



Bestemmingsplan

- toelichting -

Woning Vogelzankweg ong.

gemeente Landgraaf

Bestemmingsplan

Woning Vogelzankweg ong.

gemeente Landgraaf

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0882.BPVOGELZANKWEG-VG01
Rapportnummer:	M166155.003.R1/SVE
Opdrachtgever:	de heer J.H.J.M. Schulteis
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	28 juni 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	12
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplannen	13
3.1.1	‘Parkheide / Waubach Noord’	13
3.1.2	Facetbestemmingsplan ‘Archeologie’	13
3.2	Principemedewerking.....	14
3.2.1	Principestandpunt 2013	14
3.2.2	Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	14
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid.....	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	18
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	19
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2.4	Provinciaal woningbouwbeleid.....	20
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	21
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	21
4.3	Regionaal beleid	21
4.3.1	Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad ‘Ruimte voor Park en Stad’	21
4.3.2	Conclusie regionaal beleid.....	22
4.4	Gemeentelijk beleid	23
4.4.1	Structuurvisie 2030 ‘Slang en Groen’	23
4.4.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	23
4.4.3	Gemeentelijk verkeers-, vervoers- en parkeerbeleid	24
4.4.4	Conclusie gemeentelijk beleid	25

5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.1.1	Algemeen.....	27
5.1.2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek.....	27
5.1.3	Conclusie bodem	27
5.2	Geluid	27
5.2.1	Algemeen.....	27
5.2.2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	28
5.2.3	Conclusie geluid.....	28
5.3	Milieuzonering.....	29
5.3.1	Algemeen.....	29
5.3.2	Hinderzone rioolzuiveringsinstallatie	29
5.3.3	Conclusie milieuzonering	30
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.4.1	Algemeen.....	30
5.4.2	Het besluit NIBM	30
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	31
5.4.4	Conclusie	31
5.5	Externe veiligheid	31
5.5.1	Beleid	31
5.5.2	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	32
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	35
6	Overige ruimtelijke aspecten	37
6.1	Archeologie.....	37
6.1.1	Algemeen.....	37
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	37
6.1.3	Conclusie archeologie.....	38
6.2	Kabels en leidingen.....	38
6.3	Verkeer en parkeren.....	38
6.3.1	Verkeersstructuur.....	38
6.3.2	Parkeren	39
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	39
6.4	Waterhuishouding	39
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	39
6.4.2	Provinciaal beleid	39
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	40
6.4.4	Afhandeling afval- en hemelwater	40
6.4.5	Conclusie	42

6.5	Natuurbescherming.....	42
6.5.1	Natuurnetwerk	42
6.5.2	Natura2000.....	43
6.5.3	Flora- en fauna.....	43
6.5.4	Conclusie natuurbescherming	43
6.6	Duurzaamheid	43
7	Uitvoerbaarheid.....	45
7.1	Grondexploitatie.....	45
7.1.1	Algemeen.....	45
7.1.2	Exploitatieplan.....	45
7.2	Planschade.....	46
8	Planstukken	47
8.1	Algemeen.....	47
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	47
8.2.1	Toelichting	48
8.2.2	Regels	48
8.2.3	Verbeelding	49
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
9.1	Inleiding.....	51
9.2	Vooroverleg.....	51
9.3	Formele procedure	52
9.3.1	Algemeen.....	52
9.3.2	Zienswijzen	52
	Bijlagen	53

1 Inleiding

De familie Schulteis (hierna: initiatiefnemers) is eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Ubach over Worms – sectie A – nummer 6051, gelegen aan de Vogelzankweg te Landgraaf. In het kader van de realisatie van de Buitenring Parkstad Limburg is overeengekomen met de provincie Limburg dat initiatiefnemers op betreffend perceel een vrije sector woning mogen realiseren.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het realiseren van een vrije sector woning ter plekke is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Binnenplans is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om de bestemming 'Agrarisch gebied' onder specifieke voorwaarden te wijzigen in woondoeleinden. Omdat het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Parkheide / Waubach Noord') gedateerd is, is ervoor gekozen om ten behoeve van het planvoornemen geen toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid, echter een bestemmingplanprocedure te doorlopen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingswijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en de planontwikkeling beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

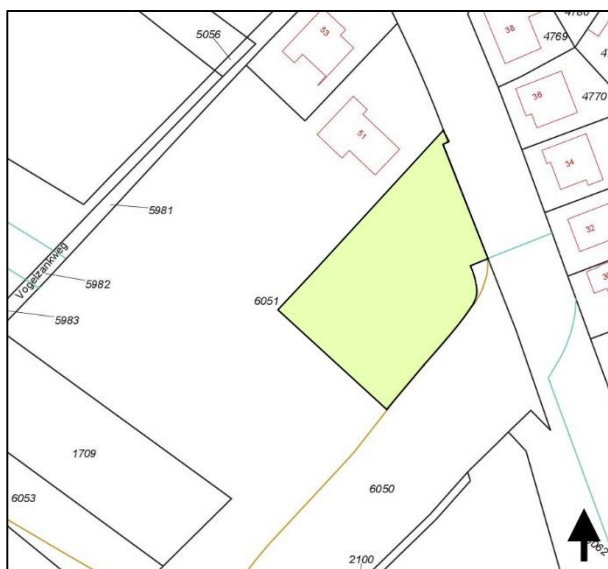
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Vogelzankweg te Landgraaf, direct grenzend aan de (noordwestelijk gelegen woning) Vogelzankweg 51 en de (zuidoostelijk) te realiseren afrit van de Buitenring Parkstad Limburg.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel gemeente Ubach over Worms – sectie A – nummer 6051 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied betreft een momenteel als landbouwgrond in gebruik zijnd perceel, in eigendom van initiatiefnemers. De bestaande toestand is weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie (bron: Google Streetview, augustus 2015)

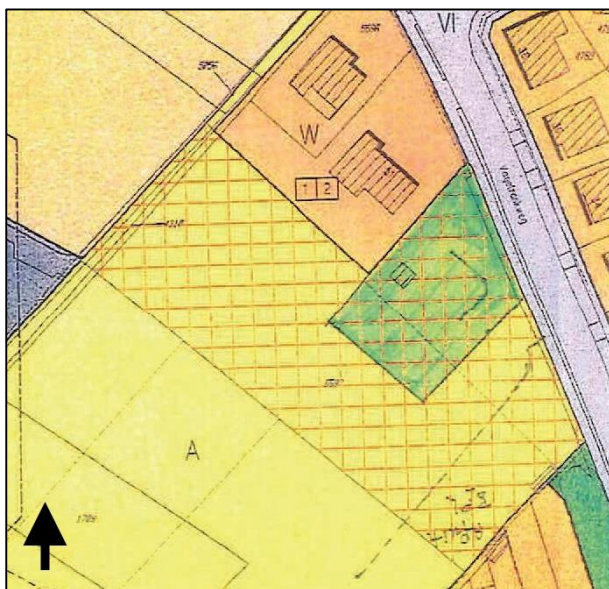
2.2 Beoogde planontwikkeling

In verband met de realisatie van de Buitenring Parkstad Limburg heeft de provincie Limburg initiatiefnemers benaderd om te komen tot verwerving van (een deel van) haar eigendomsgronden. Het overleg heeft uiteindelijk geleid tot een 'Akte tot ruiling van onroerende zaken ten behoeve van de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg (FCL70068), die door partijen op 21 oktober 2015 is ondertekend.

