

**Bestemmingsplan
Woning Helseviersweg (ong.)
Gemeente Landgraaf**

Plangroep Heggen B.V.
Born, juni 2013

Kenmerk: 09.129.R001.KT
Auteur(s): mr. K. Tielen
ing. J. van Schie

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
	1.1. Algemeen	4
	1.2. Plangebied	4
	1.3. Doel	6
	1.4. Geldend bestemmingsplan	7
2.	Beschrijving bestaande situatie	8
	2.1. Ontstaansgeschiedenis	8
	2.2. Ruimtelijke structuur	8
3.	Beleidskader	10
	3.1. Inleiding	10
	3.2. Ruimtelijk beleid	10
	3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
	3.2.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	10
	3.2.3. POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	11
	3.3. Volkshuisvestingsbeleid	13
	3.3.1. Provinciale Woonvisie Limburg (mei 2005)	13
	3.3.2. Regionale Woonvisie Parkstad Limburg (december 2006)	14
	3.3.3. Werkwijze Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 (december 2007)	15
	3.4. Waterbeleid	16
	3.4.1. Nationaal bestuursakkoord water	16
	3.4.2. Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	16
4.	Planbeschrijving	18
	4.1. Doelstellingen en uitgangspunten	18
	4.2. Stedenbouwkundige aspecten	18
	4.3. Groen	19
5.	Randvoorwaarden en onderzoek	20
	5.1. Inleiding	20
	5.2. Milieu	20
	5.2.1. Bodem	20
	5.2.2. Geluid	20
	5.2.3. Luchtkwaliteit	21
	5.2.4. Externe veiligheid	22
	5.2.5. Milieuzonering en geur	23
	5.3. Waterhuishouding	24
	5.4. Flora en fauna	27
	5.5. Natuur en landschap	27
	5.6. Archeologie en cultuurhistorie	28
	5.7. Kabels en leidingen	30
	5.8. Verkeerskundige aspecten	30
6.	Juridische opzet	32
	6.1. Inleiding	32
	6.2. Inleidende regels	32
	6.3. Bestemmingsregels	32
	6.4. Algemene regels	34
	6.5. Overgangs- en slotregels	34

7.	Uitvoerbaarheid	36
	7.1 Economische uitvoerbaarheid	36
	7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8.	Procedure, inspraak en overleg	38
	8.1 Procedure	38
	8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	38
	8.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening j ^o afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht	38
	Ingebonden bijlagen	40
	Bijlage 1: Globale kostenraming inpassingsplan	40
	Bijlage 2: globale berekening dimensionering infiltratievoorzieningen	42

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Dhr. van Heugten (initiatiefnemer) is voornemens om op een perceel aan de Helseviersweg te Nieuwenhagen, gemeente Landgraaf, een vrijstaande grondgebonden woning op te richten. Het betreffende perceel is gelegen tussen de percelen Helseviersweg nr. 2 en Helseviersweg nr. 12. Ten behoeve van het project heeft Dhr van Heugten de gemeente Landgraaf verzocht om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan. Middels een analyse van het plangebied en haar omgeving is de wenselijkheid van het initiatief door de gemeente Landgraaf beoordeeld. Uit de analyse is onder andere gebleken dat plangebied gelegen is in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Binnen dit gebied geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming van natuurlijke en landschappelijke waarden. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. De toekomstige woning zal derhalve landschappelijk moeten worden ingepast. Daarnaast is het project in strijd met de ter plekke geldende bestemmingsplanbepalingen en zal pas kunnen worden verwezenlijkt nadat ten aanzien van het plangebied een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

Ten behoeve van het beoogde gebruik zal derhalve een zogenaamd 'postzegelplan' dienen te worden vastgesteld, waarbij het perceel een woon- en een natuurbestemming zal krijgen. De term postzegelplan duidt in dit geval op een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld om een concreet bouwplan of een concrete gebruiksbehoefte mogelijk te maken. Het plan kent derhalve een sterk projectmatig karakter.

De stedenbouwkundige basis van het plan wordt gevormd door het ten behoeve van de ontwikkeling vervaardigde bouwplan. Ten aanzien van dit bouwplan is reeds een positief welstandadvies afgegeven. De toekomstige woning zal worden uitgevoerd in twee bouwlagen en worden afgedekt met een zadeldak. In onderstaande afbeelding 1.1 is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zullen nader worden toegelicht in hoofdstuk 5.

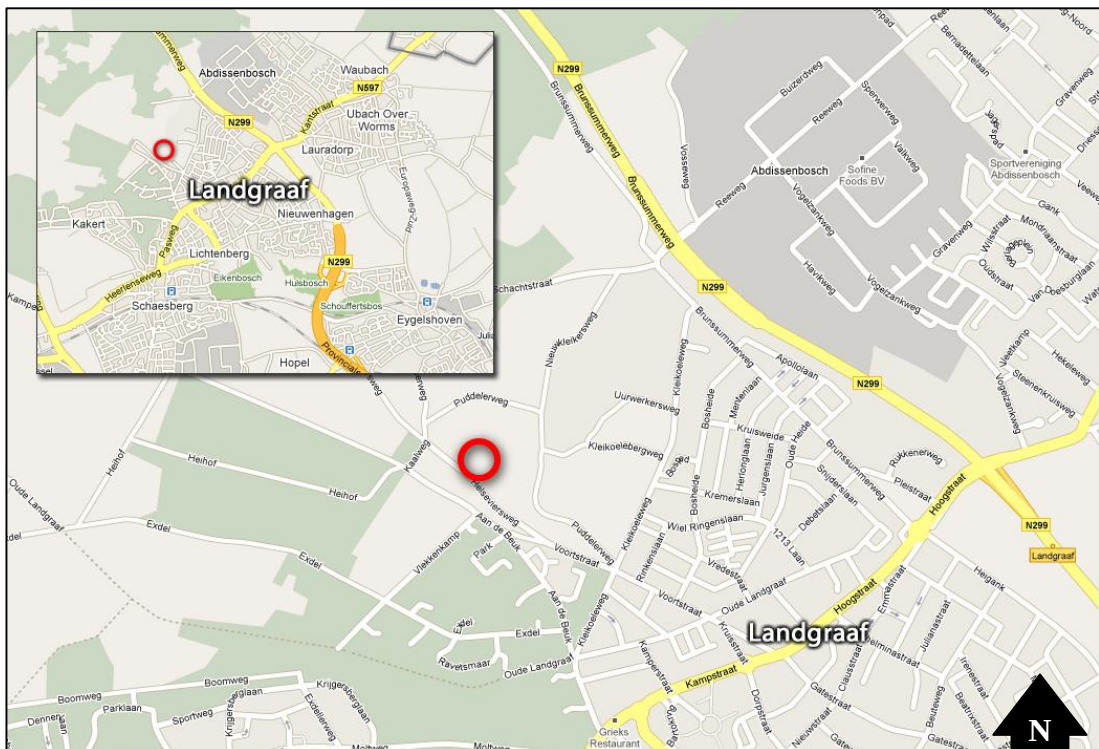


Figuur 1.1: toekomstige inrichting plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke grens van de kern Nieuwenhagen in de gemeente Landgraaf, op een perceel dat is gelegen aan de Helseviersweg. Op het perceel is

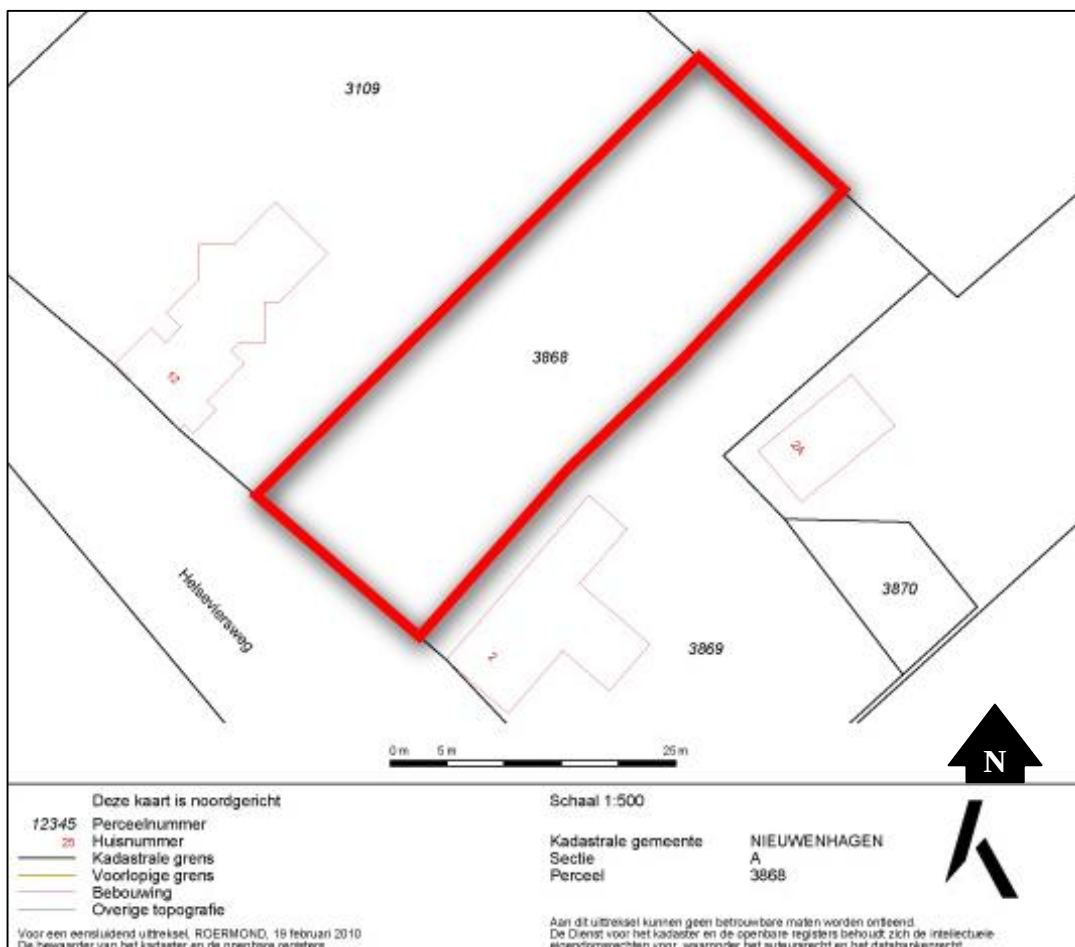
in de huidige situatie een houten schuur aanwezig, welke als opslagruimte wordt gebruikt. De oostelijke plangrens wordt gevormd door het naast gelegen perceel Helseviersweg nr. 2. Het naastgelegen perceel Helseviersweg nr. 12 vormt de westelijke plangrens. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door een hekwerk, dat het perceel scheidt van de berm van de Helseviersweg. Ten noorden van het perceel bevindt zich een bosperceel, dat de noordelijke plangrens vormt. Het perceel is kadestraal bekend als Nieuwenhagen, sectie A, nummer 3868. In de onderstaande figuren is de topografische ligging van het plangebied, alsmede een luchtfoto van het plangebied opgenomen. In de op de volgende pagina weergegeven figuur 1.3 is de kadastrale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2: topografische ligging plangebied



