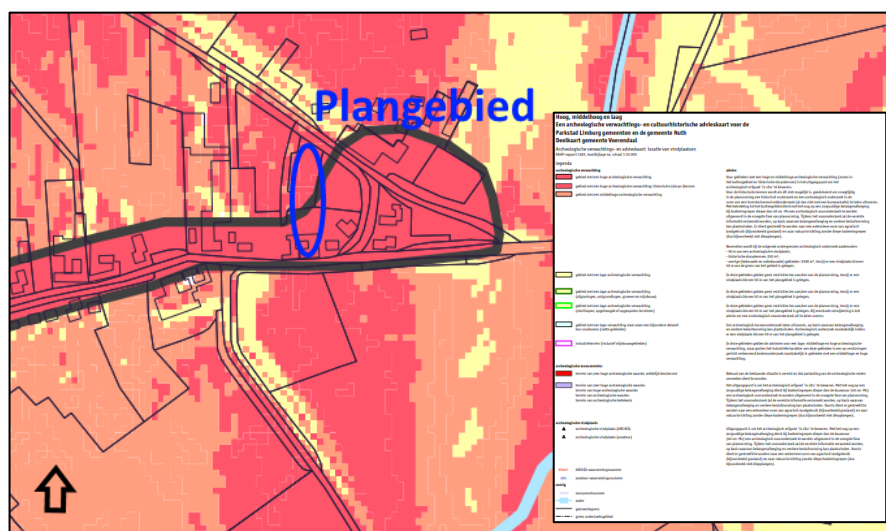
6.1 Archeologie

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

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

De gemeente Voerendaal beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Voerendaal 2012'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' is ter plaatse van onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht. Met inachtneming van de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente Voerendaal, welke als bijlage 6 aan de planregels van het geldende bestemmingsplan is toegevoegd, is onderhavig plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen.



Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Voerendaal met aanduiding plangebied

Met inachtneming van de ter plaatse van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt als uitgangspunt dat op de als zodanig aangewezen gronden in beginsel geen bebouwing mag worden opgericht, met uitzondering van bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken of bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

Deze hoofdregel is niet van toepassing indien het een verstoring betreft in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Onderhavig voornemen is allereerst gericht op het realiseren van een zelfstandige woning in de zuid- en westgevel van onderhavige carréboerderij. Daarnaast wordt ter plaatse van onderhavige carréhoeve een functiewijziging doorgevoerd. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van onderhavig planvoornemen geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht.

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 plangebied wordt ontsloten via de Ransdalerstraat welke een oostelijke aftakking vormt van de Valkenburgerweg. De Ransdalerstraat verbindt de dorpen Ransdaal en Schin op Geul met elkaar. De beoogde zelfstandige burgerwoning in de zuid- en westgevel is bereikbaar via de poort aan de straatzijde. Deze geeft toegang tot de binnenplaats welke eveneens toebehoort aan de nieuwe burgerwoning. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe burgerwoning probleemloos kan opvangen.

Daarnaast is onderhavig planvoornemen gericht op het omvormen van de bedrijfswoning van initiatiefneemster naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeersstructuur ter plaatse omdat aan de bestaande bedrijfswoning enkel een nieuwe functie wordt gegeven. De beoogde burgerwoning is bereikbaar via de oostvleugel van onderhavige carréhoeve. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat het bedrijf van initiatiefneemster bereikbaar blijft via de bestaande in-uitritconstructie aan de Ransdalerstraat welke toegang geeft tot het achterterrein.

6.3.2 Parkeren

Vanwege het realiseren van een nieuwe zelfstandige burgerwoning in de zuid- en westgevel van onderhavige carréhoeve neemt de parkeerbehoefte ter plaatse toe. De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerkencijfers voor 'koop, huis, twee-onder-een-kap'. Onderhavige locatie is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen benodigd.

Om deze parkeerbehoefte op te vangen wordt in de voor 'Tuin' aangewezen gronden voorzien in twee landschappelijk ingepaste parkeerplaatsen welke worden uitgevoerd in halfverharding. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn gelegen aan de weg 'Termoors' waardoor de nieuwe woning eveneens via deze zijde bereikbaar is. Ten behoeve van de ontsluiting van onderhavige parkeerplaatsen wordt aan de weg 'Termoors' een in-uitritconstructie aangebracht. Op deze wijze wordt de openbare ruimte en met name de Ransdalerstraat niet verder belast.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat de parkeerbehoefte van de burgerwoning en het bedrijf van initiatiefneemster op het achterterrein wordt opgevangen. Ter plekke zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig waar zowel gasten van de schoonheidssalon als initiatiefneemster kunnen parkeren.

