



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Ransdalerstraat 35 te Ransdaal

Gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Ransdalerstraat 35 te Ransdaal

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPransdalerstr35-VG01
Rapportnummer:	M199889.002/ASA
Opdrachtgever:	de heer A.C. de Kruif
Opsteller:	Ir. A.H.E. Sauren
Status:	vastgesteld
Datum:	4 juni 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

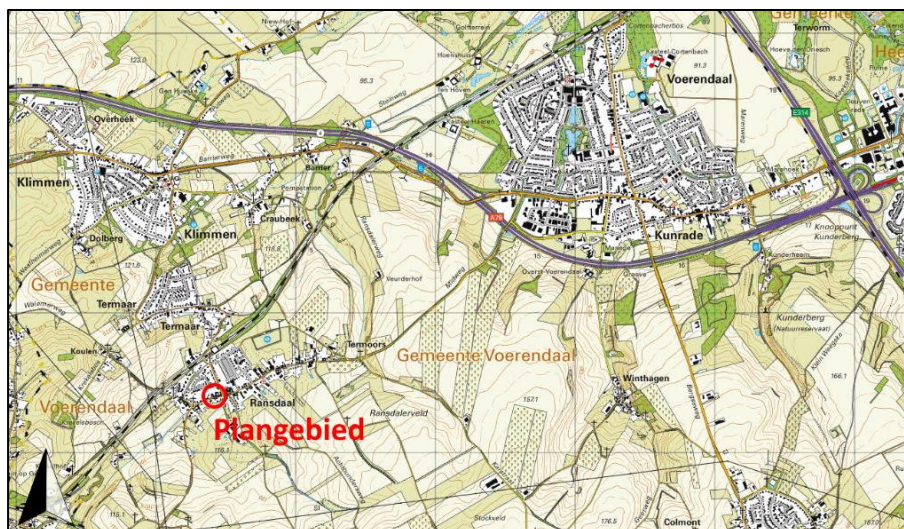
1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.2.1	Bestaande situatie	8
2.2.2	Tijdelijke situatie.....	9
2.2.3	Eindsituatie.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.’	11
3.2	Strijdigheid planvoornemen.....	12
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	Provinciaal woonbeleid	17
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030	18
4.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	18
4.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	19
5	Omgevingsaspecten	21
5.1	Milieutechnische aspecten.....	21
5.1.1	Bodem	21
5.1.2	Geluid	21
5.1.3	Milieuzonering.....	22
5.1.4	Luchtkwaliteit	23

5.1.5	Externe veiligheid	23
5.2	Overige ruimtelijke aspecten	24
5.2.1	Archeologie.....	24
5.2.2	Kabels en leidingen.....	24
5.2.3	Verkeer en parkeren.....	25
5.2.4	Waterhuishouding	25
5.2.5	Natuur en landschap	25
5.2.6	Duurzaamheid	26
6	Uitvoerbaarheid.....	27
6.1	Grondexploitatie.....	27
6.1.1	Algemeen.....	27
6.1.2	Exploitatieplan.....	27
6.2	Planschade.....	28
7	Planstukken	29
7.1	Algemeen.....	29
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	29
7.2.1	Toelichting	30
7.2.2	Regels	30
7.2.3	Verbeelding	31
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	33
8.1	Inleiding.....	33
8.2	Vooroverleg.....	33
8.3	Inspraak	33
8.4	Formele procedure	34
8.4.1	Algemeen.....	34
8.4.2	Zienswijzen	34
9	Bijlagen.....	35

1 Inleiding

Dhr. A. de Kruif en mevr. M. Slenter (hierna: de initiatiefnemers) zijn eigenaar van het pand aan de Ransdalerstraat 35 te Ransdaal.