Figuur 1.3: luchtfoto plangebied



Figuur 1.4: kadastrale begrenzings plangebied

1.3 Doel

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Per 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht voor hun gehele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Beleid vormt de drager en toetssteen voor een goede ruimtelijke ordening. In eerste instantie moet duidelijk zijn welk beleid er voor het nieuwe plangebied gevoerd wordt. Op basis van een inventarisatie van de aanwezige functies en bebouwing, de analyse van knelpunten en het bepalen van de mogelijkheden voor de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkeling kunnen uitspraken worden gedaan over het plangebied. De beleidsuitgangspunten dienen niet te worden beperkt tot de bestaande situatie en de korte termijn, maar dienen tevens inzicht te geven op de middellange of zelfs de lange termijn. De beleidsuitgangspunten kunnen dan ook betrekking hebben op concrete situaties, mogelijkheden en wensen voor de toekomst.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een vrijstaande woning. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, kent voorliggend bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle

belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voorliggend document behelst de plantoelichting van dit bestemmingsplan. Naast de plantoelichting is het bestemmingsplan 'Woning Helseviersweg (ong)' vervat in de volgende planstukken:

§ de dataset met kenmerk NL.IMRO.0882.BPHLSVIERBUI02001-VG01;

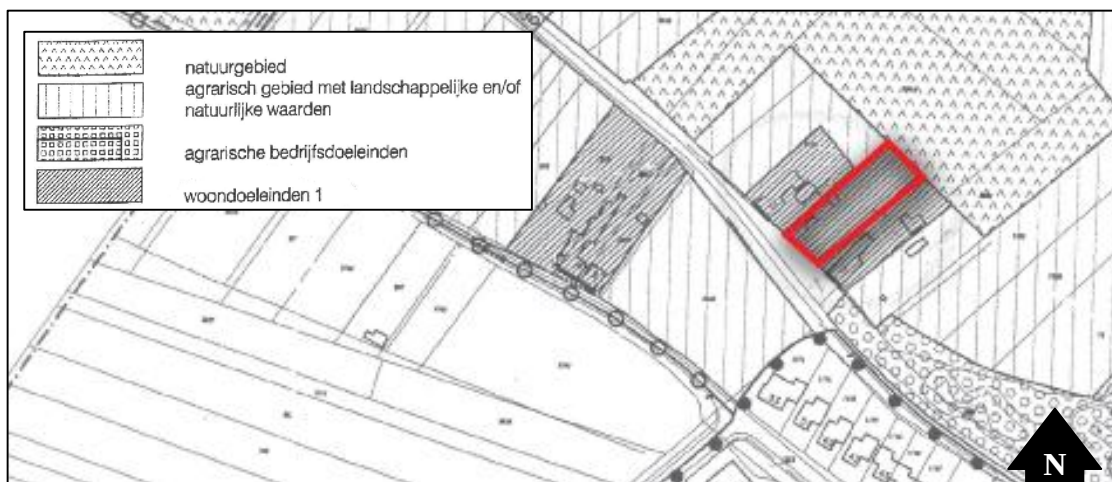
§ de planregels;

§ de analoge verbeelding (plankaart).

Deze plantoelichting is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 2 bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan beschreven (uitgangspunten en programma). In hoofdstuk 5 komen de verschillende randvoorwaarden en de ten behoeve van het plan uitgevoerde onderzoeken aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de juridische opzet van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting op de economische uitvoerbaarheid gegeven, waarna in hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak- en overlegmomenten worden behandeld. In het afsluitende hoofdstuk 9 wordt ten slotte de te volgen procedure beschreven.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De gronden waarop het plan betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Brunssummerheide', vastgesteld op 23 september 1999 en goedgekeurd op 11 januari 2000, van toepassing is. De betreffende gronden zijn bestemd voor 'Woondoeleinden-1'.



Figuur 1.5: uitsnede bestemmingsplankaart

De gronden aangewezen voor de bestemming 'Woondoeleinden-1' zijn bestemd voor wonen. De woningen gelegen op deze gronden kunnen conform het vigerende bestemmingsplan worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, onder voorwaarde dat de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden-1' is nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Op het perceel rust derhalve geen direct bouwtitel, waardoor ondanks de bestaande woonbestemming de gewenste woningbouwontwikkeling niet mogelijk is. In het bestemmingsplan 'Brunssummerheide' zijn geen wijzigings- of ontheffingsmogelijkheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van voorliggend project zal derhalve een nieuw bestemmingsplan dienen te worden vastgesteld.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Landgraaf is ontstaan door samenvoeging van de vroegere gemeenten Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms. In 1986 is besloten om de naam Landgraaf ook als plaatsnaam te gebruiken, omdat de meeste kernen aaneen gegroeid waren. In tegenstelling tot de buurgemeenten Heerlen en Kerkrade, die een soortgelijke ontwikkeling hebben ondergaan, heeft Landgraaf echter haar dorpse karakter grotendeels behouden. Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke grens van de wijk Nieuwenhagen.

Uit de verkenning zoals deze ten behoeve van het ten aanzien van het plangebied verrichte historisch bodemonderzoek (zie verder paragraaf 5.2.1) is uitgevoerd is gebleken dat de (omgeving van het) van het plangebied, zo'n 150 jaar geleden in gebruik was als agrarisch gebied en extensief werd bewoond. Ten zuidoosten van het plangebied is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw een woonwijk gerealiseerd. Tot op heden is het gebruik van het plangebied niet wezenlijk veranderd: het perceel heeft voorzover bekend altijd een agrarische functie gehad. Momenteel is het perceel in gebruik als weide.

2.2 Ruimtelijke structuur

In onderstaande figuren 2.1 tot en met 2.4 zijn enkele foto's van het plangebied en haar omgeving opgenomen.



Figuren 2.1 en 2.2: het plangebied aan de Helseviersweg



Figuren 2.3: de Helseviersweg, gezien in westelijke richting



Figuur 2.4: grasland aan de overzijde van het plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als weiland. Het plangebied is begroeid met een verruigde gras/kruiden vegetatie en bestaat uit twee helften, welke onderling worden gescheiden door een hekwerk. Op het noordelijke gedeelte van het perceel zijn enkele bomen aanwezig. Op het terrein bevindt zich thans nog een houten schuur, die mogelijk ten behoeve van de oprichting van de toekomstige woning zal worden gesloopt. Verder is in het plangebied geen bebouwing aanwezig. Evenmin bevinden zich andere (infrastructurele) voorzieningen op het perceel.

Het profiel van de Helseviersweg bestaat ter hoogte van het plangebied uit een rijstrook van ca. 3 meter breed met aan weerszijden een groenstrook. Ter hoogte van het plangebied zijn geen trottoirs aanwezig, waardoor het perceel slechts door middel van een hekwerk van de huidige berm wordt gescheiden. Aan de Helseviersweg liggen verspreid enkele woningen welke een landelijk uitstraling kennen. Ook aan weerszijden van het plangebied bevindt zich woonbebouwing, waardoor middels de oprichting van de toekomstige woning een lintstructuur wordt gecreëerd en als zodanig de bestaande stedenbouwkundig weefsel versterkt.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de wijk Nieuwenhagen. De omgeving van het plangebied heeft een uitgesproken groen karakter. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een open karakter. Incidenteel zijn dichter begroeide bospercelen in het landschap aanwezig. De Helseviersweg loopt uit in het gebied Brunssummerheide. De Brunssummerheide is een ca. 1800 ha groot bos en natuurgebied, waarbinnen een ca. 600 ha groot beschermd natuurgebied ligt. Dit natuurgebied is in eigendom en beheer van de Vereniging Natuurmonumenten. De relatie tussen de in het plangebied geprojecteerde ontwikkelingen en dit natuurgebied wordt nader toegelicht in paragraaf 5.4.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van de in het plangebied voorgenomen ontwikkelingen relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Aan bod komen het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid en waterbeleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid in Nederland en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- § het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- § het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- § het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden. Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan niet in het geding.

