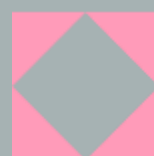
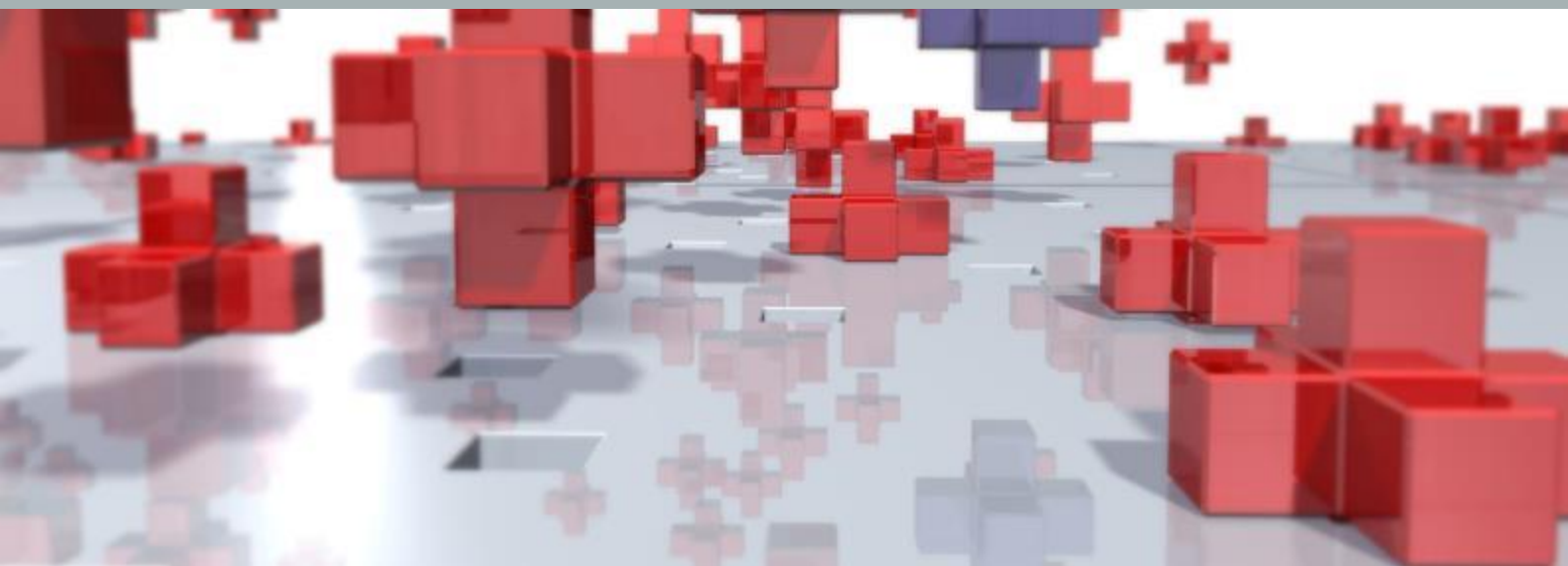


Bestemmingsplan 12 appartementen Heerlenseweg
Gemeente Landgraaf
Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan 12 appartementen Heerlenseweg
Gemeente Landgraaf
Vastgesteld

Rapportnummer:	P04590
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0882.BPHEERLENSEWEGNHG-VG01
Datum:	februari 2024
Opdrachtgever:	VBC vastgoed BV
Projectteam BRO:	SSh, JEr & PvK
Concept:	28 maart 2023
Ontwerp:	november 2023
Vaststelling:	18 april 2024
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.3.1 Bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord'	6
1.3.2 'Facetbestemmingsplan Archeologie'	7
1.4 Leeswijzer	8
2.PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
3.BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	20
3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	21
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad 'Ruimte voor park en stad'	22
3.3.2 Ontwikkelagenda Parkstad Limburg	23
3.3.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	23
3.3.4 Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021	25
3.3.5 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg	26
3.3.6 Structuurvisiebesluit wonen	26
3.4 Gemeentelijk beleid	27
3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030	27
4.OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1 Verkeer en parkeren	29
4.1.1 Toetsingskader	29
4.1.2 Conclusie	30
4.2 Geluid	30
4.2.1 Toetsingskader	30
4.2.2 Onderzoek	31

4.2.3 Conclusie	32
4.3 Luchtkwaliteit	33
4.3.1 Toetsingskader	33
4.3.2 Conclusie	35
4.4 Bedrijven en milieuzonering	35
4.4.1 Toetsingskader	35
4.4.2 Conclusie	37
4.5 Geur agrarisch	37
4.5.1 Toetsingskader	37
4.5.2 Onderzoek	38
4.5.3 Conclusie	38
4.6 Kabels en leidingen	38
4.7 Externe veiligheid	39
4.7.1 Toetsingskader	39
4.7.2 Onderzoek	40
4.7.3 Conclusie	42
4.8 Ecologie	42
4.8.1 Toetsingskader	42
4.8.2 Onderzoek	44
4.9 Bodem en asbest	49
4.9.1 Toetsingskader	49
4.9.2 Onderzoek	49
4.9.3 Conclusie	53
4.10 Water	53
4.10.1 Toetsingskader	53
4.10.2 Onderzoek	55
4.10.3 Gekozen oplossing verwerking hemelwater	57
4.10.4 Conclusie	58
4.11 Archeologie	58
4.11.1 Toetsingskader	58
4.11.2 Onderzoek	58
4.11.3 Conclusie	59
4.12 Cultuurhistorie	59
4.12.1 Toetsingskader	59
4.12.2 Onderzoek	59
4.12.3 Conclusie	60
4.13 Explosieven	60
4.14 M.e.r.-plicht	61
 5.PLANSTUKKEN	 62
5.1 Planstukken	62
5.2 Toelichting op de verbeelding	62
5.3 Toelichting op de regels	62

6.UITVOERBAARHEID	65
6.1 Economische uitvoerbaarheid	65
6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid	65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
6.2.1 Vooroverleg	66
6.2.2 Vaststellingsprocedure	66

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schetsplan (inclusief oppervlakten) en gevelaanzichten
- Bijlage 2: Behoeftemonderbouwing
- Bijlage 3: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Rapport onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 5: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 7: Ecologisch vervolgonderzoek huismus en vleermuizen
- Bijlage 8: Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 9: Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 10: Asbestinventarisatie
- Bijlage 11: Geotechnisch bodemonderzoek, nieuwbouw
- Bijlage 12: Na-ijlende effecten kolenwinning
- Bijlage 13: Rapport watertoets
- Bijlage 14: Aanmeldnotitie
- Bijlage 15: Advies

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit document betreft een toelichting bij een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' van de gemeente Landgraaf. Deze herziening is noodzakelijk voor de ontwikkeling van 12 appartementen op de locatie Heerlenseweg 22 / 22A te Landgraaf. Op deze locatie bevindt zich een leegstaand en beeldbepalend kantoorpand. Hierin zullen 3 van de in totaal 12 appartementen worden gerealiseerd. Links naast dit kantoorpand bevindt zich bovendien een garage die in een slechte onderhoudstoestand verkeert. Deze garage zal worden gesloopt. Op het perceel waarop deze te slopen garage zich bevindt zal nieuwbouw worden opgericht die plaats gaat bieden aan de resterende 9 appartementen. Deze 9 nieuwbouwappartementen zullen levensloopbestendig worden opgeleverd. Ten behoeve van de beoogde appartementen worden tevens parkeerplaatsen aan de achterzijde van de bebouwing gerealiseerd.

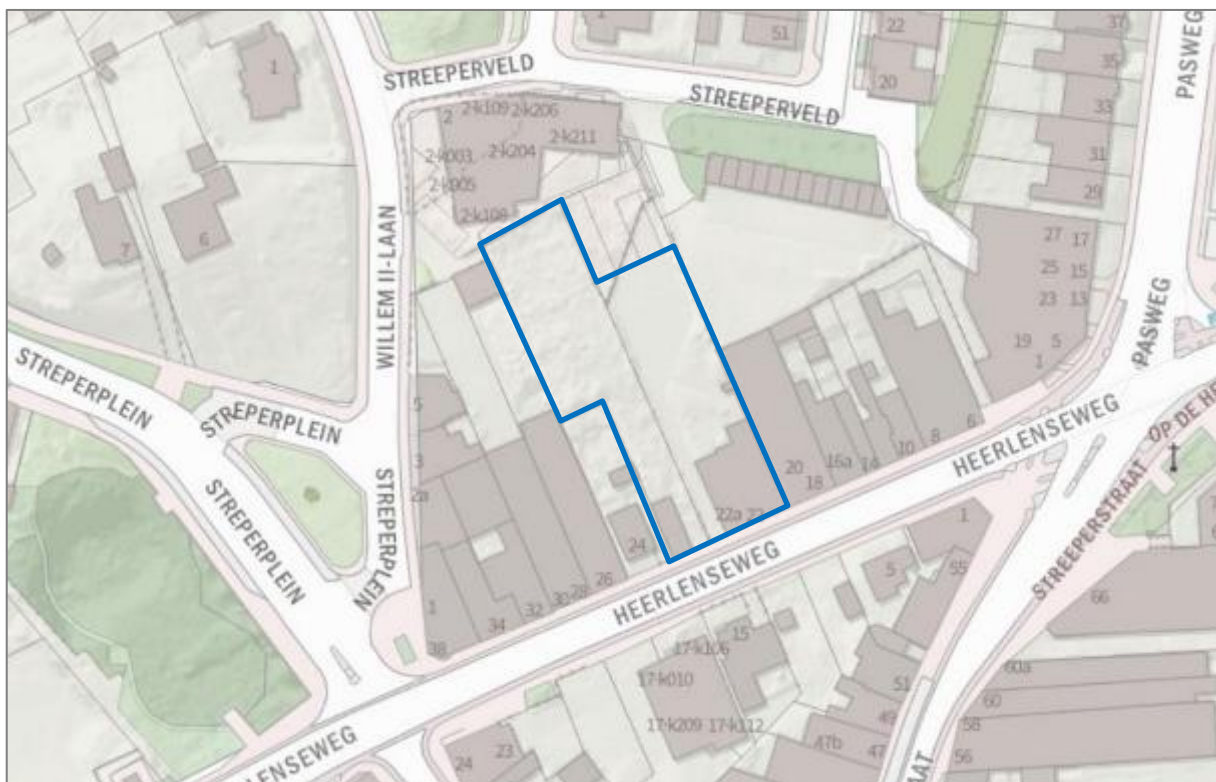
De gronden waarop de beoogde appartementen worden ontwikkeld hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' de bestemming 'Wonen'. Binnen de geldende woonbestemming mogen, gelet op de vigerende bestemmingsplanregels, geen nieuwe woningen worden opgericht. Daar waar de bestemming 'Wonen' binnen het plangebied van toepassing is zijn bovendien uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan. Tevens is het aantal toegestane bouwlagen hier gemaximeerd tot 2. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling niet geheel binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Om de voorgenomen ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is ervoor gekozen om over te gaan tot een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft inmiddels in een principebesluit aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend aan de procedure tot herziening van het vigerende bestemmingsplan, teneinde realisatie van het planinitiatief mogelijk te maken.

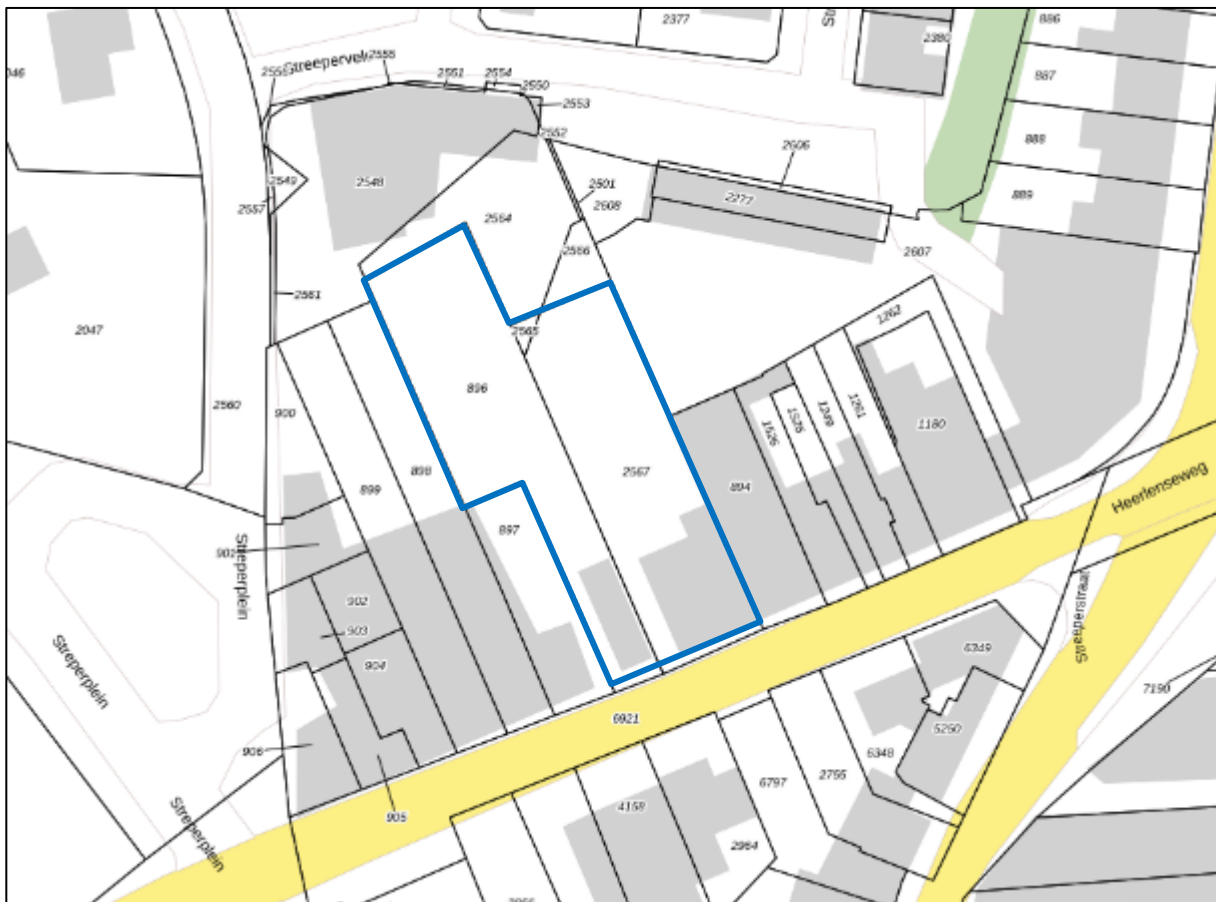
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de plaats Landgraaf, gelegen in de gelijknamige gemeente. Een indicatie van de ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina.

