



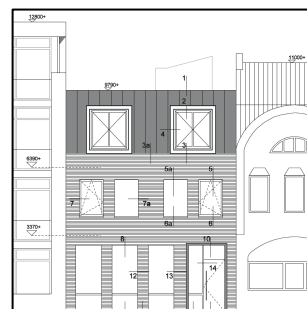
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
Kerkstraat 33,
gemeente Landgraaf**

**toelichting
regels
verbeelding**

status:

Vastgesteld

datum:

23 september 2010

projectnummer:

302301

auteur:

Rob Verkooijen



Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving en inpassing in de omgeving	
2.1	Omgeving	3
2.2	Plangebied	4
2.3	Stichting De Drie Triangels	5
2.4	Bouwplan	6
2.5	Stedenbouwkundige inpassing	7
2.6	Infrastructurele inpassing	8
3	Beleidskader	
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	
4.1	Milieuonderzoek	15
4.2	Kabels en leidingen	19
4.3	Flora en fauna	20
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.5	Water	23
5	Haalbaarheid	
5.1	Economische haalbaarheid	26
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	26
5.3	Conclusie	26





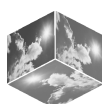
6 Procedure

6.1	De te volgen procedure	27
6.2	Watertoets	27
6.3	Inspraak	27
6.4	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	28
6.5	Uitkomsten vooroverleg	28
6.6	Ontwerp bestemmingsplan	28
6.7	Ambtshalve wijzigingen	28

Bijlage 1 Zienswijzenverslag

Bijlage 2 Overzicht ambtshalve wijzigingen

1 straatnamenkaart



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Stichting de Drie Triangels is voornemens om aan de Kerkstraat 33 in de kern Waubach van de gemeente Landgraaf, een woongebouw annex kinderopvang te realiseren. Hiervoor dient de bestaande bebouwing gesloopt te worden. Het nieuwe gebouw zal dienst doen als huisvesting van een woongroep en een kinderopvang.



Het planvoornemen voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan. Teneinde dit planvoornemen uit te kunnen voeren, is het dan ook noodzakelijk een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing op te stellen. Met onderhavig bestemmingsplan 'Kerkstraat 33' wordt aan deze randvoorwaarde voldaan.

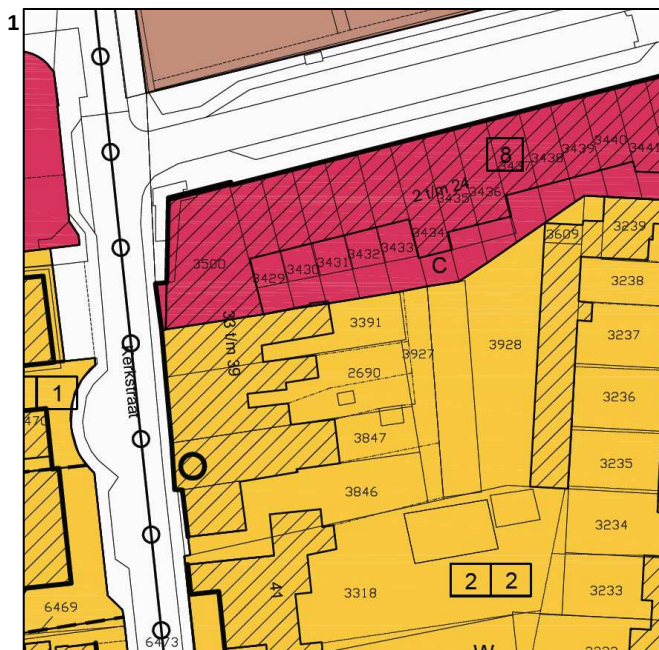
1 bestaande situatie

2 idem

1.2 Plangebied

Het perceel waarop het planvoornemen betrekking heeft, is kadastraal bekend als gemeente Landgraaf, sectie B, nummer 3391. Dit perceel vormt het plangebied voor het bestemmingsplan 'Kerkstraat 33'.





1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Waubach', dat door de raad van de gemeente Landgraaf is vastgesteld d.d. 13 december 2007 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 19 augustus 2008. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' met de nadere aanduiding grondgebonden, twee aaneen of aaneengesloten.

Het vestigen van een woongroep en kinderopvang op de beoogde locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan, niet toegestaan. De geldende voorschriften ter plaatse voorzien niet in bebouwingsmogelijkheden anders dan in de vorm van bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen'.

In samenwerking met de gemeente Landgraaf wil Stichting de Drie Triangels het realiseren van de nieuwbouw voor de woongroep en de kinderopvang, door middel van een herziening van de bestemming, alsnog mogelijk maken.