Het plan voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning in de berging/stal aan de achterzijde van de bestaande bebouwing. In eerste instantie zal deze woning tijdelijk worden bewoond door de schoonmoeder van initiatiefnemers. Op het moment dat de schoonmoeder niet meer zelfstandig kan wonen, zullen de initiatiefnemers zelf in deze woning gaan wonen. Het 'voorhuis' (de huidige woning) wordt dan omgevormd tot een recreatiewoning. In de eindsituatie is derhalve sprake van één woning en één recreatiewoning. Het aantal woningen op onderhavige locatie neemt derhalve per saldo niet toe.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De gemeente Voerendaal heeft een positief standpunt afgegeven omtrent voorliggend planvoornemen. Overeengekomen is dat de eindsituatie planologisch dient te worden vastgelegd, zodat ter plekke van de locatie Ransdalerstraat 35 één reguliere woning en één recreatiewoning zijn toegestaan. In het huidige bestemmingsplan is ter plekke alleen één woning toegestaan. Op de huidige locatie is geen aanduiding 'recreatiewoning' aanwezig, en daarmee is verblijfsrecreatie niet toegestaan. Om voorliggend planvoornemen mogelijk te maken, dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

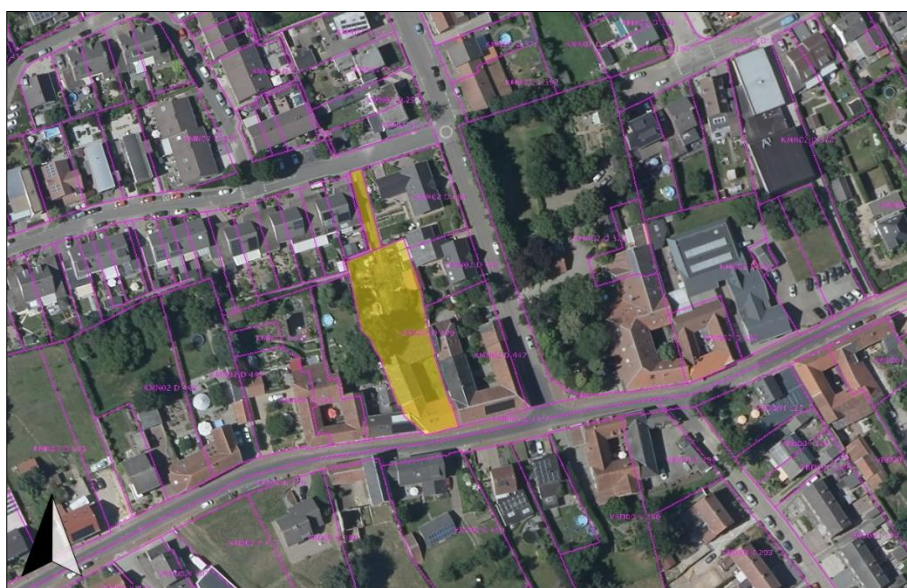
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie Ransdalerstraat 35 binnen de kern Ransdaal. De Ransdalerstraat betreft de doorgaande weg van Voerendaal naar Schin op Geul.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Klimmen – Sectie D – nummers 329 en 421.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

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

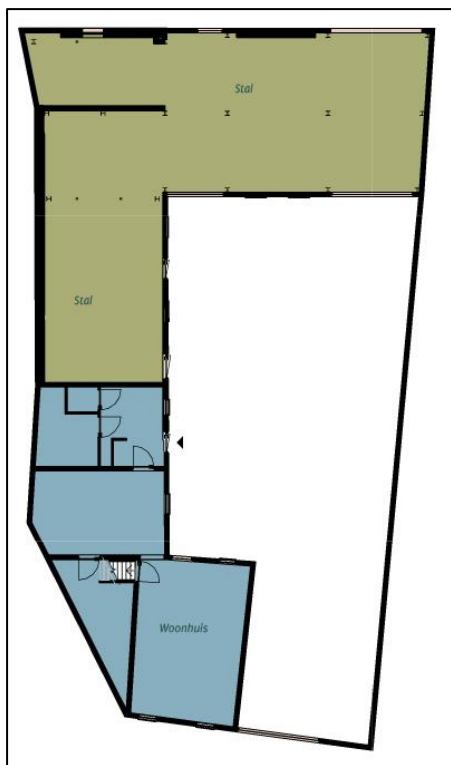


Foto bestaande straatbeeld (Bron: Google Streetview, september 2015)