De gronden binnen het plangebied staan kadastraal bekend onder gemeente Schaesberg, sectie E, perceelnummers 896, 2565 en 2567. De totale oppervlakte van deze percelen samen bedraagt circa 2.000 m². In figuur 2 op de volgende pagina is een kaartuitsnede opgenomen waaruit duidelijk wordt waar ze kadastrale percelen in kwestie zich bevinden.



Figuur 1: Indicatie ligging plangebied (blauw omlijnd; bron: PDOK/OpenTopo).



Figuur 2: Aanduiding kadastrale percelen waarbinnen het plangebied zich bevindt (blauw omlijnd; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee verschillende bestemmingsplannen, te weten:

- Bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf op 26 mei 2011;
- 'Facetbestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf op 1 december 2016.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord'

De gronden binnen het plangebied hebben op basis van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' grotendeels de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn ingevolge artikel 15.1.1 van dit plan bestemd voor wonen en de daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 15.4.2 van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord';
- mantelzorg, toegelaten overeenkomstig artikel 15.4.4 van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord';
- tuinen en erven;
- parkeervoorzieningen conform de normen zoals opgenomen in 'bijlage 4 bij de regels: Parkeernormen';
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

Middels bouwaanduidingen is op de verbeelding van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' nader gespecificeerd welk type woningen waar uitsluitend is toegestaan, waarbij:

- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan.

Voor alle gronden binnen het plangebied die de bestemming 'Wonen' hebben geldt de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Ingevolge artikel 15.1.1 van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' zijn op deze gronden enkel aaneengebouwde woningen toegestaan. Aangezien het voornemen bestaat om gestapelde woningen te realiseren, is er op dit vlak sprake van strijdigheid met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 15.2.2 van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' zijn regels neergelegd met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen. In onderdeel b en c van dit artikel is het volgende bepaald:

15.2.2 Regels met betrekking tot hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

(...)

b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' mag tot maximaal het aangegeven aantal bouwlagen worden gebouwd, met dien verstande dat elke afzonderlijke bouwlaag maximaal 3,20 m mag bedragen;

c. op de in de bestemming begrepen gronden mogen:

- a. behoudens de bestaande woningen geen nieuwe woningen worden opgericht;
- b. bestaande woningen niet worden gesplitst;
- c. binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht.

(...)

In bovenstaand onderdeel b is opgenomen dat het maximale aantal bouwlagen maximaal het aantal bedraagt als aangegeven op de verbeelding. Uit de verbeelding van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' blijkt dat het maximaal toegestane aantal bouwlagen binnen het plangebied 2 is. De beoogde nieuwbouw bestaat echter uit 4 bouwlagen. Hiermee is sprake van strijdigheid met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ook de bestaande bebouwing bestaat uit 3 bouwlagen. Indien de bestaande bebouwing wordt verbouwd tot 3 appartementen is op dit vlak hierbij sprake van strijdigheid met de vigerende bestemmingsplanregels.

In aanvulling op voorgaande blijkt uit bovenstaand onderdeel c, subonderdeel a, dat het niet toegestaan is om binnen het plangebied nieuwe woningen op te richten. Op dit vlak is de voorgenomen ontwikkeling van 12 appartementen strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Ter plaatse van specifieke aanduidingen zijn op grond van voorgenoemd artikel 15.1.1 nog een aantal andere functies toegestaan. Voor de bestaande bebouwing binnen het plangebied zijn de bouwaanwijzingen 'kantoor' en 'praktijkruimte' van toepassing. Dat betekent dat binnen het bestaande hoofdgebouw aan de Heerlenseweg 22 / 22A niet alleen wonen maar ook een kantoor en een praktijkruimte is toegestaan op grond van artikel 15.1.1 van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord'.

1.3.2 'Facetbestemmingsplan Archeologie'

Het tweede voor het plangebied vigerende bestemmingsplan is het 'Facetbestemmingsplan Archeologie'. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor gronden met de hiervoor genoemde archeologische dubbelbestemming geldt op grond van 7.2.1 van het 'Facetbestemmingsplan Archeologie' een bouwverbod. In artikel 7.2.2 staan de uitzonderingen op dit verbod vermeld. Hierin is het volgende opgenomen:

7.2.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod als bedoeld in artikel 7.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;

- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;*
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat;*
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt.*

Aangezien er sprake is van een bodemingreep van minder dan 10.000 m² – het gehele plangebied beslaat immers een oppervlakte van circa 2.545 m² -, is er sprake van een uitzondering op het bouwverbod uit artikel 7.1.1, als bedoeld in artikel 7.2.2, onderdeel c. Daarmee is er geen sprake van strijdigheid met de regels van het 'Facetbestemmingsplan Archeologie'.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. De onderzoeksrapporten van de uitgevoerde onderzoeken zijn als aparte bijlagen toegevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Heerlenseweg te Landgraaf. Deze weg verbindt Landgraaf en Heerlen met elkaar. De Heerlenseweg maakt samen met de Streperstraat en de Ruiterslaan onderdeel uit van de voormalige winkeldriehoek. Sinds jaren is hier sprake van leegstand en achteruitgang van ruimtelijke kwaliteit. Om die reden merkt de gemeente deze locatie aan als aandachtslocatie. De gebouwen in de directe omgeving van het plangebied stammen grofweg uit de periode tussen de jaren 10 van de vorige eeuw tot en met 2017¹. Gronden in de directe omgeving van het plangebied hebben overwegend een woonbestemming. In de omgeving van het plangebied komen zowel niet-gestapelde als gestapelde woningen voor. Enkele impressies van de directe omgeving van het plangebied zijn opgenomen in navolgende figuren.



Figuur 3: Heerlenseweg ter hoogte van het plangebied, gezien vanuit westelijke richting. Aan de linkerkant bevindt zich de voorzijde van het plangebied (bron: Google Street View).



Figuur 4: Heerlenseweg, gezien vanuit oostelijke richting. Het plangebied bevindt zich in de verte aan de rechterzijde (bron: Google Street View).

¹ Zie <https://parallel.co.uk/netherlands/#16.43/50.899966/6.01632/0/40>.

Het plangebied bestaat op dit moment uit twee delen. Allereerst is er het deel waarop zich een leegstaand, beeldbepalend kantoorgebouw bevindt. Dit kantoorgebouw stamt uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Het tweede deel betreft een perceel waarop zich op dit moment een garage bevindt. Deze garage verkeert in een slechte onderhoudstoestand, waardoor een negatieve uitstraling op de omgeving ontstaat. Het is bovendien zo dat deze in slechte onderhoudstoestand verkerende garage zich aan een doorgaande weg bevindt waarover dagelijks veel verkeer rijdt. De gemeente Landgraaf acht de slechte onderhoudstoestand daarom extra onwenselijk. Uit onderstaande figuur blijkt de slechte onderhoudstoestand van de garage in de huidige staat.



Figuur 5: De binnen het plangebied aanwezige garage (bron: Google Street View).

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is relevant dat sprake is van ligging binnen het concessiegebied van de Oranje Nassaumijnen I, III en IV, vlak bij de concessiegrens met de Oranje Nassaumijn II. Op of onder het plangebied zelf heeft geen kolenwinning plaatsgevonden. Kolenwinning heeft wel plaatsgevonden in de directe nabijheid van het plangebied. In de navolgende figuur is nadere informatie gegeven ten aanzien van deze kolenwinning:



Figuur 6: Na-ijlende effecten van de kolenwinning (bron: gemeente Landgraaf).

Het feit dat de kolenwinningen niet in elkaar overlopen heeft meestal te maken met de ligging van storingen en breuken in de diepe ondergrond. In dit geval loopt de Orangestoring onder de locatie tussen de gemeente gebieden door. Er dient rekening gehouden te worden met de na-ijlende effecten van de kolenwinning. Het gaat hierbij om:

1. drempels/drempelzones (risico op verzakkingen);
2. ten minste één breuklijn;
3. stijgend mijnwater

Door de na-ijlende effecten van de kolenwinning kunnen differentiële bodembewegingen ontstaan. De gebieden waar drempels alsmede boringen van het maaiveld naar beneden en vanuit de mijngangen naar boven aanwezig zijn worden aangeduid als geotechnisch zwakke zones.

Op welke wijze rekening wordt gehouden met de na-ijlende effecten van de kolenwinning is verantwoord in hoofdstuk 4.

2.2 Toekomstige situatie

De wens bestaat om het leegstaande kantoor gebouw dat zich binnen het plangebied bevindt te transformeren en in dit gebouw 3 appartementen te realiseren. Daarnaast zal de in het plangebied aanwezige garage worden gesloopt. Zo ontstaat er ruimte om het bestaande gebouw uit te breiden met nieuwbouw. In dit nieuwbouwgedeelte zullen nog eens 9 appartementen worden gerealiseerd. Voor de 9 appartementen in de nieuwbouw geldt dat ze levensloopbestendig worden opgeleverd. De 12 appartementen zullen worden verhuurd. Verhuur zal plaatsvinden in het middendure tot dure huursegment. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, waaronder ouderen, starters en een- en tweepersoons huishoudens.

Beoogd wordt om appartementen van 5 verschillende typen te realiseren. De oppervlakte van de 3 appartementen in de oudbouw zal per appartement circa 95 m² BVO (excl. buitenruimte) gaan bedragen. In de nieuwbouw zijn de volgende appartementen beoogd: 1 appartement met een oppervlakte van circa 108 m² BVO (incl. buitenruimte), 2 appartementen met een oppervlakte van 120 m² BVO (incl. buitenruimte), 2 appartementen met een oppervlakte van 124 m² BVO (incl. buitenruimte), 1 appartement met een oppervlakte van 127 m² BVO (incl. buitenruimte) en 3 appartementen met een oppervlakte van 148 m² BVO (incl. buitenruimte).

Het bestaande kantoorgebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Per bouwlaag zal één appartement worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal gaan bestaan uit 4 bouwlagen. Op de begane grond van deze nieuwbouw zullen 2 appartementen worden gerealiseerd. Voor de tweede, derde en vierde verdieping gaat het om aantallen appartementen van respectievelijk 3, 3 en 1. De in totaal 12 appartementen zullen alle worden voorzien van een buitenruimte.

In onderstaande figuren worden enkele impressies gegeven van de gevels van de appartementengebouwen. Voor een volledig overzicht en voor een overzicht van de indeling van de appartementen wordt verwezen naar de bijlagen.



Figuur 7: Voorgevel (bron: A.H. Smink Architecten).



Figuur 8: Voorgevel nieuwbouw (bron: A.H. Smink Architecten).



Figuur 9: Linker zijgevel (bron: A.H. Smink Architecten).

De bestaande bijgebouwen behorende bij het naar woningen te transformeren kantoorgebouw aan de Heerlenseweg 22/22A zullen worden gesloopt. Tevens zal de achtergevel van dit bestaande gebouw wit worden geschilderd. De appartementen die op de tweede en derde verdieping van de bestaande bebouwing worden gerealiseerd zullen elk voorzien worden van een balkon aan de achterzijde van het gebouw. Het appartement op de begane grond krijgt een buitenruimte op de begane grond, onder de twee bovengelegde balkons. Er zal tevens een binnenhof worden gecreëerd.

Ten behoeve van de appartementen zullen 22 parkeerplaatsen worden aangelegd aan de achterzijde van de bebouwing. Op het aspect parkeren zal nader worden ingegaan in paragraaf 4.1.

In onderstaande figuur is een situatieoverzicht opgenomen voor de beoogde situatie. Uit deze figuur blijkt dat op eigen terrein ruimte is voor meer dan de benodigde 22 parkeerplaatsen.



Figuur 10: Situatieoverzicht beoogde situatie (bron: A.H. Smink Architecten).

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in artikel 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

6. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. beperken van klimaatverandering;
11. realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. ontwikkelen van een duurzame visserij.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan is niet strijdig met de nationale belangen als geformuleerd in de NOVI. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De taak voor het vormen van beleid inzake de planologische ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Gemeenten vormen ook beleid over aansluiting op woonbehoeften. Om die reden dient de realisatie van 12 appartementen voornamelijk te worden getoetst aan gemeentelijk beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Het is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is bepaald in artikel 1.1.1 Bro *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn².

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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*

² O.a. ABRvS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRvS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRvS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen die, gelet op hun onderlinge afstand, als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt³. Op basis van onderhavig plan worden 12 woningen mogelijk gemaakt. Om die reden is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de huidige situatie is op grond van bestemmingsplan ‘Schaesberg-Noord’ echter al 1 woning toegestaan, waarmee sprake is van een nettotoevoeging van 11 woningen.

Het doorlopen van een volledige laddertoets (Ladder voor duurzame verstedelijking) wordt vanwege het hetgeen in de vorige alinea beschreven is niet noodzakelijk bevonden; volstaan kan worden met een uitvoerbaarheidstoets. Tussen een laddertoets en een uitvoerbaarheidstoets bestaan twee verschillen. Een eerste verschil is dat in een uitvoerbaarheidstoets, in tegenstelling tot wat bij de laddertoets het geval is, de behoefte niet zonder meer aan de hand van een vraag- en aanbodanalyse onderbouwd hoeft te worden. Bovendien komt minder betekenis toe aan de, in het kader van de ladder-vereiste, inventarisatie van de ontwikkelmogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Aangezien in dit geval sprake is van een ontwikkeling binnen stedelijk gebied, is dit laatste onderscheid niet relevant met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen.

In de volgende alinea's worden de belangrijkste elementen uit de uitvoerbaarheidstoets beschreven. Voor de volledige uitvoerbaarheidstoets ('Behoefteonderbouwing Heerlenseweg Landgraaf⁴') wordt verwezen naar de separate bijlagen behorende bij onderhavige toelichting.

Kwantitatieve behoefte

Met de ontwikkeling van 12 woningen wordt invulling gegeven aan een kwantitatieve behoefte, zoals opgenomen in de relevante beleidskaders:

- De gemeente Landgraaf en regio Parkstad hebben te maken met krimp van bevolkingsaantallen. Zowel het aantal inwoners, als het aantal huishoudens neemt de komende jaren af. Dit betekent dat er in beginsel geen directe aanleiding is om het woningaanbod in kwantitatieve zin uit te breiden.
- Binnen de gemeente Landgraaf kan echter wel een onderscheid worden gemaakt tussen stadsdelen Schaesberg, Nieuwenhagen en Ubach over Worms. In het stadsdeel Schaesberg, waar de planlocatie is gelegen, is tot 2030 wel nog in beperkte mate sprake van huishoudensgroei en daarmee behoefte aan extra woningen. Tussen 2016 (ijkmoment) en 2030 is hier behoefte aan circa 260 huurwoningen en 190 koopwoningen.
- Daarbij achten provincie, regio en gemeente het van belang om de doorstroming op de woningmarkt te blijven bevorderen en om dit voor elkaar te krijgen is het van belang om te versnellen, te versterken en door te zetten en woonproducten toe te voegen waar nadrukkelijk tekorten van zijn.
- De beperkte toevoeging van 12 woningen levert hier een bijdrage aan, te meer aangezien de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte (zie verderop). Bovendien is het beoogde initiatief reeds onderdeel van de zachte plancapaciteit in de gemeente Landgraaf.