1 uitsnede plankaart
vigerend
bestemmingsplan



2 Planbeschrijving en inpassing in de omgeving



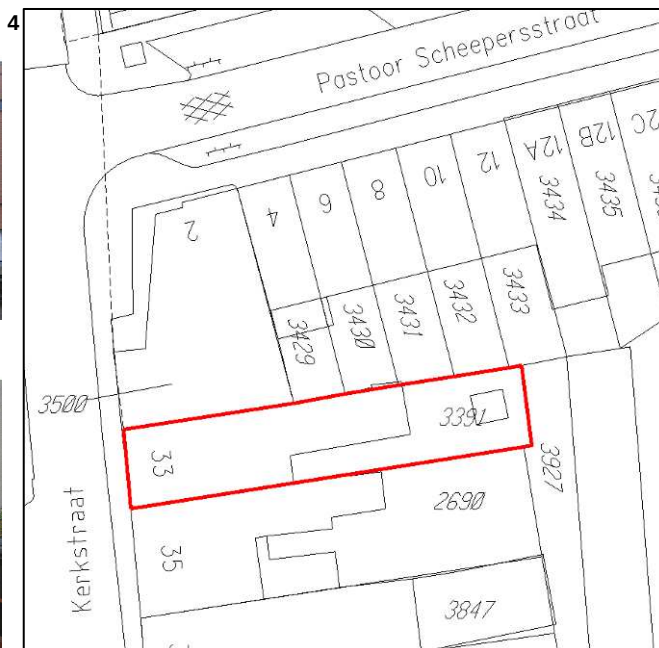
2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Waubach. De kern Waubach is het centrum van de voormalige gemeente Ubach over Worms die bestond uit de kerkdorpen Waubach, Lauradorp, Rimburch, Abdisbosch en Groenstraat. In 1982 is deze gemeente opgegaan in de gemeente Landgraaf.

Het plangebied is gelegen direct tegen het centrum van Waubach met de gemengde centrum- en woonfuncties. Ten noorden van het plangebied is de St. Josephkerk gelegen met geconcentreerd daar omheen de centrumvoorzieningen. Ook direct grenzend aan het plangebied, aan de Pastoor Scheepersstraat, zijn panden gelegen die voorzien in centrumfuncties. Het betreft hier voornamelijk detailhandel. Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied begrenst door bestaande woningbouw.

- 1 luchtfoto
- 2 topografische kaart
- 3 bestaande situatie
- 4 Pastoor Scheepersstraat met centrumfuncties





2.2 Plangebied

Het plangebied wordt ten westen begrenst door de Kerkstraat, ten noorden door de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Pastoor Scheepersstraat. Aan de zuidzijde is de zijkant van het perceel aan de Kerkstraat 35 gelegen en aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achterzijde van de percelen aan de Rooseveltstraat.

Het plangebied bestaat uit een woning en het daarbij behorende erf. Het betreft een naoorlogs gebouw, dat inmiddels in een dermate slechte staat verkeerd, dat de kosten van renovatie en herinrichting ten behoeve van de nieuwe functie niet opwegen tegen nieuwbouw.

De bestaande woning is het enige pand aan dit deel van de Kerkstraat, waar nog geen nieuwbouw of renovatie heeft plaatsgevonden. Hierdoor past de bebouwing niet langer in zijn omgeving.

- 1 Impressie bestaande woning
- 2 Idem
- 3 Idem
- 4 kadastrale ondergrond met plangrens



2.3 Stichting De Drie Triangels

Stichting De Drie Triangels is gericht op het verbeteren van het niveau en de bereikbaarheid van een passende communicatie-ondersteuning voor mensen met meervoudig bepaalde communicatiebeperkingen. Het betreft een stichting zonder winstoogmerk. De activiteiten van de stichting bestaan uit het ondersteunen van mensen met een meervoudige communicatiebeperking, het verder ontwikkelen en uitbouwen van methodieken en hulpmiddelen daartoe, en het stichten en in stand houden van aangepaste woonvormen met dagopvang ten behoeve van personen met een meervoudige communicatieve beperking.