2.2 Beoogde planontwikkeling

2.2.1 Bestaande situatie

Ter plekke van de locatie Ransdalerstraat 35 is sprake van u-vormige bebouwing. Aan de straatzijde is een poort richting de binnenplaats gelegen, met daarnaast het 'voorhuis', welke in de huidige situatie wordt gebruikt als woning. De achterste bebouwing (de voormalige stal) is in gebruik als opslag/berging.



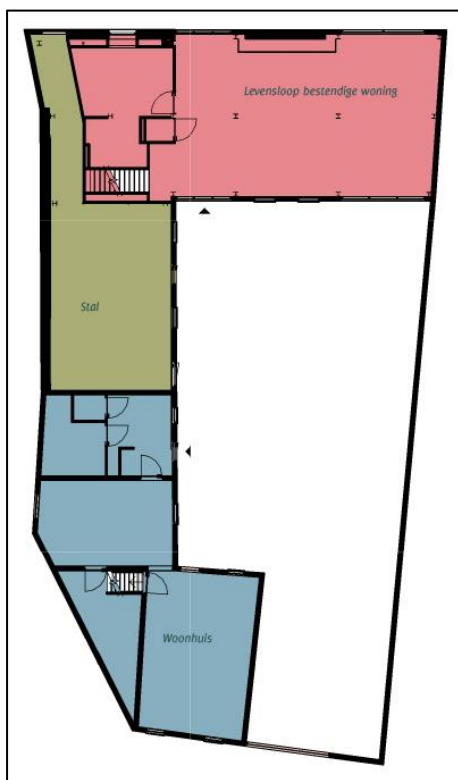
Bestaande situatie

2.2.2 Tijdelijke situatie

De (schoon)moeder van initiatiefnemers is sinds september 2017 alleenstaand. Haar huidige woning is voor haar te groot geworden en ze wil graag verhuizen naar Ransdaal om dicht bij haar familie te wonen. In de buurt van de woning van initiatiefnemers is gezocht naar een geschikte woning voor haar, maar dit is niet haalbaar gebleken (te duur of niet geschikt).

Op de locatie Ransdalerstraat 35 is genoeg ruimte beschikbaar om een (tijdelijke) tweede woning binnen de bestaande bebouwing te realiseren. Omdat de schoonmoeder nog fit is, is geen sprake van noodzaak voor mantelzorg. Ze kan prima zelfstandig wonen. Mocht desalniettemin in de toekomst sprake zijn van hulpbehoefendheid, woont – bij het realiseren van een (tijdelijke) tweede woning binnen de bestaande bebouwing – de naaste familie direct in de buurt. De initiatiefnemers hechten waarde aan het feit dat de ouders eerst de kinderen verzorgen, terwijl de kinderen op latere leeftijd de ouders verzorgen. Omdat de familie waarde hecht aan de privacy en zelfstandigheid, is het echter niet vanzelfsprekend dat de schoonmoeder bij het gezin intrekt.

Initiatiefnemers beogen om de begane grond van de berging te verbouwen tot een levensloopbestendige woning voor de schoonmoeder. Om privacy redenen wordt beoogd beide woningen van eigen voorzieningen te voorzien, waardoor sprake is van twee aparte eenheden ter plekke. Tijdelijk is dan sprake van de woning aan de straat (oorspronkelijke woning / het 'voorhuis') en een levensloopbestendige woning aan de achterzijde.