³ Zie overzichtsuitspraak ABRvS, 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724).

⁴ BRO, 'Behoefteonderbouwing Heerlenseweg Landgraaf', projectnr.: P04590, d.d. 21 september 2021.

Kwalitatieve behoefte

Met de ontwikkeling van 12 woningen, waarvan 9 levensloopbestendig, en in het middeldure tot dure huursegment wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte:

- De provincie Limburg vindt het belangrijk dat er voldoende woningen zijn van de juiste kwaliteiten op de juiste plek. Verder vindt de provincie het van belang dat er voldoende mogelijkheden zijn voor doorstroming. Belangrijke regionale opgave is dat woonproducten worden toegevoegd waar ook nadrukkelijk tekorten van zijn.
- Parkstad Limburg en de gemeente Landgraaf hebben te maken met een relatief sterke vergrijzing en de komende jaren neemt het aantal 60-plussers bovendien sterk toe. De groei van het aantal 75-plussers is bovendien het sterkst in het stadsdeel Schaesberg. Dit resulteert in een behoefte aan levensloopbestendige woningen, die zowel provinciaal, regionaal als op gemeente niveau wordt onderschreven. De beoogde ontwikkeling geeft hier invulling aan.
- Het aantal kleinschalige (een- en tweepersoons) huishoudens neemt de komende jaren toe. Dit heeft onder meer te maken met vergrijzing maar ook met de grote aantallen starters die op zoek zijn naar woningen. Het beoogde woonproduct (appartementen) kan invulling geven aan de behoefte voor deze doelgroepen. Te meer aangezien de planlocatie in de nabijheid ligt van diverse voorzieningen, onder meer de Streeperstraat en wijkcentrum Schaesberg met diverse supermarkten, (vers)speciaalzaken en overige winkels en voorzieningen.
- De behoefte aan vrije sector huurwoningen in Landgraaf is relatief beperkt. Naar verwachting is er de komende jaren vooral behoefte aan extra sociale huurwoningen. Daarbij wordt echter onderschreven dat vrije sector huur als alternatief kan dienen voor middeninkomens die moeilijk aan een sociale huurwoning kunnen komen en gezien de strenge hypotheek-eisen ook weinig mogelijkheden hebben in de koopsector. Bovendien kan het toevoegen van vrije sector huurwoningen de doorstroom vanuit de sociale huur bevorderen, waardoor als gevolg sociale huurwoningen vrijkomen.
- Bovendien blijkt uit het door Stec uitgevoerde 'Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032, inclusief onderdeel Landgraaf' dat dat wel degelijk behoefte is aan middeldure tot dure huurwoningen.
- Pluspunt is bovendien dat de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt (inbreiding) en dat deels gebruik wordt gemaakt van bestaand vastgoed. Bovendien krijgt ook de openbare ruimte een impuls.

Al met al wordt er met de voorgenomen realisatie van 12 appartementen aan de Heerlenseweg 22/22A te Landgraaf voorzien in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

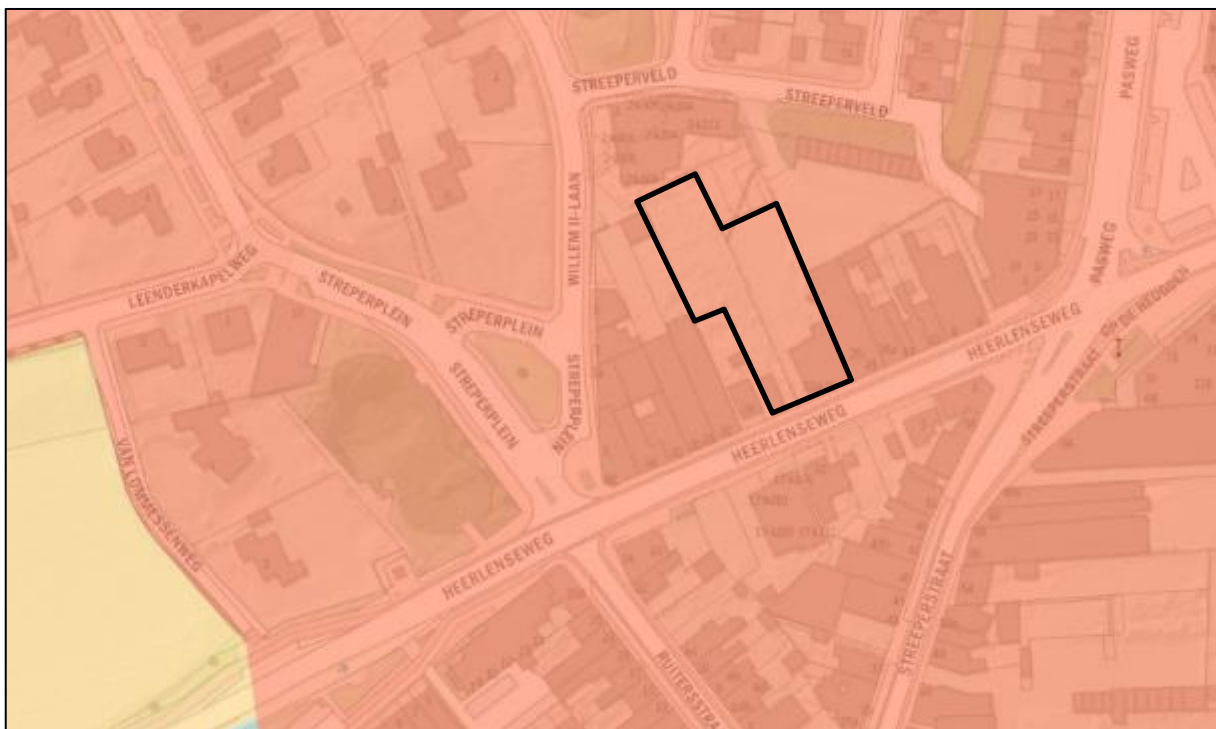
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld door de provinciale staten van de provincie Limburg. Dit beleidsdocument heeft de status van een structuurvisie. Centraal in het POL2014 staat een visie op wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren, waarbij de visie met name betrekking heeft op de periode tot het jaar 2024. met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. Dit moet ertoe bijdragen dat burgers en bedrijven ervoor kiezen om zich te vestigen in Limburg.

In het POL2014 staan belangrijke uitdagingen voor Limburg benoemd. Het gaat dan om het faciliteren van innovatie, het zorgen voor een aantrekkelijke regio die jongeren en arbeidskrachten bindt, de aanwezigheid van fundamenteel andere opgaven op het terrein van wonen en voorzieningen (focus op kwalitatieve groei in plaats van op kwantitatieve groei ten aanzien van bijvoorbeeld woningen, winkels en bedrijventerreinen), de kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen en klimaatadaptatie.

Er wordt in het POL2014 onderscheid gemaakt in zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen bebouwd gebied gaat het hierbij om 'stedelijk centrum', 'bedrijventerrein' en 'overig bebouwd gebied'. In het landelijk gebied gaat het om 'Goudgroene natuurzone', 'zilvergroene natuurzone', 'bronsgroene landschapszone' en 'buitengebied'.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de kaart 'Zonering Limburg' aangeduid als 'overig bebouwd gebied' (zie onderstaande figuur).



Figuur 11: Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met indicatieve begrenzing plangebied (zwart omlind; bron: polvieuwer.nl).

De zone 'Overig bebouwd gebied' omvat de gronden met gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving. De realisering van een school past eveneens binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

Aangezien onderhavig planinitiatief voorziet in woningen, is het accent 'transformatie regionale woningvoorraad' van speciaal belang. In paragraaf 6.2.2 is de opgave omtrent dit accent geformuleerd. Hierin wordt gesteld dat er kwalitatief gezien een aanzienlijke opgave ligt om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Bij de programmering moet 'over de top' met

betrekking tot bevolkingsaantallen heen worden gekeken. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

Onderhavig plan voorziet in een verdichting binnen bestaand bebouwd gebied. Het aanbod aan huurwoningen wordt vergroot. In paragraaf 3.1.2 is reeds beargumenteerd dat de beoogde woningen passen binnen de regionale en provinciale woningbouwopgave. Daarmee past het plan binnen de kaders die in het POL2014 worden geschetst met betrekking tot wonen. Ook op andere vlakken is er geen sprake van strijdigheid met de doelstelling van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt het provinciale toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Limburg. Sinds het moment van vaststelling hebben er een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Met vaststelling van dit document zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

In artikel 2.4.2 is een instructieregel opgenomen voor de nieuwe planvoorraad wonen. Hierin is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het volgende van toepassing:

- De onderhavige locatie is aangeduid als 'Overig gebouwd gebied'. Uit de POVI volgt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk een plek moeten krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van onze leefomgeving te kunnen behouden. Als dat in uitzonderingsgevallen niet kan, dan dient het toch zoveel mogelijk te gebeuren aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied, multimodaal ontsloten en met een tegenprestatie voor het verlies aan omgevingskwaliteiten. Onderhavig plan voorziet in een verdichting binnen bestaand bebouwd gebied. Het aanbod aan huurwoningen wordt vergroot. Er is sprake van een inbreidingslocatie en in die hoedanigheid passend binnen de POVI.

- De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte (zie ook paragraaf 3.1.2)
- Er is overeenstemming binnen de regio omtrent de woningen.
- Het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring.
- Op grond van de regionale woningmarktafspraken en de hierbij behorende beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' geldt voor nieuwe woningbouwplannen en zodoende ook voor onderhavig bouwplan het "Use it or lose it" –principe. Dit betekent dat woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch moeten zijn vastgesteld (deze termijn is onlangs verlengd omdat door omstandigheden de genoemde 2 jaar niet gehaald werd) en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden moeten zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Dit geldt ook voor onderhavige herontwikkeling.

Milieubeschermingsgebieden

Volgens de kaarten bij de Omgevingsverordening is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingsgebied ten behoeve van natuur en landschap. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het provinciaal beleid.

Na-ijlende effecten steenkolenwinning

In artikel 2.16.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat wanneer middels een ruimtelijk plan het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkolenwinning. In hoofdstuk 4 van voorliggende bestemmingsplantoelichting is, waar dit relevant is, beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met deze effecten.

3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (POVI). Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven aan hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014). Deze omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Op 1 oktober 2010 is de POVI vastgesteld. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

In de POVI Limburg is een aantal hoofddopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);

- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De POVI Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling betreft deels transformatie van een bestaand gebouw en deels sloop en nieuwbouw van een appartementencomplex. In totaal is er sprake van een toevoeging van 12 woningen. In lijn met de uitgangspunten van de POVI Limburg draagt deze ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad 'Ruimte voor park en stad'

De gemeenten in de regio Parkstad Limburg hebben een eigen intergemeentelijke structuurvisie opgesteld: 'Ruimte voor park en stad' (2009). Deze visie beoogt de missie van Parkstad Limburg te verwezenlijken, zijnde 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.'

De intergemeentelijke structuurvisie biedt hiervoor een inspiratiebron, maar ook een ruimtelijk planologisch kader waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De doelstelling komt tot uitdrukking in twee lijnen die als rode draad door de visie lopen: de ontwikkelingslijn en de beheer- en sturingslijn. Beide lijnen hebben een gezamenlijk startpunt in pijlers en de daarop gebaseerde 'Visie 2030'. Daarna splitsen deze lijnen zich in de ontwikkelingskaart en de beheer- en sturingskaart.

Als belangrijkste thema's voor de komende decennia zijn benoemd:

- *Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur*
Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.
- *Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht*
Revitaliseren van locaties die niet aan de moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.
- *Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking*

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten de huidige stedelijke contour.

- *Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid*
De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie.

Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Naast de beschrijving is bij de thema's een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-MS worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge regionale relevantie. Bij M-gebied is dit al minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken, aan te sturen minder of niet aanwezig.

Afweging

De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan. Desalniettemin sluit de ontwikkeling aan bij de uitgangspunten uit de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad. Onderhavig plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied en gaat om een inbreidingslocatie.

3.3.2 Ontwikkelagenda Parkstad Limburg

Op 3 maart 2015 is de 'Ontwikkelagenda Parkstad Limburg' vastgesteld, omdat provincie, regio en gemeenten samen voor grote veranderingen staan, waaronder decentralisaties. Deze veranderingen dwingen om scherpe keuzes te maken. De ontwikkelagenda is beoogd om de focus vast te leggen. Parkstad wil daarop voorsorteren en zoekt nadrukkelijk de samenwerking in Zuid-Limburg op met de provincie, het onderwijs, bedrijfsleven en partners over de grens. Het document wordt gezien als een goed en compact stuk dat op hoofdlijnen laat zien op welke wijze Parkstad zich onderscheidt van andere regio's. De hoofdlijnen van de ontwikkelagenda krijgt vorm langs drie lijnen, te weten vitaal, leefbaar en sociaal Parkstad.

Afweging

De onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de 'Ontwikkelagenda Parkstad Limburg' geen specifieke uitgangspunten bevat voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente.

De planvoorraad met betrekking tot woningen matcht niet met de vraag. Er is sprake van een aanzienlijke harde plancapaciteit, terwijl de behoefte aan nieuwe woningen beperkt of zelfs negatief is. Dit betekent dat er geen ruimte is voor nieuwe, goede plannen, maar ook dat steeds meer concurrentie met de bestaande woningen optreedt. Nieuwbouwinitiatieven voor woningen kunnen doorgang vinden indien ze worden gecompenseerd. Hiervoor is een specifieke werkwijze afgesproken⁵

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen. Hierdoor kan ook de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten diverse beleidsafspraken gemaakt. De veranderende bevolkingssamenstelling en het veranderende voorzieningenlandschap leiden ertoe dat ook de Zuid-Limburgse gemeenten hun ruimtelijke ontwikkelingsstrategie gaan richten op het versterken van de bestaande stads- en dorpscentra, om zo voldoende draagkracht te organiseren en de voorzieningenstructuur in kernen te behouden. Dit betekent: geen nieuwe uitleglocaties meer, maar juist focus op herstructurering, inbreiding, herbestemming van (waardevol) leegstaand vastgoed, de invulling van rotte plekken en functiemenging. Binnen onderhavig plan is sprake van de herinvulling van een locatie waar voorheen bebouwing aanwezig was met een vervallen uitstraling. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, hetgeen aansluit op inbreiding voor nieuwe uitleglocaties.

Doorwerking plangebied

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een gemeentelijke aandachtslocatie aangepakt. De focus ligt bovendien op het realiseren van kwalitatief goede levensloopbestendige woningen. De gemeente heeft in haar motivering omtrent het principebesluit reeds aangegeven dat er blijkens een door Stec Groep opgeleverd woningmarktonderzoek uit 2020 behoefte bestaat aan meer duurdere huurwoningen binnen Landgraaf. Er zijn niet of nauwelijks woningen uit dit segment aanwezig, terwijl de vraag wel toeneemt. In de motivering wordt door de gemeente tevens de conclusie uit een onderzoek van VBC naar de verhuurbaarheid van de woningen overgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de realisatie van dit beperkte aantal duurdere huurwoningen een goede aanvulling is op de bestaande Landgraafse

⁵ 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg', p. 10.

woningvoorraad. Hiermee past de realisatie van de 12 middendure tot dure huurwoningen binnen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien binnen de woningbouwopgave van Landgraaf.