Geconcludeerd wordt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen, waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

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.

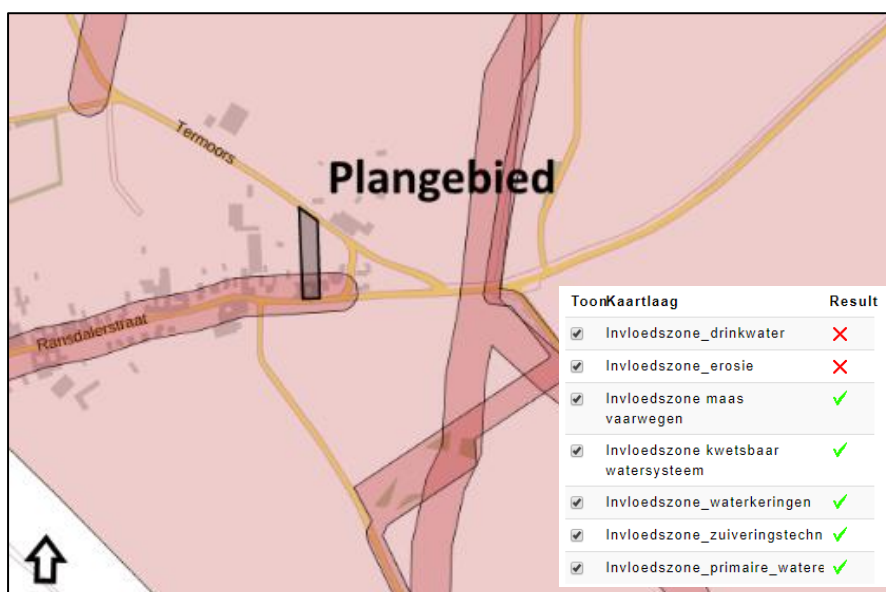
6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het

toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende 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. Gelet op de waterkaart is onderhavig plangebied gelegen binnen de invloedzone drinkwater en de invloedzone erosie.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Onderhavige ontwikkeling ziet allereerst op het realiseren van een zelfstandige burgerwoning binnen bestaande bebouwing en daarnaast wordt ter plaatse van onderhavig plangebied een bestemmingswijziging beoogd. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet ziet op het creëren van bouwmogelijkheden, heeft deze geen invloed op de invloedzone drinkwater en de invloedzone erosie. De omvang van de bestaande bouwmasa blijft immers gelijk. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op de waterhuishouding in onderhavig plangebied. Derhalve hoeft de watertoets niet te worden doorlopen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

6.5 Natuurbescherming

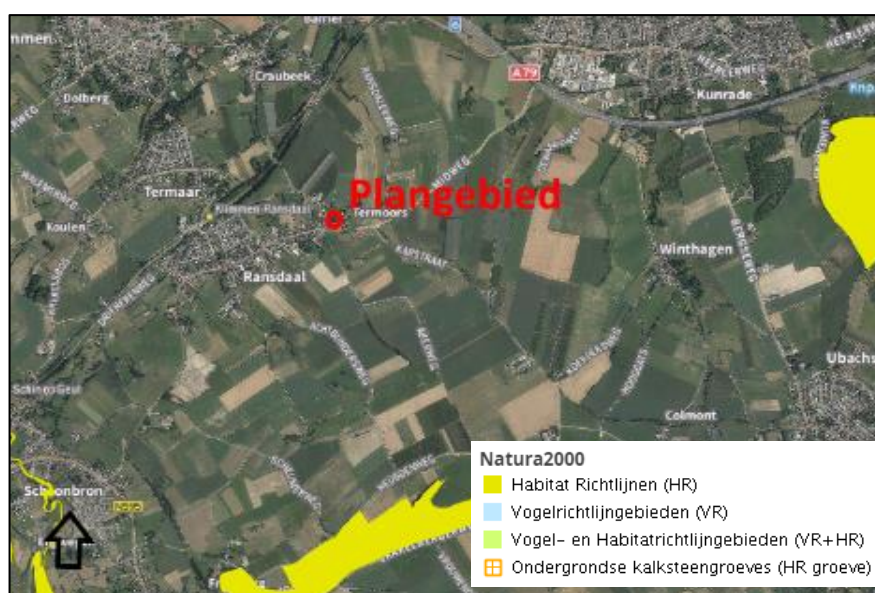
6.5.1 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet

plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Op circa 1,77 kilometer ten zuiden van onderhavig plangebied is Natura2000-gebied 'Geuldaal' gelegen. Daarnaast is op een afstand van circa 3,11 kilometer ten oosten het Natura 2000- gebied 'Kunderberg' gelegen.