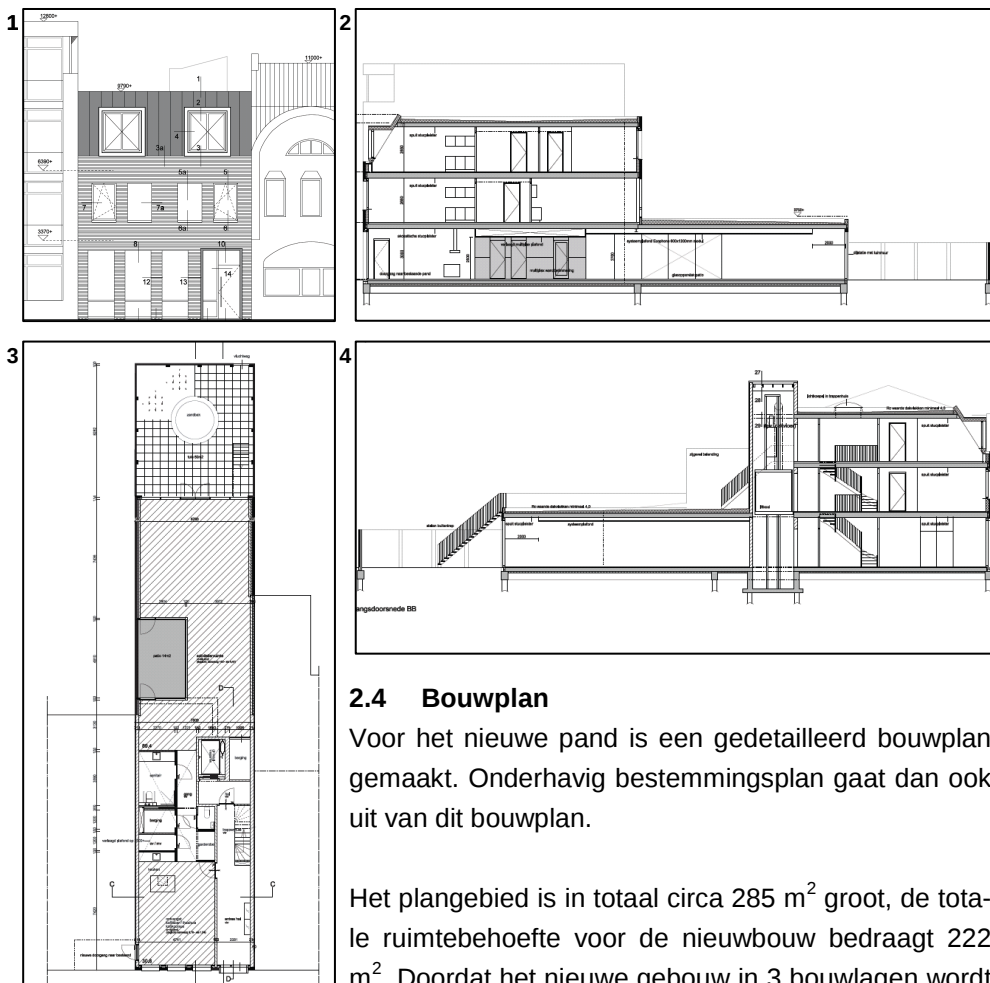


De stichting ziet in Waubach en met name op onderhavige locatie, een unieke mogelijkheid tot wisselwerking tussen twee verwante begeleidingsvormen. In het naastgelegen pand, Kerkstraat 31, is namelijk een zogenaamd Kwecoo-huis gevestigd. Hier wonen veertien mensen die naast de meer gebruikelijke zorg in het dagelijks leven ook ondersteuning ontvangen bij hun communicatie.

Een belangrijk kenmerk van onderhavig project is de directe beschikbaarheid van zorg op maat in een normale woonomgeving. Hierbij kan in deze unieke situatie dus samenwerking worden gezocht met de bewoners van het Kwecoo-huis en hun dienstverleners, naast de deskundigen en het kinderdagverblijf.

1 logo Stichting
De Drie Triangels





2.4 Bouwplan

Voor het nieuwe pand is een gedetailleerd bouwplan gemaakt. Onderhavig bestemmingsplan gaat dan ook uit van dit bouwplan.

Het plangebied is in totaal circa 285 m² groot, de totale ruimtebehoefte voor de nieuwbouw bedraagt 222 m². Doordat het nieuwe gebouw in 3 bouwlagen wordt uitgevoerd, is voldoende ruimte beschikbaar voor de kinderopvang en de woongroep.

Bouwplan

(bron: Cita architecten BNA)

- 1 voorgevel
- 2 langdoorsnede
west-oost
- 3 plattegrond begane grond
- 4 langdoorsnede
oost-west

Het nieuwe gebouw zal naast verschillende woonruimten ook voorzien in een ontvangstruimte met een koffiebar / theehuis, een activiteitenruimte annex kinderdagverblijf en een gezamenlijke huiskamer.

Binnen de woonvorm is een goede balans getroffen tussen de privacy, met name de mogelijkheid zich terug te trekken in een eigen woonunit, eigen ruime sanitaire voorzieningen en de deelname aan sociale contacten in de gezamenlijke huiskamer en keuken.

Een lift, toegankelijk voor elektrische rolstoelen is aanwezig. De zorgappartementen voldoen aan de regels "aanpasbaar bouwen plus".





2.5 Stedenbouwkundige inpassing

Het voorgaande in ogenschouw nemend, kunnen conclusies worden getrokken ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het planvoornemen vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Ten opzichte van de huidige situatie zorgt de realisatie van een nieuw representatief pand voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Deze verbetering komt enerzijds voort uit het feit dat het nieuwe gebouw qua uitstraling beter aan zal sluiten op de omgeving die bestaat uit nieuwe dan wel gerenoveerde woningen. Ook voor wat betreft de bouwmassa, bouwhoogte en vormgeving sluit het nieuwe gebouw aan op de omgeving.

Anderzijds komt de verbetering voort uit een betere aansluiting op de functies in de omgeving. In het nieuwe gebouw wordt voorzien in een woonvorm met een combinatie van wonen, zorg en educatie. De functies komen ook voor in de directe omgeving. Kerkstraat 31 huisvest 14 mensen met een zorgbehoefte waar de mensen ook ondersteund worden bij hun communicatie.

Verder bestaat de directe omgeving uit enkele centrumfuncties waardoor de toekomstige bewoners van het nieuwe gebouw actief kunnen participeren in de

- 1 impressie voorzijde
- 2 impressie voorzijde
- 3 impressie achterzijde
begane grond
- 4 impressie achterzijde 1^e
verdieping



kern Waubach. Dit sluit aan bij de doelstelling van Stichting De Drie Triangels. Tot slot sluit de woonfunctie van het nieuwe gebouw vanzelfsprekend aan op de woonfuncties in de omgeving.

Met de sloop van het bestaande pand en de realisering van de nieuwbouw op deze locatie krijgt de locatie een ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen hiermee een aanvaardbare invulling vormt van het plangebied.