Tijdelijke situatie

2.2.3 Eindsituatie

Op het moment dat de schoonmoeder niet meer zelfstandig kan wonen, hetzij omdat ze intensieve (mantel)zorg nodig heeft, hetzij door overlijden, zullen de initiatiefnemers intrekken in de nieuw gerealiseerde levensloopbestendige woning. De oorspronkelijke woning (het 'voorhuis') zal dan worden omgevormd tot een recreatie-/vakantiewoning, waarin geen sprake meer zal zijn van permanente bewoning. Derhalve blijft op termijn sprake van in totaal één (permanente) woning op de locatie Ransdalerstraat 35.



Eindsituatie

2.3 Ruimtelijke effecten

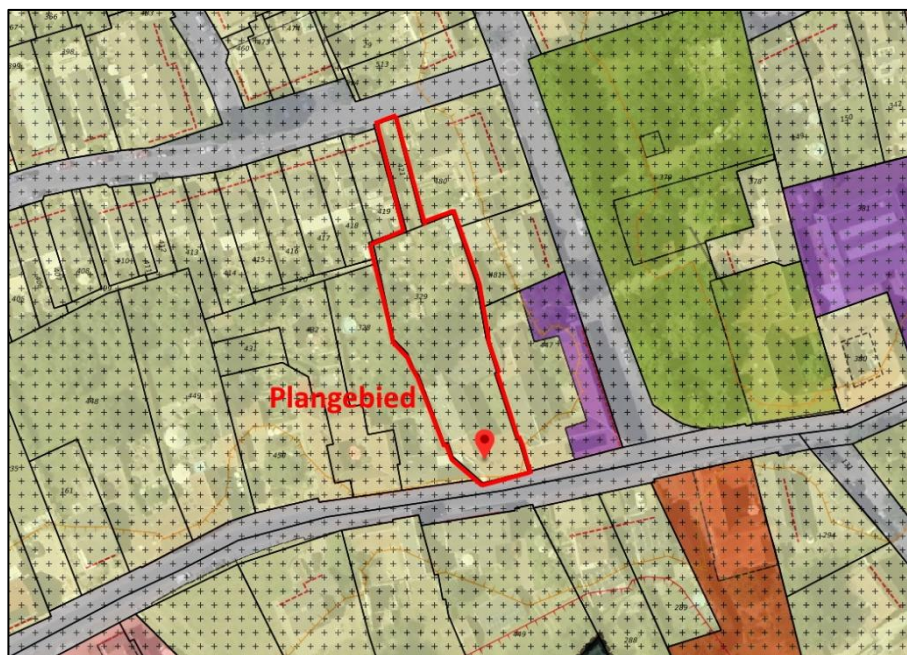
Voorliggende planontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing op de locatie Ransdalerstraat 35 te Ransdaal. Door de initiatiefnemers wordt beoogd om de bebouwing een duurzame invulling te geven. Binnen de bestaande bouwmassa wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd en het oorspronkelijke woonhuis zal worden gebruikt als recreatiewoning. Ter plekke blijft in de eindsituatie sprake van één woning.

Omdat de functiewijziging inpandig plaatsvindt, is nauwelijks sprake van ruimtelijk-visuele effecten. Omdat voorliggend planvoornemen kleinschalig van aard is, zal het planvoornemen nauwelijks overige ruimtelijke effecten hebben. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de milieutechnische en overige ruimtelijke effecten.

3 Planologisch-juridische situatie

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

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 27 juni 2013, van kracht.



Uitsnede
bestemmingsplan
'Kernen Klimmen,
Ransdaal, Ubachsberg
e.o.' met aanduiding
plangebied

De locatie is bestemd tot 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten, archeologische vindplaatsen en mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde zoals zijn aangeduid op de kaart 'archeologie' opgenomen in het bestemmingsplan.

Ter plekke mag het aantal bouwlagen niet meer dan twee bedragen.

Voorts is aan de straatzijde van het perceel de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' van toepassing.

3.2 Strijdigheid planvoornemen

De beoogde ontwikkelingen zijn strijdig met het planvoornemen, omdat ter plekke volgens het geldende bestemmingsplan geen nieuwe (tijdelijke) woningen mogen worden toegevoegd. Tevens is het toevoegen van een recreatiewoning/-appartement niet toegestaan, omdat ter plekke géén aanduiding 'recreatiewoning' is opgenomen.