Gelet op het feit dat de bedrijfswoning van initiatiefneemster zich momenteel uitstrekt over zowel de oost-, zuid- en westgevel van onderhavige carréhoeve, hoeven geen (ingrijpende) verbouwwerkzaamheden plaats te vinden om de zuid- en westgevel om te vormen tot een zelfstandige burgerwoning. Derhalve wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de stikstofdepositie in de huidige situatie. Negatieve effecten voor Natura2000-gebieden zijn niet te verwachten.

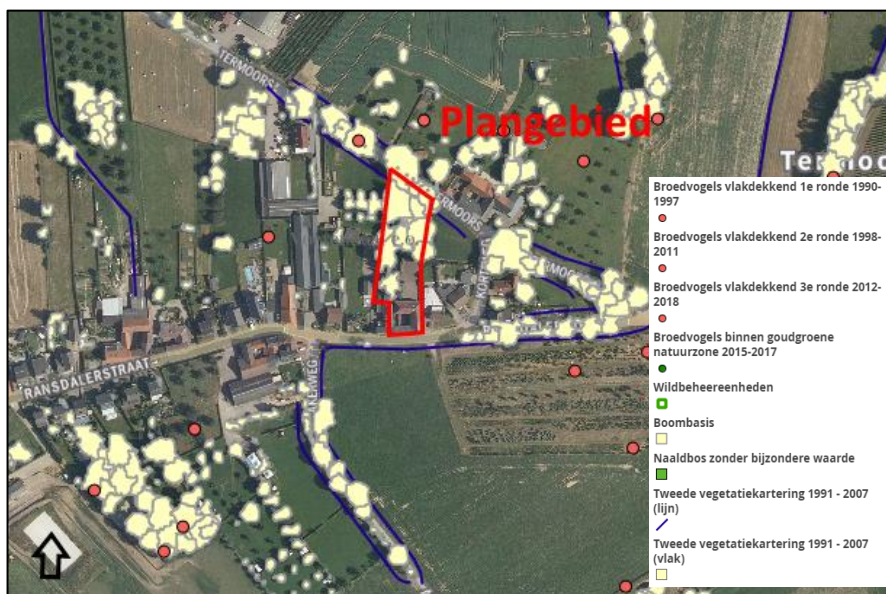


Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

6.5.2 Flora en fauna

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.



Natuurgegevens provincie
Limburg met aanduiding
plangebied

Initiatiefneemster is voornemens om binnen bestaande bebouwing een zelfstandige burgerwoning te realiseren en op de locatie Ransdalerstraat 139/139a te Ransdaal een functiewijziging door te voeren. Om in de toenemende parkeerbehoefte voor de nieuwe woning te voorzien, wordt beoogd om binnen de bestemming 'Tuin' twee parkeerplaatsen te realiseren in de vorm van halfverharding. Met inachtneming van deze ontwikkeling zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de Provincie Limburg geraadpleegd.

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn blijkens deze gegevens geen beschermde soorten fauna waargenomen. Wel kan worden gewezen op het feit dat op het achterterrein van onderhavig plangebied een aantal bomen aanwezig zijn. Het ter plekke realiseren van een in-uitritconstructie respectievelijk het situeren van parkeerplaatsen in de vorm van halfverharding heeft geen invloed op de ter plekke aanwezige begroeiing.

Geconcludeerd moet worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

6.6 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

bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Initiatiefneemster beoogt om ter plaatse van de locatie Ransdalerstraat 139/139a te Ransdaal een bestemmingswijziging door te voeren en een nieuwe zelfstandige burgerwoning binnen bestaande bebouwing te realiseren. Daardoor wordt aan de bestaande bouwmassa een nieuwe toekomstbestendige invulling gegeven.

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 (exploitatie)overeenkomst met initiatiefneemster van onderhavig planvoornemen. Het verhaal van kosten is hierdoor 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.

De gemeente Voerendaal sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefneemster. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Voerendaal.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 139/139a te Ransdaal' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

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 afwijkingssregels
 - 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. Voorts is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van de gemeente Voerendaal.

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.

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.

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 met ingang van 13 augustus 2020 gedurende zes weken voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Op 10 december 2020 is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

10 Bijlage

1. Brief principemedewerking gemeente Voerendaal d.d. 17 maart 2020 (kenmerk: 67341);