

**Ruimtelijke Onderbouwing
Woning Röttscherweg ong. (kadastraal 673)
te Nieuwenhagen**

Gemeente Landgraaf



Born, 24 juni 2015

Status: definitief
Kenmerk: 15.029
Auteur(s): mr. K. Tielen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing en huidige situatie	4
1.3 Toekomstige situatie	6
1.4 Strijdigheden met vigerend bestemmingsplan	6
2. Planbeschrijving	8
3. Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Ruimtelijk beleid	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2.4 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)	11
3.2.5 Omgevingsverordening Limburg	13
3.2.6 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad 2030	14
3.2.6 Structuurvisie 2030 'slank en groen'	15
3.3 Volkshuisvestingsbeleid	16
3.3.1 Provinciale Omgevingsplan 2014	16
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg (Verordening Wonen Zuid-Limburg)	17
3.3.3 Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad	17
3.3.4 Geactualiseerde envelop herstructurering Parkstad – Limburg 2012-2020	18
3.3.5 Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016	18
3.4 Waterbeleid	19
3.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water	19
3.4.2 Wet gemeentelijke watertaken	20
3.4.3 Integraal Stedelijk Waterplan 2011-2015	20
3.5 Verkeersbeleid	21
3.5.1 Parkeernota Landgraaf 2008	21
3.5.2 Mobiliteitsplein Landgraaf	21
3.6 Cultuurhistorisch beleid	21
3.6.1 Verdrag van Malta, Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988	22
3.6.2 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014	23
4. Randvoorwaarden en onderzoek	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Milieuaspecten	24
4.2.1 Bodem	24
4.2.2 Geluid	25
4.2.3 Luchtkwaliteit	26
4.2.4 Milieuzonering	27
4.3 Waterhuishouding	29
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Ecologie	35
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.7 Verkeerskundige aspecten	37
4.8 Kabels en leidingen	38
4.9 Economische uitvoerbaarheid	38
5. Procedure	40
6. Conclusie	42

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Landgraaf is voornemens medewerking te verlenen aan het voornemen van dhr. Balk en mevr. De Vries (initiatiefnemers) om een woning te realiseren in het casco van een bestaande schuur, behorende bij een voormalige boerderij op het perceel Röttscherweg ong. (kadastraal 673) te Nieuwenhagen. Ten behoeve van het planvoornemen zal het betreffende pand volledig inpandig worden verbouwd. In de toekomstige woning zal een hobbymatige werkplaats worden ingericht.

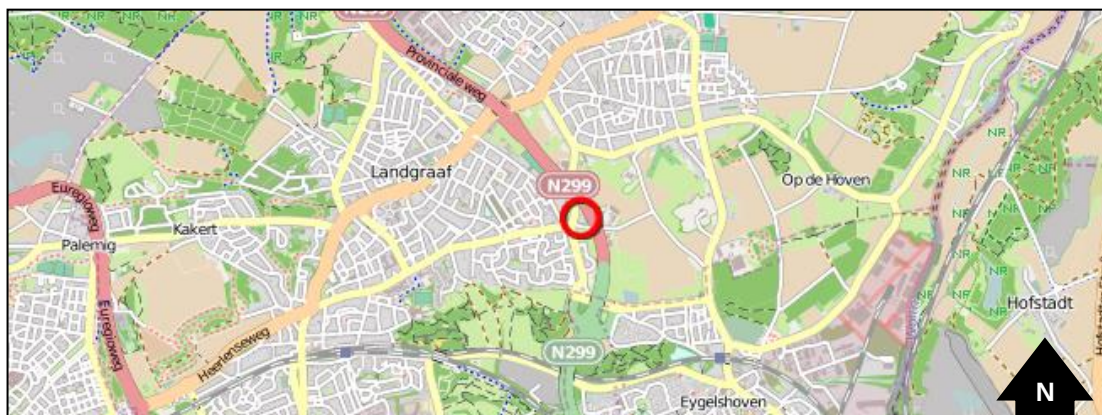
Gebleken is dat het planvoornemen niet past binnen de regels van de ter plaatse vigerende beheersverordening. Om deze reden kan de omgevingsvergunning voor de verbouwing van de schuur niet zonder meer worden verleend. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen voor van de geldende beheersverordening afwijkend gebruik (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3). Voorwaarde hiervoor is dat dit beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoorstel getoetst aan de relevante juridische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, milieukundige en beleidsmatige randvoorwaarden.

Voorliggend rapport behelst deze ruimtelijke onderbouwing. Het rapport is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 1 bevat een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie, alsmede een omschrijving van de in het plangebied vigerende beheersverordening. Hoofdstuk 2 bevat een nadere omschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt per beleidsveld het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de verschillende (milieutechnische) randvoorwaarden aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de te volgen procedure beschreven. Hoofdstuk 6 ten slotte bevat een afsluitende belangenafweging en de hieruit volgende conclusie.

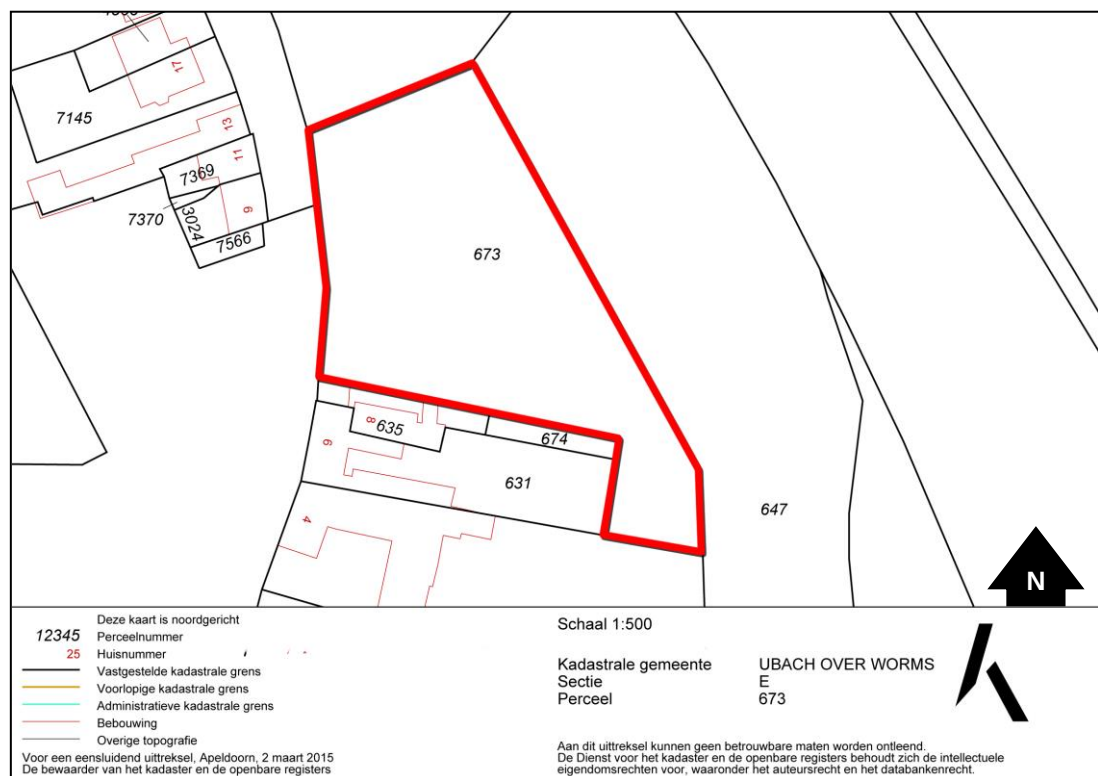
1.2 Begrenzing en huidige situatie

Het plangebied betreft een perceel aan de Röttscherweg, gelegen aan de oostelijke grens van de kern Nieuwenhagen. De gronden zijn kadastraal bekend als nummer 673, sectie E, van de kadastrale gemeente Ubach over Worms. Aan de westelijke zijde wordt het plangebied begrensd door (het voetpad langs) de Röttscherweg. De overige plangrenzen worden gevormd door de kadastrale grenzen van de omliggende percelen.