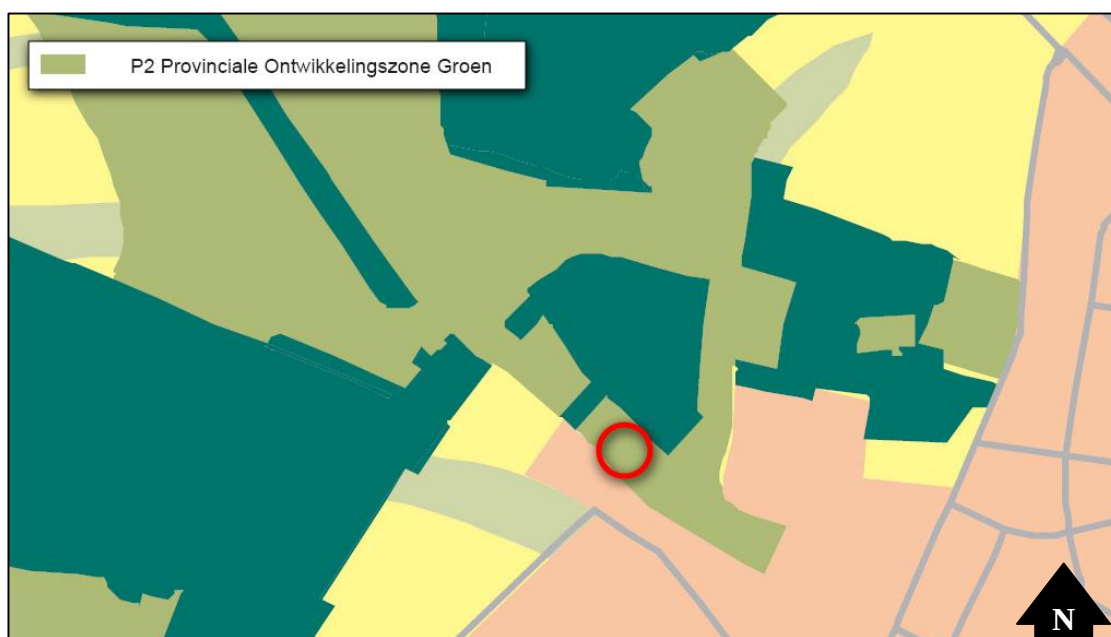
Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006¹ (geactualiseerd in 2010) is, als integraal plan, een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan en bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tot slot vormt het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

¹ Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006*. Maastricht.

Het plangebied is gelegen binnen de grens stedelijke dynamiek van de Parkstadregio, in het 'Perspectief 2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (zie figuur 3.1). De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming: behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en water systemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening verdienen specifieke aandacht. Het bebouwingsarme karakter dient in principe te worden gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS.



Figuur 3.1: uitsnede POL-kaart perspectieven

Zoals aangegeven geldt binnen de POG een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Ten aanzien van rode ontwikkelingen (zoals bijvoorbeeld woningbouw) geldt een 'nee, tenzij benadering'. De ontwikkeling van rode functies kan slechts plaats vinden na een zorgvuldige afweging van de betrokken (ruimtelijke) belangen. Daarnaast dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering ter plaatse en een kwaliteitsbijdrage in groter verband (compensatieverplichting). De voorwaarden en condities welke gelden ten aanzien van nieuwe rode ontwikkelingen in het buitengebied zijn vastgelegd in de POL aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'.

3.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering² vastgesteld. Deze POL-aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's.

Ten aanzien van voorliggend plangebied is met name het thema kwaliteitsverbetering van belang. In de POL-aanvulling wordt ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de

² Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+-regeling en het VORM beleid. Deze instrumenten worden in de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs kwaliteitsmenu. Op onderdelen zijn de betreffende instrumenten aangepast en verbreed.

Het Limburgs kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ontwikkelingen in het landelijk gebied, waaronder begrepen het Perspectief 2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen, mogelijk zijn. De essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het (mogelijk) door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe achter het kwaliteitsmenu, compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit, is niet nieuw. Deze reeds eerder benoemde bestaande instrumenten gaan uit van hetzelfde principe.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op verschillende soorten ontwikkelingen buiten de rode contouren. Om die reden zijn de verschillende mogelijke ontwikkelingen in het kwaliteitsmenu onderverdeeld in meerdere modules, waarbij per module wordt aangegeven hoe de beoogde kwaliteitsbijdrage, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverhogende maatregelen kan worden bepaald. De volgende modules worden daarbij onderscheiden: nieuwe landgoederen, (gebiedseigen) recreatie en toerisme, agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, uitbreiding glastuinbouw, uitbreiding bedrijventerreinen, uitbreiding solitaire bedrijven, nieuwe (solitaire) woningen, projectmatige woningbouw in uitleggebieden en overige (gebouwde) functies. Bij de ontwikkeling van deze functies dient in ieder geval voldoende rekening te worden gehouden met de kwaliteit ter plaatse (inpassing van het plan). Daarnaast kan een kwaliteitsbijdrage worden gevraagd. Kwaliteitsbijdragen zijn vooral van toepassing bij niet-gebiedseigen ontwikkelingen. Via een kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd.

Ten aanzien van voorliggend plan is de module nieuwe (solitaire) woningen van toepassing. Deze module is een vervolg op het in eerder in de provincie gevoerde VORM-beleid. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt, of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Bij voorliggend plan is sprake van de tweede situatie. Voorliggend plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning, binnen de bestemmingsgrenzen van de woonbestemming uit het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling vindt plaats op grond die momenteel grotendeels in gebruik zijn als weiland en tast geen (wezenlijke) kenmerken en waarden aan van het omringende natuurgebied. In het plangebied zelf zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig. In het kwaliteitsmenu wordt aangegeven dat (woningbouw)ontwikkelingen alleen mogelijk zijn indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leiden. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. In de toekomstige situatie wordt een deel van het perceel bestemd voor 'Wonen'. Het noordoostelijk deel van het perceel zal worden bestemd voor 'Natuur'. De zijdelingse perceelsgrenzen zullen deels worden bestemd voor 'Groen'. De oppervlakte van de gronden gelegen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt ca. 648 m².

Voor de bepaling van de omvang van de kwaliteitsbijdrage/berekening van het bedrag dat gecompenseerd moet worden, is de situatie van vóór de invoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu vergeleken met de huidige situatie. Aangezien het principeverzoek voor de oprichting van de woning is gedaan voor de invoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu, hebben de provincie Limburg en de gemeente Landgraaf het redelijk geacht de wijziging in het kwaliteitsbeleid te verdisconteren in de compensatieverplichting. Aangaande voorgenomen ontwikkeling is een kwaliteitsbijdrage van € 32.400,- overeengekomen.

De woning zal door middel van een compensatieplan landschappelijk worden ingepast. Hiertoe is het landschappelijk inpassingsplan 'Plan Helseviersweg te Nieuwenhagen -

Landschappelijke inpassing' opgesteld. De kosten voor de landschappelijke inpassing worden geraamd op € 4.805,- (zie ook bijlage 1 van deze plantoelichting). Omdat de aanleg van de landschappelijke inpassing noodzakelijk is met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan, wordt de aanleg en het onderhoud van deze landschappelijke inpassing ook gewaarborgd middels de planregels van dit bestemmingsplan, waarin een zogenaamde voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Dit betekent dat er in de planregels een voorwaarde wordt gesteld aan het gebruik van de gronden en gebouwen gelegen binnen deze bestemming. Deze voorwaarde behelst de aanleg en de instandhouding van de landschappelijke inpassing van het plangebied. Wanneer deze niet (tijdig) conform het bij de planregels behorende beplantingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden, is het niet toegestaan de betreffende gronden te (blijven) gebruiken ten behoeve van een woonfunctie. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het inpassingsplan, dat als bijlage onderdeel uitmaakt van de planregels.

Het restantbedrag van € 27.595,- zal door de initiatiefnemer aan de gemeente worden overgemaakt. Dit zal privaatrechtelijk worden vastgelegd in een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Landgraaf. De gelden die worden overgemaakt, zullen worden toegevoegd aan het budget t.b.v. het project herinrichting 'De Voort'. Dit gebied ligt in de nabijheid van de Helseviersweg. De herinrichting van het gebied 'De Voort' draagt bij aan de vergroening van een belangrijke entree naar de Brunssummerheide alsmede naar de Helseviersweg. Met het inzetten van de gelden voor de vergroening van het gebied 'De Voort' vindt een (groene) kwaliteitsverbetering plaats in de directe nabijheid van de beoogde nieuwbouwlocatie (Helseviersweg), hetgeen aansluit bij de doelstellingen van het LKM.

Op grond van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is de bestemmingswijziging verder alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Aangezien de toekomstige woning is geprojecteerd tussen twee bestaande woningen aan de Helseviersweg wordt aan deze voorwaarde voldaan. Ten slotte dient de woning te passen in de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.3 zal hier nader op worden ingegaan.

Met in acht name van de in deze paragraaf verwoorde randvoorwaarde is de beoogde ontwikkeling derhalve passend binnen het provinciale beleid zoals dit is verwoord in het POL2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid

3.3.1 Provinciale Woonvisie 2010-2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderszijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met het provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van

levensloopbestendige wonen (wonen / welzijn / zorg) en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Volgens bevolkingsprognoses zal in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 gaan afnemen. Midden- en Noord-Limburg volgen later, te weten vanaf 2025 / 2029. In alle regio's staat hier een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Een verdere diepgang moet door de samenwerkende gemeenten tot stand worden gebracht in regionale woonvisies. Ten aanzien van de woonregio Parkstad Limburg is in de Provinciale Woonvisie de volgende verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad opgenomen (periode 2010 - 2030, in 1000-tallen woningen):

Woonregio	Woning- voorraad 1-1-2010	Huis- houdens 2020	Verwachte ontwikkeling voorraad 2010-2010	Huis- houdens 2030	Verwachte ontwikkeling voorraad 2020-2030	Harde plannen 1-1-2010
Parkstad Limburg	122	115	-7	108	-7	3

Ten aanzien van deze woonregio, waar de gemeente Landgraaf deel van uitmaakt, worden de volgende algemene kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd.