2.6 Infrastructurele invulling

In de bestaande ontsluiting van de locatie, via de Kerkstraat, is geen wijziging voorzien. Parkeerruimte voor gespecialiseerd vervoer is aanwezig. Het grote parkeerterrein bij het winkelcentrum in de nabijheid van het nieuwe gebouw biedt voldoende ruimte voor auto's van medewerkers en bezoekers.

De bewoners van het woon/zorgcomplex zijn zelf niet in staat een motorvoertuig te besturen. Zij zullen voornamelijk, al dan niet onder begeleiding, gebruik maken van het openbaar vervoer. Het is dan ook niet noodzakelijk hiervoor extra parkeerplaatsen aan te leggen. Ook worden geen extra verkeersbewegingen voorzien.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte en de nota Mensen, wensen, wonen. Voor het provinciaal beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) van belang. Het regionaal- en gemeentelijk beleid wordt weergegeven in het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf.



3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit en de bereikbaarheid van dorpen en steden kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteiten en externe veiligheid.

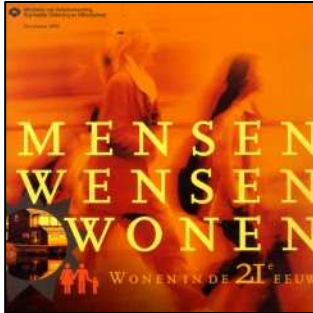
Van de vier genoemde pijlers is specifiek vooral de eerste van belang voor Landgraaf.

1 Nota Ruimte

Bij de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten dient optimaal gebruik te worden gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Het planvoornemen voorziet in de sloop van een verouderd pand en de bouw van een nieuw pand ten behoeve van een woongebouw met zorgcomponenten. Met het planvoornemen wordt het stedelijke gebied van Landgraaf intensiever gebruikt. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid uit de Nota Ruimte.



1



Mensen, wensen, wonen (2000)

In de nota *Mensen, wensen, wonen* wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'het bevorderen van wonen en zorg op maat'.

Voor een groeiende groep mensen, met name ouderen, is het zonder ondersteuning moeilijk of zelfs onmogelijk om zelfstandig te wonen. De komende decennia zal de combinatie van wonen, zorg en dienstverlening steeds belangrijker worden. Dat komt doordat de vergrijzing vooral na 2010 fors zal toenemen.

De groeiende woonzorgvraag wordt ook veroorzaakt door het extramuraliseringsbeleid in de gezondheidszorg. Dat beleid is erop gericht mensen niet zozeer in een zorginstelling maar zo lang mogelijk zelfstandig, in hun eigen woonomgeving, te laten wonen. Dat geldt niet alleen voor ouderen, ook veel verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en (ex-) psychiatrische patiënten willen zelfstandig wonen. Dit proces van extramuralisering betekent een toenemende entree op de woningmarkt van groepen mensen met een behoefte aan zorg en/of begeleiding in kleinschalige woonzorgvoorzieningen, geheel of gedeeltelijk zelfstandig.

Het wordt dan ook steeds belangrijker om in te spelen op de groeiende vraag naar woonzorgvoorzieningen. Dit maakt het noodzakelijk dat institutionele belemmeringen worden geslecht, dat de individuele vraagondersteuning door subsidies flexibeler wordt en dat het aanbod van woonzorgdiensten verder wordt gedifferentieerd en beter gaat aansluiten op de vraag. Het planvoornemen voorziet onder andere in de realisering van een woongebouw met zorgvoorzieningen. Hiermee wordt aangesloten op de behoefte aan meer woonzorgvoorzieningen en de gewenste differentiatie daarin.

Verdrag van Malta (1992)

Het verdrag van Malta is een Europees verdrag, waarin de ondertekenende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' ofwel behoud in de bodem.



Het beleidskader wordt thans gevormd door de op het verdrag van Malta gestoelde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), per 1 september 2007 in werking getreden, alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking is getreden.

De gemeente Landgraaf beschikt over een eigen beleidsadvies kaart waarop de archeologische waarden zijn aangegeven.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van een verouderd gebouw en de bouw van een nieuw pand. Hierdoor zullen de consequenties ten aanzien van versterking van archeologische waarden door de ontwikkelingen nagenoeg nihil zijn.