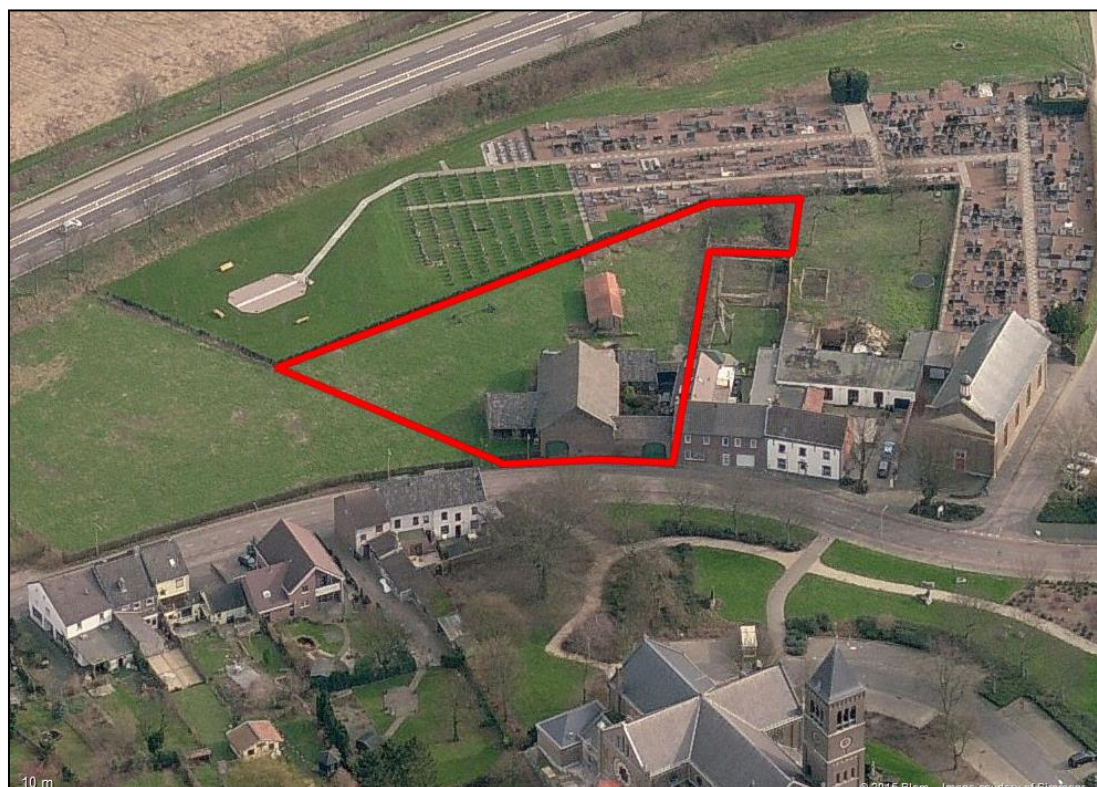
In figuur 1.1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven. In de daarop volgende figuren zijn de kadastrale begrenzing, alsmede een luchtfoto van het plangebied en zijn omgeving opgenomen.



Figuur 1.1: Topografische ligging plangebied



Figuur 1.2: Kadastrale ligging plangebied



Figuur 1.3: Luchtfoto van het plangebied en de hier aanwezige schuur, gezien in oostelijke richting

Het pand ter plaatse van het perceel 673 is een voormalige carréboerderij. De boerderij is geen monumentaal pand, maar geldt wel als beeldbepalend erfgoed. In de huidige situatie is de in het plangebied aanwezige bebouwing leegstaand, en wordt incidenteel gebruikt als opslagruimte. Het ongebouwde deel van het plangebied is in gebruik als grasland / weide.

De directe omgeving van het plangebied kent overwegend een woonfunctie: aan de Rötcherweg en de omliggende wegen bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een begraafplaats. In de bij deze begraafplaats behorende voormalige kapel is thans een entertainmentbedrijf in de podiumkunsten gevestigd. Verder naar het noorden ligt de Provinciale Weg N299. Deze weg vormt de fysieke scheiding tussen de kernen Nieuwenhagen en Ubach over Worms. Ten westen van het plangebied is aan de Heigank de Onze-Lieve-Vrouw Hulp der Christenenkerk gelegen. In deze straat bevinden zich ook enkele winkels en overige kleinschalige voorzieningen, welke passen in het dorpse karakter van de omgeving.

De directe omgeving van het plangebied kan gelet op bovenstaande worden gekarakteriseerd als een rustig woon- en verblijfsgebied, met een licht gemengd karakter. De middels onderhavig plan beoogde realisatie van een woning in de bestaande schuur past binnen dit omgevingsbeeld.

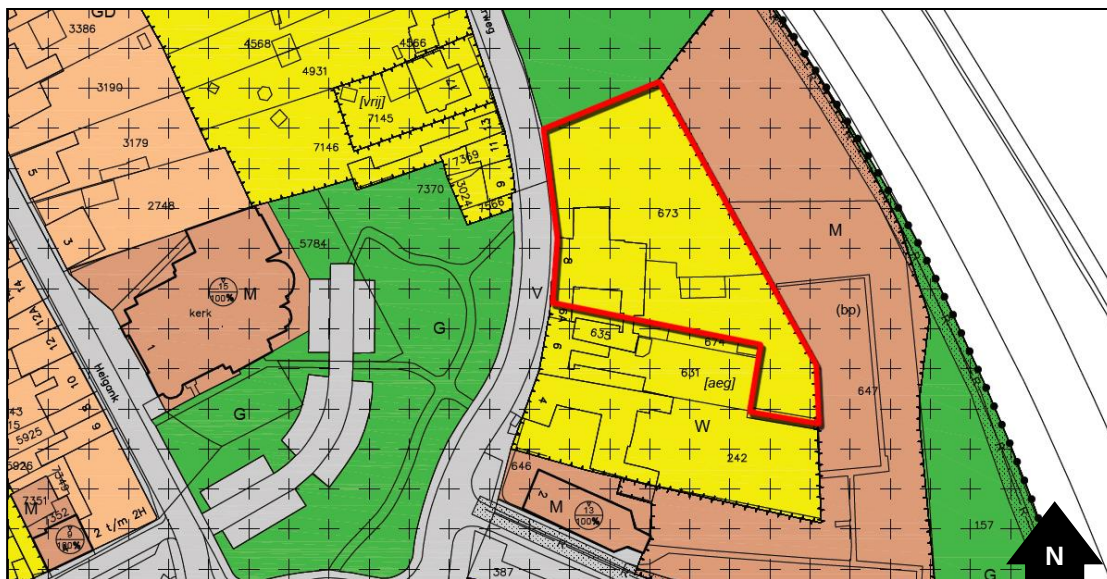
1.3 Toekomstige situatie

In het plangebied zal binnen het casco van de bestaande bebouwing een nieuwe woning worden gerealiseerd. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 zal in de woning een kleine hobbymatige werkplaats worden ondergebracht. De gronden rondom de toekomstige woning zullen worden ingericht als erf en tuin.