KWALITATIEVE OPGAVE

Door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling is de woningbouwopgave in Parkstad Limburg een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervangingsopgave van circa 13.000 bestaande woningen (cijfer wordt als informatief gezien).

De Provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken zoals Kerkrade-West, Brunssum Centrum en Hoensbroek. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeenten, woningcorporaties en met de bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

KWANTITATIEVE OPGAVE

De uitgangspunten, die zowel kwantitatief als kwalitatief zijn geformuleerd in de regionale envelop (in de Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad) worden door de Provincie onderschreven. De envelop houdt o.a. het volgende in:

- § de kwantitatieve transformatieopgave betreft de sloopopgave voor de periode t/m 2020 en is gebaseerd op bevolkingsdaling en terugbrengen van leegstand naar 2%. De minimale sloopopgave is 6.245 woningen; - het kwantitatieve uitgangspunt is "één erbij = twee eraf" voor de periode 2010-2020
- § door de plannen in de programmering (5.110) en de zorgwoningen (1.802) zorgen bij ontwikkeling hiervan ervoor dat het overschot weer toeneemt en zodoende ontstaat er een maximale sloopopgave in 2020 van 13.157 woningen;
- § deze communicerende vaten (onttrekkingen ten gevolge van bevolkingsdaling en bouwplannen) moeten partners stimuleren om afwegingen te gaan maken tussen 'papierplannen' stop zetten en een daadwerkelijke woning slopen.

3.3.2 Regionale Woonvisie Parkstad Limburg (december 2006)

De Stadsregio Parkstad Limburg (waarvan de gemeente Landgraaf onderdeel uitmaakt) heeft in de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen 2006-2010: 'Parkstad Limburg geeft Ruimte!' (vastgesteld door de Parkstad Raad op 11 december 2006) het te voeren woningbouwbeleid op hoofdlijnen vastgesteld. De werkingsduur van deze visie is eind 2010 en eind 2011 met telkens een jaar verlengd. De visie heeft derhalve thans een looptijd tot eind 2012. Uitgangspunt van het in de visie neergelegde beleid is dat er wordt gekozen voor een

strategie van kwalitatieve groei. Met de Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen wil de Parkstad regio een kwaliteitsimpuls aan het wonen in de regio geven, en een woonaanbod genereren dat beter aansluit op de wensen van de bewoners.

In de Parkstadregio is in verband met de verwachte krimp van de bevolking sprake van een herstructureringsopgave. Zoals hierboven al aangegeven is hierbij uitgangspunt dat de Parkstad regio niet streeft naar kwantitatieve, maar naar kwalitatieve groei. De Woonvisie voorziet hiertoe in een aantal ordeningsprincipes die uitgewerkt zijn tot selectiecriteria voor huidige en toekomstige bouwplannen. Een prioritering van deze bouwplannen is nodig, omdat het aantal plannen, projecten en initiatieven het aantal benodigde nieuwbouwwoningen in ruime mate overschrijdt. In het plan worden de volgende ordeningsprincipes benoemd: kwaliteit, herstructurering voor nieuwbouw, binden van doelgroepen, ruimte voor onderscheidende concepten, hardheid, Parkstad Centrum als hoogste prioriteit, integrale aanpak van leefbaarheid in buurten, vormgeving van stadsranden, verdunning, creëren van kwalitatief hoogwaardige entree's.

3.3.3 Werkwijze Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010

Met de vaststelling van de woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 is door het Parkstad Bestuur een besluit genomen over de netto toevoeging van reguliere woningen in Parkstad Limburg in de vorm van een totaaloverzicht van projecten die opgeleverd en gesloopt zullen worden voor 31-12-2010. De woningmarkt wordt echter gekenmerkt door dynamiek. Deze dynamiek wordt gevoeld in de woningbouwprogrammering tot en met 2010 enerzijds, en anderzijds in de voorbereidende werkzaamheden om te komen tot een programmering na 2010. Vergelijkbaar met de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg is de looptijd van het beleidsdocument Werkwijze Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 verlengd tot eind 2012.

De Werkwijze Regionale Woningbouwprogrammering geeft inzicht in de wijze waarop de dynamiek in de bestaande programmering opgevangen dient te worden. De dynamiek in de ontwikkeling en uitvoering van woningbouwplannen is naar 3 categorieën verdeeld, in verband met te verwachten sturingsmogelijkheden en effecten.

De projecten in categorie 1 zijn reeds opgenomen in de in 2006 vastgestelde programmering. Het leidend principe bij deze projecten is dat de overheid en de betreffende partners alles in het werk zullen stellen om deze projecten tot oplevering te laten komen. Categorie 2 projecten zijn projecten welke nog niet in de regionale woningbouwprogrammering zijn opgenomen, maar welke wel in de loop van 2008 reeds door de Parkstad gemeenten op hun wenselijkheid zijn beoordeeld. De wenselijke plannen kunnen in principe akkoord worden bevonden, maar dienen te worden aangehouden voor de nieuwe programmeringsperiode 2011-2015. Daarna kan al dan niet een definitief akkoord worden gegeven als de nieuwe woningmarktcijfers (en de daaruit volgende regionale afspraak rondom nieuwbouw, sloop, herstructurering de maximale netto toevoeging voor de periode tot en met 2015) beschikbaar zijn. Categorie 3 projecten ten slotte zijn nieuwe initiatieven, welke door de afzonderlijke gemeenten telkens individueel moeten worden getoetst ten einde te bezien of het initiatief conform lokaal en regionaal beleid wenselijk is. Is het plan in overeenstemming met het lokale of regionaal beleid en is de netto toevoeging ≤ 0 , dan kan met de ontwikkeling van het initiatief worden gestart en wordt medewerking verleend. Betekent een initiatief echter een netto toevoeging > 0 dan is het plan in principe akkoord maar wordt aangehouden voor de nieuwe programmeringsperiode 2011-2015. Daarna kan al dan niet een definitief akkoord worden gegeven als de nieuwe woningmarktcijfers (en de daaruit volgende regionale afspraak rondom nieuwbouw, sloop, herstructurering de maximale netto toevoeging voor de periode tot en met 2015) beschikbaar zijn.

De wenselijkheid van de middels voorliggend plan geprojecteerde woning is door de gemeente Landgraaf positief beoordeeld. De netto toevoeging aan de bestaande woningvoorraad is niet kleiner of gelijk aan nul: voorafgaand aan de oprichting van de nieuwe woning zal op het perceel geen bestaande woning worden gesloopt. Evenmin maakt het project deel uit van een herstructureringsprogramma. De op te richten woning betreft echter

een zogenaamde éénpitter, een particulier initiatief. Deze particulieren initiatieven (nieuwbouw, opsplitsing en samenvoeging van woningen, niet zijnde een onderdeel van een groter bouwproject en/of kaveluitgifte) worden niet meegenomen in de programmering, maar maken hier als zodanig vanzelf onderdeel van uit. Dit omdat zij marginaal van invloed zijn op de woningvoorraad. Wel zullen deze aantallen bij monitoring worden meegenomen. Als zodanig is het plan passend binnen het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

3.4 Waterbeleid

3.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

3.4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied, boringsvrije zone of bodembeschermingsgebied. In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap.

Tenslotte wordt in het POL2006 aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het vuilwaterriool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'³.

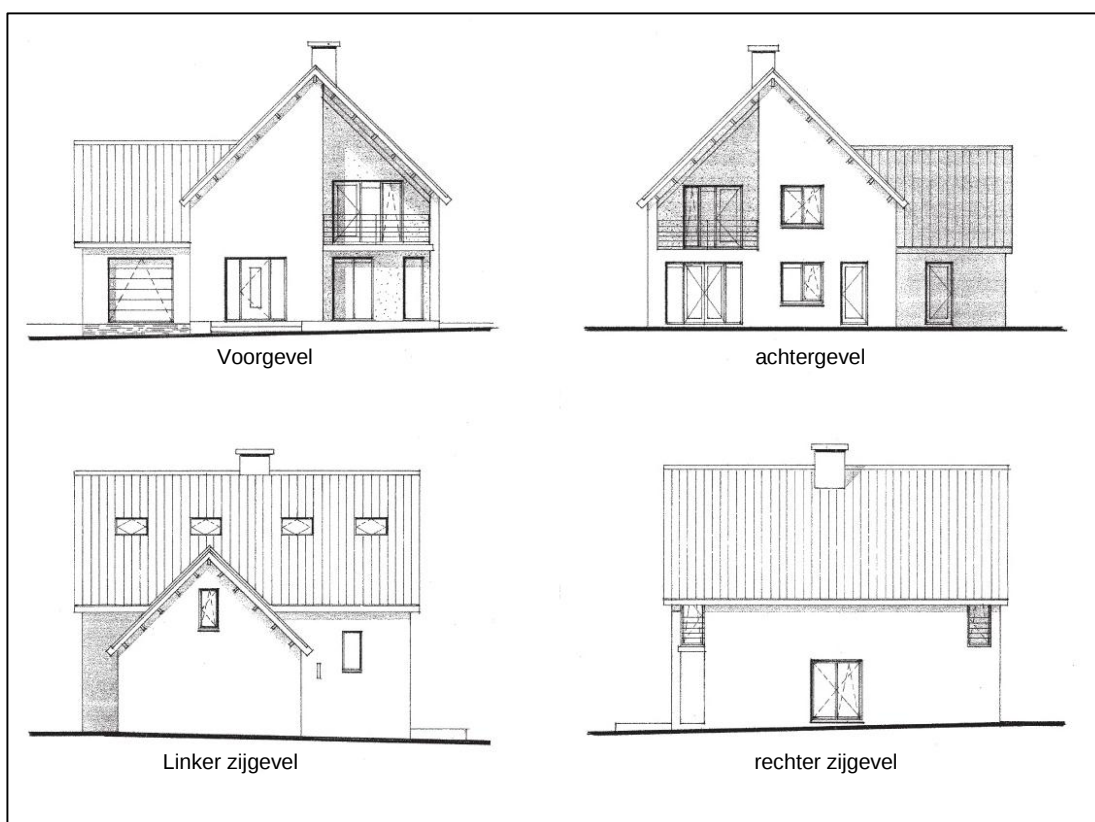
³ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van één woning in het buitengebied van de wijk Nieuwenhagen, gemeente Landgraaf. Ten behoeve van de woning is een concreet bouwplan vervaardigd. De toekomstige woning zal qua situering en bouwmassa aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de omgeving van het plangebied. Door een nieuwe invulling te geven aan de gronden zal de uitstraling van het plangebied naar haar omgeving verbeteren, zonder dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan de bestaande omgevingskwaliteit.

