

CONTROLE GEGEVENS

Inspectie door: R. Notermans

Zaaknummer toezicht: 2024-00000996

Locatie: Walem 43, Walem

eigenaar: mevrouw C.H.L. Meex

Bereikbaar op: 06-40094700

Claudia.meex@hotmail.com

Datum: 21 jun. 2024

Tijdstip: 9:30 uur

algemeen

Op de percelen gelegen aan Walem 43 bevinden zich een woonhuis en diverse bijbehorende bouwwerken.



intern

De percelen zijn bij de gemeente Valkenburg aan de Geul kadastraal bekend als: Gemeente Valkenburg sectie U, nummer 18 en 19.

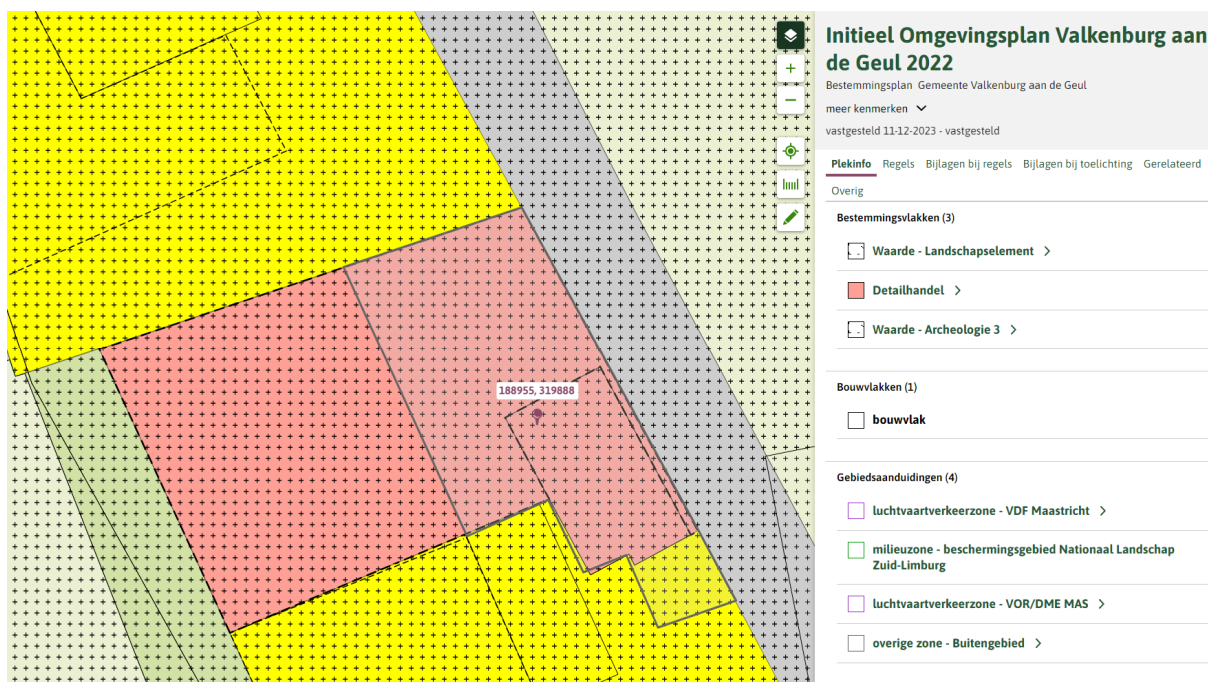
In de gemeentelijke bestanden zijn geen vergunningen aanwezig welke duiden op legaliteit van de bijbehorende bouwwerken. Een oppervlaktemeting middels de geoviewer geeft dat buiten het bouwvlak er circa 445m² bijbehorende bouwwerken op de percelen zijn opgericht.

De percelen zijn gelegen in het 'initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022' en zijn volgende bestemming van toepassing:

- Artikel 59 → Waarde landschapsselement;
- Artikel 18 → Detailhandel;
- Artikel 50 → Waarde -archeologie 3.

En gebiedsaanduidingen:

- Luchtvaartzone -VDF Maastricht;
- Milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Overige zone – Buitengebied.



18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Buitengebied':

Op de voor 'Detailhandel' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van het in artikel 18 lid 1 toegestane gebruik;
- b. maximaal één bedrijfswoning per bedrijf;
- c. de daarbij behorende bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

18.2.6 Bijgebouwen

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Buitengebied':

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en open overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 70 m² bedragen;
- b. bijgebouwen worden geplaatst op een afstand van maximaal 40,00 meter van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. bijgebouwen worden met een kap van minimaal 15° en maximaal 45° afgedekt;
- d. de goothoogte mag maximaal 3,00 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6,00 meter bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt.

Conclusie:

De aanwezige 445m² aan bijbehorende bouwwerken is strijdig met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 18.2.6 sub a is er maximaal 70m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.



bruidsschat

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal regels verhuisd van het Rijk naar gemeenten. Deze regels zijn onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit wordt ook wel de 'bruidsschat' genoemd. Op grond van artikel 22.26 van de bruidsschat is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

In artikel 22.27 worden uitzonderingen op de vergunningplicht van artikel 22.26 gegeven indien in overeenstemming met het omgevingsplan.

Artikel 22.36 benoemt binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan.

Bouwactiviteiten die niet hoeven te voldoen aan de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan

Het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan is vergunningvrij voor het ruimtelijk deel van het bouwen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1) voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofgebouw, niet hoger dan:

- 5 m
- 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofgebouw, en
- het hoofgebouw

- 2) voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
- als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m
 - voorzien van een schuin dak
 - de dakvoet niet hoger dan 3 m
 - de daknok gevormd door 2 of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en wordt begrensd door de volgende formule:
maximale dakhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3, en
 - functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
- 3) de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer zijn dan:
- 50% van dat bebouwingsgebied bij een bebouwingsgebied $\leq 100 \text{ m}^2$
 - 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m² bij een bebouwingsgebied $> 100 \text{ m}^2$ en $\leq 300 \text{ m}^2$
 - 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat $> 300 \text{ m}^2$, tot een maximum van in totaal 150 m² bij een bebouwingsgebied $> 300 \text{ m}^2$

begrippen:

- achtererf: erf achter lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
- bebouwingsgebied: achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

Walem 43



Achtererf	868.6
Oorspronkelijk hoofdgebouw	116.0
Bebouwingsgebied:	752,6m ²

Artikel 22.36 onder a. sub 3iii

- 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat > 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m² bij een bebouwingsgebied > 300 m²

$$752.6 - 300 = 452.6 \times 10\% = 45.6 + 90 = 135.6\text{m}^2$$

De maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij Walem 43 bedraagt 135.6m².



Inspecteur: R. Notermans

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Notermans'.

d.d.: 21 jun. 24