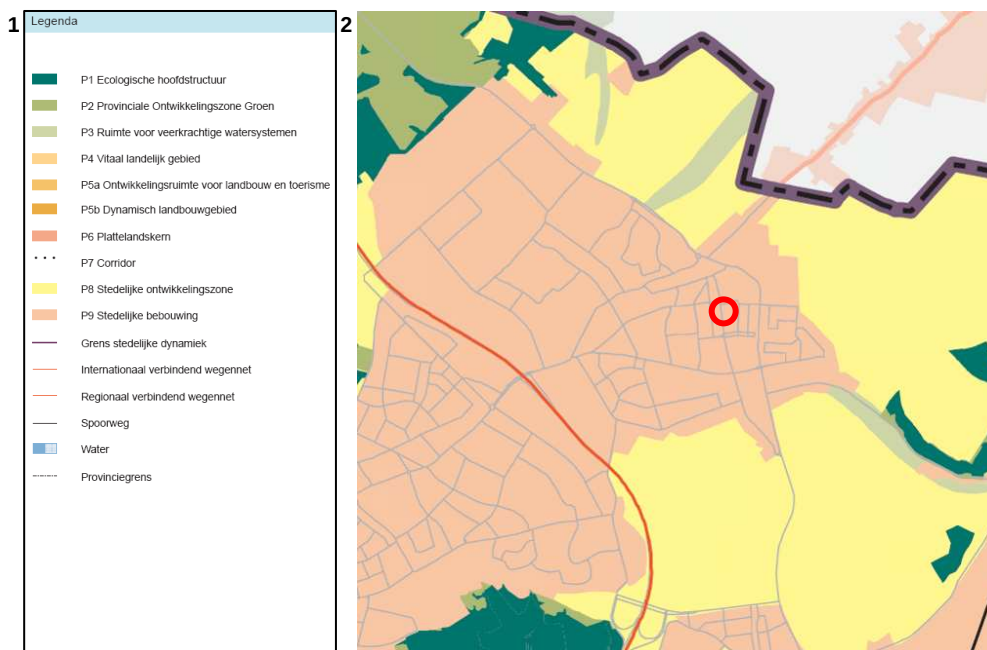
Natura2000 (2006)

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen zijn in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Ten westen van het plangebied is het habitatgebied Brunssummerheide gelegen.

Het plangebied valt echter buiten het habitatgebied zelf. Bovendien voorziet het planvoornemen in de sloop van een verouderd gebouw en de bouw van een nieuw pand op dezelfde locatie. De consequenties ten opzichte van natuurwaarden zullen dan ook nihil zijn.





3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

'Ruimte voor Limburg' (POL 2006)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006) behoort de gemeente Landgraaf tot de Stadsregio Parkstad Limburg.

Parkstad Limburg heeft door ontwikkelingen uit het verleden een policentrische opbouw, met Heerlen Centrum als centrum met hoogwaardige stedelijke voorzieningen. Daar omheen liggen de stedelijke kernen, waaronder Landgraaf.

De historie van deze voormalige mijnstreek heeft een sterke, maar tegelijk ook een eenzijdige sociale structuur opgeleverd. Dit belemmert de ontwikkeling tot een echte kwaliteitsregio. Deze eenzijdige structuur dient te worden verbeterd, waarbij een opwaartse spiraalbeweging gecreëerd moet worden.

Voor deze regio geldt het kwaliteitsprofiel 'Stedelijke Dynamiek'. Gebieden met dit profiel zijn bedoeld voor de stedelijke dynamiek van Limburg. Hierbij is een gevarieerd aanbod van wonen, winkels, kennis, zorg, diensten, productie, cultuur en groen wenselijk. De bouw van het nieuwe gebouw ten behoeve van een kinderopvang en een woongroep past binnen dit profiel.

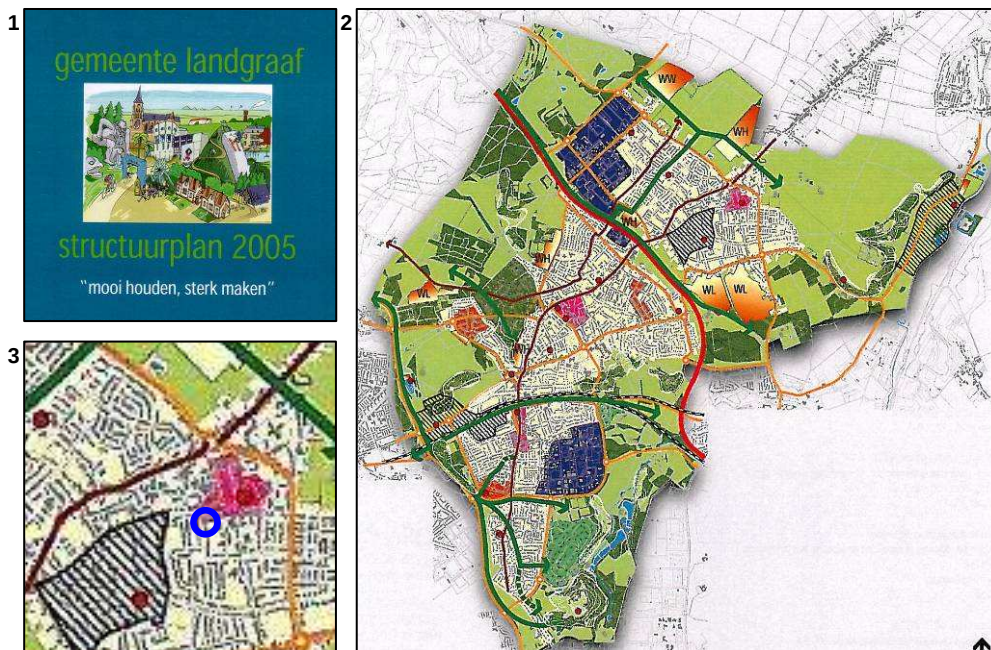
1 legenda POL-kaart

2 uitsnede POL-kaart



Het planvoornemen ligt binnen het perspectief 'Stedelijke bebouwing' (P9). De stedelijke bebouwing omvat hier de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. De verstedelijkingsopgave, zoals onder andere onderhavig planvoornemen, wordt voor zover mogelijk binnen dit perspectief ingevuld. De realisering van het nieuwe gebouw voor de kinderopvang en woongroep voldoet dan ook aan dit beleid.