3.3.4 Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

Op 10 december 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Hoewel deze beleidsregel is vastgesteld op gemeentelijk niveau, is de beleidsregel intergemeentelijk van aard, aangezien ook andere gemeenten in Zuid-Limburg deze beleidsregel hebben vastgesteld. Met het vaststellen van de beleidsregel is de beleidsafpraak uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg waarin was bepaald dat geen ruimte is voor nieuwe, goede plannen.

Met de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' kunnen goede woningbouwplannen zonder compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal een zelfde aantal woningen als er gebouwd wordt moet worden gesloopt, er voldoende plancapaciteit geschrapt moet worden of dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

1. Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde;
2. Het plan is planologisch aanvaardbaar;
3. Het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2023: € 405.000,-).

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plan kan worden aangemerkt als goed ruimtelijk plan, aangezien 9 van de 12 woningen levensloopbestendig worden opgeleverd. De doelgroepen voor de woningen zijn bovendien onder andere ouderen, starters en een- en tweepersoons huishoudens. In de behoefteonderbouwing die is opgenomen als bijlage bij deze toelichting⁶ is beschreven dat wordt voorzien in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Verder is het plan toegevoegd aan de regionale woningmarktprogrammering. Ook is het plan afgestemd met de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering. Derhalve is onderhavig plan in lijn met de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

3.3.5 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle 8 Parkstad gemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De documenten geven daarom niet alleen inzicht in de regionale Woonvisie Parkstad Limburg, maar tevens in de lokale woonvisies. Daar waar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vooral Zuid-Limburgse spelregels geeft over de toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad, gaan de regionale woonvisies veel meer over kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad. De woonvisies geven richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling- en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft een woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, ingegeven door de herziene Woningwet.

Op regionaal niveau is het versterken van aanwezige woonmilieus in Parkstad het vertrekpunt om de woonaantrekkelijkheid van zowel de regio als de gemeenten te verbeteren. Dit wel met ruimte om meer variatie binnen de bestaande woonmilieus te creëren.

Gemeenten werken samen aan een goede match van vraag en aanbod, door:

1. het onttrekken van woningen waar de vraag achter blijft;
2. het intrekken van ongewenste plancapaciteit;
3. het toevoegen van woningen/woonmilieus waar veel vraag naar is.

3.3.6 Structuurvisiebesluit wonen

Op 31 oktober 2011 heeft het Parkstadbestuur een structuurvisiebesluit genomen, dat ingaat op het thema wonen. Zoals geschetst in het regionale woonbeleid (o.a. Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad, Parkstad Limburg) is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

Geen verdere toename van de omvang van de regionale woningvoorraad betekent dat het wenselijk is dat nog beschikbare vigerende plancapaciteiten die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad niet per definitie moeten worden gerealiseerd en dat in voorbereiding zijnde uitbreidingen

⁶ BRO, 'Behoefteonderbouwing Heerlenseweg Landgraaf', projectnr.: P04590, d.d. 21 september 2021.

van de regionale woningvoorraad niet altijd worden omgezet in daadwerkelijke additionele plancapaciteit.

Beleidsbesluit

In haar regionaal woonbeleid, gepubliceerd als eigen beleid door de Parkstadgemeenten, geeft de Stadsregio aan wat de opgave in de regionale woningvoorraad t/m 2020 is (regionale kaders). Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de woningvoorraad binnen de gemeenten in Parkstad Limburg zich te bewegen binnen deze gestelde kaders.

Vigerende bestemmingen woningbouw, waarvan op 1 januari 2013 nog geen gebruik is gemaakt, zullen daartoe bij actualisatie van het bestemmingsplan worden herzien tenzij de locatie is opgenomen / past binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. de woningbouw- programmering).

Conclusie

In het voorliggende geval is sprake van een ontwikkeling in lijn met het 'Structuurvisiebesluit Wonen'. Er worden immers uitsluitend woningen mogelijk gemaakt die passen binnen de regionale afsprakenkaders.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Landgraaf de 'Structuurvisie Landgraaf 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de ruimtelijke strategie voor de gemeente Landgraaf beschreven. Inhoudelijk gezien bevat de visie de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van landgraaf, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. De gemeentelijke structuurvisie is in de eerste plaats een ontwikkelingsplan waarin de ontwikkelingen die het gemeentebestuur het meest wenselijk acht voor de toekomst zijn weergegeven voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De visie bevat louter beleid en geen normstelling.

Ten aanzien van bevolking, huisvesting en wonen is door de gemeente geconstateerd dat er in de gemeente Landgraaf, en op een hoger schaalniveau binnen de gehele regio Parkstad Limburg, sprake is van een daling in het bevolkingsaantal. De gemeente Landgraaf is om die reden gehouden aan het regionale beleid omtrent wonen. Doel van dit beleid is het voorkomen van een verder leegloop van de regio. Om overprogrammering van wonen te voorkomen met het aanbod van nieuwe wonen volgens de gemeente wel worden teruggebracht. Op plekken waar woningen gesloopt worden moeten niet altijd woningen terugkomen. Een positief effect is dat deze verdunning van de woningvoorraad zorgt voor een verhoging van de kwaliteit van de woonomgeving, waardoor de overige woningen in de omgeving hun waarde behouden. Volgens de gemeente is van belang dat nog beter dan voorheen gekeken wordt naar de kwantiteit als ook naar de kwaliteit van woningen.

Doorwerking plangebied

Hoewel het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie op het gebied van wonen enigszins gedateerd is, zijn in de visie wel belangrijke aandachtspunten te herkennen. Zo is aannemelijk dat het voorkomen van overprogrammering nog steeds een prioriteit van de gemeente is. Uit de uitvoerbaarheidstoets is gebleken dat dat zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin behoefte is aan de beoogde woningen. Dit

volgt ook uit het door de Stec Groep uitgevoerde onderzoek 'Een evenwichtige woningmarkt in Landgraaf' (d.d. december 2019). Hiermee is onderhavig plan niet in strijd met de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie op het gebied van wonen. Er is tevens geen sprake van strijdigheid met andere doelstellingen uit deze visie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald. Het plan wordt aan deze elementen getoetst. Een en ander dient ter onderbouwing waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij realisatie van de in het plan opgenomen planologische mogelijkheden.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening⁷ dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Landgraaf heeft dat voor het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' gedaan in bijlage 4 van de regels van dit plan en in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)'. Aangezien de gemeente Landgraaf eigen parkeernormen hanteert, dient te worden uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen.

Verkeer

De verkeersgeneratie van de 12 te realiseren appartementen in het plangebied is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Het CBS biedt een overzicht van de omgevingsadressendichtheid voor alle gemeenten in Nederland. Voor de gemeente Landgraaf gold op 1 januari 2021 een omgevingsadressendichtheid van 1.457 per km². Daarmee behoort de gemeente tot de categorie 'matig stedelijk'. Voor de categorie woningen die worden gerealiseerd is uitgegaan van de klasse 'huur, appartement, duur'⁸ en de locatiecategorie 'rest bebouwde kom'.

Voor dure huurappartementen in de 'rest bebouwde kom' van een matig stedelijke gemeente wordt in de CROW-publicatie een aantal verkeersbewegingen aangehouden van minimaal 5,2 mvt/etmaal en maximaal 6,0 mvt/etmaal. Uitgaande van een worstcasescenario, en daarmee van de maximale verkeersgeneratie, is sprake van een te verwachten verkeersgeneratie van maximaal 72 mvt/etmaal. Gelet op het beperkte aantal te verwachten extra verkeersbewegingen is het aannemelijk dat de wegen in de omgeving van het plangebied dit verkeer moeiteloos kunnen verwerken.

Parkeren

In artikel 15.1.1, onderdeel s, van bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' is opgenomen dat naast wonen ook daarbij behorende parkeervoorzieningen conform de normen zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels van dit plan zijn toegestaan. Ten tijde van de vaststelling van bestemmingsplan

⁷ Bestemmingsplannen dienen te worden vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 3.1, eerste lid, Wro).

⁸ In de CROW-publicatie wordt ten aanzien van huurappartementen een onderscheid gemaakt tussen twee verschillende klassen: 'huur, appartement, duur' en 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)'. Voor middendure tot dure huurappartementen is deze eerste klasse het meest representatief bevonden.

'Schaesberg-Noord' gold tevens de 'Parkeernota Landgraaf 2008'. Ook hierin zijn gemeentelijke parkeernormen opgenomen. Uitgangspunt in dit laatste document is dat op eigen terrein in beginsel moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Op 26 oktober 2017 heeft de gemeente Landgraaf de het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) vastgesteld. Dit beleidsdocument dient mede ter vervanging van de 'Parkeernota Landgraaf 2008'. Ondanks dat op grond van bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan eigen parkeernormen gelden en er geen dynamische verwijzing is opgenomen naar het gemeentelijke parkeerbeleid, dient in onderhavig plan toch een parkeerregeling te worden opgenomen die in lijn is met hetgeen bepaald is in het GVVP. In het GVVP is namelijk expliciet vermeld dat in het GVVP uitgangspunten zijn weergegeven waarmee rekening dient te worden gehouden bij het opnemen van een regeling omtrent parkeren in bestemmingsplannen.

In bijlage 3 van het GVVP zijn de te hanteren parkeernormen opgenomen. Voor appartementen is hierin een parkeernorm van 1,8 pp/woning (waarvan 0,3 pp/woning voor bezoekers) opgenomen. Aangezien er 12 appartementen gerealiseerd zullen worden, ontstaat hiermee een totale parkeernorm van 21,6 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er in totaal 22 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Op eigen terrein kan in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Voor een overzicht van waar de beoogde en te realiseren parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd wordt verwezen naar het situatieoverzicht dat is opgenomen in figuur 9 van deze toelichting. Hieruit volgt dat op eigen terrein kan worden voorzien in 25 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 22 gerealiseerd.

4.1.2 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Binnen het plangebied worden geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen, gerealiseerd. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai noodzakelijk. Aangezien de woningen binnen de geluidszone van de Heerlenseweg, de Kakertsweg, Op de Heugden, de Pasweg, de Ruitersstraat, Streepersstraat en Streperplein. Om die reden heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd⁹. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Frans Erenslaan, Leenderkapelweg, Poststraat, Streeperveld, Willem II laan) in het onderzoek betrokken. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledig onderzoek is als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.

Alleen ten gevolge van de Heerlenseweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt overschreden op de

⁹ Econsultancy, 'Onderzoek wegverkeerslawaaai Heerlenseweg te Landgraaf', rapportnr.: 16528.004, d.d. 24 juli 2023.

zuidgevel van P1 (appartement 1-3, zie figuur 12 voor aanduiding appartementen). Vanwege de overschrijding van de maximaal te ontheffen waarde zijn maatregelen noodzakelijk.

In onderstaande figuur 12 staat in rood weergegeven op welke gevels de maximaal te ontheffen waarde ten gevolge van de Heerlenseweg wordt overschreden en in het oranje staat weergegeven op welke gevels de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden.



Figuur 12: Gevels ten aanzien waarvan de hoogst toelaatbare gevelwaarden (oranje) en de maximale ontheffingswaarde (rood) worden overschreden (bron: Econsultancy).

Verkeersaantrekkende werking

Bij een toename van 96 verkeersbewegingen op een totale intensiteit van circa 11.105 voertuigen per etmaal bedraagt de toename circa 0,04 dB. Derhalve zal de toename op de bestaande woningen aan de Heerlenseweg minder dan 1,5 dB bedragen. Voor de omliggende woningen is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. De zuidgevels van appartementen 01-03 dienen als dove gevels gerealiseerd te worden. Tevens wordt geadviseerd om gesloten borstwering te realiseren voor de buitenruimtes van appartementen 4-6 om de geluidbelasting in de buitenruimtes en de achterliggende gevels te beperken.

Vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Heerlenseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de beoogde appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Nader onderzoek naar geluidwering van de gevels is noodzakelijk ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde appartementen. De zuidgevels van appartementen 01-03 dienen tevens als dove gevels te worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er geen

onoverkomelijke belemmeringen optreden met betrekking tot het aspect geluid. Verder worden de volgende maatregelen in het advies geadviseerd voor de uitvoering en instandhouding:

1. het uitvoeren van de balkons met een gesloten borstwering
2. het aanbrengen van absorberend materiaal aan de onderzijde van de balkons
3. het realiseren van de appartementen 01-03 met dove gevels) in de regels te borgen.

Om te waarborgen dat de appartementen ook met 'dove gevels' worden uitgevoerd, zijn de betreffende gevels in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd én om ervoor te zorgen dat de balkons worden uitgevoerd met een gesloten borstwering en aan de onderzijde van het balkon absorberend materiaal wordt aangebracht, zijn deze maatregelen in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan (minstens) één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt op zichzelf niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project zorgt voor een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

NIBM

Het voorziene project is een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen, namelijk 12, ligt namelijk ver beneden de grenzen voor aantallen voor woningbouwlocaties die genoemd worden in Bijlage 3A. Dat houdt in op voorhand gesteld kan worden dat het project in kwestie niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Om die reden is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ van 3%. De NIBM-tool kan daarom formeel gezien ook buiten toepassing worden gelaten.