Hoofdstuk 2 bevat een nadere omschrijving van het planvoornemen.

1.4 Strijdigheden met vigerende beheersverordening

De gronden waarop het project betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop de beheersverordening 'Nieuwenhagen - Lichtenberg' van toepassing is (vastgesteld 27 juni 2013). In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied op de bij de beheersverordening behorende verbeelding weergegeven.



Figuur 1.4 : uitsnede verbeelding beheersverordening 'Nieuwenhagen - Lichtenberg'

Aan het plangebied is in de huidige situatie reeds het besluitvlak 'Wonen' (artikel 15) toegekend, met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in aaneengebouwde woningen, alsmede (onder andere en onder voorwaarden) beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, mantelzorg, tuinen en erven, doeleinden van openbaar nut en voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater. De beoogde woonfunctie van het plangebied is derhalve in overeenstemming met de vigerende beheersverordening.

In de bouwregels met betrekking tot het besluitvlak 'Wonen' is in artikel 15.2.2 onder e. echter het volgende opgenomen:

Op de in de bestemming begrepen gronden mogen:

- 1. behoudens de bestaande woningen geen nieuwe woningen worden opgericht;*
- 2. bestaande woningen niet worden gesplitst;*
- 3. binnen de bestaande bebouwing geen extra woningen worden opgericht.*

Op grond van bovenstaande bepaling is het niet toegestaan een nieuwe woning in de bestaande schuur te realiseren. In de beheersverordening 'Nieuwenhagen – Lichtenberg' zijn geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste woning kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van voorliggend project zal derhalve een omgevingsvergunning moeten worden verleend, middels welke kan worden afgeweken van de vigerende beheersverordening.

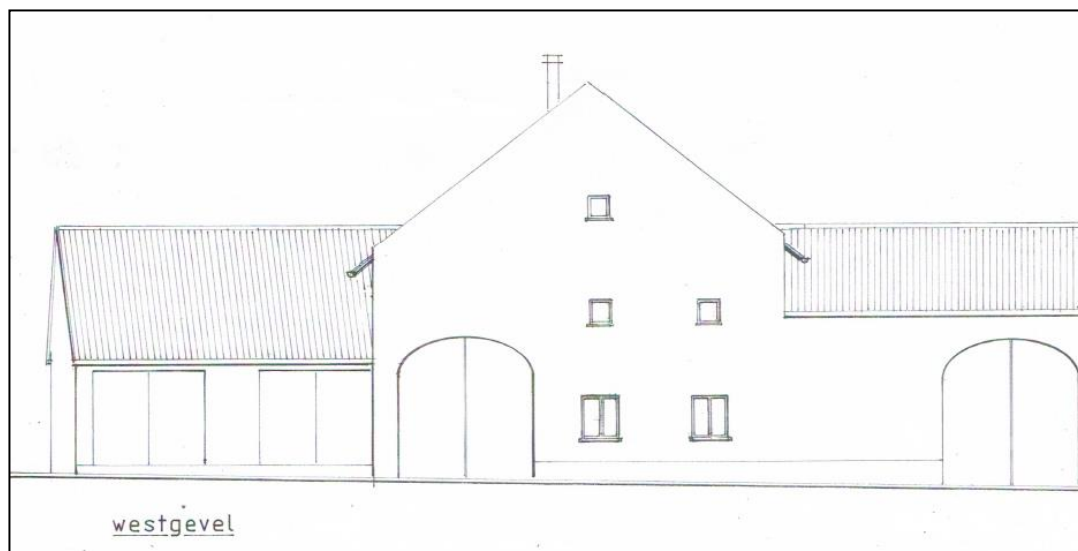
Voor wat betreft de gewenste hobbymatige werkplaats in de toekomstige woning is er geen sprake van strijdigheid met de regels uit de beheersverordening. Initiatiefnemers wensen op kleine schaal en op ambachtelijke wijze meubels en bijbehorende accessoires te vervaardigen. Dit is passend binnen de gebruiksregels zoals vastgelegd in artikel 15.4.2: de activiteit 'meubelmaker' is opgenomen in bijlage 2 van de planregels 'Bedrijfsmatige en beroepsmatige activiteiten aan huis'. Ten behoeve van het uitoefenen van deze activiteit zal een ruimte worden ingericht van ca. 50 m².

Bij het uitoefenen van deze activiteit zullen initiatiefnemers zich conformeren aan de overige gebruiksregels zoals omschreven in artikel 15.4.2.

2 PLANBESCHRIJVING

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 betreft het planvoornemen de verbouwing van een bestaande beeldbepalende schuur op het kadastrale perceel 673 te Nieuwenhagen tot een nieuwe grondgebonden woning. In de woning zal een kleine hobbymatige werkplaats worden gerealiseerd. Hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat een verdere beleidsmatige onderbouwing van het initiatief.

Aangezien het planvoornemen een inpandige verbouwing van een bestaand gebouw betreft, blijft de stedenbouwkundige uitstraling van het pand op zijn omgeving ongewijzigd: middels onderhavig plan worden geen aanpassingen aan de bestaande bouwhoogte en het bestaande bebouwd oppervlak beoogd. Wel zullen aanpassingen plaatsvinden aan de bestaande gevels van het gebouw in de vorm van onder andere nieuwe raamopeningen en deuren. De architectonische uitstraling van het pand zal derhalve wel licht wijzigen. Ten behoeve van de aanpassingen van het gebouw is nog geen definitief architectonisch ontwerp voorhanden. In onderstaande afbeeldingen zijn enkele impressies van de (mogelijke) toekomstige gevels opgenomen.



Figuur 2.1: gevelimpressie westelijke gevel, gezien vanaf de Rötcherweg



Figuur 2.2: gevelimpressie zuidelijke gevel, gezien vanaf de binnenplaats

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het planvoornemen relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Het beleid van rijk en provincie vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte heeft gekregen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het kader waarbinnen onderhavig project moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid, waterbeleid, verkeersbeleid en cultuurhistorisch beleid.

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:

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

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd (zie verder paragraaf 3.2.2).

Het Rijk brengt verder 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.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is een motiveringseis bij ruimtelijke besluiten, en is bedoeld om een zorgvuldige afweging te bewerkstelligen waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro 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;
- 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 behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

Vanwege het (kleinschalig) karakter van de middels onderhavig planvoornemen beoogde ontwikkeling hoeft deze niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro¹. Een nadere toetsing aan artikel 3.1.6 Bro is derhalve niet aan de orde.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met bepalingen omtrent de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas, maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Op onderhavig planvoornemen zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2.4 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

CENTRALE AMBITIE

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 vastgesteld. De centrale ambitie zoals verwoord in het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het

¹ Zie onder andere ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4

gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Het dynamisch voorraadbeheer vormt een belangrijk onderdeel van het POL2014. In Limburg zijn voldoende woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels aanwezig, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Deze principes zijn tevens vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening (zie ook paragraaf 3.2.5).

Het POL nodigt gemeenten uit om een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie richt de provincie zich op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en Provincie. Minder dan voorheen richt de Provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter: deze rol wordt overgelaten aan de diverse gemeenten. Middels het POL2014 wordt wel een aantal beleidsmatige kaders gesteld, al dan niet verankerd in de al eerder genoemde provinciale Omgevingsverordening.