3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan 2005, Landgraaf

Het structuurplan 2005 van de gemeente Landgraaf is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 juli 2005. Het plangebied is in het structuurplan aangewezen als bestaand woongebied. De locatie is gelegen binnen de gebiedseenheid stedelijk gebied.

Het plan voor het slopen en vervangen van een gebouw dient bij te dragen aan de doelstelling voor de gebiedseenheid stedelijk gebied. De identiteit van Landgraaf wordt door het planvoornemen versterkt en de economie krijgt een positieve impuls. Door het planvoornemen zal de woon- en leefomgeving positief worden beïnvloed.

- 1 structuurplan 2005
Landgraaf 2020
- 2 structuurplankaart
- 3 uitsnede structuurkaart



4 Sectorale aspecten

4.1 Milieuonderzoek

Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Landgraaf is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Binnen het plangebied wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Dit gebeurt op reeds bebouwd gebied. Onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem is noodzakelijk.

Op de locatie heeft daartoe een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden conform NVN-5740. Uit het vooronderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden dan ook geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor “antropogene” achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie “onverdacht” (ONV). Bij onverdachte



locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Op basis van het vooronderzoek, tijdens de terrein inspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Uit de analyse van de bodemonsters kan worden geconcludeerd dat de bovengrond licht is verontreinigd met lood. Het lood gehalte voldoet aan het toegestane gehalte voor bodemfunctieklassen wonen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m –mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreiniging met lood in de bovengrond, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing.

Het rapport ‘Verkennd bodemonderzoek’, uitgevoerd door Econsultancy d.d. 11 september 2009, is als losse bijlage beschikbaar.



Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het planvoornemen betreft de oprichting van een gebouw met onder andere een woonfunctie. Een dergelijk gebouw is in het kader van de Wgh geluidsgevoelig wat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in eerste instantie noodzakelijk maakt.

De gemeente Landgraaf heeft per brief d.d. 29 september 2009 aangegeven dat de zowel de Kerkstraat als de Pastoor Scheepersstraat op korte termijn worden heringericht als 30 km wegen. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone in de zin van de Wgh. Een toetsing aan de Wgh kan dan ook achterwege blijven. De verkeersintensiteit is dermate laag dat ook toetsing van de geluidbelasting in het kader van een goede ruimtelijke ordening en/of aan het Bouwbesluit niet noodzakelijk wordt geacht.

Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst.

Bij deze wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Er bestaan twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate (verder: Regeling NIBM) valt. Er is dan geen



verdere toetsing nodig, het project is dan in ieder geval NIBM. De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- inrichtingen, hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1%-criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1%-grens niet wordt overschreden.

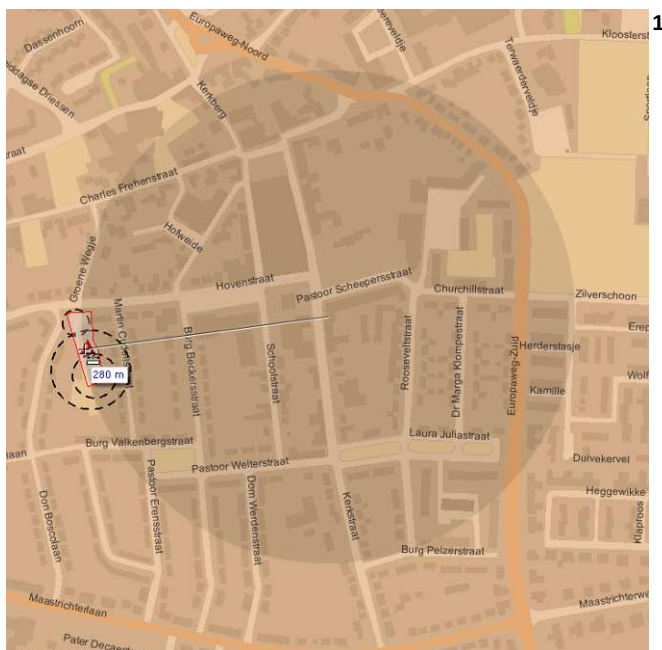
De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald:

1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project behelst de realisatie van 5 wooneenheden en een kinderdagverblijf. Dit betekent dat ruim binnen het 1% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.





1

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven die een zonering conform de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” kennen. Er bestaan derhalve geen belemmeringen tengevolge van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Omgekeerd geldt tevens dat de nieuwbouw geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

Externe veiligheid

Op een afstand van 280 meter van het plangebied is een LPG station gelegen. Het vulpunt van dit station kent een risicocontour van 45 meter. Het plangebied valt hier ruim buiten. Verder wijzigt de huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid niet door het planvoornemen. In en rond de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Landgraaf en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Vlak langs het plangebied komen transporten van gevaarlijke stoffen niet voor. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

1 risicokaart Provincie
Limburg

4.2 Kabels en leidingen

Nabij het plangebied zijn geen leidingen gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor het planvoornemen.