In onderstaande afbeelding zijn enkele gevelbeelden van de op te richten woning weergegeven.



Figuur 4.1: gevelbeelden

4.2 Stedenbouwkundige aspecten

Ten aanzien van de toekomstige woning zullen in onderhavige paragraaf de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten worden behandeld. De volgende onderdelen komen hierbij aan bod:

- § Bouwmassa en uitstraling;
- § Licht/lucht;
- § Privacy.

BOUWMASSA EN UITSTRALING

De woningen aan de Helseviersweg nr. 2 en Helseviersweg nr. 12, welke zich bevinden aan westelijke en oostelijke zijde van het plangebied, zijn uitgevoerd in 2 bouwlagen met kap. De bouwmassa van de toekomstige woning in het plangebied zal aansluiten bij deze woningen.

De bouwmassa zal in 2 bouwlagen met kap worden uitgevoerd, waarbij de woning wordt afgedekt met een zadeldak. De bouwhoogte bedraagt ca. 9,35 m.

De garage, welke uitgevoerd wordt in 1 bouwlaag, staat haaks op de woning geprojecteerd en is tevens afgedekt met een zadeldak. Door een verspringing in de voorgevel wordt de woning gekenmerkt door een iets verticale geleding. Daarnaast wordt de achtergevel ter plaatse van de 2^{de} bouwlaag gekenmerkt door een loggia.

LICHT/LUCHT

Door de realisatie van de nieuwe woning dient te worden voorkomen dat bij de bestaande omliggende bebouwing een gebrek aan lichtinval of buitenlucht ontstaat.

De bouwmassa zal tussen de bestaande bebouwing worden opgericht. De voorgevel van de toekomstige woning wordt in het verlengde van de voorgevel van de woning aan de Helseviersweg nr. 2 opgericht. Aan de noordelijke zijde van het plangebied bevindt zich een bosperceel. Aan de oost- en westzijde bevinden zich de woningen Helseviersweg nr. 2 en Helseviersweg nr. 12. Rekening houdend met de conform voorliggend bestemmingsplan voorgeschreven afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt de afstand tot de westelijk gelegen woning minimaal 10 m. De afstand tot de oostelijk gelegen woning bedraagt minimaal 5 m. Door de oprichting van de toekomstige woning zullen er verschillen gaan optreden in de bezonning. De invloed van de toekomstige woning op de lichtinval zal het grootste zijn ter plaatse van de woning aan de Helseviersweg nr. 2. Deze invloed treedt met name op in de avonden. De grootste veranderingen zullen plaatsvinden in de wintermaanden wanneer de zon laag aan de horizon staat. Hierbij dient echter rekening te worden gehouden met het feit dat zonlicht in deze tijd diffuus van aard is. Dit houdt concreet in dat er gedurende de dag circa 80% van de zonlicht bedekt wordt door bewolking en er relatief weinig directe bezonning plaatsvindt. De afname van de bezonning zal geleid op de bouwhoogte, welke niet ongebruikelijk is in een woonomgeving, niet dermate groot zijn dat dit bezwaarlijke gevolgen zal hebben voor de licht en luchtinval ter plaatse van de omliggende percelen.

PRIVACY

Vanuit de toekomstige woning zal er slechts beperkte mogelijkheid tot inkijk in de achtertuinen van de naastgelegen percelen ontstaan. Enige mate van inkijk op het aan de achterliggende perceel is niet te voorkomen. Een dergelijke vorm van inkijk is in een bebouwde omgeving echter niet te voorkomen en is niet zodanig bezwaarlijk dat dit de voorgenomen planrealisatie belemmert. De privacy van de omwonenden komt, ook geleid op de beperkte bouwhoogte, niet in het gedrang.

4.3 Groen

Het plangebied aan de Helseviersweg is gelegen in het POL2006 perspectief Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De omgeving van het plangebied heeft zoals in paragraaf 2.2 reeds aangegeven een sterk groen karakter. Gezien de ligging in de POG heeft de gemeente Landgraaf in haar principemedewerking aangegeven dat een inpassingsplan moet worden ingediend, waarin wordt aangegeven hoe op het perceel compensatie in de vorm van aanplanting van groenvoorzieningen gerealiseerd zal worden. Dit inpassingsplan is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5. RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier geprojecteerde woning. Anderzijds kan de in het plangebied geprojecteerde woning ook gevolgen hebben voor de omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit beschouwd. Daarnaast is gekeken naar de gevolgen van voorliggend plan voor de in en rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, eventuele ecologische waarden, waterhuishouding en kabels en leidingen.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. In dit kader is in het plangebied in april 2009 door Econsultancy een verkennende bodemonderzoek⁴ conform de NEN5470 uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de middels onderhavig bestemmingsplan aan het perceel toegekende bestemmingen ('Wonen' en 'Natuur'). Ter plaatse van de toekomstige bestemming 'Wonen' voldoet de kwaliteit van de bodem aan de maximale waarde wonen uit het Besluit Bodemkwaliteit. Ter plaatse van de toekomstige bestemming 'Natuur' voldoet de kwaliteit van de bodem aan de achtergrondwaarde 2000 (AW2000).

Op basis van het historisch vooronderzoek conform de NVN-5725, alsmede de bevindingen tijdens de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat onderhavige locatie als 'niet-asbest verdacht' kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen worden hierdoor niet noodzakelijk geacht.

Het verkennend bodemonderzoek is thans meer dan 2 jaar oud. Dit betekent dat de resultaten van het verkenend bodemonderzoek bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden geactualiseerd middels een historisch bodemonderzoek conform de NVN5725.

5.2.2 Geluid

Gezien het feit dat er een geluidsgevoelige functie (woning) wordt gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, inrichtingen en/of bedrijventerreinen zijn. De ten behoeve van voorliggend plan relevante normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder en in de Wet milieubeheer.

(SPOOR) WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid (onder andere) veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

⁴ Econsultancy (april 2009/2009), *Verkennd bodemonderzoek Helseviersweg (Ong.) te Landgraaf, gemeente Landgraaf (Rapportnr. 10021140)*. Swalmen.

Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen buiten de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaaai optredende gevelbelastingen:

- | | | |
|-------------------------------|-------|-----------------|
| - voorkeursgrenswaarde: | 48 dB | (art. 82 lid 1) |
| - maximale ontheffingswaarde: | 53 dB | (art. 83 lid 2) |

Indien de optredende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vast stellen.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg of spoorweg. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het snelheidsregime van de Helseviersweg 60 km/uur. De komgrens van de kern landgraaf is op circa 10 meter ten oosten van het plangebied gelegen. Binnen de bebouwde kom maakt de Helseviersweg onderdeel uit van het 30 km/uur gebied. De Helseviersweg betreft verder een doodlopende weg richting Brunssummerheide, met nauwelijks tot geen doorgaand wegverkeer. Als gevolg van de lage verkeersintensiteit ter plaatse en de ligging in de directe nabijheid van de komgrens is een overschrijding van de hierboven genoemde grenswaarde van 48 dB in alle redelijkheid niet te verwachten. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaaai vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de middels onderhavig plan voorgenomen woningbouwontwikkeling.

INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting.

CONCLUDEREND

Met in achtneming van bovenstaande vormt het aspect akoestiek geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit *niet in betekenende mate bijdragen* en de Regeling *niet in betekenende mate bijdragen*.

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen.

Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

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

NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan betreft de oprichting van een één woningen. Dit aantal ligt ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen waardoor kan worden gesteld dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van de in de Wet milieubeheer genoemde kritische stoffen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer kan dit plan doorgang vinden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen.