ZONERING PLANGEBIED

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de suburbane woonsfeer in de kern Nieuwenhagen van de gemeente Landgraaf. Deze woonsfeer wordt op kaart 1 van het POL2014 'Zonering Limburg' gerekend tot de zone 'overig bebouwd gebied'.

Tot deze zone behoren de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

1. Transformatie regionale woningvoorraad;
2. Bereikbaarheid;
3. Balans voorzieningen en detailhandel;
4. Stedelijk groen en water;
5. Kwaliteit leefomgeving.

Ten aanzien van de diverse zones is in het POL2014 verder regio specifiek beleid opgenomen, dat hierna nader zal worden toegelicht.

REGIO ZUID-LIMBURG

Er zijn binnen Limburg belangrijke regionale verschillen. Samen met de regionale partners zijn voor de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg in het POL2014 ambities en belangrijkste uitdagingen en vraagstukken benoemd. Landgraaf is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In de Integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. Dit bevordert de bundeling van technologische kennis en de wereldwijde export van innovatieve producten die hieruit voortkomen en levert (indirect) ook veel werkgelegenheid op voor de lokale en regionale economie.

De ambitie is om te komen tot één sterk samenhangend gebied, een stedelijk en landschappelijk netwerk met (onder andere):

- krachtige economische campussen en clusters die een substantiële bijdrage leveren aan het bruto nationaal product;
- aantrekkelijke stedelijke centra als motoren van en magneten voor de (kennis)economie;
- een hoogwaardig en divers aanbod van woonmilieus voor inwoners en (kennis)werkers.

Bij het realiseren van deze ambities dient rekening gehouden te worden met een aantal bedreigingen. Voor veel functies is er door een krimpende bevolking voldoende, of zelfs te veel ruimte. In het POL2014 is voor diverse programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) een korte visie opgenomen waarin de belangrijkste uitgangspunten en sturingsprincipes worden benoemd, waarbij veelal wordt uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit. Versterking van de kwaliteiten van de steden én het landschap in Zuid-Limburg staat hierbij centraal. Kiezen dus voor échte steden en écht landschap ('meer stad, meer land').

Met betrekking tot het thema wonen wordt opgemerkt dat de demografische omslag en de mismatch tussen vraag en aanbod leidt tot een gebrek aan doorstroming en een onbalans op de woningmarkt. Dalende waarde van woningen, toenemende leegstand, verloedering en sociaal isolement liggen op de loer. Het is de Zuid-Limburgse ambitie om het woon- en leefklimaat kwalitatief te behouden en te versterken. De daarbij behorende herstructureringsopgave in Zuid-Limburg is zo complex, uniek en urgent dat gezamenlijke actie vereist is.

De inzet van het provinciale beleid, dat verder uitgewerkt zal worden in een nieuwe structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is in dit kader primair gericht op:

- het versterken van 'kansrijke' woongebieden, d.w.z. concentratie rond de stedelijke centra van Heerlen, Maastricht en Sittard;
- het zoeken van balans in kleine kernen, met behoud van cultureel erfgoed;
- transformatie van (nu of op termijn) minder kansrijke woongebieden, die naar verwachting grotendeels liggen in de suburbane woonsfeer.

Het provinciale beleid inzake wonen zal nader worden toegelicht in paragraaf 3.3.

3.2.5 Omgevingsverordening Limburg

Vergelijkbaar met het Besluit ruimtelijke ordening vraagt de Provincie aan gemeenten in de Omgevingsverordening (artikel 5.22) om in de motivering van een ruimtelijk plan (bestemmingsplantoelichting of ruimtelijke onderbouwing) aan te geven hoe met de Ladder voor duurzame verstedelijking is omgegaan. In onderhavig plan is deze toelichting opgenomen in de voorgaande paragraaf 3.2.2.

Daarnaast dient, in het geval van nieuwbouw, te worden gemotiveerd waarom een nieuwe stedelijke functie niet kan worden gehuisvest / ondergebracht in bestaande leegstaande bebouwing. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar leegstaande cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen en wanneer dit laatste redelijkerwijs niet mogelijk blijkt, naar andere leegstaande gebouwen (artikel 5.23): zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten is steeds meer sprake van leegstaande of leegkomende bebouwing. Daarbij gaat het vaak om leegstaande woningen, bedrijfsgebouwen, kantoren, agrarische bebouwing, scholen, winkels etc.. Herbenutting van deze gebouwen kan bijdragen aan de instandhouding van de betreffende gebouwen zelf, maar ook aan het behoud of verbeteren van het woon- en leefklimaat in de steden en dorpen waar dit aan de orde is. De opgave in artikel 5.23 bevat een inspanningsverplichting voor gemeenten, die in de visie van de

Provincie nog vooraf gaat aan de toepassing van de ladder van duurzame verstedelijk als bedoeld in artikel 5.22 van de Omgevingsverordening. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet afdoende worden verantwoord en inzichtelijk gemaakt op welke wijze in dat plan toepassing is gegeven aan bovenstaande inspanningsverplichting. Daarbij kan worden uitgegaan van wat in de gegeven situatie financieel, juridisch en feitelijk gezien binnen redelijke grenzen haalbaar is.

In onderhavig geval is geen sprake van nieuwbouw, maar wordt een nieuwe woning gerealiseerd in een bestaand (beeldbepalend) pand. Door het herbenutten van het bestaande casco wordt voorkomen dat het kadastrale perceel 673 verloederd, hetgeen een positief effect heeft op de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied. Dit alles is in overeenstemming met de uitgangspunten van artikel 5.23 van de Omgevingsverordening Limburg.

3.2.6 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad 2030

De Intergemeentelijke Structuurvisie schetst ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen op het niveau van de regio Parkstad. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. Het biedt een aanzet om met alle partijen - markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent 6 pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de 4 grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. Deze 6 pijlers zijn:

1. Landschap leidt.
2. Eén hoofdcentrum.
3. Energie als fundament.
4. Netwerk van Park en Stad.
5. Buitenring = Parkstadring.
6. Economische slagader N281.

Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied is niet gelegen in een van bovengenoemde ontwikkelingszones.

De structuurvisie is opgemaakt in een ontwikkelingskaart en een beheer- en sturingskaart. De beheer- en sturingskaart is een optelling van de thematische kaarten en spelregels. Het biedt een planologisch kader voor het beheer van de bestaande gebiedskwaliteiten en sturing voor gebiedsontwikkelingen. Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Daarbij is een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-M-S worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge regionale relevantie. Bij een M-gebied geldt dit minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken niet of nauwelijks aanwezig. Aan deze eenheden is een kleur gekoppeld. Deze refereert aan de verschillende thema's.



Figuur 3.1: Uitsnede Beheers- en sturingskaart Intergemeentelijke structuurvisie

De indeling is gebaseerd op de vastgestelde regionale plannen en visies. Hier wordt in principe niet van afgeweken. Wanneer het echter gaat om de daadwerkelijke invulling van gebieden en aan te geven wat wel en wat niet kan, is het noodzakelijk de ontstaansgeschiedenis, morfologie, strategische ligging, grootte, woningmarkt, economie, demografische problematiek enzovoort in een gebiedsgerichte afweging te betrekken. Kortom, het gaat daarbij om planologisch/ruimtelijk maatwerk.

Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan geldt voor het thema 'Wonen' een 'M', hetgeen wil zeggen dat er geen grote noodzaak is om ontwikkelingen vanuit een regionaal perspectief aan te sturen. Gelet op het kleinschalig karakter van onderhavig planvoornemen behelst de Intergemeentelijke structuurvisie in dit kader geen verdere beleidsmatige randvoorwaarden ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

3.2.7 Structuurvisie 2030 'slank en groen'

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is het beschrijven van de ruimtelijke strategie voor de gemeente en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen. Daarnaast geeft de structuurvisie sturing aan bestemmingsplannen.

De structuurvisie vormt een actualisering van de structuurvisie uit 2005. De directe aanleiding voor het actualiseren vindt zijn oorsprong in:

- demografische ontwikkelingen: nieuwe inzichten ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en de woningbehoefte hebben geleid tot een forse bijstelling van nieuwbouwplannen. Daarnaast wordt gewerkt aan plannen voor het onttrekken van woningen aan de bestaande voorraad;
- wetgeving: de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenteraden tot het vaststellen van een structuurvisie voor het gehele grondgebied.

De structuurvisie behandelt een groot aantal thema's: identiteit en cultuurhistorie, bevolking, huisvesting en wonen, sociaal economisch beleid, voorzieningen en welzijn, natuur en landschap, verkeer en mobiliteit, duurzaamheid, water en de herstructurerings- en ontwikkelingslocaties. Ten aanzien van voorliggend planvoornemen zijn met name de thema's 'bevolking, huisvesting en wonen' en 'identiteit en cultuurhistorie' van belang.

Met betrekking tot het thema volkshuisvesting is aangegeven dat Landgraaf, als onderdeel van Parkstad Limburg, gehouden is aan het door de regio vastgestelde beleid op het gebied van het wonen. Met dit beleid moet worden voorkomen dat de regio verder leegloopt, dat de huidige leegstand verder wordt vergroot en dat er onvoldoende kwalitatief geschikte woningen zijn voor de doelgroepen van beleid. Bij de opstelling van de structuurvisie zijn de regionale beleidskaders dan ook leidend geweest. Als gevolg van de regionale bevolkingskrimp dient de omvang van de huidige woningbouwplannen en bouwlocaties te worden teruggebracht. Alleen plannen met voldoende kwaliteit en passend binnen de regionale kaders kunnen worden gerealiseerd. In paragraaf 3.3 wordt nader op het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid ingegaan.

Ten aanzien van monumentenzorg wordt beschreven dat het cultuurhistorische erfgoed (zoals gebouwde monumentenzorg) een integraal onderdeel gaat uitmaken van de ruimtelijke ordening en bouwprocessen. De benutting van bestaande cultuurhistorische waarden in ruimtelijke processen kan in belangrijke mate bijdragen aan het behoud en versterking van de identiteit van de gemeente. Dit geldt eveneens voor onderhavig plan,

waarbij het behoud van een beeldbepalend pand wordt verzekerd door hier een nieuwe invulling aan te geven.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

In het POL2014 is aangegeven dat de provincie streeft naar een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt dient over voldoende woningen te beschikken, van de juiste kwaliteit en op de juiste plek. Daarbij moet de woningvoorraad voldoende mogelijkheden bieden voor doorstromingen, toekomstbestendig zijn en flexibel kunnen inspelen op (veranderende) woonwensen.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

De opgave ligt vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn. Daarnaast speelt er een belangrijke kwalitatieve opgave. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

De noodzakelijke transformatie kan slechts slagen als de regionale partners gezamenlijk invulling weten te geven aan dynamisch voorraadbeheer. Dat omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop. Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing. En dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

Dit dynamisch voorraadbeheer zal vorm en inhoud moeten krijgen door opstelling én uitvoering van regionale structuurvisies voor Noord-, Midden- respectievelijk Zuid-Limburg. Deze visies bevatten gezamenlijke ambities en opgaven, gezamenlijke principes en spelregels (toegespitst op de regionale situatie) en een gezamenlijke werkwijze. Ze dienen te worden geconcretiseerd in concrete programma's, ten minste voor de onderdelen:

- herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad;
- nieuwbouw (verdeeld naar relevante segmenten, huur/koop, doelgroepen, woonmilieus);
- sloop (incl. overige onttrekkingen);
- afstemmen van de planvoorraad op de behoefte;
- geprogrammeerd hergebruik van bestaand vastgoed.

De ambities, uitgangspunten en principes uit dit POL vormen het vertrekpunt voor de regionale structuurvisies. Provinciaal uitgangspunt is dat binnen een jaar na vaststelling van

het POL2014 elke gemeenteraad de regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid (inclusief programmeringsafspraken) voor de eigen gemeente vaststelt. Uitvoering van het in de structuurvisie beschreven beleid kan dan via een zogenoemde voorzorgverordening worden verankerd.

De gemeente Landgraaf heeft momenteel nog geen structuurvisie Wonen en Leefbaarheid op basis van het POL2014 vastgesteld. In paragraaf 3.3.2 en verder zal daarom worden ingegaan op het thans nog vigerende regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg (Verordening Wonen Zuid-Limburg)

De provincie Limburg heeft de ambitie uitgesproken de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen. Met name in Zuid-Limburg is zichtbaar dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte al ruimschoots overschrijdt. Bovendien is er in tal van bestemmingplannen een planvoorraad vastgelegd, waarvan al zeker is dat daaraan geen behoefte meer bestaat. Verdere groei van die planvoorraad is overbodig, zeker als het plannen zou betreffen van het type waarvan nu al een overschot bestaat, zoals nieuwbouw buiten de huidige kernen, in woningsegmenten waar nu al van een overschot sprake is.

Met de Verordening Wonen Zuid-Limburg, welke thans is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg, wenst de provincie een rem te zetten op het vaststellen van ruimtelijke plannen voor de functie wonen in Zuid-Limburg. Middels de verordening wordt beoogd te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg worden hiermee versterkt. De verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument.

In de verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad, tenzij wordt voldaan aan de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Deze beleidsregel bepaalt (onder andere) dat paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening Limburg niet van toepassing is indien het betreffende plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk maakt.

Middels onderhavig planvoornemen wordt slechts één nieuwe woning aan de planvoorraad toegevoegd. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. De Omgevingsverordening Limburg vormt dan ook geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

3.3.3 Regionale Woonstrategie 2012-2020 - Kiezen voor Parkstad

De regio Parkstad staat voor een kwantitatieve krimpopgave. Tegelijkertijd wordt naar toevoeging van kwaliteit gestreefd. Alles is erop gericht om een aantrekkelijke woonregio te zijn voor huidige en nieuwe inwoners, en de ruimtelijke kwaliteit van de regio en de afzonderlijke buurten te versterken.

De Regionale Woonstrategie 2012-2020 schetst op hoofdlijnen hoe de regio Parkstad de komende jaren de drie belangrijkste thema's voor de woonsector oppakt: het beperken van de omvang van de plancapaciteit, de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad en een beter gedifferentieerde woningmarkt met voldoende doorstroming.

Met betrekking tot voorliggend plan is met name het thema 'beperken van de omvang van de plancapaciteit' van belang: Parkstad staat voor een kwantitatieve krimpopgave en heeft een hoge ambitie op kwaliteit. Alles is erop gericht om aantrekkelijk te zijn voor huidige en

nieuwe inwoners en de ruimtelijke kwaliteit van de regio en de afzonderlijke buurten te versterken. De omvang van de woningbouwproductie heeft de omvang van de sloop ver overtroffen en ook de actuele plancapaciteit ondermijnt nog steeds ruimschoots de krimpopgave zoals die is berekend in de envelop. Het afremmen van de woningbouwproductie is absoluut noodzakelijk. Daarom zal de komende periode sterk worden ingezet op 'ontstemmen'.