In deze overeenkomst is als bijzondere bepaling het navolgende opgenomen:

"Comparant sub I [red.: de provincie] draagt in samenspraak met de gemeente Landgraaf zorg voor (a) bestuurlijke medewerking en (b) een woontitel voor het realiseren van een vrije sector woning op het bij Comparant sub II [red.: initiatiefnemers] in eigendom blijvende deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Ubach over Worms, sectie A, nummer 5597 [red.: nummer vóór kadastrale effectuering overeenkomst]."

Daarbij wordt verwezen naar een aan de overeenkomst aangehechte schets, bijlage 2 bij die overeenkomst. Deze is hierna opgenomen.



Situatieschets bouwlocatie conform overeenkomst

De daadwerkelijke effectuering van de woontitel – het laten verrichten van de diverse benodigde onderzoeken en het doorlopen van de planologische procedure – is neergelegd bij initiatiefnemers.

Initiatiefnemers, woonachtig op het naastgelegen adres Vogelzankweg 51, wensen in beginsel om op zo kort mogelijke termijn over te kunnen gaan tot het daadwerkelijk bouwen van een nieuwe woning. Er is voor gekozen om de woontitel planologisch-juridisch vast te leggen in voorliggend bestemmingsplan. Op basis van die woontitel kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de beoogde woning. De daarbij toe te passen bouwregels zijn vastgelegd in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Iedere ontwikkeling die leidt tot het kunnen realiseren van bebouwing impliceert ruimtelijk-visuele effecten. Overwogen dient te worden of deze effecten aanvaardbaar mogen worden geacht.

Hoewel voorliggend bestemmingsplan niet direct leidt tot nieuwe bebouwing, en enkel het planologisch-juridische kader biedt, kan middels een reguliere vergunningprocedure een woonhuis worden vergund. Gelet op het stedelijke karakter van de directe omgeving, wordt het realiseren van een woning op onderhavige plek niet onaanvaardbaar geacht.

Voorst dient vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt te worden overwogen dat in het van kracht zijnde bestemmingsplan op onderhavig perceel een wijzigingsbevoegdheid rust op basis waarvan de agrarische bestemming aldaar gewijzigd kan worden in woondoeleinden. Een algemene afweging of onderhavige locatie geschikt is voor woningbouw heeft in die zin reeds plaatsgevonden.

Verder zullen de bouwregels van toepassing worden verklaard zoals deze in z'n algemeenheid van toepassing zijn voor woningen binnen de gemeente Landgraaf. In die zin zal het nieuwe woonhuis qua afmetingen niet (kunnen) afwijken van de omgeving, en vanuit stedenbouwkundig oogpunt daarbinnen gaan passen. In dit verband zal een – op basis van voorliggend bestemmingsplan – concreet uitgewerkt bouwplan voor advies worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

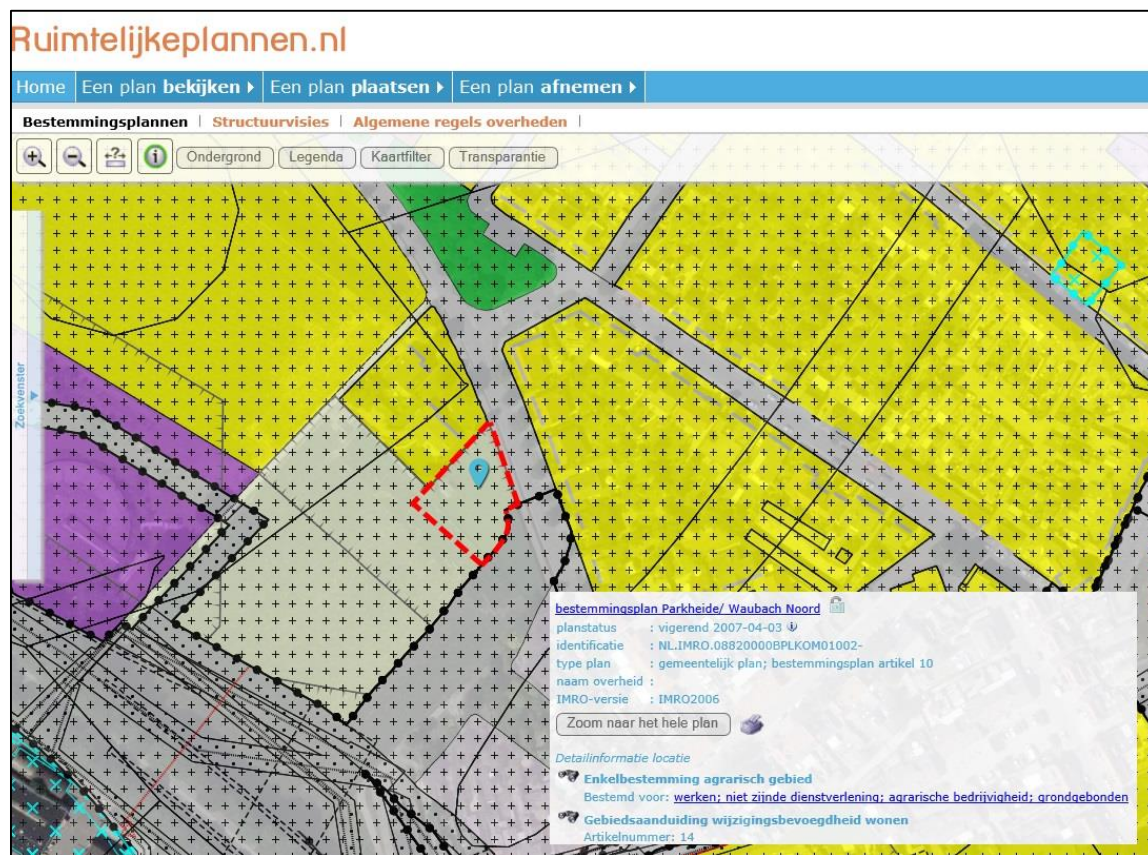
Gelet op vorenstaande mag worden geconcludeerd dat de ruimtelijk-visuele effecten vanwege onderhavige planontwikkeling aanvaardbaar kunnen worden geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplannen

3.1.1 'Parkheide / Waubach Noord'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Parkheide / Waubach Noord', vastgesteld op 3 april 2007 door de gemeenteraad van Landgraaf, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Agrarisch gebied'. Tevens is een aanduiding opgenomen 'wijzigingsbevoegdheid wonen'.