5.2.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen maar ook bij transportassen (spoor, weg, water) en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij in algemeenheid beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

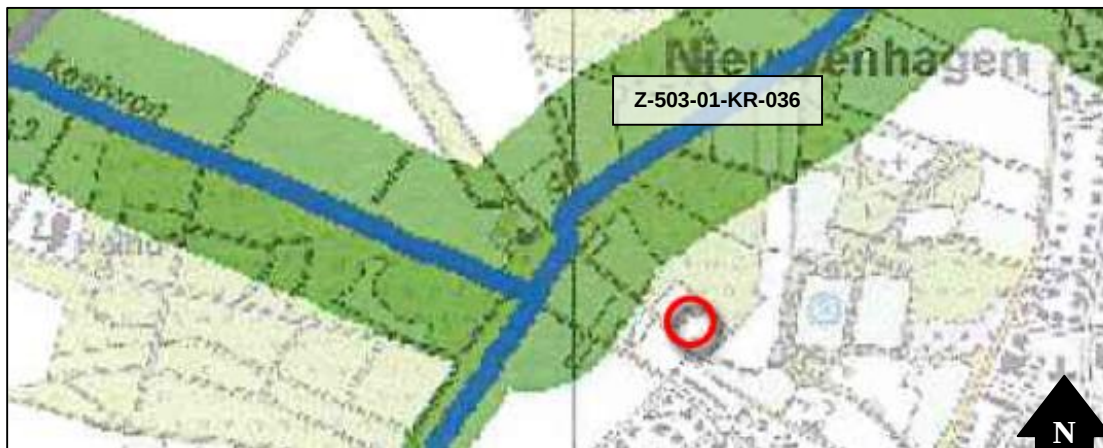
Volgens de Risicokaart Limburg⁵ zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied

⁵ Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht. (februari 2012)

is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

BUISLEIDINGEN

Uit gegevens van de Gemeente Landgraaf en de Risicokaart Limburg blijkt dat ca. 230 meter ten noordwesten van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie is gelegen: dit betreft de leiding Z-503-01-KR-036. De 10^e plaatsgebonden risicocontour ligt in het hart van de betreffende leiding. Volgens de 'Groepsrisicokaart Transport' van de gemeente Landgraaf overlapt het invloedsgebied groepsrisico van de leiding het plangebied niet (zie figuur 5.1). De aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleiding vormt in het kader van de externe veiligheid derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling.



Figuur 5.1: Uitsnede Groepsrisicokaart Transport van de gemeente Landgraaf, met daarop aangegeven de ligging (blauw) en het invloedsgebied groepsrisico (groen) van de hogedruk aardgastransportleiding Z-503-01-KR-036

TRANSPORTASSEN

Uit de gegevens van de Risicokaart Limburg en de gemeente Landgraaf blijkt ten slotte dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

CONCLUDEREND

Het milieuaspect externe veiligheid is geen randvoorwaarde bij de oprichting van de toekomstige woning aan de Helseviersweg te Landgraaf.

5.2.5 Milieuzonering en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied zullen zich geen inrichtingen of bedrijven (mogen) vestigen welke onder deze regelingen vallen. Evenmin is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke zone of inrichting.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlands Gemeenten⁶. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het

⁶ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzicht van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen welke van nadelige invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke milieuhinder kunnen veroorzaken in het plangebied, of wiens bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal worden beperkt. Concluderend kan derhalve gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling dan ook niet belemmert of beperkt.

5.3 Waterhuishouding

WATEROVERLEG

Gelet op het oppervlak van het plangebied, dat kleiner is dan 1.000 m², is het plan niet aangemeld bij het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. De gemeente Landgraaf is in deze de toetsende instantie.

WATERBELEID

Nationaal bestuursakkoord water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied. In het plangebied bevinden zich geen primaire wateren of zuiveringstechnische voorzieningen van het waterschap.

Bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing dient het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld te worden van

het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'⁷.

Beleid gemeente Landgraaf

Het beleid van de gemeente Landgraaf is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen.

HUIDIGE SITUATIE

Bodemverontreiniging

Uit het door Econsultancy in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere belemmering vormt ten aanzien van het in het plangebied beoogde gebruik.

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt ca. 138 m+ NAP. De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een Ooivaaggrond (Kaartblad 61 en 62 West/Oost, 1990), welke volgens de stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit zandige leem. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de formatie van Boxtel.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 44 m en wordt gevormd door de Miocene continentale zanden van de Formatie van Heksenberg. Het geheel is bedekt met matig goed doorlatende lössafzettingen van pleistocene ouderdom met een dikte van ca. 3 meter. Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door slecht doorlatende fijne slibhoudende zanden en kleilagen behorende tot de formaties van Breda, Rupel en Tongeren.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 100 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 38 m-mv zou bevinden. Het water van eerste watervoerende pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in noordwestelijke richting (kaartblad 61 en 62, West en Oost, 1990).

Infiltrerend vermogen van de bodem

Door Econsultancy is een infiltratieonderzoek⁸ in het plangebied uitgevoerd, teneinde het infiltrerend vermogen (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen. De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels een drietal infiltratieproeven. Tabel 5.1 bevat de resultaten van de infiltratiemetingen.

Meetpunt	Onderzochte Bodemlaag (m -mv)	Bodemsamenstelling	opmerkingen	K-waarde (m/dag)
1	0,9 - 1,1	matig siltig, matig fijn zand	sterk grindig	0,9
2	0,5-0,7	zwak siltig, matig fijn zand	-	0,3
3	1,4-1,6	sterk zandig leem	-	0,2

Tabel 5.1: resultaten doorlatendheidsonderzoek

⁷ Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

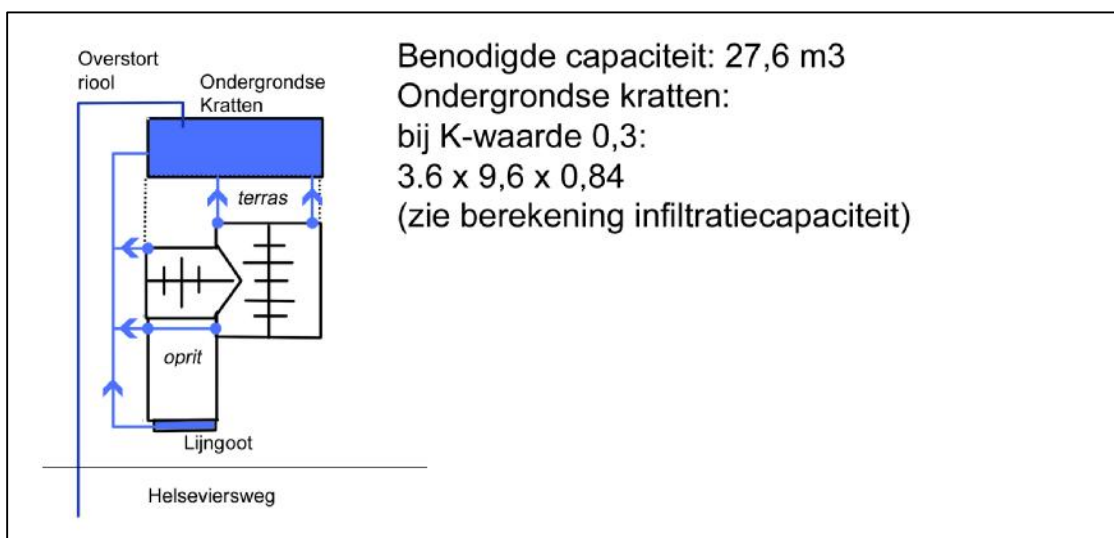
⁸ Econsultancy (januari 2012), *Doorlatendheidsonderzoek Helseviersweg (ong.) te Nieuwenhagen in de gemeente Landgraaf (Rapportnr 11110918)*. Swalmen

TOEKOMSTIGE SITUATIE

Thans is nog onduidelijk hoeveel procent van de kavel ten behoeve van de realisatie van de toekomstige woning daadwerkelijk verhard zal worden. Het toekomstige verhard oppervlak kan wel als volgt worden benaderd: In de toekomstige situatie zal één vrijstaande grondgebonden woning met bijbehorende (parkeer)voorzieningen (op eigen erf) worden gerealiseerd. Conform het bouwplan zal er ca. 114 m² bebouwing (uitgaande van een oppervlak van het hoofdgebouw van 90 m² en 24 m² aan bijgebouwen. Daarnaast zal er sprake zijn van terreinverharding van ongeveer 50 m² (uitgaande van een brede en lange oprit en een fors terras). Er zal dus op het perceel in totaal ca. 164 m² verharding worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie.

Al het verhard oppervlak zal van het vuilwaterriool (droogweerafvoer) afgekoppeld dienen te worden. Volgens de recentelijk door het Waterschap Roer en Overmaas vastgestelde notitie 'Taakopvatting watersysteembeheer' dient het afwateringssysteem gedimensioneerd te worden op een bui van T=25 (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar T=100 (45 mm in 30 minuten).

Het regenwater dat valt op de toekomstige woning en erfverhardingen zal via infiltratiekratten op eigen terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. Gelet op het oppervlak van het perceel is aan de noordoostelijke zijde van de toekomstige woning hier voldoende ruimte voor aanwezig. De infiltratievoorzieningen zullen gedimensioneerd worden op een bui van T=25, waarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de voorzieningen over een zodanige leeglooptijd dienen te beschikken dat deze binnen 24 uur weer gereed zijn voor een nieuwe maatgevende bui van T=25. Het water dat als gevolg van een bui groter dan T=25 niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal middels een bovengrondse controleerbare nooduitlaat op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgegeven. Deze overloopconstructie mag pas in werking treden wanneer de maatgevende berekende bui wordt overschreden. In onderstaande afbeelding is het toekomstig afwateringssysteem schematisch weergegeven.



Figuur 5.2: principe afwatering

In bijlage 2 is een globale berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening opgenomen, gebaseerd op het verwachte verharde oppervlak. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de toekomstige woning dient exact aangegeven te worden welke hemelwaterbergende voorzieningen zullen worden aangelegd. Daarbij zal een definitieve capaciteitsberekening van het bergend vermogen dienen te worden overlegd.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals zink of lood. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

5.4 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet. In dit kader is door Econsultancy een quickscan Flora en fauna⁹ in het plangebied uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd middels een bureauonderzoek en een veldbezoek. In de eerste plaats is middels een gegevensanalyse nagegaan welke bijzondere planten- en diersoorten er voor kunnen komen in het plangebied. Daarnaast heeft in januari 2012 een veldbezoek plaatsgevonden.