- 1 natura 2000 gebied
Brunsummerheide
- 2 Ecologische
hoofdstructuur

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een vrijstellingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontlasting nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Ruim 2 kilometer ten westen van het plangebied is het Natura 2000 gebied Brunsummerheide gelegen. De Brunsummerheide is een sterk geaccidenteerd heide- en bosgebied in de oostelijke mijnstreek. Door het gebied lopen een aantal aardbreuken waardoor de grote hoogteverschillen zijn ontstaan. Het bebouwde gebied zelf, en dus ook het plangebied, valt echter buiten het feitelijke Natura 2000 gebied. Het plangebied valt niet binnen de Ecologische hoofdstructuur en behoort verder ook niet tot een beschermingsgebied op basis van de Vogel- of Habitatrichtlijn.

De planontwikkeling brengt verder geen overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet met zich mee.





1

Het perceel behorende bij de huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een verwaarloosde tuin met een semi verharding. Van enige natuurlijke waarde is en was geen sprake. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor de natuurwaarden ter plaatse.

1 impressie huidige
invulling perceel





4.4 Archeologie en cultuurhistorie

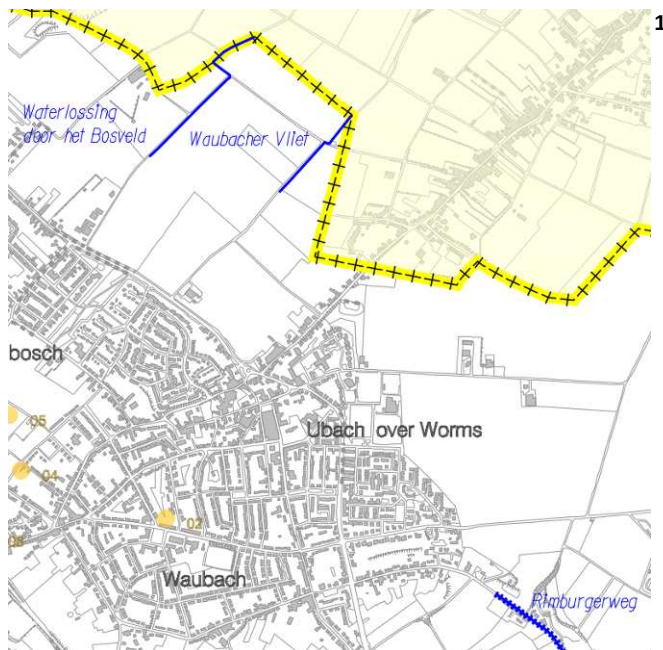
Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie behoort op de 'Cultuurhistorische waardenkaart' van de provincie Limburg tot een gebied wat niet gekarteerd is omdat het onderdeel uitmaakt van bestaand bebouwd gebied.

Het planvoornemen bestaat uit het slopen van de bestaande bebouwing en nieuwbouw op dezelfde locatie. De huidige bebouwing bestaat onder andere uit een kelder. De gronden ter plaatse zijn mede daardoor dermate verstoord dat er geen sprake kan zijn van archeologische waarden. Het is dan ook niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren.

In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De Kerkstraat is een weg die ouder is dan of gelijktijdig aan het ontstaan van de middeleeuwse verkaveling is ontstaan. Het betreft dan ook een cultuurhistorisch element. De realisatie van het nieuwe gebouw op de voorgenomen locatie veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.

- 1 uitsnede cultuurhistorische waardenkaart
- 2 uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart





4.5 Water

Watertoets

In het kader van de watertoets wordt onderstaande paragraaf voorgelegd aan het waterschap. De reactie van het waterschap op deze waterparagraaf zal in deze toelichting worden verwerkt.

Waterhuishoudkundige situatie

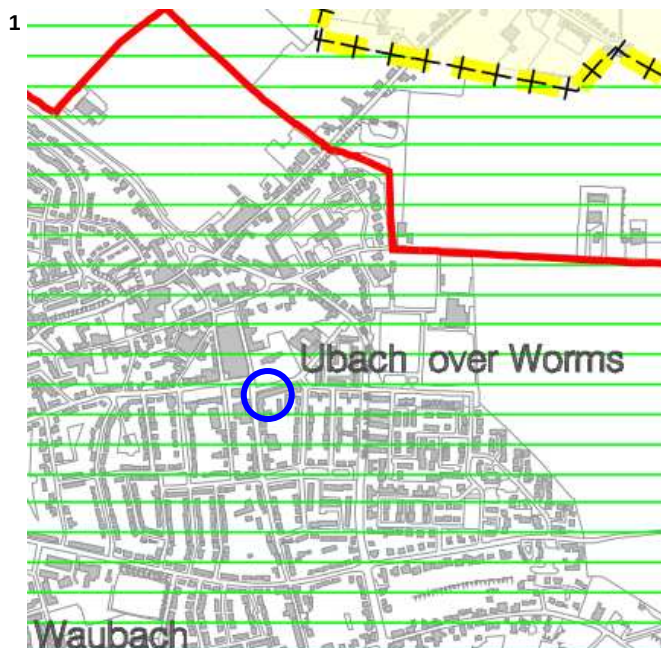
Ten noorden van het plangebied in het buitengebied, is de open watergang Waubacher Vliet gelegen. Ten zuidoosten is de weg-watergang Rimburgerweg gelegen. Deze beide watergangen zijn echter op een dermate grote afstand van het plangebied gelegen dat deze geen directe invloed hebben op de waterhuishouding in het plangebied.