Ondanks dat er formeel gezien geen noodzaak bestaat tot het uitvoeren van een NIBM-berekening, is een dergelijke berekening zorgvuldigheidshalve toch opgesteld. Hierbij is uitgegaan van de maximale

verkeersgeneratie als berekend in subparagraaf 4.1.1, zijnde 72 mvt/etmaal. Voor het jaar van planrealisatie is uitgegaan van 2022. Voor het jaar van planrealisatie is uitgegaan van het jaar 2022. Mocht de planrealisatie plaatsvinden in een later jaar, dan is dit niet problematisch. Reden daarvoor is dat in de systematiek van de NIBM-tool wordt uitgegaan van een 'maximale bijdrage extra verkeer' die elk navolgend 'Jaar van planrealisatie' steeds lager wordt in vergelijking met de voorgaande jaren van planrealisatie. Ten aanzien van het aandeel vrachtverkeer wordt uitgegaan van 2%. Dit is naar verwachting een ruime inschatting van het aandeel vrachtverkeer.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	72
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,06
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Ook uit de berekening middels de NIBM-tool volgt dat geen sprake is van in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Ook wanneer een project niet in betekenende mate bedraagt aan luchtverontreiniging, moet met het oog op hetgeen bepaald is in artikel 3.1, eerste lid, Wro, alsnog aannemelijk worden gemaakt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit artikel staat bepaald dat een bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beginsel van een goede ruimtelijke uitgangspunten is van toepassing op alle ruimtelijke projecten en ten aanzien van alle aspecten die kleven aan een project – en dus ook met betrekking tot luchtkwaliteit. Om die reden wordt in deze subparagraaf een beknopte onderbouwing gegeven voor waarom sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Over luchtkwaliteit kunnen uitspraken gedaan worden aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die waarden kunnen bepaald worden middels de NSL-monitoringstool. Hierbij zijn de waarden van een viertal van de dichtstbijzijnde rekenpunten als uitgangspunt genomen. Deze rekenpunten bevinden zich op minder dan 50 meter van het plangebied. Betreffende waarden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ over- schrijdings- dagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
72948	17.5	18.1	6.4	11.3	2020
72949	17.4	18.1	6.3	11.3	2020
72950	17.3	18.1	6.3	11.2	2020
72951	17.5	18.1	6.4	11.3	2020
Norm	40	40	35	25	

Uit voorgaande tabel kan worden opgemaakt dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hiermee is aannemelijk gemaakt dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De toename in verkeersbewegingen zal, mede gelet op de beperkte omvang van het voorziene project, dusdanig klein zijn dat de geldende normen niet overschreden zullen worden wanneer het project gerealiseerd is. Dit kan worden bevestigd op basis van de uitkomsten uit de NIBM-tool.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om zo de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten bedrijven echter ook voldoende zekerheid hebben dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹⁰. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

¹⁰ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Effecten plangebied op omgeving

De reden om milieuzonering toe te passen is om een voldoende grote ruimtelijke scheiding aan te houden tussen functies die zich niet verdragen. Aangezien het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningen in een gebied dat hoofdzakelijk de bestemming 'Wonen' kent – en niet in de ontwikkeling van bedrijven in of nabij een dergelijk gebied – is er per definitie geen sprake van elkaar niet verdragende functies. Een verdere toelichting op dit punt is daarom niet aan de orde.

Effecten omgeving op plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal milieubelastende bestemming die in meer of mindere mate milieubelastend zijn. Het gaat hierbij om de volgende functies, waarbij de vermelde afstand hemelsbreeds en van de grens van het plangebied tot de bestemming die de milieubelastende functie toelaat gemeten is en waarvoor de volgende milieucategorieën van toepassing zijn¹¹:

- Een winkel voor de verkoop van vloeren, raamdecoratie, schilderwerken en woonaccessoires (direct aangrenzend; milieucategorie 1);
- een praktijk voor voetverzorging (op ca. 25 meter; milieucategorie 1);
- een café (op ca. 30 meter; milieucategorie 1);
- twee restaurants (op ca. 23 meter en ca. 52 meter; milieucategorie 1);
- twee kapsalons (op circa 11 meter en ca. 102 meter; milieucategorie 1);
- een kledingwinkel (op ca. 13 meter; milieucategorie 1);
- een snackbar (op ca. 8 meter; milieucategorie 1);
- een schoenwinkel (op circa 25 meter; milieucategorie 1);
- een glashandel en schildersbedrijf (op ca. 100 meter; milieucategorie 2);
- een beveiligingsbedrijf (op ca. 35 meter; milieucategorie 1);
- een stofferingszaak (op ca. 40 meter; milieucategorie 1);
- twee sportscholen (op ca. 80 meter en ca. 100 meter; milieucategorie 2);
- een partycentrum (op ca. 52 meter; milieucategorie 2);
- een zonnestudio (op ca. 53 meter; milieucategorie 1).

Gelet op de hoeveelheid bedrijven dat zich op korte afstand en (vrijwel) meteen aangrenzend aan het plangebied bevindt is sprake gemengd gebied. Aangezien aangenomen wordt dat een gemengd gebied al een hogere milieubelasting kent dan een rustig woongebied worden de richtafstanden van de VNG met één afstandsstap verlaagd. Uit navolgende tabel volgt wat het gevolg hiervan is voor de aan te houden richtafstanden.

Milieucategorie	Richtafstand rustig woongebied (m)	Richtafstand gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

¹¹ Indien voor een specifiek voorkomend bedrijf geen milieucategorie wordt benoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', is gekozen voor een categorie die, gelet op de hoeveelheid te verwachten milieubelasting van betreffend bedrijf, het meest passend wordt bevonden.

Alle bedrijven in de omgeving van het plangebied behoren tot milieucategorie 1 of 2. Ten aanzien van bedrijven behorende tot milieucategorie 1 hoeft in gemengd gebied geen richtafstand te worden aangehouden. Daarmee is het gegeven dat de winkel voor de verkoop van vloeren, raamdecoratie, schilderwerken en woonaccessoires direct aan het plangebied grenst niet problematisch. Er kan redelijkerwijs worden aangenomen dat bedrijven van milieucategorie 1 in dit geval niet zullen zorgen voor een onaanvaardbare hoeveelheid milieubelasting op de beoogde woningen.

Voor bedrijven behorende tot milieucategorie 2 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Alle bedrijven van milieucategorie 2 bevinden zich op een duidelijk grotere afstand dan deze 10 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf van milieucategorie 2 (partycentrum) bevindt zich namelijk op een afstand van circa 52 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

4.4.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Regeling geurhinder veehouderij (Rgv). De hierin opgenomen geurnormen hebben betrekking op de toevoeging van veehouderijen in de buurt van geurgevoelige objecten. Bij nieuwe planologische projecten anders dan veehouderijen dient in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Daarbij moeten twee zaken worden aangetoond:

- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toegevoegde geurgevoelige objecten; en
- veehouderijen worden niet onevenredig in hun belangen wordt geschaad.

Bij een en ander moet worden uitgegaan van de cumulatie van geurhinder van alle veehouderijen in de omgeving. Daarnaast is het niet automatisch zo dat wanneer geurnormen overschreden worden, er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat – en vice versa. Een gemeente zal per geval moeten beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Gemeenten hebben de mogelijkheid om middels een eigen geurverordening af te wijken van de in de Wgv gestelde normen. De gemeente Landgraaf heeft dat gedaan in de Verordening geurhinder en veehouderij Landgraaf 2018.

4.5.2 Onderzoek

Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van één of meerdere veehouderijen op de woningen waarin in het bestemmingsplan wordt voorzien. Dat kan onder andere worden achterhaald aan de hand van de verbeeldingen van de voor het buitengebied van Landgraaf. Bovendien is gebruikgemaakt van luchtfoto's.

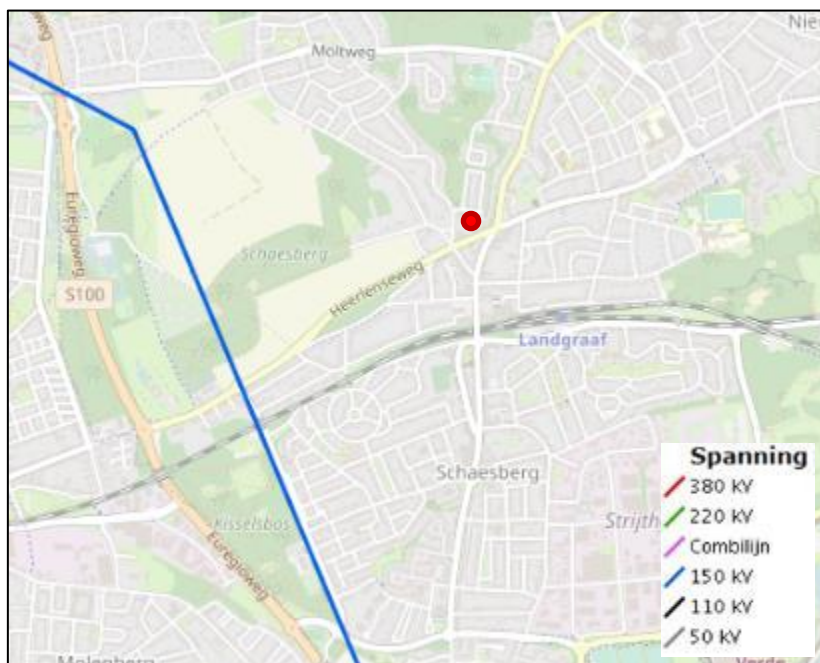
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Om die reden kan geurhinder vanwege één of meerdere veehouderijen redelijkerwijs worden uitgesloten.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Aan de hand van de Netkaart¹² van het RIVM kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone¹³ van hoogspanningslijnen. Een uitsnede van het voor het plangebied relevante deel van deze kaart is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 13: Uitsnede Netkaart (ligging plangebied indicatief aangegeven middels rode stip; bron: RIVM).

¹² <https://geodata.rivm.nl/netkaart.html>.

¹³ Een magneetveldzone is het gebied waar het magneetveld van een hoogspanningslijn waar het magneetveld over een jaar gemiddeld sterker is dan 0,4 microtesla.

Ten westen van het plangebied loopt een 150 kV-hoogspanningslijn (lijnnaam: Terwinselen – Beersdal). De afstand van het plangebied tot deze hoogspanningslijn is ongeveer 900 meter. Aan de hand van de Netkaart van het wordt ten aanzien hiervan uitgegaan van een indicatieve magneetveldzone van 50 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Voordat machinaal zal worden gegraven zal een KLIC-melding worden gedaan. Hiermee wordt voorkomen dat kabels en leiding in de bodem beschadigd raken.

Het aspect kabels en leidingen veroorzaakt ten aanzien van elektriciteitskabels geen belemmeringen. Eventueel aanwezige gas- en olieleidingen en daarmee samenhangende belemmeringen worden in kaart gebracht bij het aspect externe veiligheid (paragraaf 4.7).

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

4.7.2 Onderzoek

bron	stofcategorie	invloedsgebied [m]	aantal transporten per jaar
route 380, Heerlen – Herzogenrath	A	460	2.670
A79, wegvak L67: Knp. Kunderberg – Keulseweg Heerlen	LF1	45	1.869
	LF2	45	1.076
	GF3	355	500

Omdat het plan op meer dan 200 meter afstand is gelegen van beide (spoor)wegen, is geen kwantitatieve risicoanalyse noodzakelijk. Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied van stofcategorie A. Derhalve is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld (zie verderop).

Op meer dan 2 kilometer in oostelijke richting worden gevaarlijke stoffen vervoerd via de N300 (2), die echter niet op de risicokaart wordt vermeld als transportroute. In het provinciaal inpassingsplan voor de Buitenring1 is wel aandacht besteed aan externe veiligheid. De maatgevende stofcategorie die over deze route wordt vervoerd is GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Gelet op de afstand tot het plangebied is deze transportroute echter niet relevant te noemen.

Buisleidingen

Op 320 meter ten noorden van het plan is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen met een diameter van 4 inch en 40 werkdruk (3). De bijbehorende inventarisatieafstand bedraagt 45 meter. Overige leidingen op meer dan 580 meter van het plangebied, zoals hogedruk aardgastransportleiding Z-503-12 (4), zijn niet relevant. Met betrekking tot de buisleidingen gelden er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Inrichtingen

Buisleiding Z-503-16 (3) sluit aan op een gasontvangststation van de Gasunie. Voor dit station geldt een veiligheidsafstand van 15 meter. In zuidwestelijke richting is op circa 1.375 meter een tankstation met LPG-vulpunt gelegen (5). Op meer dan 2 kilometer ten oosten van het plan is veehouderij gelegen (6). Deze wordt vermeld op de risicokaart vanwege de aanwezigheid van een propaantank. Geen van de genoemde inrichtingen heeft invloed op het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Analyse en scenario's

Op de huidige locatie binnen het plangebied is een leegstaand kantoorpand gelegen en naast dit pand ligt een garage. Met de realisatie van het plan is er sprake van een toename van het aantal aanwezigen. De grootste toename is in de nachtperiode met 28,8 personen. Gezien de beperkte toename van het aantal aanwezigen en de afstand van het plangebied tot het spoor zal dit niet leiden tot een significante wijziging in het groepsrisico. Calamiteiten op het spoor (vanwege stofcategorie A) kunnen leiden tot een koude BLEVE of fakkelbrand met mogelijk warme BLEVE. Als gevolg van een BLEVE kan lichte gebouwschade optreden. Onbeschermde aanwezigen in de buitenlucht kunnen brandwonden oplopen als gevolg van hittestraling. Gelet op de verdiepte ligging van het spoor en de aanwezige bebouwing tussen het spoor en het plangebied is de kans op verwonding minimaal.

Beheersing en bestrijding

In beginsel zal de nadruk van beheersing en bestrijding bij de bron liggen, ook wat betreft zorgverlening. In het geval van een calamiteit op het spoor is het plangebied voor hulpdiensten bereikbaar via de Heerlenseweg. Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten als gevolg van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. Voor een goede bestrijdbaarheid is het van belang dat het voor de brandweer mogelijk is om:

- op tijd ter plaatse te zijn;
- voldoende opstelplaatsen te hebben;
- voldoende blusmiddelen te hebben.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal contact opgenomen worden met de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in verband met de locatie van de openbare bluswatervoorzieningen in relatie tot de brandweeringen.

Zelfredzaamheid

De te realiseren appartementen zijn niet specifiek bedoeld voor senioren of zorgbehoevenden.

Daarom wordt gesteld dat de bewoners een normale tot hoge mate van zelfredzaamheid bezitten, en daarmee goed in staat zijn het plangebied te ontvluchten indien noodzakelijk. De zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied wordt bevorderd door (achter)uitgangen en achterpaden van de bron af te richten. Daarnaast zal, in het kader van hittestralingsscenario's, ervoor gezorgd worden dat personen inpandig kunnen vluchten van de risicobronnen af. Bij calamiteiten op het spoor dient men het pand via de achterzijde (noordzijde) te ontvluchten, hierbij zullen de volgende maatregelen worden getroffen;

- Intern ontruimingsplan inrichten en oefenen met de betreffende scenario's;
- Verzamelplaats kiezen en inrichten op een (dreigende) BLEVE;
- Risicocommunicatie gebruiken om risicobewustzijn te vergroten.

