



Dhr. S. Smeets
Deus 10
6369 GA Simpelveld

Valkenburg, 19 december 2024

Betreft: Walem 43
Ons nummer: Z2024-00001925
Behandeld door: dhr. R.W.H. Brouns Telefoonnummer: 14 - 043

Geachte heer Smeets,

U heeft op 4 december 2024 een concept verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Uw concept verzoek heeft betrekking op het pand met adres walem 43 te Walem en is geregistreerd onder zaaknummer Z2024-00001925.

Principestandpunt

Wij hebben uw plan beoordeeld en wij hebben besloten een positief principestandpunt in te nemen onder de voorwaarden dat:

1. de illegale bijgebouwen niet positief bestemd worden en de woning een bijgebouwenregeling krijgt vergelijkbaar met omliggende woonpercelen;
2. van de illegale bijbehorende bouwwerken een oppervlakte van minimaal 310 m² binnen een termijn van 3 maanden na verkoop van het pand gesloopt dienen te zijn;
3. initiatiefnemer uiterlijk 30 september 2025 een ontvankelijk ontwerp (TAM-IMRO) plan heeft ingediend;
4. initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst nadeelcompensatie sluit.

Inhoudelijke beoordeling

Op basis van de ingediende gegevens hebben wij een eerste inhoudelijke toets uitgevoerd.

Omgevingsplan

De bouw en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop uw plan betrekking heeft, zijn geregeld in het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'. Volgens dit plan heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel'.

Voorheen is hier een handel in kachels en haarden ('De Kachelsmid') gevestigd geweest. Deze detailhandel is echter niet meer ter plaatse in bedrijf. Op dit moment is sprake van leegstand.

Het is niet wenselijk om de bestemming 'Detailhandel' op deze plek in stand te houden.

Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax 043 - 60 16 825
Internet: www.valkenburg.nl

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse gemeenten
IBAN-nr: NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KVK-nr. 14131921
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid - Limburg zijn zogenaamde 'detailhandel-concentratiegebieden', 'balansgebieden' en transitiegebieden' aangewezen. Hiermee worden compacte winkelgebieden nagestreefd waar winkels geclusterd worden. De concentratiegebieden en balansgebieden vormen de hoofdstructuur, buiten de hoofdstructuur dient de winkeloppervlakte waar mogelijk te worden onttrokken.

De locatie Walem 43 ligt buiten de hoofdstructuur. Het wegbestemmen van deze locatie kan een bijdrage leveren aan een compact en sterk winkelgebied doordat toekomstige winkeliers gebruik zullen (moeten) maken van de vrijkomende of leegstaande winkelruimte in het centrum in plaats van verspreide locaties buiten het centrum.

Bovendien is de situatie Walem 43 niet ideaal voor de uitoefening van detailhandel. Een nieuwe winkel zal al snel tot parkeerproblemen en onnodige verkeersbewegingen leiden vanwege de beperkte mogelijkheden om te parkeren, de afstand ten opzichte van de grotere kernen en de slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer of de fiets. Voor het voorzieningenniveau van de kern Walem heeft het behoud van de detailhandel bestemming ook nauwelijks meerwaarde, omdat een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen niet toegestaan is (en ook niet toegelaten kan worden).

Op het perceel is op dit moment een oppervlakte van circa 445 m² aan illegale bijbehorende bouwwerken aanwezig. Van deze oppervlakte is een deel vergunbaar en een ander deel niet. Het niet vergunbaar oppervlak bedraagt 310 m². Dit niet vergunbaar deel dient gesloopt te worden.

Een wijziging van de bestemming zal bijdragen aan de sloop van de illegale bouwwerken, die op basis van het eerdere handhavingstraject al had moeten gebeuren.

Zeker voor een woonfunctie is dit oppervlak (in combinatie met de legaal aanwezige bijbehorende bouwwerken) veel te groot. Voor een detailhandel kan nog gemotiveerd worden dat een dergelijk oppervlak noodzakelijk is voor de exploitatie van een levensvatbare winkel. Aan het principestandpunt zullen daarom de voorwaarden verbonden worden dat:

1. de illegale bijgebouwen niet positief bestemd worden en de woning een bijgebouwenregeling krijgt vergelijkbaar met omliggende woonpercelen;
2. van de illegale bijbehorende bouwwerken een oppervlakte van minimaal 310 m² binnen een termijn van 3 maanden na verkoop van het pand gesloopt dienen te zijn.

Procedure

Op dit moment kan het Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 om technische redenen nog niet gewijzigd worden. Naar verwachting gaat het nog enige jaren duren voordat dat wel mogelijk is. In de tussentijd kan gebruik gemaakt worden van de Tijdelijke Alternatie Maatregel (TAM) Met de TAM kan onder de techniek van de Wro nog gebruikt worden onder de Omgevingswet. Daarbij wordt dan gebruik gemaakt van IMRO als uitwisselingsstandaard. Vandaar de term 'TAM-IMRO'.

Gebruik van de TAM is kort geleden verlengd tot en met 31 december 2025. Ontwerp plannen die voor deze datum in procedure gebracht zijn, kunnen na 1 januari 2026 nog met de IMRO standaard worden afgemaakt. Het is onzeker of deze termijn nogmaals verlengd wordt. Om die reden wordt als voorwaarde aan het principestandpunt verbonden dat u uiterlijk 30 september 2025 een ontvankelijk ontwerp TAM-IMRO) plan ingediend moet hebben. Op die manier blijft er voldoende tijd om het plan ambtelijk te beoordelen en (via uw college) ter inzage te leggen.

Nadeelcompensatie

In gevallen waarin van het omgevingsplan afgeweken wordt of het omgevingsplan gewijzigd wordt, kan waardevermindering van omliggend onroerend goed optreden. Eigenaren van dit omliggend onroerend goed kunnen in dat geval de gemeente om nadeelcompensatie vragen. De gemeente wil deze eventuele kosten afwentelen op degene die om een afwijking verzoekt.

Om deze reden stelt ons college als voorwaarde aan zijn principemedewerking, dat de eigenaar van het perceel waarop een aanvraag betrekking heeft, met de gemeente een Overeenkomst nadeelcompensatie sluit.

De overeenkomst zal toegezonnen worden op het moment dat er een ontvankelijk ontwerp plan ingediend is.

Algemeen

Voor de goede orde delen wij u nog mee dat deze principemedewerking:

1. geldt voor één jaar, tenzij binnen die termijn sprake is van een verandering in wetgeving en/of beleid. De termijn loopt vanaf de dag nadat deze brief aan u is verzonden. Mocht u binnen deze termijn geen formele aanvraag hebben ingediend, dan komt de principemedewerking te vervallen. Een hernieuwd vooroverleg zal worden beoordeeld aan de hand van de op dat moment geldende voorschriften en het dan geldende beleid, en;
2. alleen een indicatie is hoe ons college ten aanzien van een aanvraag omgevingsvergunning met dezelfde inhoud als het concept verzoek zou kunnen beslissen. Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het ingenomen principestandpunt staan dan ook geen mogelijkheden van bezwaar of beroep open.

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat bezwaren voortkomen uit het feit dat een plan niet vooraf met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook aan om zijn plan in een vroeg stadium te bespreken met de directe burens. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning is dit een onderdeel waar naar gevraagd wordt.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met de afdeling V-VTH (Vergunningen, Veiligheid, Toezicht en Handhaving) via het e-mailadres info@valkenburg.nl of via het telefoonnummer 14 043.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders
van de gemeente Valkenburg aan de Geul



R. Brouns
Casemanager ruimtelijke ordening