Via voorliggend bestemmingsplan wordt verankerd dat op onderhavige locatie één woning en één recreatiewoning aanwezig mag zijn. Daarmee wordt voorkomen dat na het beëindigen van de bewoning van de schoonmoeder twee volwaardige wooneenheden aanwezig 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 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

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 rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

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

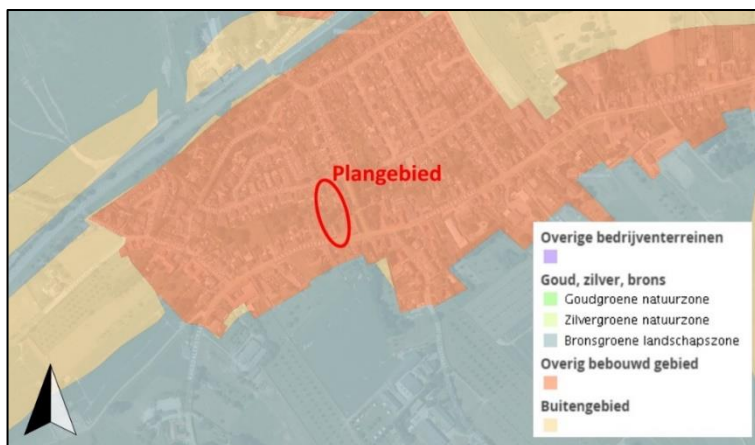
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden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

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



Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

Door de ligging binnen de bebouwde kom van Ransdaal, is het plangebied gelegen buiten het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Tevens is het plangebied gelegen buiten de overige milieubeschermingsgebieden.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
plangebied

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen 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 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Op onderhavige locatie wordt een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt. In de eindsituatie zal op onderhavige locatie sprake zijn van één (levensloopbestendige) woning en één recreatiewoning. Per saldo wordt op termijn géén nieuwe woning op onderhavige locatie mogelijk gemaakt. Voor wat betreft de verblijfsrecreatieve doeleinden wordt in Zuid-Limburg het beleid gevoerd – vanwege de ladder voor duurzame verstedelijking – dat het toevoegen tot 30 slaapplekken niet regionaal hoeft te worden afgestemd. Daarvan is geenszins sprake.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 Provinciaal woonbeleid

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

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

De gemeenteraad van Voerendaal heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 13 oktober 2016. In onderhavig planvoornemen wordt tijdelijk een tweede woning toegestaan. In de eindsituatie wordt per saldo géén nieuwe woning toegevoegd, de woning wordt verplaatst binnen de bestaande bebouwing. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met eventuele beschermingsgebieden zoals vastgesteld in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing voor onderhavig voornemen. Voorliggend plan voldoet voorts aan het provinciale woningbouwbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsverordening Limburg 2014 onder paragraaf 2.4.2.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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.

De omvang van de toeristisch en recreatieve sector in de gemeente Voerendaal is beperkt. Het mooie panoramalandschap met wijnbouw op gunstige hellingen, de aanwezige cultuurhistorie en de ligging tussen Parkstad en het Heuvelland, waar leuke attracties, evenementen en bezienswaardigheden zijn, bieden echter volop kansen voor eigen inwoners alsook voor bezoekers.

Toerisme en recreatie is binnen Voerendaal een belangrijk sector die nu en voor de toekomst kan bijdragen aan het versterken van de vitaliteit van de gemeente. Vanuit toerisme en recreatie kunnen verbindingen gelegd worden met de dreigende leegstand van (grote) karakteristieke panden, het genereren van extra draagkracht voor voorzieningen en het realiseren van nieuwe verdienmodellen voor de samenleving. Nieuwe verblijfsaccommodaties in de gemeente Voerendaal zullen zich daarom moeten onderscheiden.