Restrisico

De genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen met slachtoffers op de planlocatie en de omgeving. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

4.7.3 Conclusie

Het mogelijke 'restrisico' zal door middel van bovenstaande maatregelen tot een minimum worden beperkt waardoor het aspect externe veiligheid niet zorgt voor belemmeringen voor het planvoornemen. Daarnaast dient de Veiligheidsregio Zuid-Limburg ingevolge artikel 9 van het Bevt in de gelegenheid gesteld te worden om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen. Betreffend advies is uitgebracht op 19 juli 2023. Voor het volledige advies wordt verwezen naar de bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

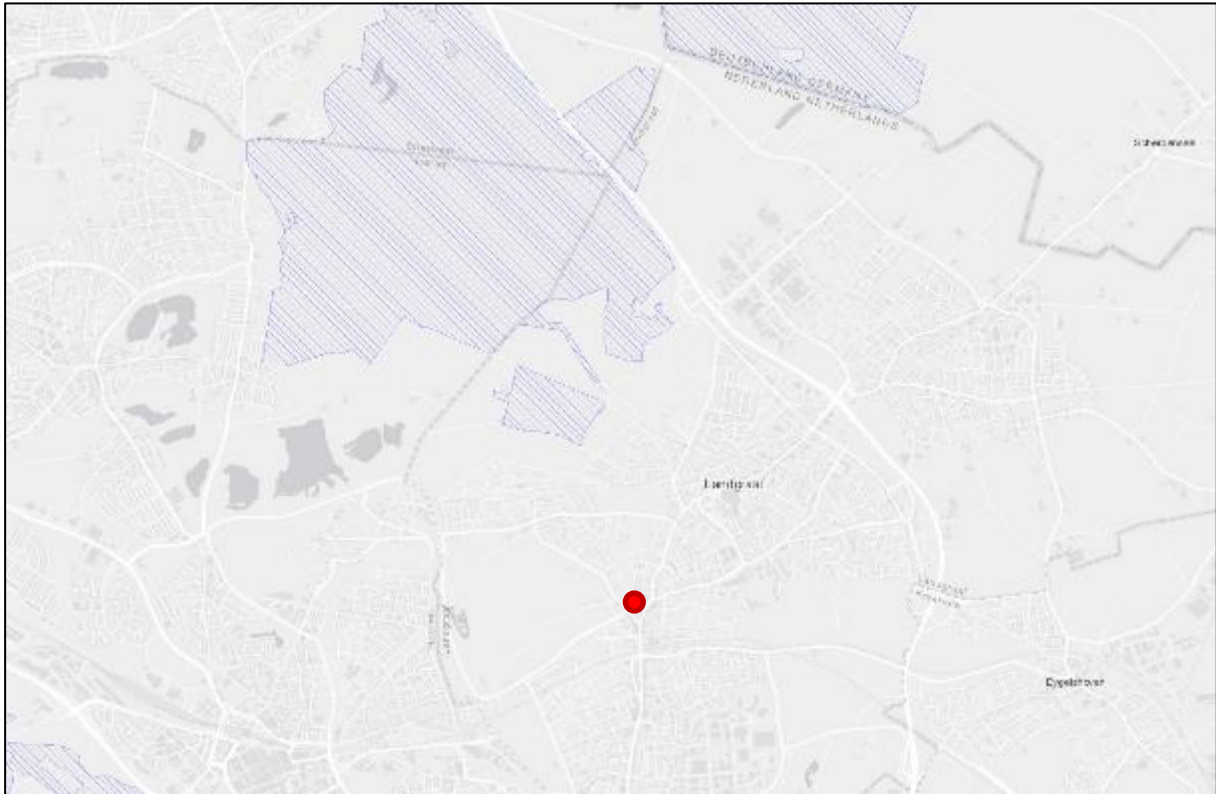
Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven

in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Wettelijke gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Brunssummerheide', bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied.



Figuur 15: Ligging Natura 2000-gebieden (blauw gestreept) ten opzichte van het plangebied (rode stip; bron: European Environment Agency, Natura 2000 Network Viewer).

De effecten die eventueel in het genoemde gebied zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gelet op de afstand tussen het plangebied en betreffend Natura 2000-gebied is het echter geheel onwaarschijnlijk dat er een toename in licht en geluid is in het Natura 2000-gebied. Een significante toename van stikstofdepositie in dit gebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zijn daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening met de AERIUS Calculator worden uitgesloten.

Derhalve is voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase een stikstofdepositieberekening uitgevoerd¹⁵. Voor de berekening en bijbehorende toelichting wordt verwezen naar de separate bijlagen. In onderstaande alinea's is een beschrijving gegeven van de belangrijkste uitgangspunten en conclusies uit deze toelichting.

¹⁵ BRO, 'Onderzoek stikstofdepositie Heerlenseweg te Landgraaf', rapportnr.: P04590, d.d. 7 november 2023.

Aanlegfase

Voor de berekening van de aanlegfase zijn gegevens met betrekking tot de inzet van mobiele werktuigen en verkeersbewegingen tijdens de aanlegfase ingevoerd in de AERIUS Calculator. Hierbij is gebruik gemaakt van invoergegevens van bekende vergelijkbare projecten. Zorgvuldigheidshalve is ook de uitstoot voortkomend uit de bewoning van de bestaande bebouwing (gasverbruik en verkeersbewegingen) meegenomen in de berekening voor de aanlegfase, ondanks dat van feitelijke bewoning naar verwachting nog geen sprake is tot het moment dat ook de nieuwbouwappartementen zijn opgeleverd.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden met betrekking tot de aanlegfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan en het gasverbruik van de panden. De benodigde gegevens voor de gebruiksfase zijn in overleg met de opdrachtgever bepaald en aangevuld op basis van de in de AERIUS Calculator opgenomen kentallen. Voor de berekening is uitgegaan van peiljaar 2023.

De verkeersgeneratie van de beoogde woonfuncties is berekend op basis van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Voor deze berekening wordt verwezen naar paragraaf 4.1 en naar het stikstofdepositieonderzoek dat is toegevoegd als bijlage. Deze verkeersgeneratie voor de 12 woningen tezamen bedraagt op een weekdag 72 mvt/etmaal. Ten behoeve van pakket- boodschappen bezorgen en afval-ophaalsdiensten zijn 2 middelzware verkeersbeweging per dag gehanteerd.

Met betrekking tot de ontsluiting is uitgegaan van volledige ontsluiting in oostelijke richting, namelijk via de Heerlenseweg. Reden om van dit laatste uit te gaan is dat verwacht wordt dat het merendeel van de verkeersbewegingen van en naar het centrum van Landgraaf zal plaatsvinden. De verkeersintensiteit op de Heerlenseweg ligt met circa 9.000 motorvoertuigen/etmaal vele malen hoger dan de maximale verkeersgeneratie van functies binnen het plangebied (weekdaggemiddeld)¹⁶. Het verkeer zal derhalve ter hoogte van de Heerlenseweg volledig zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

De bestaande bebouwing is in de huidige situatie aangesloten op het gasnet. Nog niet zeker is of ook de appartementen die worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing aardgas zullen gaan verbruiken. De appartementen in de nieuwbouw zullen niet worden aangesloten op het gasnet. Voor het in kaart brengen van een worstcasescenario wordt in het onderzoek rekening gehouden met een toekomstig aardgasverbruik van de al bestaande appartementen. Voor een appartement bedraagt het gemiddelde aardgasverbruik circa 900 m³ per jaar. De calorische onderwaarde van aardgas in Nederland bedraagt 31.650 kJ/m³, waardoor bij verbranding voor de verwarming van een verblijf circa 85 GJ aan warmte wordt afgeleverd. De HR-ketel emitteert 21 g NO_x per GJ⁴, wat overeenkomt met 1,79 kg NO_x per jaar.

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden met betrekking tot de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

¹⁶ Zie NSL monitoringskaart 2020, peiljaar 2020, te raadplegen via <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Conclusie

Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Beschermingszones natuur en landschap', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 (ligging plangebied aangeduid met rode marker; bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Planologische gebiedsbescherming

Op grond van artikel 1.12, tweede lid, Wnb wijzen gedeputeerde staten van de provincie gebieden in hun provincie aan die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie Limburg heeft dit gedaan in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het NNN is in deze provinciale omgevingsverordening aangewezen onder de noemer 'Goudgroene natuurzone'¹⁷. Om welke gebieden het hierbij gaat is zichtbaar op de bij de verordening horende kaart 'Beschermingszones natuur en landschap'. In navolgende figuur is een voor het plangebied relevante uitsnede uit deze kaart weergegeven.

Voor planvorming en aanzien van gronden die op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn aangewezen als 'Goudgroene natuurzone' geldt op grond van artikel 2.6.2 de volgende verplichting:

¹⁷ Zie paragraaf 2.6 van de toelichting van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Artikel 2.6.2 Bescherming Goudgroene natuurzone

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Uit bovenstaand artikel, en ook uit andere artikelen uit de provinciale omgevingsverordening die betrekking hebben op de 'Goudgroene natuurzone', blijkt niet dat er een externe werking uitgaat van deze zone. Aangezien het plangebied van onderhavig plan volledig buiten de 'Goudgroene natuurzone' gelegen is (zie figuur 13), behoeft bovenstaand artikel 2.6.2 uit de provinciale omgevingsverordening geen doorwerking te vinden in onderhavig plan.

Soortenbescherming

Quickscan flora en fauna

BRO heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek¹⁸. Onderstaand worden de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als separate bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot voorgenomen plannen zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties en leefgebied van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluit te geven;
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Voor het verwijderen van opgaand groen gelden de nadere bepalingen vanuit de gemeentelijke bomenverordening. Mogelijk is hiervoor een kapvergunning noodzakelijk;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van de bomen en overig opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

De sloop van de bebouwing binnen het plangebied kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen en/of huismus, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie nest- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Een vervolgonderzoek naar vleermuizen loopt van half mei tot en met eind september. Een onderzoek naar de huismus begint echter al eerder en loopt van april tot half mei.

Bij de eventuele daadwerkelijke aanwezigheid van een of meerdere huismusnesten zal de functionaliteit van de nesten behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen door het treffen van maatregelen zoals het aanbieden van tijdelijke nestkasten, werken buiten de gevoelige periode en het geschikt maken van de nieuwe situatie. Bij de aanwezigheid van een vaste

¹⁸ BRO, 'Quickscan flora en fauna Heerlenseweg 22/22a te Landgraaf', projectnr: P04590, d.d. 1 september 2021.

rust- en verblijfplaats van een vleermuizensoort is één van de onderdelen van de noodzakelijke maatregelen het tijdig aanbieden van temporele alternatieve verblijfsmogelijkheden (bijvoorbeeld vleermuiskasten). Afhankelijk van de aanwezige verblijfsfunctie(s), dienen meerdere geschikte alternatieve verblijfsmogelijkheden te worden aangeboden die de te verstoren/verwijderen verblijfplaatsen (tijdelijk) kunnen opvangen.

Conform de Wet natuurbescherming geldt voor de vervanging van verblijfplaatsen, afhankelijk van de aangetroffen verblijfsfunctie, een gewenningsperiode van minimaal 3 à 6 maanden waarin vleermuizen actief zijn, alvorens met de sloopwerkzaamheden ter plaatse van de verblijfplaats mag worden gestart. De wintermaanden mogen hierbij dus niet worden meegerekend. Bij de aanwezigheid van een kraamverblijf dienen alternatieve kraamverblijven zelfs minimaal een volledig kraamseizoen (mei – juli) aanwezig te zijn geweest tegelijkertijd met de huidige verblijfplaats. Dit kan tot gevolg hebben dat bij het aantreffen van een verblijfplaats pas in het seizoen na het verlenen van de ontheffing voor het verstoren ervan kan worden gesloopt. Voor een initiatiefnemer is dat vaak een extra jaar tijdverlies. Indien de projectplanning van essentieel belang is, adviseert BRO om vooraf aan het vleermuizenonderzoek al alternatieve verblijfplaatsen te plaatsen, conform hetgeen is gesteld in het kennisdocument van de te verwachten soorten en verblijfsfuncties. Hiermee kan eventuele vertraging van de planning worden beperkt.

Daarnaast dient voor het verwijderen van de huidige nest- en verblijfplaats een ontheffing te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de Provincie Limburg. Een ontheffingsaanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de ontheffing wordt voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien. De Provincie Limburg neemt normaliter binnen 13 weken een besluit over de aanvraag. Indien nodig kan dit termijn met 7 weken worden verlengd.

Soortgericht vervolgonderzoek

Naar aanleiding van de uitkomsten uit de quickscan flora en fauna heeft BRO een soortgericht vervolgonderzoek uitgevoerd naar de huismus en vleermuizen¹⁹. Voor het volledige onderzoeksrapport betreffende dit onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste elementen uit het onderzoek zijn beschreven in de navolgende alinea's.

Ten aanzien van de huismus zijn tussen 1 april en 15 mei 2022 twee veldbezoeken uitgevoerd, met een tussenliggende periode van minimaal 10 dagen, in de ochtenduren tussen 8.00 uur en 12.00 uur. Voor vleermuizen zijn in de periode 15 mei tot en met 30 september 2022 in totaal vijf aanvullende veldbezoeken uitgevoerd. Dit betreft de meest gunstige periode van het jaar waarin vleermuizen aantoonbaar van een onderzoeksgebied gebruik kunnen maken.

Huisumus

De gevonden resultaten wijzen niet op een mogelijke aanwezigheid van nestlocaties van huismus binnen het plangebied. De aanwezigheid van nestlocaties van huismus is redelijkerwijs uitgesloten.

¹⁹ BRO, 'Heerlenseweg 22-22a te Landgraaf – Vervolgonderzoek huismus en vleermuizen', projectnr: P04590, d.d. 18 november 2022.

Vleermuizen

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Er gaan bij werkzaamheden geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of vlieg-routes verloren. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten.

4.9 Bodem en asbest

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Op 12 oktober 2020 is door Aelmans een verkennend bodem- en asbestonderzoek²⁰ voor het gehele plangebied uitgevoerd conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek) en NEN 5707 (bodemininspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen) uitgevoerd. Ten behoeve van de bepaling van de onderzoekshypothese onderzoeksstrategie eerst een vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoeksrapport.

Vooronderzoek

Op basis van de resultaten uit het vooronderzoek zijn drie onderzoekshypotheses geformuleerd. Ten aanzien van grond luidt deze hypothese als volgt:

Gelet op het vroegere en huidige gebruik van het terrein, het historisch onderzoek en de terreinininspectie luidt de onderzoekshypothese, dat er geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden, oftewel dat de locatie als “onverdacht” kan worden beschouwd.

De hypothese met betrekking tot asbest is als volgt geformuleerd:

Op basis van de historische feiten kan worden geconcludeerd dat de locatie als “onverdacht” kan worden beschouwd voor asbest.

De hypothese ten aanzien van PFAS is als volgt verwoord:

²⁰ Aelmans, ‘Verkennd bodem- en asbestonderzoek – Heerlenseweg 22 te Landgraaf’, rapportnr.: E202961.008/RRI, d.d. 27 oktober 2020.

De te onderzoeken (boven)grond is te allen tijde diffuus verdacht op aanwezigheid van PFAS. De bovengrond kan door middel van atmosferische depositie diffuus verontreinigd geraakt zijn met gehalten boven de PFAS bepalingsgrens. Dit geldt met name voor de geroerde bovengrond, echter kan onge-roerde bovengrond niet worden uitgesloten.

Op basis van de hier bovenstaande feiten kan worden geconcludeerd dat de locatie als “verdacht” kan worden beschouwd voor PFAS.

Veldonderzoek

In zijn algemeenheid kan geconcludeerd worden dat tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden antropogene materialen zijn aangetroffen. Hierbij kan gedacht worden aan brokken beton, het sporadisch voorkomen van baksteen en/of het voorkomen van kolengruisbijmengingen. Specifieke conclusies ten aanzien van de bovengrond, de ondergrond, PFAS en asbest worden beschreven in onderstaande alinea's.