Een belangrijk houvast voor de herstructurering van de wijken in de regio zijn de regionale woningbouwprogrammering en herstructureringsvisie (Envelop 2012-2020). In de programmering hebben regio, gemeenten en corporaties onder meer per wijk vastgesteld hoeveel woningen er komende jaren kunnen worden bijgebouwd en hoeveel er aan de voorraad worden onttrokken.

In de hierna volgende paragrafen worden de betreffende beleidskaders nader toegelicht, waarbij onderhavig planvoornemen ook aan deze kaders zal worden getoetst.

3.3.4 Geactualiseerde envelop herstructureringsvisie Parkstad - Limburg 2012-2020

De zogenaamde 'envelop' vormt het regionale kader voor de transformatieopgave in Parkstad Limburg 2012-2020. Het geeft voor de hele regio en per gemeente inzicht in een sloop- en vervangingsopgave.

De eerste 'envelop' is opgesteld in 2008, gebaseerd op de gegevens vanaf 1 januari 2008 en is als kader gebruikt voor de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad 2008 t/m 2020. De gemeenten en corporaties hebben deze envelop geaccepteerd als randvoorwaarde voor de herstructurering in Parkstad Limburg, met dien verstande dat de opgave niet uitsluitend door de corporaties kan worden gerealiseerd.

In 2009 is de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg vastgesteld. In deze visie hebben regio, gemeenten en corporaties gezamenlijk op kaart weergegeven waar de transformatie komende jaren zou kunnen landen. Daarbij is als een van de voorwaarden voor realisatie gesteld dat de 'envelop' jaarlijks dient te worden gemonitord. Alle gegevens in de envelop zijn in januari 2013 geactualiseerd. De gegevens in deze envelop (de kwantitatieve transformatieopgave) berekend aan de hand van gegevens van de woningvoorraad en leegstand (Etil; WOZ-monitor Limburg 2011, stand per 31-12-2011) in combinatie met de meest actuele wijkprognoses 2012-2020 betreffende huishoudens (Etil; Progneff 2012).

De 'envelop' geeft aan dat in de gemeente Landgraaf, als gevolg van het huidige leegstandscijfer en door een afname van het aantal huishoudens, in totaal 480 woningen aan de woningvoorraad onttrokken dienen te worden. Voor de kern Nieuwenhagen geldt echter dat als gevolg van een lokaal verwachte groei van het aantal huishoudens nog 80 woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd.

De transformatie opgave 2012-2020, zoals aangegeven in de Envelop 2012-2020, heeft gediend als kwantitatief uitgangspunt voor de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016.

3.3.5 Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016

In de Regionale Woonstrategie 2012-2020 is als doel gesteld de planvoorraad beter te laten aansluiten bij de marktsituatie en alleen plannen die daadwerkelijk iets aan de woningmarkt toevoegen, nog te handhaven. Dit heeft geleid tot de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016.

De regio Parkstad fungeert als één woningmarkt, de woongebieden lopen zodanig in elkaar over dat gemeentegrenzen niet passen op die woningmarkt. Dit maakt dat afstemming noodzakelijk is.

De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. In de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 is aangegeven welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan. De programmering maakt derhalve inzichtelijk op welke wijze de planvoorraad wordt gecategoriseerd en daarmee geprioriteerd. Het prioriteren gebeurt op het niveau van de regio. Deze prioritering laten doorwerken op het niveau van de gemeenten is een bevoegdheid van de individuele gemeenten.

Onderhavig planvoornemen is niet in de woningmarktprogrammering opgenomen. Gelet op de gemeentelijke en regionale herstructureringsopgave kan de beoogde woning niet zonder meer aan de woningvoorraad van de kern Nieuwenhagen worden toegevoegd.

Met betrekking tot functiewijzigingen en herbestemmingen van bestaand vastgoed is in de regionale woningmarktprogrammering bepaald dat per project op basis van leegstand en leefbaarheidscriteria moet worden afgewogen of het wenselijk is om functiewijziging/herbestemming toe te staan. Uitgangspunt blijft dat kwantitatief evenwicht gegarandeerd moet worden, maar één op één sloop is geen pre. Woningtoevoegingen als gevolg van functiewijziging/herbestemming kunnen alleen worden toegestaan wanneer elders in de programmering plancapaciteit wordt geschrapt of in de bestaande voorraad gesloopt wordt.

De gemeente Landgraaf zal, ten behoeve van de beoogde toevoeging van de met voorliggend plan geprojecteerde woning aan de planvoorraad, compensatie aanreiken aan de Parkstadregio van woning(en) die reeds gesloopt is/zijn c.q. op korte termijn aan de plancapaciteit worden onttrokken, een en ander ter compensatie van voorliggend initiatief. Een belangrijke pre hierbij is dat bestaande beeldbepalende opstallen behouden blijven en worden opgeknapt. Hiermee wordt verdere verloedering van het perceel voorkomen.

Op basis van bovenstaande is het planvoornemen derhalve passend binnen de regionale volkshuisvestelijke kaders en is door de gemeente Landgraaf principemedewerking aan het initiatief toegezegd.

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 21ste 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, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisatie van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 en 2011 hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord 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 te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3.

3.4.2 Wet gemeentelijke watertaken

De Wet Gemeentelijke Watertaken versterkt de gemeentelijke rol voor omgaan met regenwater in bebouwd gebied, grondwater in bebouwd gebied en het inzamelen en transport van stedelijk afvalwater. Daarnaast levert het extra watertaken voor gemeenten. Zo heeft de gemeente een zorgplicht ten aanzien van de aanpak van structurele stedelijke grondwaterproblemen en krijgt de gemeente daarmee de zorgplicht voor voldoende ontwatering in het openbare gebied.

Op particulier terrein is primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of wordt in de bodem geïnfiltreerd. Uitgangspunt hierbij is dat hemelwater schoon is. Wanneer het hemelwater te verontreinigd is, dient het afvalwater ter plaatse, door de houder, te worden gezuiverd (via een IBA, een helofytenfilter, een zuiveringsfilter of een gelijksoortige voorziening). Het Activiteitenbesluit, Besluit lozing afvalwater huishoudens en het Besluit lozen buiten inrichtingen stellen hiertoe bij maatwerkvoorschrift eisen. Pas wanneer aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is het hemelwater zelf te verwerken zal de gemeente het overtollig hemelwater accepteren.

3.4.3 Integraal Stedelijk Waterplan 2011-2015

In het Integraal Stedelijk Waterplan 2011-2015 heeft de gemeente Landgraaf haar visie op het omgaan met water vastgelegd. Dit betreft zowel het omgaan met afval- als hemelwater.

Ten aanzien van onderhavig plan is met name het bepaalde omtrent de verwerking van hemelwater relevant: ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet leiden tot een toename van de vuilemissie en ook niet tot het vergroten van de kans van water-op-straat. Om beide doelstellingen te bereiken worden bij alle nieuwbouwprojecten het afvalwater en het regenwater van elkaar gescheiden gehouden. Hier is dus geen sprake van afkoppelen, maar van bewust niet-aankoppelen van verhard oppervlak op een gemengd rioleringssysteem. Per locatie moet worden bekeken op welke wijze het regenwater het best kan worden verwerkt, zodanig dat aan alle doelstellingen wordt voldaan. Uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten is hydrologische neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet afwijkt van voor de bouw. Het regenwater wordt bij voorkeur geïnfiltreerd. Wanneer dit niet mogelijk is wordt het regenwater tijdelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Alle waterberging en –infiltratie op locaties van projectontwikkelaars vindt plaats op het terrein zelf. De waterhuishouding in de grotere plannen, die meestal van de gemeente zijn, wordt geïntegreerd in de omgeving.