Invloed van het planvoornemen

De realisatie van het nieuwe gebouw na de sloop van het bestaande pand, zal, in verband met de lichte toename van het bebouwd oppervlak, gevolgen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse. In het kader van het duurzaam waterbeheer zijn maatregelen nodig op het gebied van het scheiden van waterstromen, het vasthouden, bergen en infiltreren van schoon water in de bodem en het afvoeren van water.

1 watersystemenkaart
waterschap Roer en
Overmaas





Conform het POL is een norm van 80% voor het afkoppelen bij nieuwbouw van toepassing binnen infiltratiegebieden. Uitgangspunt is dan ook, aangezien het plangebied is gelegen binnen de aangewezen infiltratiegebieden, dat minimaal 80% van het verhard oppervlak niet aangekoppeld wordt op de riolering en binnen het plangebied wordt geborgen of geïnfiltreerd. Gestreefd dient echter te worden naar 100% scheiding van waterstromen. Dit is realiseerbaar gezien het hier nieuwbouw betreft.

1 waterketenkaart waterschap Roer en Overmaas

Waterketenkaart

De waterketenkaart geeft aan dat de planlocatie is gelegen in een infiltratiegebied. Deze gebieden zijn overwegend hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt. Hierdoor wordt de grondwatervoorraad aangevuld. In deze gebieden wordt gestreefd naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater. Waterschap Roer en Overmaas streeft echter naar 100% afkoppeling. Voor het planvoornemen zullen maatregelen worden genomen zodat er geen bedreiging is van de infiltratiecapaciteit in het gebied.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omge-



gaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een nieuwe woning wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. De bestaande situatie met betrekking tot het verharde oppervlak wijzigt in geringe mate in de nieuwe situatie. Het is dan ook niet noodzakelijk extra voorzieningen te treffen ten aanzien van het waterbeheer.

Riolering

De bestaande rioolaansluiting blijft gehandhaafd. De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande riolering aan de Kerkstraat. Het vuil water zal afgevoerd worden naar de regionale rioolwaterzuiveringsinstallatie.



5.1 Economische haalbaarheid

De gemeente Landgraaf heeft toegezegd medewerking te verlenen aan de realisering van de sloop van een bestaand verouderd gebouw en de nieuwbouw van een gebouw wat gebruikt zal worden ten behoeve van een woonzorgcomplex. De hiermee samenhangende kosten worden gedragen door Stichting De Drie Triangels, dit zal nader worden uitgewerkt in een koopovereenkomst. Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, worden eveneens gedragen door Stichting De Drie Triangels.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Stichting De Drie Triangels ziet op de locatie Kerkstraat 33 een unieke mogelijkheid tot wisselwerking tussen twee verwante begeleidingsvormen. Hier is het mogelijk om zorg op maat direct beschikbaar te stellen in een normale woonomgeving. Hierbij kan in deze unieke situatie samenwerking worden gezocht met de bewoners van het naastgelegen Kwecoo-huis en hun dienstverleners.

Gelet hierop en op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die samengaat met de nieuwe ontwikkeling, mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Desalniettemin is het voor eenieder mogelijk gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze in te dienen tegen het plan.

5.3 Conclusie

Het realiseren van het nieuwe woonzorgcomplex aan de Kerkstraat 33 in Waubach, gemeente Landgraaf, leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als voorontwerp respectievelijk ontwerp, vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets
- b. Voorontwerp:
Inspraak
- c. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- d. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- e. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

6.2 Watertoets

Het ontwerp bestemmingsplan is aan het waterschap Roer en Overmaas toegestuurd. Middels een brief d.d. 1 december 2009 heeft het waterschap aangegeven dat onderhavig plan onder de ondergrens voor de watertoets valt.

6.3 Inspraak

Inspraakprocedure

De stukken met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Kerkstraat 33' hebben voor inspraak ter inzage gelegen vanaf 19 november 2009 tot en met 6 januari 2010. Gedurende deze periode is gelegenheid gegeven tot het indienen van een inspraakreactie. Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Er



hebben dan ook geen wijzigingen in het bestemmingsplan plaatsgevonden.

6.4 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap en de Provincie.

6.5 Uitkomsten vooroverleg

Het bestemmingsplan "Kerkstraat 33, gemeente Landgraaf" is in het kader van het vooroverleg voor advies toegezonden aan de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. Uit dit vooroverleg is gebleken dat er geen sprake is van een provinciaal belang en dat een watertoets niet noodzakelijk is.

6.6 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 februari 2010 tot en met 17 maart 2010 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzage is één zienswijze ingediend. De gemeente Landgraaf heeft middels een zienswijzenverslag een reactie gegeven op deze zienswijze. Het zienswijzenverslag is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

6.7 Ambtshalve wijzigingen

In verband met wijzigingen die zich tijdens het verloop van de procedure hebben voorgedaan of in verband met geconstateerde feitelijke onvolkomenheden is het bestemmingsplan aangepast. Een overzicht van de betreffende ambtshalve wijzigingen is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.



Bijlage 1 Zienswijzenverslag
Bijlage 2 Overzicht ambtshalve wijzigingen





Bijlage 2
Overzicht ambtshalve wijzigingen