In de bovengrond zijn in het zand onder de verharding (grondmengmonster 1) geen verontreinigingen (gehalten < AW2000) aangetoond. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan het zand afkomstig onder de aanwezige klinkerverharding als 'Altijd Toepasbare grond' bestempeld worden. In de stollaag onder de verharding (grondmengmonster 2) is een lichte verontreiniging met PCB's aangetroffen. Hierbij is sprake van een marginale overschrijding van de AW2000. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze stollaag onder de aanwezige verharding als klasse 'industrie' bestempeld worden. Tot slot is in de lemige bovengrond (grondmengmonster 4) een lichte verontreiniging met zware metalen aangetroffen (zink, cadmium, kwik en lood) en PAK is aangetroffen. Er is hierbij sprake van een marginale overschrijding van de AW2000. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de lemige bovengrond als klasse 'wonen' bestempeld worden.

In het grondmengmonster voor de ondergrond (grondmengmonster 3) zijn analytisch gezien geen overschrijdingen aangetroffen van de AW2000. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als 'Altijd Toepasbare grond' bestempeld worden.

Uit de resultaten van het PFAS-onderzoek blijkt dat sprake is van diverse lichtverhoogde concentraties aan PFAS. De aangetroffen concentraties van de som PFOA zijn van dien aard dat deze veelal wel de bepalingsgrens maar niet de vastgestelde achtergrondwaarden overschrijden. Vorenstaande betekent dat de gemeten PFAS-waarden geen invloed hebben op voornoemde kwalificatie van de grond.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen. Wel zijn brokken beton en baksteen aangetoond. Uit de asbestanalyses blijkt in geen van de mengmonsters een verhoogd gehalte aan asbest aanwezig te zijn. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen overschrijdingen van de restconcentratienorm van 100 mg/kg ds. Op basis van vorenstaande kan de hypothese 'onverdacht' met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Naar aanleiding van bovenstaande resultaten dient de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie te worden verworpen, aangezien sprake is van marginale overschrijdingen van de achtergrondwaarden in de bovengrond. In het bodemonderzoek wordt echter geconcludeerd dat er geen aanlei-

ding is om over te gaan tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden er geen belemmeringen c.q. beperkingen gesignaleerd ten aanzien van de beoogde nieuwbouw binnen de onderzoekslocatie.

Voor het overige dient men rekening te houden met de diversiteit in kwalificatie van de onderzochte bodemlagen. Indien de vrijkomende grond niet ter plaatse kan worden herschikt, dienen de bodemlagen op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit afgezet te worden bij een erkend verwerker.

Actualisatie bodemonderzoek

Zoals reeds vermeld heeft Aelmans een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek) en NEN 5707 (bodeminspectie en monstername van asbest in bodem en partijen). Dit onderzoek is opgeleverd op 12 oktober 2020. Aangezien de gemeente Landgraaf voor de geldigheid van bodemonderzoeken een termijn van twee jaar hanteert, en deze termijn reeds is verlopen, is in samenspraak met de gemeente besloten tot een actualisatie van het bodemonderzoek. Hiertoe is door Aelmans een historisch bodemonderzoek uitgevoerd²¹. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste elementen uit het onderzoek zijn beschreven in de navolgende alinea's.

Uit overleg met zowel de initiatiefnemer voor onderhavige ontwikkeling als de gemeente is geen aanvullende informatie naar voren gekomen op basis waarvan blijkt dat er reden is om aan te nemen dat de bodemkwaliteit mogelijk negatief is beïnvloed ten opzichte van de situatie in oktober 2020, ten tijde van de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek. Uit luchtfoto's volgt dat enkel sprake is van enige struikgroei.

In het kader van het historisch bodemonderzoek (actualisatie bodemonderzoek) is verder op 1 november 2022 een locatiebezoek uitgebracht, waarbij een terreininspectie heeft plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de situatie ter plaatse van het onderzoeksgebied vergelijkbaar is met de situatie in 2020. Er hebben geen sloop- en of graafwerkzaamheden plaatsgevonden. Verder zijn er ook geen waarnemingen gedaan die duiden op mogelijke bodemverontreinigingen of het plaatsvinden van bodembedreigende activiteiten. Aan het aardoppervlak van het terrein zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek van Aelmans (d.d. 12 oktober 2020) nog steeds representatief zijn en dat deze resultaten niet zorgen voor belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen.

Geotechnisch bodemonderzoek nieuwbouw

Op 12 oktober 2021 is door Aelmans een geotechnisch bodemonderzoek uitgevoerd met betrekking tot de nieuwbouw²² (zie separate bijleggen bij deze toelichting). Het onderzoeksrapport dat in het kader van dit onderzoek is opgesteld bevat een funderingsadvies, uitgaande van een fundering op staal. De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op het grondonderzoek dat door Aelmans is uitgevoerd op 12 oktober 2021.

Aan de hand van het uitgevoerde grondonderzoek is het volgende geotechnische profiel opgesteld:

²¹ Aelmans, 'Historisch bodemonderzoek – Heerlenseweg 22 te Landgraaf', rapportnr.: E224147.001/GHA, d.d. 17 november 2022.

²² Aelmans, 'Geotechnisch bodemonderzoek, nieuwbouw – Heerlenseweg 22 te Landgraaf', rapportnr.: E202961.009/RKR, d.d. 2 november 2020.

- Vanaf maaiveld tot NAP +152,50 m à NAP +149,70 m wordt zandige leem aangetroffen waarin conusweerstand (qc) zijn gemeten van 0,5 tot 2,5MPa. Plaatselijk worden conuswaarden van >10 MPa geregistreerd welke duiden op zand- en / of grindlagen in het profiel. Het betreft hier de Formatie van Bostel, een kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit leem en een spoor klei, fijn en midden zand (bron; BRO REGIS II v2.2 en DGM v2.2);
- Hieronder is tot aan de maximaal verkende diepte van NAP +141,46 m een zandpakket aangetroffen waarin conusweerstand zijn gemeten van 5 tot meer dan 30 MPa. Terugvallen in de conusweerstand (tot <2 MPa) worden veroorzaakt door silthoudend en/of losgepakt zand. Hier betreft het de Formatie van Breda, een Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand en kleiig zand, met weinig grof zand en glauconietzand en een spoor klei, bruinkool, grind en schelpen (bron; BRO REGIS II v2.2 en DGM v2.2).

Tijdens de uitvoering van het grondonderzoek kon tot op de maximaal verkende diepte van maaiveld - 10 m (NAP +141,46 m) géén grondwater waargenomen worden. Hierbij wordt opgemerkt dat de metingen direct ná het sonderen hebben plaatsgevonden en slechts een momentopname zijn en dat onder invloed van spanningswater, lagenopbouw, lokale omstandigheden en seizoen afhankelijke factoren, de waarde hiervan sterk kan afwijken.

Gelet op de projectgegevens en de opbouw en samenstelling van de ondergrond is een fundering op staal beneden de nieuwbouw mogelijk, zij het in combinatie met plaatselijk een grondverbetering. Voor de minimaal vereiste ontgravingsniveaus, een berekening van de maximale weerstand van de fundering, een beschrijving van de te verwachten eindzakkingen van de funderingselementen, een berekening van de beddingscontante en de algemene richtlijnen voor het uitvoeren van ontgravingen en grondverbeteringen wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

Van belang om te vermelden is dat niet geheel duidelijk is in hoeverre het aanbrengen van een grondverbeteringspakket al dan niet gecompliceerd wordt vanwege de aanwezige belendende bebouwing. Als de belendende bebouwing niet volledig onderkelderd is aan de zijde van het plangebied, zullen er aanvullende maatregelen moeten worden getroffen alvorens ontgravingen plaatsvinden ten behoeve van de grondverbetering.

De uitkomsten uit het geotechnisch bodemonderzoek zijn voorgelegd aan de gemeente Landgraaf. De gemeente Landgraaf heeft naar aanleiding hiervan laten weten dat ten aanzien van de bouwconstructie en de wijze van funderen rekening dient te worden gehouden met de na-ijlende effecten van de kolenwinning. Hierbij gaat het om het voorkomen van:

1. drempels/drempelzones (risico op verzakkingen);
2. ten minste één breuklijn;
3. stijgend mijnwater.

Palte heeft een notitie opgesteld waarin wordt ingegaan op de wijze van funderen in relatie tot de na-ijlende effecten van de kolenwinning²³. Dit memo is toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting. In het memo wordt gesteld dat de oplossingen om de fundatie meer robuust te maken moet worden gezocht in rekening houden met het ontstaan van het gedeeltelijk wegvallen van de draagkrachtige ondergrond en hierop de in het werk gestorte funderingen te wapenen. Om te beoordelen of de na-ijlende effecten van invloed zijn op dit project en met welke uitgangspunten de fundering dan ge-engineerd moet worden, dient een onderzoek te worden uitgevoerd waarin wordt gekeken naar de differentiële

²³ Palte, 'Na-ijlende effecten kolenwinning', kenmerk: 500383-DaLo-memo-001, d.d. 11 november 2022.

bodembeweging en de invloed hiervan voor de ontwikkelingen waarin wordt voorzien met onderhavig bestemmingsplan. Dit onderzoek is op dit moment nog niet uitgevoerd. Om te borgen dat dit onderzoek wel wordt uitgevoerd, is hiervoor in de planregels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aangezien de uitvoerbaarheid van onderhavig plan hierdoor echter niet in het geding komt, vormt dat laatste gegeven geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Asbestinventarisatie

Aelmans heeft op 22 september 2020 een asbestinventarisatie, bestaande uit bureauonderzoek, een interview, een inspectie en monsternamen, uitgevoerd met betrekking tot het bestaande pand en de te slopen garage²⁴ (zie separate bijlagen bij deze toelichting). De garage kon alleen van de buitenzijde worden geïnspecteerd. Het dak van de garage was bovendien ingestort.

Tijdens de asbestinventarisatie zijn asbesthoudende materialen aangetroffen op het dak van het bestaande kantoorpand (dakbeschot). Tevens bestaat er een vermoeden van niet direct waarneembaar asbest ter plaatse van de koven/schachten/schoorsteenkanalen (asbesthoudende kanalen), spouwmuuren (asbesthoudende vochtkering) en de vloer onder de vaste asbestvrije vloerbedekking (asbesthoudende lijmlaag, vinyltegels en/of zeil). Er zijn geen asbestverdacht installaties aangetroffen.

Aanvullend onderzoek naar de in bovenstaande alinea genoemde vermoede toepassingen van asbest is noodzakelijk indien de aanvankelijke aanleiding voor het onderzoek wijzigt en bijvoorbeeld voorafgaand aan sloop of renovatie, waarbij de constructieve integriteit wordt aangetast. Nader onderzoek wordt door Aelmans echter vooralsnog niet noodzakelijk bevonden.

De asbesthoudende toepassingen dienen gesaneerd te worden voorafgaand aan renovatie- /sloopwerkzaamheden in het onderzochte gebied. Als er niet-gerapporteerde asbesthoudende materialen worden aangetroffen of het vermoeden van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen ontstaat, dan dient dit te worden gemeld en aanvullend te worden onderzocht en geïnventariseerd. De asbestverdachte onderdelen dienen door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf verwijderd te worden. Het advies dat gegeven wordt in het onderzoeksrapport is daarom om ook de materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1 door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf te laten verwijderen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Dat wordt gedaan middels een watertoets. De resultaten uit de watertoets landen vervolgens in een waterparagraaf.

²⁴ Aelmans, 'Asbestinventarisatie – Heerlenseweg 22, 6371 HS Landgraaf', rapportnr.: E203012.003/JKE, d.d. 30 september 2020.

Verschillende overheden hebben beleidskaders opgesteld aan de hand waarvan ze streven naar een duurzaam watersysteem. Dat gebeurt op Europees, rijks- provinciaal, gemeentelijk en waterschapsniveau. De beleidskaders op waterschaps- en gemeentelijke niveau worden hieronder geschetst.

Waterschap Limburg

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021' zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water. In het plan is onder meer vastgelegd hoe men het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en behouden.

Keur

Om haar taak uit te kunnen voeren kent het waterschap naast haar beleid de Keur. De Keur is een verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in zijn opgenomen. Deze regels gelden voor handelingen, werkzaamheden en veranderingen die worden uitgevoerd of aangebracht in, op of in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Dit is omsloten via de bij de keur behorende legger als kaart.

Ten gevolge van de verwachte klimaatverandering zal de neerslagintensiteit toenemen. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-stillbeginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha).

Het lozen van hemelwater afkomstig van nieuwe verhard oppervlak is op grond van de uitvoeringsregel 'lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak' dan ook alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden. Daarnaast moet ook altijd aan de zorgplicht worden voldaan als bepaald in artikel 3.1 van de Keur.

Uitgangspunt verwerking hemelwater

Een initiatiefnemer (particulier of bedrijf) is in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel (en daarop staande gebouwen en verharding) valt. In het geval niet alles kan worden verwerkt, heeft de gemeente in het kader van haar hemelwaterzorgplicht (Waterwet) de taak het overtollige hemelwater te verwerken. De gemeente kan hieraan specifieke normen stellen m.b.t. de opvangplicht op particulier terrein of verwerkt eventueel zelf het (overtollige) hemelwater. Uiteindelijk mag het (overtollige) hemelwater dat niet is geïnfiltreerd conform de normen van het waterschap m.b.t. het lozen op het watersysteem (gedoseerd) aangeboden worden op het watersysteem dat door het waterschap wordt beheerd. Iedereen (particulieren, bedrijven en gemeenten) die op het watersysteem loost moet aan deze normen voldoen.

Gemeente Landgraaf

Het hemelwaterbeleid van de gemeente Landgraaf is vastgelegd in het 'Integraal stedelijk waterplan 2017-2020'. Op hoofdlijnen wordt hierin de wettelijke volgorde 'vasthouden- bergen-afvoeren', zoals

vastgelegd in de nieuwe Waterwet, gevolgd. De gemeente legt de nadruk en de verantwoordelijkheid om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar (inspanningsverplichting particulier). De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als de perceeleigenaar niet redelijkerwijs zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen. Voor een nadere toelichting van het gemeentelijke hemelwaterbeleid wordt verwezen naar het rapport betreffende de watertoets dat is opgenomen als separate bijlage.

4.10.2 Onderzoek

Econsultancy heeft in het kader van de watertoets een geohydrologische quickscan en een geohydrologisch veldonderzoek uitgevoerd²⁵. Voor het in dit kader opgestelde onderzoeksrapport wordt verwezen naar de separate bijlagen. In het vervolg van deze subparagraaf zullen de belangrijkste conclusies hieruit worden besproken.

Grondwater

In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatiespecifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie. Op basis van de beschikbare gegevens wordt ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) op $\pm 110,0$ m +NAP is gelegen. Hiermee zou de GHG zich op dieper dan 5 m -mv bevinden. Van belang is verder dat de planlocatie niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied ligt.