De bomen aan de achterzijde van het plangebied zijn potentieel geschikt voor een algemene broedvogelsoort als houtduif. Overige (jaarrond beschermde) vogelsoorten zijn in het plangebied niet te verwachten. Het plangebied zal gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Het plangebied vormt marginaal habitat voor algemene grondgebonden soort als mol. Uitgezonderd een incidenteel passerende das is het gebruik van het plangebied door overige (streng) beschermde soorten uitgesloten. Voor das geldt dat er gezien de aarde en schaal van de ingreep geen verstoring van deze soort aan de orde is. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden kan eveneens voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Voor een incidenteel aan te treffen hazelworm geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Bij het onverhoopt aantreffen van een exemplaar tijdens de werkzaamheden dient deze te worden verplaatst buiten de invloedssfeer van de ingreep.

In ieder geval geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

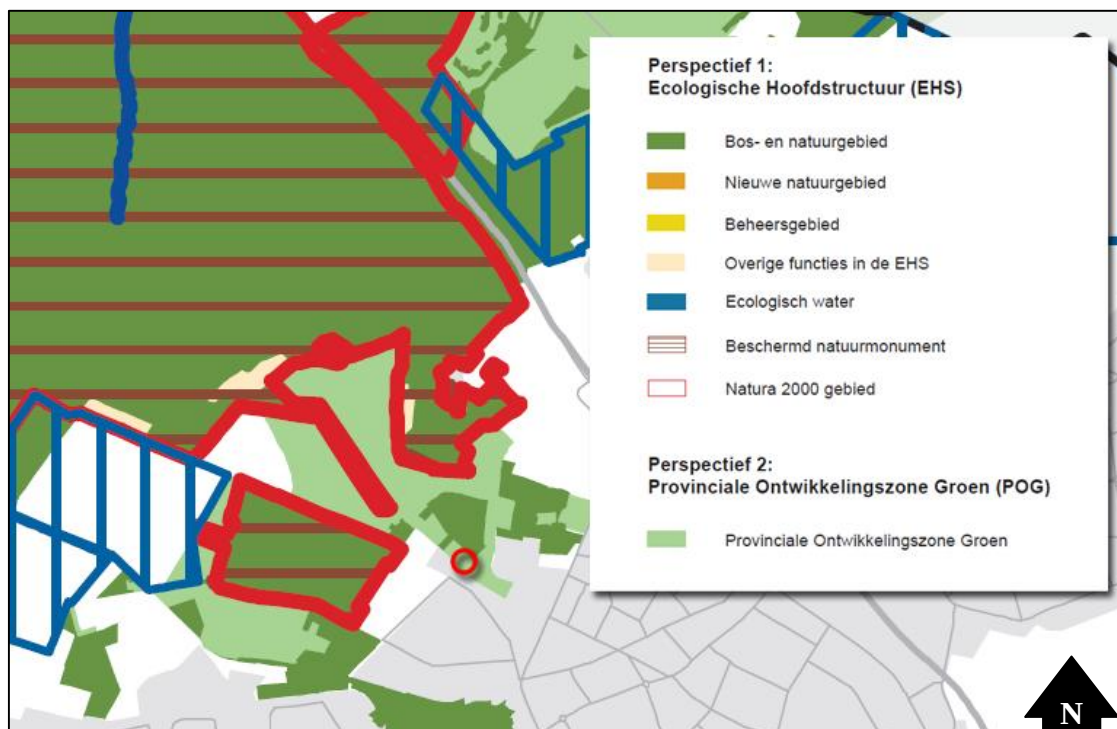
Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er, rekening houdend met bovenstaande, vanuit het aspect ecologie geen randvoorwaarden zijn ten aanzien van voorliggend plan.

5.5 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat zich ten noorden, westen en zuiden van het plangebied een bos- en natuurgebied bevindt welke valt onder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Dit betreft het Natura 2000 gebied 'Brunssummerheide'. Uit gegevens van het

⁹ Econsultancy (januari 2012), *Quickscan Flora en fauna Helseviersweg (ong.) te Nieuwenhagen in de gemeente Landgraaf (11113861)*. Boxmeer.

natuurloket¹⁰ blijkt verder dat een gedeelte van dit bos- en natuurgebied tevens valt onder de Habitatrichtlijn. De kortste afstand tot dit Natura 2000 gebied bedraagt circa 250 meter. Gelet op deze afstand en de kleinschalige aard van het de in het plangebied voorziene woningbouwontwikkeling zal de vaststelling van voorliggend plan geen invloed hebben op de ecologische waarden in dit gebied. Volgens de gegevens van het natuurloket is het plangebied niet gelegen in of nabij gebieden die vallen onder de Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. In het kader van natuurbescherming (Natura 2000 en EHS) is derhalve geen nadere toetsing noodzakelijk.



Figuur 5.3: Ligging plangebied nabij ecologisch waardevolle en/of beschermde gebieden

Het plangebied zelf maakt deel uit van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Dit onderdeel van de POG moet echter nog tot ontwikkeling worden gebracht. Als gevolg van de ligging in de POG zal de toekomstige woning landschappelijk worden ingepast, zodat voor zowel de POG als de EHS de kwaliteit gehandhaafd blijft. In paragraaf 3.2.3 is aangegeven dat aan de randvoorwaarden welke volgen uit de ligging van het plangebied in de POG wordt voldaan.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

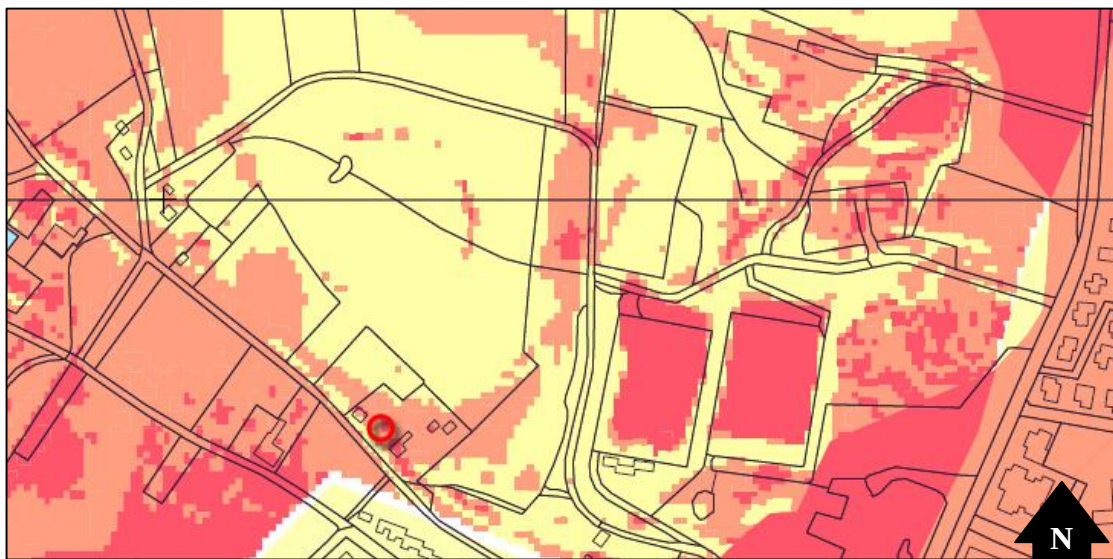
ARCHEOLOGIE

Op 16 januari 1992 kwam te Valletta het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand (Verdrag van Malta). Op nationaal niveau is dit verdrag vervolgens vertaald, met name door de Monumentenwet 1988 te herzien. De wijzigingswet die dit mogelijk maakte, de zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wamz is gestoeld op dezelfde uitgangspunten als het verdrag van Malta (primair een behoud van archeologische resten in de bodem, vroegtijdig rekening houden met het aspect archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, en het 'verstoorder betaalt' principe). Als gevolg van de herziene Monumentenwet 1988 hebben gemeenten een kerntaak bij de uitvoering van de archeologische monumentenzorg.

¹⁰ www.natuurloket.nl, (april 2010)

Archeologie is een verplicht onderdeel geworden van ieder bestemmingsplan. Hiermee is archeologie voortaan een onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke beleid.

Bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij afwijkingen op bestaande plannen, dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden er in de bodem verwacht worden en hoe men met deze waarden om zal gaan. Op basis hiervan kunnen gemeenten bij de verlening van omgevingsvergunningen eisen stellen met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het gemeentelijk archeologiebeleid is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. De archeologische verwachtingskaart geeft inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. Potentieel archeologisch waardevolle gebieden zijn in onderhavig bestemmingsplan ondergebracht in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Figuur 5.4: Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Parkstad regio, deelkaart gemeente Landgraaf

Uit de archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied deels is gelegen in een gebied waarvoor een middelhoge archeologische verwachting geldt en deels in een gebied met een lage archeologische verwachting. Er zijn geen vindplaatsen binnen een straal van 50 meter ten opzichte van het plangebied aanwezig. Voor werkzaamheden in een gebied met een lage archeologische verwachting gelden geen restricties ten aanzien van archeologisch onderzoek. Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting is het uitgangspunt archeologisch erfgoed in situ te bewaren. Gezien de geringe verstoringsoppervlakte ten opzichte van de totale omvang van het plangebied (ca. 1000m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de nieuwbouwwerkzaamheden niet noodzakelijk.

Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de minister van OCW, c.q. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg (Cultuurhistorische Waardenkaart¹¹) blijkt dat het gebied gelegen is in een omgeving welke gekenmerkt wordt door een lage cultuurhistorische waarde. Het plangebied ligt binnen een gebied dat wordt aangeduid als een gebied met een sinds 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. Daarnaast blijkt de Helseviersweg een weg te zijn welke is ontstaan gelijktijdig met of zelfs eerder dan het middeleeuwse verkavelingspatroon. Middels de met voorliggend plan beoogde ontwikkelingen worden geen

¹¹ Provincie Limburg (april 2010), <http://flexiweb.limburg.nl/chw/login.asp?Flexihost=chw&referrer=autologon>

wijzigingen aan de verkaveling in de omgeving van het plangebied, of aan het bestaande tracé van de Helseviersweg beoogd. Ten slotte wordt het plangebied aangeduid als een gebied bestaande uit bos, heide, en woeste grond. Hiervan is in de huidige situatie echter geen sprake meer. Door de realisatie van de woning zullen derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren gaan.