Ondanks dat onderhavige locatie niet is aangewezen als een karakteristiek of monumentaal pand, behoort het tot de karakteristieke, historische lint van Ransdaal. Een deel van de bebouwing is door initiatiefnemers reeds opgeknapt, maar een duurzame invulling van de volledige bouwmassa is noodzakelijk voor het behoud van de bebouwing. Door een levensloopbestendige woning én een recreatiewoning mogelijk te maken, is een duurzame invulling gegarandeerd. Tevens biedt de ligging binnen het historisch lint een onderscheidend element in de aanbod van verblijfsrecreatie in Ransdaal.

Gelet op vorenstaande voldoet het planvoornemen aan de omgevingsvisie van de gemeente.

4.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

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

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

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

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

In onderhavig planvoornemen wordt tijdelijk binnen de bestaande bebouwing een tweede (levensloopbestendige) woning toegestaan. In de eindsituatie wordt per saldo géén nieuwe woning toegevoegd. De levensloopbestendige woning zal gaan dienen als permanente woning ter plekke. De oorspronkelijke woning (het 'voorhuis') zal worden omgevormd tot een recreatiewoning. De Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad heeft ingestemd met voorliggend planvoornemen, mits planologisch de eindsituatie wordt vastgelegd. Derhalve dient een postzegelbestemmingsplan te worden opgesteld.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan het beleid opgenomen in de SVWZL.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig project voldoet aan de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030. Ook voldoet het initiatief aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voor het overige zijn binnen de gemeente Voerendaal geen beleidsstukken aanwezig die inhoudelijk relevant zijn voor het project, en derhalve beleidsmatig geen belemmeringen opleveren.

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse 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.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 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 voorgenomen gebruik.

Ter plekke van onderhavige locatie is op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' van toepassing. Gelet op het feit dat onderhavige gronden momenteel gebruikt mogen worden ten behoeve van woondoeleinden, vindt ten behoeve van onderhavig planvoornemen geen functiewijziging plaats. In het kader van voorliggende bestemmingswijziging is het verrichten van een bodemonderzoek dan ook niet aan de orde.

Dergelijk onderzoek dient wel op grond van het Bouwbesluit te worden verricht bij het aanvragen van een concrete aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van de woning, vanwege het realiseren van nieuwe verblijfsruimten.

Conclusie bodem

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

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. In onderhavig planvoornemen wordt een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Tevens wordt de functie van de bestaande woning gewijzigd in een recreatiewoning. Een recreatiewoning wordt in de Wet geluidhinder niet gezien als een geluidsgevoelig object.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Ransdalerstraat. Voor deze en de omliggende wegen (Doctor Huntjensstraat en Staatsland) 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 is derhalve niet aan de orde. Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

In dit verband kan voorts worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' de aanduiding 'geluidzone – weg' is verankerd. Deze geluidzone reikt niet tot de beoogde woning ter plekke van onderhavig plangebied.

Conclusie geluid

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

5.1.3 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.

Ransdalerstraat 37

Het naastgelegen perceel, op het adres Ransdalerstraat 37, is volgens het bestemmingsplan (deels) bestemd tot 'Bedrijf' waar een bedrijf in maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' is toegestaan. De bestemming 'Bedrijf' is gelegen op circa 11 meter. Ter plekke is een bedrijfje gelegen waar tassen worden geproduceerd. Dit bedrijf kan worden geschaard onder de categorie 'vervaardiging van kleding en toebehoren (excl. van leer)' met een maximale richtafstand van 30 meter met betrekking tot geluid. Aan deze afstand wordt niet voldaan.

Ransdalerstraat 41

Op ruim 30 meter van het plangebied is op de locatie Ransdalerstraat 41 een groepsaccommodatie (verblijfsrecreatie) gelegen. Ter plekke vinden activiteiten plaats onder de categorie 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter is opgenomen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ransdalerstraat 54

Op 30 meter van het plangebied is de locatie Ransdalerstraat 54 volgens het bestemmingsplan bestemd tot 'Horeca'. Ter plekke vinden horeca-activiteiten plaats onder de categorie 'cafés, bars'. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter, waaraan wordt voldaan.