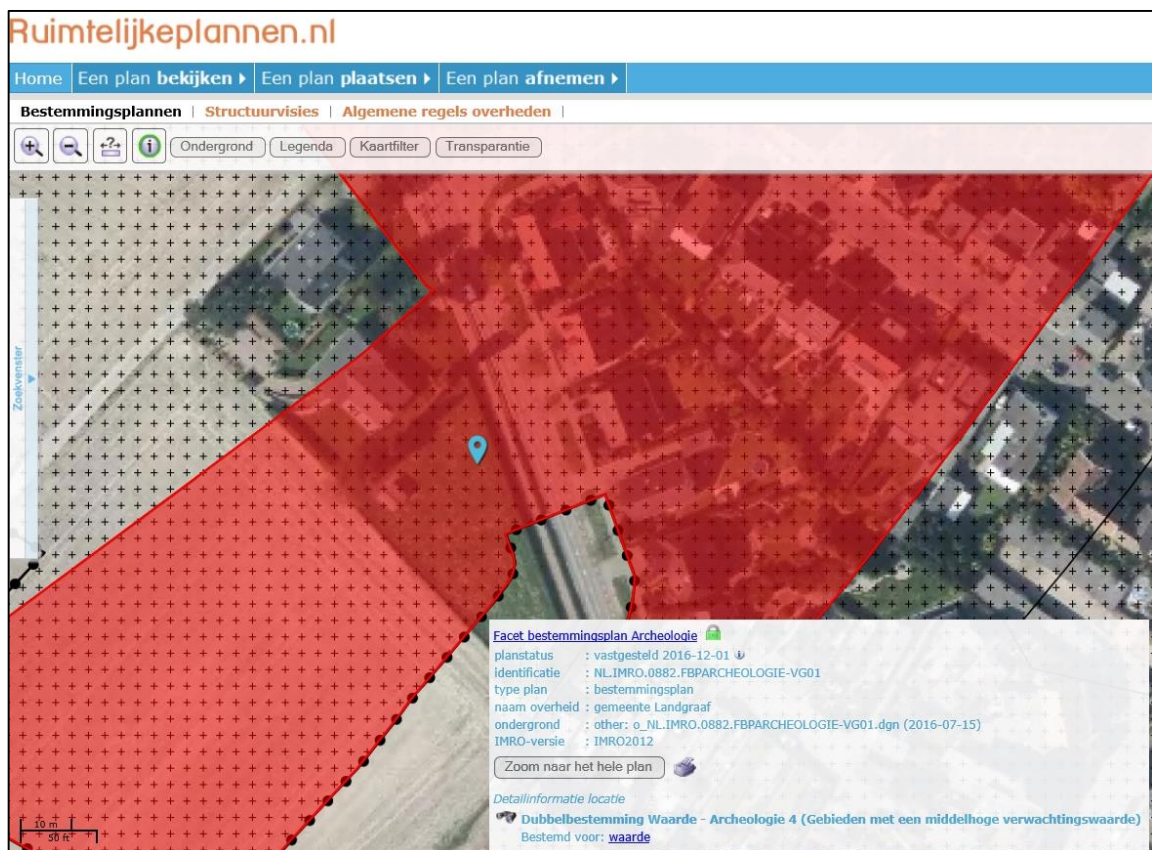


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Parkheide / Waubach Noord' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.1.2 Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Naast het bestemmingsplan 'Parkheide / Waubach Noord' is het facetbestemmingsplan 'Archeologie' van toepassing, zoals vastgesteld op 1 december 2016. Dit facetbestemmingsplan is bedoeld om archeologische verwachtingswaarden in een planologisch-juridisch kader te gieten, zodat publiekrechtelijke bescherming op basis van het bestemmingsplan ontstaat.

Gelet op het facetbestemmingsplan ligt onderhavig plangebied in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)'. In paragraaf 6.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect archeologie in relatie tot voorliggende planontwikkeling.



Uitsnede verbeelding Facet bestemmingsplan 'Archeologie' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Principemedewerking

3.2.1 Principestandpunt 2013

De gemeente Landgraaf heeft reeds in 2013 – naar aanleiding van een door de provincie destijds (in het kader van de onderhandelingen met initiatiefnemers) ingediend principeverzoek – kenbaar gemaakt bereid te zijn in beginsel medewerking te verlenen aan het toevoegen van één woning op het onderhavige perceel naast Vogelzankweg 51.

Één van de daarbij door de gemeente genoemde voorwaarden is dat de provincie geluidwerende voorzieningen dient te treffen waardoor de gevelbelasting door geluid van de nieuw te bouwen woning aan de voorkeursgrenswaarde kan voldoen. Indien dergelijke voorzieningen niet doelmatig zouden zijn, dan dienen alternatieve maatregelen te worden getroffen. Op het aspect geluid wordt in voorliggende toelichting in paragraaf 5.2 nader ingegaan.

3.2.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Bij haar principemedewerking heeft de gemeente verder aangegeven dat bij de planontwikkeling voldaan dient te worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 14, lid G). Deze voorwaarden zijn hierna opgenomen waarbij tevens is getoetst aan voorliggende planontwikkeling:

- a. de woningen passen binnen de afspraken die gemaakt zijn in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan:
In het kader van de planontwikkeling wordt de toe te voegen woning gecompenseerd, waarvoor de provincie Limburg zorg draagt (zie tevens paragraaf 4.3).
- b. de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd worden:
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieutechnische aspecten in verband met voorliggende planontwikkeling. Daaruit blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd in de nieuwe woning.
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig wordt beïnvloed:
In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. De parkeerbehoefte vanwege onderhavige planontwikkeling kan worden opgevangen op eigen terrein, waardoor er geen sprake is van verstoring van de openbare parkeerbalans.
- d. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet vermindert:
In paragraaf 2.3 is ingegaan op de ruimtelijk-visuele effecten van voorliggende planontwikkeling. Bij uitwerking van een concreet bouwplan dient de Welstandscommissie te allen tijde een positief advies af te geven.
- e. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7, lid D en artikel 10 van deze voorschriften.
Zie hierna.

Artikel 7, lid D luidt als volgt:

Bij wijziging van bestemming en bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover nodig, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het gehele bouwperceel aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waar middels een vrijstellings- resp. wijzigingsbevoegdheid gebouwd c.q. de bestemming gewijzigd kan worden. De bouwvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd dan wel indien er zekerheid bestaat dat alvorens bouwactiviteiten c.q. de wijziging een aanvang nemen bedoelde gronden, indien nodig, feitelijk zullen zijn gesaneerd.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. Daarop wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan. Gebleken is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden.

Ten laatste betreft artikel 10 de regels behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden'.

Vanwege het feit dat het bestemmingsplan 'Parkheide / Waubach Noord' qua systematiek van de regels gedateerd is, is er voor gekozen om – in plaats van een wijzigingsplan en –procedure – een (postzegel)bestemmingsplan en – procedure op te stellen respectievelijk te doorlopen. Daarbij zijn de voorschriften van de bestemming 'woondoeleinden' o.a. als basis gediend bij het opstellen van de nieuwe regels.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Regionaal beleid is verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad, Ruimte voor Park en Stad. Ten laatste wordt ingegaan op het gemeentelijke beleid aan de hand van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Structuurvisie 2030.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover

internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggende planontwikkeling betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is overwegend gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied', en beperkt in de zone 'Buitengebied'.

Overig bebouwd gebied

Het 'Overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe landbouwbedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Raadpleging van de kaart 'milieubeschermingsgebieden' behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake van een beschermingsgebied.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de OvL2014 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Voorliggende planontwikkeling betreft geen ‘stedelijke ontwikkeling’ zoals feitelijk bedoeld, waardoor de ladder niet behoeft te worden doorlopen.