Oppervlaktewater

Op basis van de leggerkaart van waterschap Limburg kan gesteld worden dat in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater aanwezig is.

Afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. In de Heerlenseweg bevindt zich echter een gemengd rioolstelsel – en geen gescheiden rioolstelsel. De mogelijkheden met betrekking tot de wijze van aansluiting zal daarom in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk anders wijzigen.

Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Het gaat met andere woorden om hydrologisch neutraal ontwerpen.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 154,5 m +NAP. De GHG is ingeschat op 110,0 m +NAP (> 5 m -mv). De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

²⁵ Econsultancy, 'Watertoets Heerlenseweg', rapportnr.: 16528.00, d.d. 23 mei 2022.

Hemelwater: bodemdoorlatendheid, toename in verhard oppervlak en waterbergingsopgave

Zoals reeds aangegeven heeft Econsultancy een geologisch veldonderzoek naar bodemdoorlatendheid van de bodem binnen het plangebied uitgevoerd. Voor het uitvoeren van een doorlatendheidsonderzoek gelden geen richtlijnen. De onderzoeksstrategie is in overleg met de opdrachtgever vastgesteld en betreft maatwerk. Ten aanzien van de uitvoering is aangesloten op het SIKB-protocol 2001 'Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen'.

Het veldwerk is uitgevoerd op 31 augustus 2021 en omvatte het zintuiglijk beoordelen van aanwezige bodemlagen door middel van het handmatig opboren van bodemmateriaal. De aanwezige bodemlagen zijn hierbij nauwkeurig beschreven en de posities van de betreffende boorpunten zijn op kaart vastgelegd. In totaal zijn met behulp van een edelmangrondboor (diameter 10 cm) 3 boringen geplaatst. De boringen zijn tot maximaal 3,0 m -mv doorgezet teneinde een duidelijk beeld van de bodemopbouw te verkrijgen. Na het verrichten van de boringen zijn de in-situ doorlatendheidsmetingen uitgevoerd.

Gebleken is dat de bovengrond tot 0,5 m -mv voornamelijk bestaat uit zwak humeuze, zwak grindige, sterk zandige leem. De bovengrond is bovendien matig baksteen- en kolengruishoudend. De ondergrond bestaat tot de onderzochte diepte uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 tot 0,4 m/dag zijn aangetoond. Vanwege de overwegend matige doorlatendheid van de bodem zullen de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn. Geadviseerd om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 0,1 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

In de huidige situatie is binnen het plangebied sprake van circa 795 m² aan verhard oppervlak. In de toekomstige situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied circa 1.745 m² gaan bedragen. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 950 m². Conform het beleid van het Waterschap Limburg is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa (1.745 m² x 0,08 m =) 140 m³. Er bestaat in onderhavig geval echter aanleiding om ervoor te kiezen hemelwater niet te infiltreren maar af te voeren op het gemeentelijke rioleringsstelsel (zie ook subparagraaf 4.10.3).

Gelet op het beleid van het waterschap is het uitgangspunt dat schoon hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) wordt aangesloten maar separaat worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water in beginsel expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. Het uitgangspunt hierbij is dan dat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Ondanks dat niet wordt gekozen voor hemelwaterinfiltratie, zijn de mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie toch in beeld gebracht. Binnen de planlocatie is weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen. Hierdoor zal, wanneer voor hemelwaterinfiltratie wordt gekozen, gezocht moeten worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk.

Om de wateropgave van 140 m³ met kratten te kunnen bergen zouden in totaal 326 kratten benodigd zijn. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van circa 235 m² (1,2 m x 0,6 m x 326 st). Onder de toekomstige parkeerplaatsen is voldoende ruimte aanwezig om infiltratiekratten te realiseren.

Vanwege de bodemopbouw en textuur wordt infiltratie beperkt mogelijk geacht. In de Keur van het waterschap staat opgenomen dat als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk, een dynamische bergings-/infiltratievoorziening aangelegd kan worden met leegloopvoorziening. Om afwenteling naar benedenstrooms te voorkomen mag hiermee met de leegloopvoorziening maximaal 10 l/s/ha worden geloosd. Voor deze ontwikkeling komt dit neer op een afvoer van maximaal 2,0 l/s.

Het beschreven waterbergingssysteem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 80 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan overtollig water overstorten op de bestaande riolering. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

4.10.3 Gekozen oplossing verwerking hemelwater

Zoals aangegeven in de door Econsultancy opgestelde watertoets is het uitgangspunt dat bij een toename in de hoeveelheid verhard oppervlak in beginsel dient te worden voorzien in één of meerdere hemelwaterinfiltratievoorzieningen. De genoemde infiltratiekratten zijn hiervan een voorbeeld. Hiermee wordt een versnelde afvoer van hemelwater tegengegaan.

Op aanwijzing van de gemeente Landgraaf wordt hemelwater in onderhavig geval niet geïnfiltreerd middels een infiltratievoorziening. Deze keuze hangt samen met de na-ijlende effecten van de steenkolenwinning. Wanneer hemelwater zou worden geïnfiltreerd, leidt dit mogelijk tot een toenemende instabiliteit van de bodem. Deze instabiliteit kan zich tonen in de vorm van verzakkingen. De gemeente Landgraaf geeft aan dat de oplossing voor de omgang met hemelwater dient te worden gezocht in een retentievoorziening voor hemelwater die gedoseerd leegloopt op het gemeentelijke rioleringsstelsel en waarbij geen sprake is van infiltratie van hemelwater in de bodem. Indien groene daken worden toegepast, mag de opvangcapaciteit van deze daken in mindering worden gebracht op de wateropgave. Volgens de gemeente dient via maatwerk te worden bepaald welke weg voor de verwerking van hemelwater het beste onder de gegeven omstandigheden (na-ijlende effecten van de kolenwinning) kan worden gevolgd.

In een latere fase zal de benodigde hemelwatervoorziening nader worden uitgewerkt. Hierbij zal de wateropgave als berekend in de watertoets (140 m³) in acht worden genomen.

4.10.4 Conclusie

Rekening houdend met de in de watertoets genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten (zie bijlagen) is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

De gemeente Landgraaf heeft op 1 december 2016 het ‘Facet bestemmingsplan Archeologie’ vastgesteld. Middels dit bestemmingsplan zijn onder andere regels met betrekking tot archeologie in het vigerende bestemmingsplan ‘Schaesberg Noord’ gewijzigd dan wel aangevuld.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Schaesberg Noord’ geldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. In het daarna vastgestelde vigerende ‘Facet bestemmingsplan Archeologie’ is voor het gehele plangebied echter wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen, namelijk ‘Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met lage verwachtingswaarde)’. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

In beginsel geldt er ingevolge artikel 7.2.1 van ‘Facet bestemmingsplan Archeologie’ een bouwverbod voor gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met lage verwachtingswaarde)’. In artikel 7.2.2 zijn uitzonderingen opgenomen op dit verbod. Eén van deze uitzonderingen is wanneer de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat.

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkelingen zal sprake zijn van een bodemingreep kleiner dan 10.000 m². Daarom is er in casu geen sprake van een bouwverbod. Archeologisch onderzoek ten behoeve van het afwijken van het bouwverbod is daarom niet noodzakelijk. Aangezien de gronden

binnen het plangebied niet archeologisch worden vrijgegeven, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met lage verwachtingswaarde)' in onderhavig bestemmingsplan opgenomen voor het gehele plangebied.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.12.2 Onderzoek

Aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' en de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Limburg²⁶ is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de bestaande woning aan de Heerlenseweg 22 kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het gaat hierbij om een halfvrijstaand herenhuis uit 1910. De bouwstijl van de woning is 19^e eeuws traditioneel met lichte neorenaissance invloeden. Het object is van belang vanuit stilistisch oogpunt.

Gelet op de beoogde inpandige wijziging van het bestaande pand zullen er geen wijzigingen aan de uiterlijke kenmerken van het gebouw plaatsvinden. De bebouwing blijft intact en de aanwezige cultuurhistorische waarden zullen niet worden verstoord. Daarom is het niet noodzakelijk om de cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing en de aantasting ervan ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen verder te inventariseren en te beschrijven.

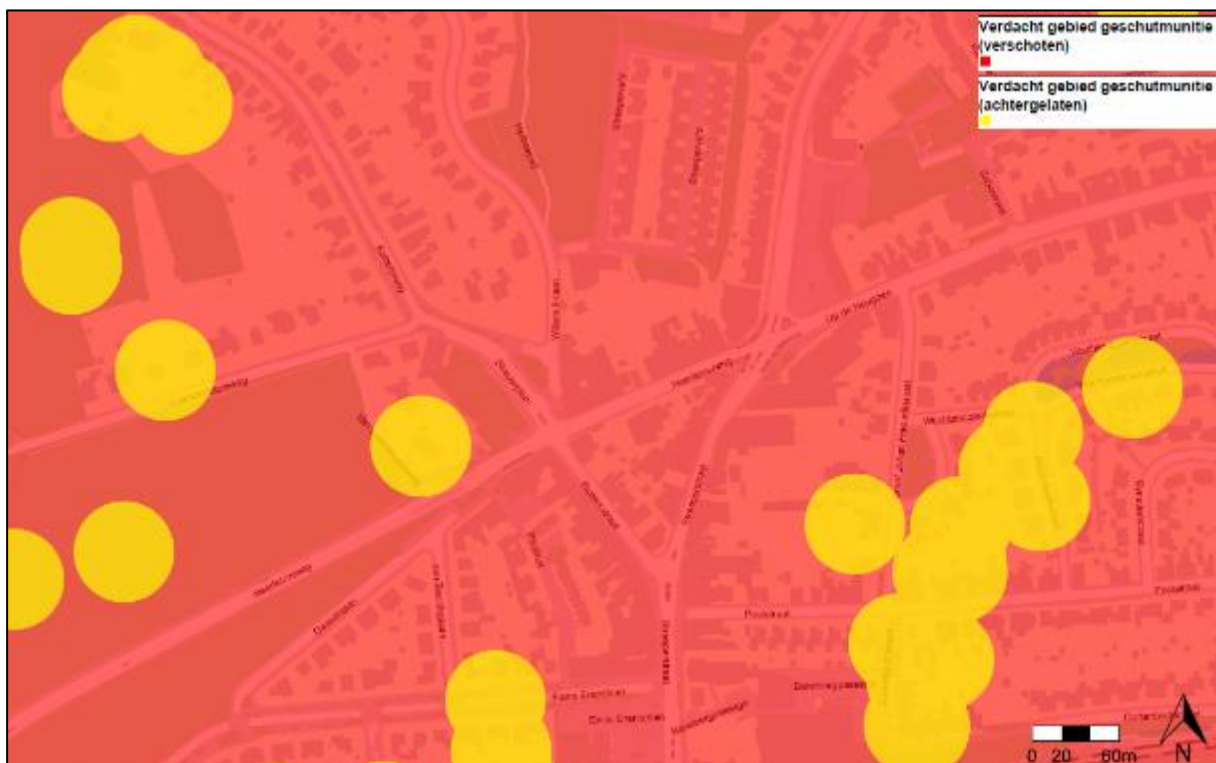
²⁶ Zie Atlas Limburg, te raadplegen via <https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default>.

4.12.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Explosieven

Op grond van de 'Bommenkaart 2018' is het plangebied verdacht op het voorkomen voor verschoten geschutsmunitie, afkomstig uit de Tweede Wereldoorlog (ontplobbare oorlogsresten). Dat het gebied verdacht is op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten is ook zichtbaar in de navolgende figuur.



Figuur 17: Gebied verdacht op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten (bron: gemeente Landgraaf).

Het is van belang om aan te geven op welke manier omgegaan met de kans op het voorkomen van ontplofbare oorlogsresten.

De gemeente Landgraaf heeft aangegeven dat het noodzakelijk is om een onderzoek naar niet-gesprongen explosieven uit te voeren. Hierbij dient volgens de gemeente te worden gestart met een zogenaamde risicoanalyse ontplofbare oorlogsresten. De uitvoering van dit onderzoek is aan de orde in een latere fase, namelijk in het kader van de bouw. Dat betreffend onderzoek niet is uitgevoerd in het kader van voorliggend bestemmingsplan is niet bezwaarlijk, omdat de uitvoerbaarheid van het plan hierdoor niet in het geding komt. Om te borgen dat er een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten wordt uitgevoerd, is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het uitvoeren van betreffend onderzoek opgenomen in de planregels. Het is de verantwoording van de initiatiefnemer/opdrachtgever (in het kader van Arboretgeving) om gevolg te geven aan het voorkomen van risico's ten aanzien van niet-gesprongen explosieven.

4.14 M.e.r.-plicht

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) dan nodig.

Doorwerking projectgebied

De gemeente Landgraaf heeft aangegeven dat een aanmeldnotitie m.e.r. noodzakelijk is. BRO heeft deze aanmeldnotitie opgesteld²⁷. Deze notie is opgenomen als separate bijlage bij deze toelichting.

Op grond van de de m.e.r.-beoordeling kan worden geconcludeerd dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

²⁷ BRO, 'Aanmeldnotitie m.e.r. bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg', projectnr.: P04590, d.d. 28 maart 2023.

5. PLANSTUKKEN

5.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, met dien verstande dat bepalingen zijn omgeschreven naar de systematiek van een bestemmingsplan.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende bepalingen

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsbepalingen

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied. De gronden binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt: groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Ter plaatse is eveneens een bouwvlak opgenomen met de maximale bouwlagen. Ten aanzien van de type woningen is een aanduiding opgenomen dat uitsluitend 'gestapelde' woningen zijn toegestaan.

Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)

De voor 'Waarde - Archeologie 5 (Gebieden met een lage verwachtingswaarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. In beginsel geldt op gronden met deze bestemming een bouwverbod. Op dit bouwverbod zijn echter uitzonderingen opgenomen. Betreffende bestemming is opgenomen voor het gehele plangebied, conform de hiervoor opgenomen regeling in het vigerende bestemmingsplan 'Facet bestemmingsplan Archeologie'.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van het afwijken van bestaande afstanden en maten en het ondergronds bouwen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels zijn een verwijzing naar de wettelijke regelingen en de parkeerregels opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, eerste lid, Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Limburg is in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg opmerkingen gemaakt. Naar aanleiding van het vooroverleg is in voorliggende bestemmingsplantoelichting nader ingegaan op hoe in onderhavig geval wordt omgegaan met de nabijliggende effecten van de steenkolenwinning.

6.2.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Met de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is de formele procedure voor de vaststelling van start gegaan. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor het inbrengen van zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving wordt het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de provincie Limburg.

Op onderhavig planvoornemen is er vanuit de Provincie Limburg een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze heeft betrekking op paragraaf 3.2.2 van onderhavig toelichting. In deze paragraaf is er niet ingegaan op de punten die de provincie heeft opgenomen in artikel 2.4.2 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Op basis van de ingekomen zienswijze is artikel 3.2.2 van onderhavige toelichting tekstueel aangepast op basis van de punten uit artikel 2.4.2 'Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen', behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014.