Ransdalerstraat 40

De locatie Ransdalerstraat 40, op ongeveer 90 meter van het plangebied, is bestemd tot 'Detailhandel'. Voor de categorie 'detailhandel' zijn richtafstanden opgenomen van 10 meter, waaraan wordt voldaan.

Op grond van vorenstaande blijkt dat enkel voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten ter plekke van de Ransdalerstraat 37 niet kan worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Vooraleerst kan in dit verband worden opgemerkt dat het bedrijfje kleinschalig van aard is en dat (volgens de eigen website) de openingstijden beperkt en op afspraak zijn. De milieutechnische effecten op de omgeving zijn dan ook zeer beperkt en er is geen sprake van een dusdanige geluidsproductie dat dit negatieve effecten heeft op de omgeving. Voorts is tussen het bedrijf en het plangebied sprake van een woonfunctie, die maatgevend is voor de bedrijfsactiviteiten. Ten laatste kan worden gemotiveerd dat de omgeving wordt gekenmerkt als een gemengd gebied, waardoor de genoemde richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd. Dit zou betekenen dat een minimale richtafstand van 10 meter ten opzichte van het bedrijfje aan de Ransdalerstraat 37 kan worden aan. Aan deze afstand kan wel worden voldaan.

Conclusie milieuzonering

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

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Onderhavig voornemen is kleinschalig van aard zodat het ruimschoots onder de genoemde aantal blijft.

Conclusie luchtkwaliteit

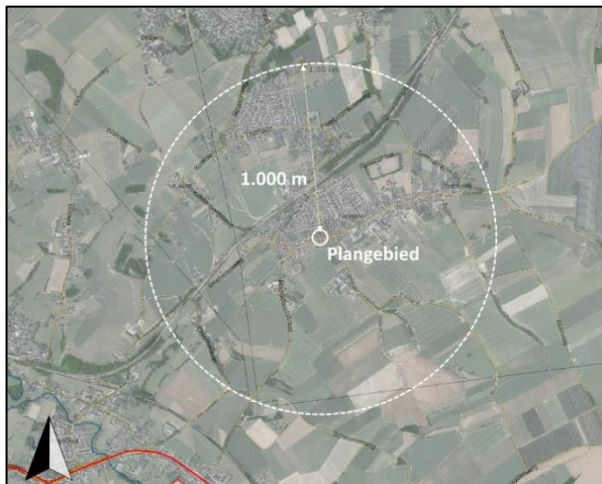
Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.1.5 Externe veiligheid

In onderhavig planvoornemen wordt een nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Derhalve moeten de mogelijke externe veiligheidsrisico's worden beoordeeld. Derhalve is de Risicokaart geraadpleegd, waarop informatie is opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

Situatie plangebied inzake risicovolle inrichtingen (Bevi)

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Transportroutes (Bevt) /transportleidingen gevaarlijke stoffen (Bevb)

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen transportroutes en/of transportleidingen gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het inpandig realiseren van een levensloopbestendige woning en het omvormen van de bestaande woning naar een recreatiewoning. Voor de werkzaamheden ten behoeve van het planvoornemen zijn geen bodemversturende werkzaamheden noodzakelijk. Er vindt derhalve geen verstoring plaats van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2.2 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 eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor onderhavig voornemen.

5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Onderhavig plangebied wordt ontsloten via de Ransdalerstraat (via de poort). Tevens is een aansluiting via de achterliggende straat Staatsland. Deze aansluitingen wijzigen niet.

Binnen de bebouwde kom wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning. Ook voor de recreatiewoning wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende mogelijkheid om te kunnen voldoen aan deze norm. Initiatiefnemers beogen om de parkeerplaatsen aan de achterzijde te realiseren, om zodoende het binnenplein autovrij te houden. Derhalve zal de ontsluiting aan de Staatslaan worden gebruikt. Deze rustige straat kan de beperkt aantal extra verkeersbeweging moeiteloos afwikkelen.