4.2.4 Provinciaal woningbouwbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Landgraaf heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 13 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In casu is de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ niet van toepassing. Als bijlage 1 bij deze beleidsregel is in tabelvorm weergegeven wanneer dit dient te worden toegepast. Onderhavig plangebied was gelegen binnen de – op basis van het ten tijde van inwerkingtreding van het LKM geldende provinciale beleid van toepassing zijnde – begrenzing ‘stedelijke dynamiek’ en perspectief P9. Voor die gebieden konden gemeenten naar eigen keuze een kwaliteitsbeleid voeren en onderdelen van het LKM toepassen. Die ‘eigen keuze’ diende te worden verwerkt in een eigen ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu’. Over dergelijk gemeentelijk beleid beschikt de gemeente Landgraaf niet. Zodoende is in casu het LKM niet van toepassing voor onderhavige planontwikkeling.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen ‘Overig bebouwd gebied’ en ‘Buitengebied’ impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van een beschermingsgebied waartoe specifieke regelgeving op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt. Het provinciale woonbeleid conform artikel 2.4.2 van de OvL2014 vormt geen belemmeringen. Zowel de ladder voor duurzame verstedelijking als het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad ‘Ruimte voor Park en Stad’

In regionaal verband is de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad voor de periode tot 2030 verwoord in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad – Ruimte voor Park en Stad. De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt op de vier belangrijkste hoofdthema’s voor de komende decennia:

1. Ruimtelijke identiteit: regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
2. Economie: meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
3. Wonen: meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
4. Mobiliteit: meer samenhang, betere bereikbaarheid.

De hiervoor genoemde thema's zijn omgezet in pijlers die samen de basis vormen voor de inhoudelijke keuzes omtrent ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Voor het thema Wonen zijn de pijlers in de structuurvisie als volgt vertaald:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving;
2. Één hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek om al zijn facetten;
3. Energie als fundament: wijken en woningen worden gerenoveerd en ontwikkeld met het oog op duurzaamheid;
4. Netwerk van Park en Stad: ontwikkelingen moeten plaatsvinden binnen het fijnmazige bestaande netwerk;
5. Economische slagader N281 en Parkstadring: ontwikkeling moet gebeuren met respect voor bestaande wijken; contact tussen wijken aan beide zijnde van de ring blijft mogelijk.

De ontwikkelingslijn voor de noodzakelijke opwaardering van de woningmarkt is – zoals aangegeven in de structuurvisie – ontleend aan het plan 'Lekker thuis in Parkstad Limburg'. Daarin zijn drie ambities benoemd:

- Lef, boven de middelmaat, en zoveel mogelijk via integrale gebiedsontwikkeling;
- Plaats bieden aan bestaande én nieuwe kansrijke bewonersgroepen;
- Inbedding en uitstraling woongebieden dragen bij aan het nieuwe 'Parkstad-imago': unieke afwisseling van contrastrijk groen en rood, veel groen in de stad, betekenisvolle benutting van en aansluiting bij cultuurhistorische waarden.

Als beheer- en sturingslijn is het navolgende in de intergemeentelijke structuurvisie opgenomen:

'Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten de huidige stedelijke contour. Alleen dan uitbreiding buiten de rode contouren als deze de landschappelijke kwaliteiten substantieel versterkt. Projecten moeten bijdragen aan de kwaliteitsambities op regionaal niveau (zie rapport *Van Zeef naar Zwengel*). Nieuwe initiatieven versterken in ontwerp en architectuur lokale karakteristieken. Woningbouw die nodig is om het centrum van Heerlen het gewenste karakter te geven, krijgt voorrang' (pag. 8).

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Bij brief d.d. 10 april 2018 (kenmerk: 18.08452), verzonden d.d. 11 april 2018, heeft de gemeente Landgraaf de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering verzocht om de nieuwe woning binnen onderhavig plangebied toe te voegen aan de regionale woningbouwprogrammering. Bij besluit d.d. 19 april 2018 heeft de bestuurscommissie hiermee ingestemd; zie **bijlage 1**.

4.4 Gemeentelijk beleid

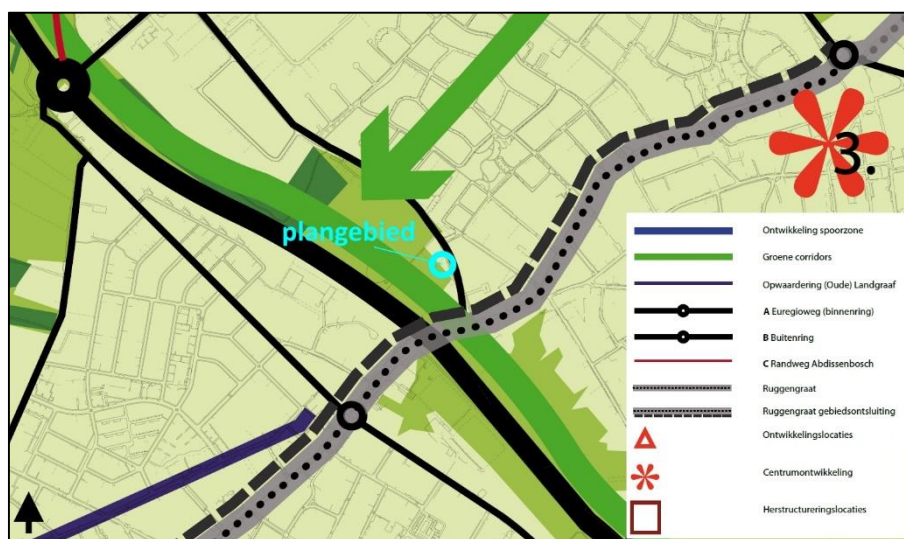
4.4.1 Structuurvisie 2030 'Slank en Groen'

De gemeenteraad van Landgraaf heeft op 15 december 2011 de Structuurvisie 2013 'Slank en Groen' vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om de ruimtelijke strategie van de gemeente Landgraaf te beschrijven. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren beleid.

Naast de wettelijke verplichting van het beschikken over een structuurvisie, heeft deze twee doelen:

1. De structuurvisie dient als een ontwikkelingsplan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven wat de gevolgen zijn van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Dit kan vervolgens in andere plannen en besluiten verder worden uitgewerkt;
2. De voor de gemeente bindende structuurvisie dient als referentiekader waarmee aan burgers, bedrijven en andere belanghebbenden inzicht wordt gegeven in het beleid dat de gemeente wil voeren.

Gelet op de kaart behorende bij de structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen aan de rand van een groene corridor; zie onderstaande figuur.



Uitsnede kaart bij structuurvisie met aanduiding plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van onderhavig plan alsook het feit dat het plangebied niet gelegen is midden in de beoogde corridor, maar aan de rand – aansluitend aan bestaande woonbebouwing – is geen sprake van een onevenredige aantasting van de groene corridor.