Voor nieuwbouwlocaties geldt dat het water in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke plannen moet worden meegenomen. Wettelijk is dit vastgelegd door middel van de waterparagraaf. De gemeente toetst ruimtelijke plannen met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten in samenspraak met het waterschap.

Zoals aangegeven zal in paragraaf 4.3 nader worden ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

3.5 Verkeersbeleid

3.5.1 Parkeernota Landgraaf 2008

In de Parkeernota Landgraaf 2008 zijn de uitgangspunten voor het gemeentelijke parkeerbeleid opgenomen. Drie onderwerpen vormen de kerninhoud van deze parkeernota:

1. parkeeraspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen: bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt er soms te vaak, te laat en te weinig rekening gehouden met het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Dit komt onder andere door het ontbreken van duidelijk beleid over de wijze waarop in nieuwe bouwplannen met parkeren rekening moet worden gehouden.
2. parkeerproblematiek buiten de centra: het aantal klachten omtrent parkeren neemt toe. Vaak hebben deze betrekking op een tekort aan parkeerplaatsen in een bepaalde straat of buurt. Duidelijke afspraken over hoe om te gaan met dergelijke klachten ontbreken;
3. parkeerproblematiek binnen de centra: het ontbreekt aan duidelijke standpunten over hoe er moet worden omgegaan met de parkeerproblematiek in de drie winkelcentra. Belangrijke vraag hierbij is of het treffen van parkeerregulerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Ten aanzien van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is met name het eerste onderwerp van belang: een eerste vereiste ter voorkoming van parkeeroverlast in de toekomst, is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de parkeernota heeft de gemeente Landgraaf zijn parkeerkencijfers vastgelegd, aan de hand waarvan de parkeervraag als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald. Deze parkeerkencijfers zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW, zoals verwoord in publicatienummer 182 en de ASVV 2004, en vertaald naar de lokale situatie.

Het voldoen aan de parkeerplaatsenverplichting is een van de beoordelingsaspecten voor een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Aanvragen kunnen dan ook worden afgewezen op het niet voldoen aan de parkeerplaatsverplichting. In de parkeernota is aangegeven dat de in bijlage 1 van de nota opgenomen parkeernormen in dit kader maatgevend zijn voor het vaststellen van de parkeervraag.

In paragraaf 4.7 (randvoorwaarden en onderzoek) zal, met in acht name van de Nota Parkeernormen, nader worden ingegaan op de gevolgen van het planvoornemen op de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied.

3.5.2 Mobiliteitsplein Landgraaf

In het Mobiliteitsplan is het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Landgraaf 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. 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 bevat het Mobiliteitsplan een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen.

In het Mobiliteitsplan wordt aangegeven dat het streven naar een Duurzaam Veilig Verkeerssysteem onverminderd moeten worden voortgezet. Een belangrijke voorwaarde voor een Duurzaam Veilig wegennet is herkenbaarheid. Om dit te kunnen bereiken wordt de volledige weginfrastructuur ingedeeld in een beperkt aantal wegcategorieën:

De stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen vormen de hoofdwegenstructuur van Landgraaf:

- Stroomwegen: deze wegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid (autowegen en autosnelwegen, zoals de N299 en de toekomstige Buitenring).
- Gebiedsontsluitingswegen: deze wegen dienen om wijken en gebieden vlot bereikbaar te maken. Op wegvakken heeft een goede doorstroming prioriteit. Op kruispunten moet de snelheid laag zijn zodat ernstige conflicten kunnen worden uitgesloten. Deze wegen vormen de schakel tussen de stroomwegen en de erftoegangswegen.

De overige wegen zijn erftoegangswegen:

- Erftoegangswegen: deze wegen zijn bedoeld om particuliere en openbare erven toegankelijk te maken. Alle manoeuvres dienen zo veilig mogelijk te kunnen worden uitgevoerd, de snelheden zijn daarom laag. Een aaneenschakeling van erftoegangswegen vormt een verblijfsgebied.

De hiërarchie van wegen wordt vastgesteld in het wegencategoriseringsplan. Voor iedere wegcategorie gelden specifieke kenmerken met betrekking tot de inrichting van de weg. Door consequente toepassing van deze essentiële kenmerken zijn de wegcategorieën niet alleen op papier, maar ook voor de weggebruikers herkenbaar. Dit leidt tot uniform, voorspelbaar weggedrag, wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid. In het categoriseringsplan is aangegeven tot welke weg categorie een weg behoort. De Röttscherweg is daarin aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.6 Cultuurhistorisch beleid

3.6.1 Verdrag van Malta en de Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doelstelling van het verdrag is het bodemarchief zoveel mogelijk te behouden, bij voorkeur in de bodem zelf. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Daarnaast introduceert het verdrag het principe 'de verstoorder betaalt'. Dit naar analogie van het principe 'de vervuiler betaalt', zoals dit wordt gehanteerd bij milieukundige problemen.

Het verdrag van Malta is in 1998 door het Nederlands parlement goedgekeurd en heeft uiteindelijk geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de hiermee gepaard gaande aanpassingen aan de Monumentenwet 1988. Hierbij zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving vastgelegd. Uitgangspunt van de Wamz is om archeologische waarden te beschermen, zonder meer maatschappelijke last te veroorzaken dan nodig is. Wat er moet gebeuren, verschilt per gebied en regio: niet alle activiteiten zijn even ingrijpend. De Wamz rust op vier belangrijke pijlers:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de procedures van ruimtelijke planvorming;
- de verstoorder van het bodemarchief betaalt de kosten van archeologisch vooronderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder;
- gemeenten en provincies krijgen een belangrijke rol in de verankering van archeologie in hun ruimtelijke plannen en vergunningen; zij krijgen de ruimte om vergunningvoorwaarden genuanceerd in te vullen.

Op grond van de Wamz en de Monumentenwet 1988 is een gemeente verplicht bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met het aspect archeologie. De Wamz gaat daarbij in beginsel uit van noodzaak tot inventariserend archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 100 m². Gemeenten mogen echter van deze norm afwijken indien zij deze afwijking deugdelijk motiveren. Hiertoe is in opdracht van de Parkstad gemeenten een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Deze kaart is in december 2014 door de gemeente Landgraaf geactualiseerd.

3.6.2 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014

Het doel van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is om ten behoeve van ruimtelijke planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de kans op aanwezigheid van en het karakter van de archeologische en historische resten in Landgraaf. De verwachtings- en beleidsadvieskaart is bij planvorming en uitvoering het uitgangspunt voor toetsing van mogelijk in het geding zijnde waarden.

Het grondgebied van de gemeente Landgraaf is op de verwachtings- en beleidsadvieskaart opgedeeld in zes beleidscategorieën. Of archeologische onderzoeksplicht van toepassing is verschilt per categorie. De toetsingsprocedure is bij iedere categorie gekoppeld aan de verstoringsdiepte en de oppervlakte van de bodemingreep.