5.7 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening mee dient te worden gehouden. Ten behoeve hiervan zal voorafgaand aan de werkzaamheden een klic-melding gedaan moeten worden.

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling

5.8 Verkeerskundige aspecten

INFRASTRUCTUUR

De woning in het plangebied zal rechtstreeks worden ontsloten op de Helseviersweg. Ten behoeve van de beoogde woning zal één inrit worden gerealiseerd. Deze inrit wordt gerealiseerd op een kadastrale eigendom van de gemeente Landgraaf. Hiertoe zal een huurovereenkomst met de gemeente Landgraaf worden afgesloten. In het plangebied zelf zullen geen wegen of interne ontsluitingsstructuren worden aangelegd. De voorgenomen ontwikkeling zal geen ingrijpende civieltechnische gevolgen hebben voor de bestaande infrastructuur.

PARKEREN

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein. In de Parkeernota 2008 van de gemeente Landgraaf zijn parkeernormen opgenomen waaraan bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan. Ten aanzien van grondgebonden woningen wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning gehanteerd.

Bij parkeerplaatsen op eigen terrein moet in ogenschouw worden genomen dat niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein als volwaardige parkeerplaats mogen worden beschouwd. Veel mensen gebruiken hun garage bijvoorbeeld als opslagplaats en niet als autoparkeerplaats. En een oprit waarop twee auto's achter elkaar kunnen staan wordt lang niet altijd in praktijk door twee auto's gebruikt. Daarom heeft het CROW aangegeven hoe in de praktijk met het theoretische aantal parkeerplaatsen moet worden gerekend. De volgende tabel geeft de verschillen tussen het praktische en het theoretische aantal parkeerplaatsen weer.

	Theoretisch aantal	Berekenings- aantal	Voorwaarde
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	Oprit minimaal 4,5 m breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit minimaal 5 m diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	
			Oprit minimaal 4,5 m breed

Tabel 5.2 Theoretisch en berekeningsaantal privé-parkeerplaatsen bij woningen

De toekomstige woning zal middels een dubbele oprit voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij is het van belang dat de oprit een voldoende groot oppervlak kent. Aangezien het perceel minder dan 256 meter breed is en het perceel gelegen is aan een erftoegangsweg, mag de breedte van de inritconstructie maximaal 4,5 meter bedragen.

TE VERWACHTEN EXTRA VERKEERSSTROOM EN VERKEERSKLIMAAT

Conform de CROW Rekentool Verkeersgeneratie¹² genereert een vrijstaande woning met garage, gelegen in landelijk gebied en op ruime afstand van een OV-knooppunt (meer dan 1 km) of snelwegaansluitingen (meer dan 2 km) ca. 9 verkeersbewegingen per dag. Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van een belangrijke lokale (Kliekoeleweg) en interlokale (N299) stroomwegen en de lage verkeersintensiteit van de Helseviersweg zal het verkeer van en naar het plangebied zich in en uit alle gewenste reisrichtingen vlot kunnen afwikkelen. Het plan kent derhalve geen bezwaarlijke gevolgen voor de verkeersintensiteit en daarmee samenhangende verkeersveiligheid in de omgeving van het plangebied.

De Helseviersweg heeft een in de huidige situatie een verblijfsfunctie en kent derhalve een snelheidsregime van 30 km/uur. Middels voorliggend plan worden geen aanpassingen aan de bestaande verkeersstructuur beoogd. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen (negatieve) invloed op de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied.

¹² http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten geschetst. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze planregels.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een woonkavel op het betreffende perceel aan de Helseviersweg. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, wordt onderhavig bestemmingsplan gekenmerkt door een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voor het gehele plangebied gelden slechts drie bestemmingen, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, doormiddel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

6.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 'Inleidende regels' zijn twee artikelen te onderscheiden:

Begrippen (artikel 1):

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn in de begripsbepalingen van voorliggend plan overgenomen.

Wijze van meten (artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven, welke in voorliggend plan zijn overgenomen.

6.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de daarop gelegen bestemming

direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008 worden de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Natuur' gehanteerd. De gronden bestemd voor 'Wonen' mogen gebruikt worden voor woondoeleinden met de daarbij behorende wegen, paden, tuinen, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies. Binnen de gronden bestemd voor 'Groen' en 'Natuur' geldt een bouwverbod. Deze gronden dienen een natuurlijke, landschappelijke inrichting te krijgen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- § Bestemmingsomschrijving;
- § Bouwregels;
- § Ontheffing van de bouwregels;
- § Specifieke gebruiksregels;
- § Ontheffing van de gebruiksregels;

§ *Bestemmingsomschrijving:*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

§ *Bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

§ *Afwijken van de bouwregels (niet bij alle bestemmingen opgenomen):*

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Per onderdeel wordt aangegeven waarvan en tot in welke mate afwijking kan worden verleend.

§ *Specifieke gebruiksregels:*

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

§ *Afwijken van de gebruiksregels (niet bij alle bestemmingen opgenomen):*

Middels een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. De omgevingsvergunning dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een bestemmingsplanherziening.

6.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelregel (artikel 5):

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene bouwregels (artikel 6):

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een (legaal gebouwd) gebouw voor een bepaald maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitgegaan wordt van de aanwezige maat (de huidige, hogere bouwhoogte in het voorbeeld). Dit geldt dan voor alle bestemmingen. Ook worden hier regels gegeven over ondergronds bouwen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 7):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 8):

Middels deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels (artikel 9):

In deze laatste algemene regel wordt onder andere de verhouding tussen onderhavig bestemmingsplan en andere wettelijke en gemeentelijke regelingen vastgelegd. Ook bevat dit artikel een algemene bepaling omtrent een onderzoeksverplichting bij de voorgenomen oprichting van nieuwe gebouwen.

6.5 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 10):

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 11):

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorliggend planvoornemen betreft een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemer. Daarnaast zal er, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld, een planschadeovereenkomst worden afgesloten, waarin onder andere wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Het project zal geheel worden gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen kan worden dat er geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling van de woning aan de Helseviersweg: de voorgenomen ontwikkeling van de woning heeft geen negatieve gevolgen welke de realisatie van het plan onaanvaardbaar maken. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die de uitvoering van het plan niet rechtvaardigen. Derhalve is het niet bezwaarlijk het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling te herzien.

8 PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG

8.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan (zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening) kan worden gevolgd, wordt het ontwerp bestemmingsplan eerst aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Landgraaf) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

§ Provincie Limburg
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5700
6202 MA Maastricht

Reactie

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Wijze van verwerken van de reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening j° afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling, zijn zienswijze naar voren brengen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Bijlage 1: Globale kostenraming inpassingsplan

Globale kostenraming inpassingsplan (exclusief grondkosten)

nr.	Onderdeel	eenheid	prijs/eenheid	aantal	kosten
1.	Groenstrook • gras • heesters	m2 stuk	€ 1,50 € 5,00	90 12	€ 135,00 € 60,00
2.	Weide (boomgaard) • gras/kruiden	m2	€ 2,00	310	€ 620,00
3.	Limburgse haag	m1	€ 17,50	68	€ 1.190,00
4.	Hoogstam fruitbomen (incl. 2 boompalen, bemesting en planten)	stuk	€ 350,00	8	€ 2.800,00
Totaal excl. B.T.W.					€ 4.805,00

Bijlage 2: globale berekening dimensionering infiltratievoorzieningen

Berekening infiltratiekratten

Projectnr: 10.029
 Project: BP Woning Helseviersweg
 Opdrachtgever: Fam. V. Heugten
 Locatie:
 Datum: 23-1-2012
 Bui-type: T= 25

Invoerparameters

Doorlatendheid bodem 0,03 m/d = 2,0833E-05 m/min
 Doorlatendheid wand 0,3 m/d = 0,00020833 m/min

Afwaterend oppervlak	Type	Oppervl. m2	Coëfficiënt
	Asfalt/beton	0	0,95
	Elementen	0	0,85
	Groen	0	0,20
	Bebouwing	165	1,00

Afmeting kratten (b x l x h) 0,6 1,2 0,42 m3
 Tot. afm. infiltratie-element (b x l x h) 3,6 9,6 0,84 m3
 Max. vullingsgraad kratten 95%
 Max. leegloopduur 24 uur

Resultaten (berekening volgens statische methode)

Buigegevens		Aanvoer	Afvoer	
Bui-duur [min.]	[mm]	[m3]	Infiltratie [m3]	Te bergen [m3]
5	35,0	5,8	0,0	5,8
15	35,0	5,8	0,1	5,7
30	35,0	5,8	0,1	5,7
60	35,0	5,8	0,2	5,5
120	35,0	5,8	0,5	5,3
240	35,0	5,8	1,0	4,8
360	35,0	5,8	1,5	4,3
480	35,0	5,8	2,0	3,8
720	35,0	5,8	2,9	2,8
1440	35,0	5,8	5,9	-0,1

Afwaterend oppervlak (theoretisch) 165 m2
 Benodigde bergingsinhoud 5,8 m3
 Beschikbare berging in kratten 27,6 m3 **voldoet**
 Leegloopduur berging 23,5 uur **voldoet**
 Aantal benodigde kratten 96 stuks
 Berging per m' sleuf 2,8728 m3