4.4.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De 18 Zuid-Limburgse gemeente hebben in het najaar van 2016 de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. De gemeenteraad van Landgraaf heeft dit op 13 oktober 2016 gedaan. In deze structuurvisie is onder andere opgenomen dat nieuwe woningbouwinitiatieven dienen te worden gecompenseerd, in de vorm van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, geldt het navolgende (in afnemende volgorde):

1. Financiële compensatie op basis van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze uit binnen de betreffende raadsperiode;
3. Door middel van het schrappen van harde plancapaciteit, verhouding (minimaal) 1:4:
 - a. nieuwe woningen in Rijksmonumenten hoeven niet te worden gecompenseerd;
 - b. voor nieuwe woningen in overige monumenten of beeldbepalende panden geldt een compensatieverhouding 1:1;
 - c. voor woninginitiatieven die leiden tot functieverandering van bedrijfstvastgoed in specifiek aangewezen gebieden geldt een compensatieverhouding 1:2.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het realiseren van één extra woning. Op basis van de structuurvisie dient deze te worden gecompenseerd. Tussen de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling en de provincie Limburg is in het kader van realisatie van de Buitenring Parkstad Limburg overeengekomen – en schriftelijk vastgelegd – dat de provincie zorg draagt voor de compensatie.

Gebleken is dat – aangezien de provincie voor onderhavige planontwikkeling geen slooptitel(s) ter beschikking heeft – de woningcompensatie enkel mogelijk is middels gebruikmaking van de beleidsregel ‘financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven’. Op basis van deze beleidsregel zal een vergoeding worden gestort in een regionaal transformatiefonds. Met betrekking tot de te leveren financiële bijdrage is een overeenkomst aangegaan tussen initiatiefnemers en de gemeente Landgraaf.

Vorenstaande aanpak is voor advies voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg. Deze commissie heeft ingestemd met de planontwikkeling en compensatiewijze; zie tevens **bijlage 1**.

Daarmee wordt volledig voldaan aan de beleidsafspraken die gelden volgens de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.4.3 Gemeentelijk verkeers-, vervoers- en parkeerbeleid

Binnen de gemeente Landgraaf gelden met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren navolgende beleidsnota's.

Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan is het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en –circulatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als een toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds zal het een uitvoeringsprogramma bevatten met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Het Mobiliteitsplan heeft geen directe gevolgen voor de beoogde ontwikkeling aan de Vogelzankweg.

Parkeernota 2008

In de Parkeernota 2008 wordt ingegaan op de integrale parkeerproblematiek, zowel in de winkelgebieden als in de woonbuurten. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, zijn in de Parkeernota parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW.

De parkeernorm van een grondgebonden woning bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning. Aan deze parkeernorm wordt bij voorliggende planontwikkeling voldaan.

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Mobiliteitsplan Landgraaf (oktober 2009) en de Parkeernota Landgraaf 2008 vormen de kaders voor het tot op heden gevoerde verkeers- en vervoersbeleid en daaruit voortvloeiend de getroffen verkeersmaatregelen. Beide rapportages zijn toe aan een actualisatie. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP) van juni 2017 zijn beide rapportages samengevoegd, geëvalueerd en geactualiseerd.

Het GVVP vormt het verkeers- en vervoersbeleid in de gemeente Landgraaf voor de komende jaren. Het zal gaan fungeren als toetsingskader voor toekomstige plannen. Tevens bevat het een nieuw uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen waarvan wordt gestreefd deze voor 2025 uit te voeren. Het GVVP is op 26 oktober 2017 vastgesteld door de raad en in werking getreden. Bekendmaking heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad van 13 december 2017. Het GVVP is hiermee in de plaats getreden van de Parkeernota 2008 en het Mobiliteitsplan Landgraaf, die zijn komen te vervallen.

De beoogde ontwikkeling ter plekke van onderhavig plangebied voldoet ook aan de parkeernorm (2,0 parkeerplaats per woning) zoals opgenomen in het GVVP.

4.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid verzet zich niet tegen het realiseren van één woning binnen onderhavig plangebied.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggende planontwikkeling is daarvan sprake, aangezien de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

5.1.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een verkennend bodem- en asbestonderzoek verricht. De rapportage van dit verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van het onderzoek zijn navolgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Ten aanzien van zowel de boven- als ondergrond is geconcludeerd dat deze, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit, als klasse AW 2000 grond bestempeld kan worden;
- Tijdens het verrichten van het veldonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van deze en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht;
- Er zijn geen aanleidingen geweest om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

5.1.3 Conclusie bodem

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn geen belemmeringen c.q. bezwaren verbonden voor wat betreft onderhavige bestemmingswijziging en het hiermee samenhangende toekomstige gebruik ten aanzien van woondoeleinden. Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die binnen de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Vogelzankweg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Voorts is de nieuw te realiseren woning direct nabij de nog te realiseren Buitenring Parkstad Limburg gesitueerd.

Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting ten behoeve van onderhavige woning is derhalve aan de orde.

5.2.2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Op grond van het onderzoek is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Hoogstraat niet wordt overschreden. Dit is wel het geval vanwege de Buitenring N299, Nieuwenhagerheidestraat en de Vogelzankweg. De maximale ontheffingswaarde van 53 respectievelijk 63 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk en stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Er dient een hogere grenswaarde te worden verleend voor onderhavige woning. Omdat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels 58 tot 68 dB bedraagt, dient een nader onderzoek te worden verricht om de geluidwering van de gevel te bepalen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB, en daarmee een goed woon- en leefklimaat, gewaarborgd. Betreffend nader onderzoek is aan de orde indien voor een concreet bouwplan omgevingsvergunning wordt aangevraagd op basis van voorliggend bestemmingsplan.

5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid – mits de hogere waarde procedure wordt doorlopen en afdoende geluidwerende materialen toe te passen en maatregelen te treffen – geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

5.3.2 Hinderzone rioolzuiveringsinstallatie

Op circa 80 meter ten westen van onderhavig plangebied is een rioolzuiveringsinstallatie aanwezig. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is een hinderzone vastgelegd. Deze hinderzone valt niet over onderhavige plangebied heen. In navolgende figuur is dit weergegeven.



Hinderzone rioolzuiveringsinstallatie t.o.v. plangebied

Ook indien uitgegaan wordt van de richtafstanden genoemd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' voor 'rioolgemalen' (SBI-2008: 3700) voldoet onderhavige planontwikkeling. Immers, de hiervoor te hanteren richtafstanden zijn 30 meter (geur) en 10 meter continue (geluid). Het plangebied bevindt zich op circa 80 meter.

Voor het overige bevinden zich in de (directe) nabijheid van onderhavig plangebied geen bedrijven waarvan de milieuhindercirkel mogelijk van invloed is op het realiseren van een woning.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Het realiseren van één woning ter plekke van onderhavig plangebied wordt niet belemmerd vanwege bedrijvigheid in de omgeving, alsook leidt het realiseren van de woning niet tot een beperking van bestaande bedrijfsactiviteiten.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggende planontwikkeling wordt per saldo één woning toegevoegd.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van een dusdanige extra verkeersgenererende werking, die zou leiden tot overschrijding van de grenswaarde van de luchtkwaliteit. InfoMil heeft een NIBM-tool

ontwikkeld waarmee een ‘worst-case’ berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.284 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (burgerwoning). Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