5.2.4 Waterhuishouding

In voorliggend planvoornemen wordt binnen de bestaande bebouwing op de locatie Ransdalerstraat 35 in pandig een levenloopbestendige woning gerealiseerd en wordt een de bestaande woning omgevormd tot een recreatiewoning. Dit plan heeft derhalve geen invloed op eventuele waterschapsbelangen. De afvoer van afvalwater van de levensloopbestendige woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Ten aanzien van hemelwater vindt geen verandering plaats ten opzicht van de bestaande situatie.

Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2.5 Natuur en landschap

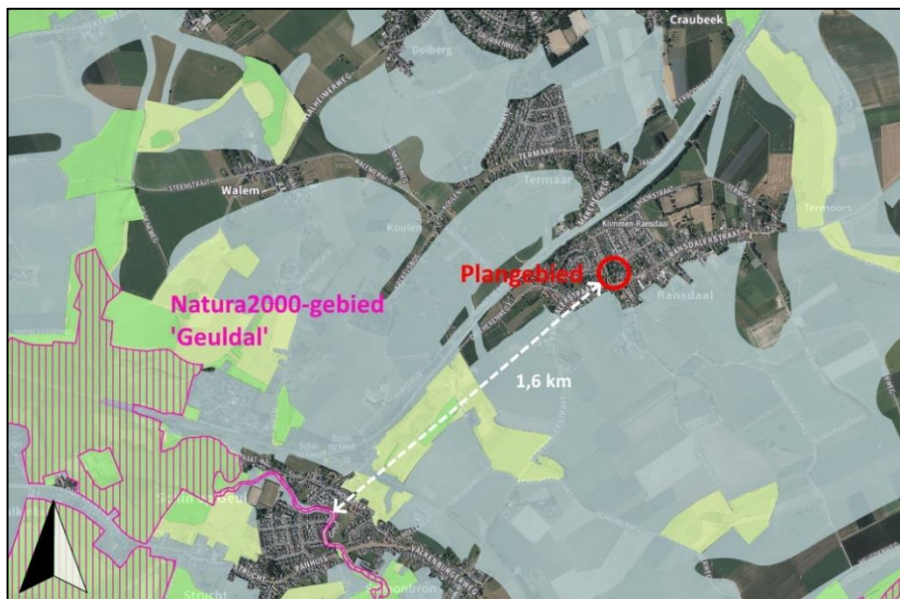
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Het plangebied is gelegen binnen de POL-zonering 'Overig bebouwd gebied' en vanwege de ligging binnen de bebouwde kom gelegen buiten het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Derhalve heeft voorliggend planvoornemen geen negatieve gevolgen voor de kernkwaliteiten van het buitengebied.

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 1,6 kilometer gelegen 'Geuldal'.



Kaart 'Natuur' OvL2014
met aanduiding
plangebied

Flora en fauna

Gelet op de ligging buiten de verschillende onderdelen van het 'Natuurnetwerk' en binnen de bebouwde kom in combinatie met de staat van de bebouwing is het aannemelijk dat zich binnen het plangebied geen beschermde flora en fauna bevindt.

Conclusie natuur en landschap

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor voorliggend planvoornemen.

5.2.6

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 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.

6 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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.

6.2 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.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Ransdalerstraat 35 te Ransdaal' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 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 2012' 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.

7.2 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.

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.2.3 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.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

8.3 Inspraak

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

De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Gedurende de publicatietermijn kan door eenieder inspraak op de planontwikkeling worden geleverd.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2020 tot en met 26 maart 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijze heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een nota van zienswijzen. Betreffende nota van zienswijzen is bijgevoegd als **bijlage 1**. De ontvangen zienswijze bevat geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

9 Bijlagen

1. Nota van zienswijzen;