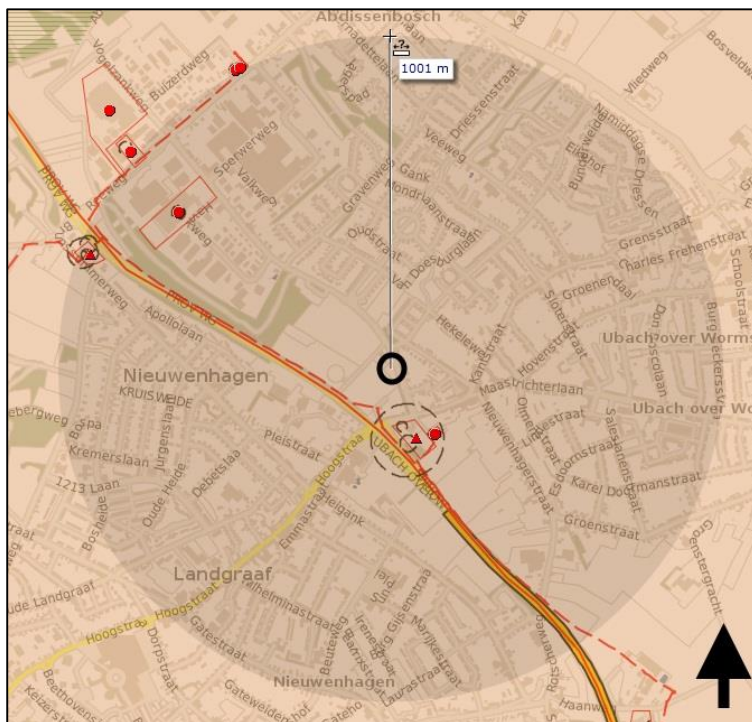
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

Risicovolle inrichtingen (Bevi)

In de omgeving van onderhavig plangebied is sprake van een aantal risicovolle inrichtingen. Op de twee meest nabijgelegen inrichtingen wordt hierna ingegaan:

G.J. Kempen B.V.

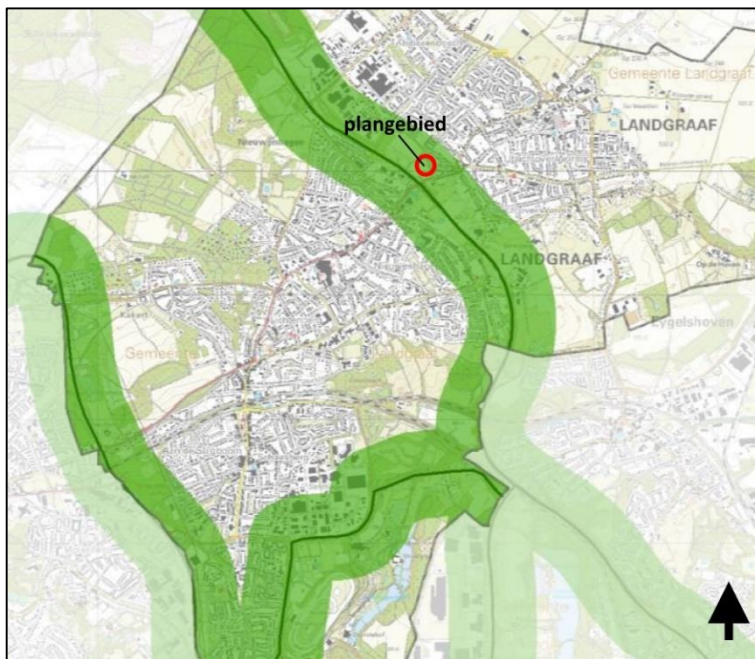
Op circa 140 meter ten zuiden van onderhavig plangebied is de terreingrens van het benzineservicestation G.J. Kempen B.V. (Nieuwenhagerheidestraat 30) aanwezig. De voor onderhavige inrichting in acht te nemen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren voor het vulpunt (110 meter), het reservoir (25 meter) en de afleverinstallatie (15 meter) reiken niet tot aan onderhavig plangebied. Voor het vulpunt en het reservoir wordt een afstand tot de grens van het invloedsgebied voor verantwoording van het groepsrisico gehanteerd van 150 meter. Gemeten vanuit het vulpunt en het reservoir ligt onderhavig plangebied op meer dan 150 meter afstand. Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico vanwege deze inrichting vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Berner Producten B.V.

Op circa 750 noordwestelijk van onderhavig plangebied is aan de Vogelzankweg 175 de inrichting Berner Producten B.V., zijnde een groothandel gespecialiseerd in overige bouwmaterialen, gevestigd. De in acht te nemen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter. De in acht te nemen afstand tot de grens van het invloedsgebied voor verantwoording van het groepsrisico bedraagt 20 meter. Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico vanwege deze inrichting vormt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Transportroutes (cRnvgs)

Over de N299 is sprake van (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is daarbij gelegen op de weg zelf (0 meter). In 2014 heeft AVIV voor de gemeente Landgraaf een invloedsgebiedenkaart opgesteld (Externe veiligheid: invloedsgebiedenkaart gemeente Landgraaf voor de ruimtelijke ordening, AVIV, d.d. 26 november 2014, projectnr. 142686). Onderhavig plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de N299.



Kaart uit rapport AVIV (2014) met ligging plangebied t.o.v. invloedsgebied N299

Voor de provinciale wegen en de doorgaande wegen (zoals de N299 en de Binnenring Parkstad) is door AVIV het groepsrisico berekend. Op basis daarvan is geconstateerd dat het groepsrisico veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg nergens hoger is dan de oriëntatiewaarde. Hoewel voorliggende planontwikkeling ertoe leidt dat sprake is van een hogere personendichtheid binnen het invloedsgebied, mag – gelet op de zeer beperkte toename van het aantal personen – worden aangenomen dat diensgevolge de oriëntatiewaarde niet zal worden overschreden.

Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico vanwege de transportroute N299 is niet belemmerend voor onderhavig planvoornemen.

Buisleidingen (Bevb)

Ten opzichte van onderhavig plangebied bevindt zich een ondergrondse aardgasleiding (NEN 3650) direct naast de N299. In verband met de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg wordt deze gasleiding verlegd. De te hanteren 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour is gelegen op de weg zelf (0 meter). Voor wat betreft het groepsrisico is in het kader van de planontwikkeling van de Buitenring Parkstad Limburg onderzoek verricht naar de gevolgen voor de externe veiligheid, onder andere vanwege de verlegging(en) van de gasleiding(en). In z'n algemeenheid is daarbij geconcludeerd dat het groepsrisico weliswaar stijgt, doch dat dit ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. Net als geconcludeerd ten aanzien van de ligging binnen het invloedsgebied van de N299 mag worden aangenomen dat onderhavig planvoornemen de oriëntatiewaarde niet laat overschrijden.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen onverantwoorde risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

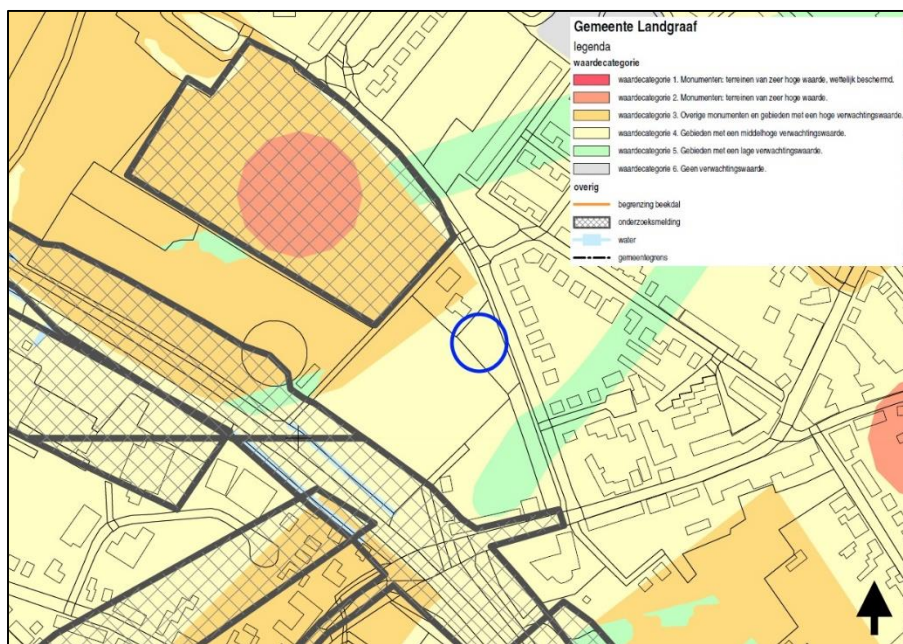
- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Landgraaf beschikt over archeologisch beleid en daarbij behorende archeologische verwachtingskaart. Uit bestudering van de kaart blijkt dat het plangebied gelegen is in 'waardecategorie 4' (gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde). Vanwege deze verwachtingswaarde dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien de bodemverstoring dieper reikt dan 40 centimeter én het te verstoren oppervlak groter is dan 2.500 m².

De gemeente Landgraaf heeft haar archeologisch beleid verankerd in het Facet bestemmingsplan 'Archeologie', vastgesteld d.d. 1 december 2016. In dat bestemmingsplan is voor onderhavig plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' opgenomen.

Het oppervlak van onderhavig plangebied bedraagt minder dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 (gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde)' wordt – overeenkomstig het Facet bestemmingsplan 'Archeologie' – overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Uitsnede archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Vanwege het realiseren van één woning ter plekke van onderhavig plangebied dient een in-/uitritconstructie te worden gerealiseerd ter ontsluiting op de (openbare) Vogelzankweg. Uitgaande van de CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bedraagt de verkeersgeneratie bij een vrijstaande koopwoning tussen de 6 en 9 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Gelet op de aard en inrichting van de Vogelzankweg behoeven – vanwege de te verwachte beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van onderhavige planontwikkeling – geen problemen te worden verwacht voor wat betreft de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid.

6.3.2 Parkeren

De parkeerbehoefte vanwege een bepaalde planontwikkeling dient te (kunnen) worden gehuisvest binnen de eigen perceelsgrenzen. Uitgaande van de CROW Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bedraagt de parkeerbehoefte bij een vrijstaande koopwoning tussen de 1,2 en 2,8 parkeerplaatsen.

Gelet op de grootte van onderhavig plangebied is ruim afdoende ruimte beschikbaar op eigen terrein om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande behoeven vanwege het realiseren van één woning ter plekke van onderhavig plangebied geen verkeers- en/of parkeerproblemen in het openbare gebied te worden verwacht.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

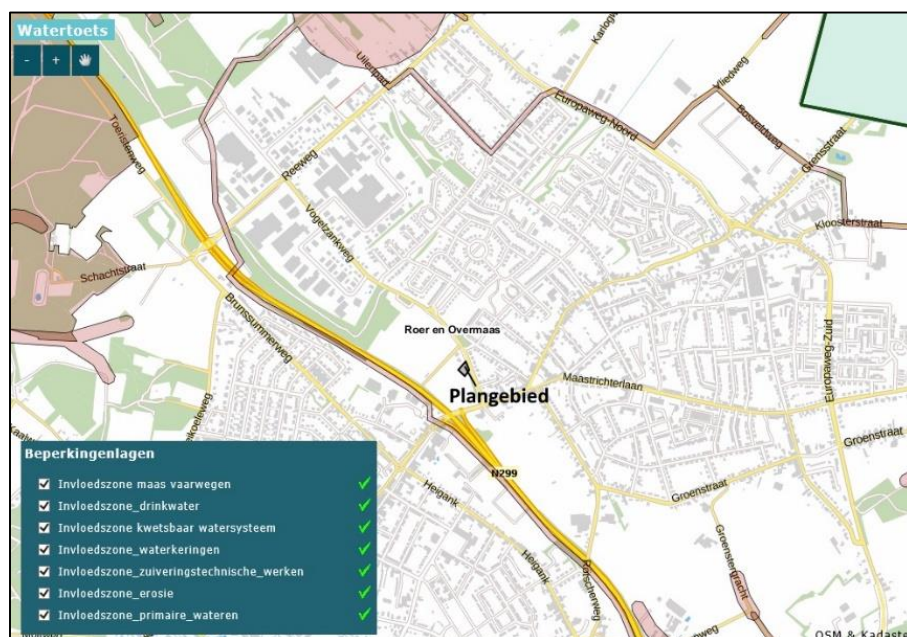
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Uit raadpleging van de digitale watertoets blijkt dat het plangebied niet is gelegen in een waterbelang. Omdat het totaal te verharden oppervlak voorts niet meer bedraagt dan 2.000 m², behoeft geen wateradvies van het waterschap te worden verkregen.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

6.4.4 Afhandeling afval- en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige projectgebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater dat vrij komt vanwege de te realiseren woning dient te worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen.

Hemelwaterhoeveelheden

Een te realiseren hemelwatervoorziening dient te worden gedimensioneerd op een extreme bui van $t=25$ (met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter) en van $t=100$ (met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter), met een noodoverlaat. De gevolgen van $t=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Het onderhavige plangebied heeft een totaal oppervlak van circa 1.350 m^2 . Een aannemelijk uitgangspunt is dat circa 30% van het plangebied verhard wordt. Dit impliceert circa 400 m^2 nieuwe verharding. Uitgaande van dit oppervlak dient gerekend te worden met navolgende hemelwaterhoeveelheden:

- $t=25$: $400 \text{ m}^2 \times 35 \text{ mm} =$ circa $14,0 \text{ m}^3$
- $t=100$: $400 \text{ m}^2 \times 45 \text{ mm} =$ circa $17,6 \text{ m}^3$

Op basis van vorenstaande zou een te realiseren hemelwatervoorziening met een opvangcapaciteit van circa $17,6 \text{ m}^3$ afdoende zijn.

Uitwerking hemelwatervoorziening

Indien een concrete aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het realiseren van een woning op basis van voorliggend bestemmingsplan, dient ten behoeve van de uitwerking van een hemelwatervoorziening rekening te worden gehouden met vorenstaande kengetallen. Gelet op de grootte van onderhavig plangebied is afdoende ruimte beschikbaar voor het kunnen realiseren van een adequate hemelwatervoorziening.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake behoeft te zijn.

6.4.5 Conclusie

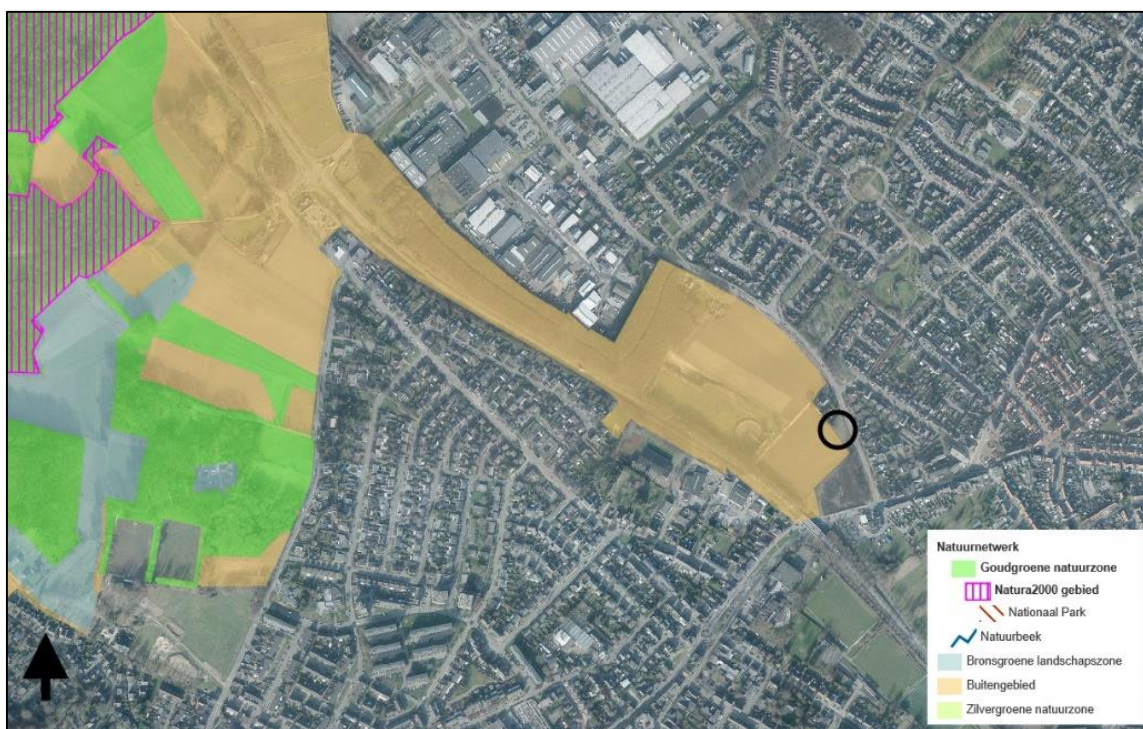
Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied, zoals reeds in paragraaf 4.2.1 geconstateerd, deels gelegen in de zone 'Buitengebied'. Deze zone behoort niet tot het 'Natuurnetwerk' (voormalige ecologische hoofdstructuur) en zodoende staat binnen deze zonering primaire natuurrealisatie niet voorop.



Uitsnede kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Op grond van de gemeentelijke Structuurvisie 2030 is onderhavig plangebied wel gelegen aan de rand van een groene corridor. Hierop is in paragraaf 4.3 nader ingegaan.

6.5.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Onderhavig plangebied ligt op circa 1,2 kilometer ten oosten van het Natura2000 gebied 'Brunsummerheide'.

Gelet op de aard van onderhavige planontwikkeling, alsmede het feit dat er géén dieren bedrijfsmatig worden gehuisvest, vormt deze geen negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000 gebieden.

6.5.3 Flora- en fauna

Gelet op de huidige (onbebouwde) toestand van het plangebied, zijnde een landbouwmatic bewerkt perceel, is een quickscan flora en fauna verricht om eventuele beschermde soorten te kunnen uitsluiten. De rapportage van betreffende quickscan is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op basis van literatuuronderzoek en een veldinspectie is het plangebied onderzocht, met als doel inzicht te verkrijgen in de eventuele aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna. Betreffend onderzoek en inspectie hebben uitgewezen dat het is uitgesloten dat jaarrond beschermde flora en fauna worden verstoord als gevolg van de planontwikkeling. Tevens is het op voorhand uitgesloten dat sprake is van een effect op de Natura2000 gebieden Brunsummerheide en Tevenerheide, waardoor een nadere effectenstudie niet vereist is. Ten laatste is het plangebied gelegen buiten het Nationaal Natuurnetwerk en worden geen bomen gekapt. De regelgeving dienaangaande is niet van toepassing.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het project dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het kunnen realiseren van één nieuwe woning, waarbij sprake is van vorenstaande uitzonderingsmogelijkheden.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefneemster van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefneemster, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Woning Vogelzankweg ong.' van de gemeente Landgraaf bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij zijn de regels overeenkomstig het gemeentelijke 'Handboek Ruimtelijke Plannen 2016' gehanteerd.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben middels de 'Uitzonderingenlijst' (Provinciaal Blad van Limburg 2009/9) een aantal uitzonderingsgevallen vastgelegd waartoe geen (voor)overleg met de diensten van de provincie behoeft te worden gepleegd. Gelet op de uitzonderingenlijst voor bestaande bebouwde gebieden (specifiek onder genoemd onder 'a' en 'e') – waarvan in casu sprake is – is vooroverleg met de provincie niet nodig.

Er is immers sprake van ('a') 'het bouwen van één of meerdere woningen met daaraan inherente voorzieningen binnen de op basis van POL aangewezen contour om een woonkern [...], voor zover deze passen binnen de regionale woonvisie / het regionale woningbouwprogramma [...]' aangezien sprake is van 'een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen' en ('e') 'een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen'.

In het kader van de zienswijzenprocedure heeft de provincie Limburg middels brief d.d. 27 oktober 2017 (kenmerk: 2017/76708), bijgevoegd als **bijlage 5**, opgemerkt dat het bestemmingsplan ten onrechte niet is aangeboden voor vooroverleg. Kort gezegd concludeerde de provincie in de betreffende brief dat de woningtoevoeging niet gecompenseerd is. Na ambtelijk en bestuurlijk overleg is gebleken dat de zienswijze van de provincie Limburg gebaseerd was op miscommunicatie binnen de provincie Limburg. De provincie Limburg heeft de omissie hersteld (bij brief d.d. 29 maart, kenmerk: 2018/21651; zie **bijlage 6**) door gebruik te maken van de financiële compensatieregeling 'kleine woningbouwinitiatieven', zoals bedoeld in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De bestuurscommissie 'Wonen en Herstructurering van de stadsregio Parkstad Limburg heeft op 19

april 2018 (zie tevens bijlage 1) ingestemd met het provinciale voorstel om toepassing te geven aan de financiële compensatieregeling en de woning toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering. Gelet op het vorenstaande is een verdere behandeling van de provinciale brief d.d. 29 oktober 2017 niet meer aan de orde.

9.3 Formele procedure

9.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 28 september 2017 tot en met 8 november 2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen. Voor een inhoudelijke reactie wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 9.2.

Bijlagen

1. Advies Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg d.d. 19 april 2018;
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 27 december 2016 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E168761.002/HWO);
3. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Vogelzankweg ong. Landgraaf d.d. 21 november 2016 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M166155.001.001/JSM).
4. Quicksan flora en fauna d.d. 4 mei 2017 (Ecoplanning, projectnummer: P076).
5. Zienswijze provincie Limburg d.d. 27 oktober 2017 (kenmerk: 2017/76708);
6. Brief provincie Limburg d.d. 29 maart 2018 (kenmerk: 2018/21651).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