In het bij de kaart behorende onderzoekskader is aangegeven in welke gevallen (voorafgaand aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen) archeologisch onderzoek vereist is. De diepte en omvang van de bodemingreep, alsmede de archeologische verwachtingswaarde van het specifieke gebied, zijn hiervoor bepalend.

In paragraaf 4.6 zal het planvoornemen worden getoetst aan het gemeentelijk archeologisch beleid.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de vigerende beheersverordening dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied en de hier aanwezige en geprojecteerde functie. Anderzijds kan de in het plangebied aanwezige functie ook gevolgen hebben voor de omgeving. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de waterhuishouding, de externe veiligheid, eventueel aanwezige ecologische en landschappelijke waarden, de mogelijk in en rond het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden, en de aanwezigheid van eventueel planologisch te beschermen kabels en leidingen. Ten slotte worden de met het plan samenhangende verkeerskundige aspecten beoordeeld en wordt een toelichting gegeven op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Bij de afwijking van de geldende beheersverordening is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwaliteit van de bodem. De mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het realiseren van een nieuwe milieugevoelige functie.

De Nota Bodembeheer van de gemeente Landgraaf vormt een lokaal beleidskader voor hergebruik van (gebiedseigen) grond binnen het beheergebied van de nota, waarbij gestreefd wordt naar:

- een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit en ruimte voor maatschappelijke en economische ontwikkelingen;
- en het bieden van een praktische richtlijn aan de gemeentelijke diensten, adviesbureaus, aannemers en andere bodemintermediairs hoe het beste met vrijkomende of toe te passen grond kan worden omgesprongen, teneinde een duurzame bodemkwaliteit te realiseren.

In Landgraaf is volgens de Nota Bodembeheer sprake van grootschalig diffuse bodemverontreiniging met PAK en zware metalen. Om deze reden kan bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet worden volstaan met een historisch bodemonderzoek conform de NVN 5725. In dit kader is door Geonius in januari 2015 een verkennend bodemonderzoek² conform de NEN 5470 in het plangebied uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was ter plaatse van het plangebied een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en te bepalen of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de hier voorgenomen ontwikkeling.

HISTORISCH VOORONDERZOEK

Op basis van het uitgevoerde historisch vooronderzoek blijkt dat voor het plangebied de hypothese ‘verdacht heterogeen’ (VED-HE) van toepassing is, vanwege de agrarische bedrijfsactiviteiten die in het verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden.

MILIEUKUNDIG BODEMONDERZOEK

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een negental boringen uitgevoerd. Omdat het grondwater zich dieper dan 5,0 m –mv bevond, heeft geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

² Geonius (januari 2015), *Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Rötcherweg 8 te Landgraaf (rapportnr. MA140508.R01)*. Schinnen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond van het plangebied plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, lood, zink en/of PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese, dat het plangebied als 'heterogeen verdacht' dient te worden beschouwd, wordt op basis van de tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetroffen lichte verontreinigingen aanvaard.

Er bestaat volgens Geonius op basis van deze onderzoeksresultaten echter géén reden voor een nader onderzoek en er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de in het plangebied beoogde ontwikkeling.

ASBEST IN DE BODEM

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

CONCLUSIE

Op grond van bovenstaande kan aangenomen worden dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het middels voorliggend plan beoogde gebruik.

4.2.2 Geluid

Gezien het feit dat er een geluidsgevoelig object (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.

WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid, (onder andere) veroorzaakt door 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.

Door Tritium Advies is de akoestische belasting als gevolg van het wegverkeerslawaaai afkomstig van de omliggende wegen op de toekomstige woning onderzocht³. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een viertal op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen, te weten de Röttscherweg/Schanserweg, Provinciale Weg (N299), Heigank en Hereweg. Conform opgave van de gemeente Landgraaf zijn deze laatste twee wegen in het akoestisch onderzoek echter niet beschouwd. Verder dient te worden opgemerkt dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met de oprichting van geluidsschermen langs de N299 (Buitenring) ter hoogte van het plangebied, feitelijk wordt de huidige situatie beschouwd. Na realisatie van deze schermen bij de aanleg van de Buitenring, alsmede vanwege de toepassing van geluidreducerend asfalt, zal de akoestische invloed van de N299/Buitenring op het plangebied naar verwachting sterk afnemen. De berekende geluidswaarden in het akoestisch onderzoek (huidige situatie) vormen derhalve in alle redelijkheid een overschatting.

Bij het toepassen van geluidwerende maatregelen aan de toekomstige woning op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek zal te allen tijde worden voldaan aan de normen uit het bouwbesluit, welke een goed woon- en leefklimaat in de woning garanderen.

³ Tritium Advies (maart 2015), *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Röttscherweg 8 Landgraaf (rapportnr. 1502/089/RV-01)*. Nuenen.

Voor de Röttscherweg geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een aantal toetspunten van de woning overschrijdt. Voor de Röttscherweg geldt hierbij dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied niet wordt overschreden.

Voor de N299/Buitenring is aangesloten bij het in het kader van het Provinciaal Inpassings Plan Buitenring Parkstad Limburg uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Deelrapport 10a, oktober 2010). Daarin worden de te verwachten geluidbelastingen voor het jaar 2025 berekend. Uit het onderzoek blijkt dat, na realisatie van de Buitenring, waarbij wordt uitgegaan van een geluidscherm ter hoogte van het onderhavige bouwplan alsmede geluidreducerend asfalt op de gehele Buitenring, de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van het bouwplan niet wordt overschreden.

Voor de Röttscherweg is het voorts mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente, indien er overwegende bezwaren zijn tegen het terugbrengen van de geluidbelasting door overdrachts- en/of bronmaatregelen. Het langs de Röttscherweg aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aard. Om een doelmatige afscherming te verkrijgen dient dit geluidscherm allereerst of heel dicht bij de bron (weg), of heel dicht bij de ontvanger (gevels nieuwe woning) te worden gesitueerd. Ten tweede zal het scherm relatief hoog moeten worden uitgevoerd om doelmatig te zijn op de gevels van de eerste en tweede verdieping.

Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) op de Röttscherweg geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht om voor de Röttscherweg hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Gelet op bovenstaande overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Röttscherweg dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden ter bepaling van de noodzakelijke geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

SPOORWEGLAWAAU

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorweg. Het aspect spoorweglawaaï is derhalve niet van toepassing.

INDUSTRIELAWAAI

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

4.2.3 Luchtkwaliteit

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 verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen 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.

GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m2 bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 100.000 m2 kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 1 nieuwe woning. Hiermee blijft het planvoornemen ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen, zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van de in de Wet milieubeheer benoemde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen beperking en/of belemmering voor het planvoornemen.

4.2.4 Milieuzonering

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 zorgplaatsen):

- 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. Hierop is en wordt

nader ingegaan in paragrafen 4.2.2 en 4.4. 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 regeling vallen. Evenmin is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke inrichting.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten⁴. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In de uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe worden een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte 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).

Ten aanzien van het omgevingstype 'rustige woonwijk' is in de uitgave de volgende richtafstandenlijst opgenomen:

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter

Tabel 4.1: Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke conform de richtafstanden uit de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' een belemmering kunnen vormen ten aanzien van het planvoornemen. Evenmin zijn er bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig wier milieuruimte als gevolg van het planvoornemen kan worden beperkt: even ten zuiden van het plangebied bevindt zich een entertainmentbedrijf, gericht op de podiumkunsten. Dit betreft een categorie 2 bedrijf (Sbi codes 591, 592, 601 en 602). Aan de richtafstand van 30 meter wordt voldaan. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich aan de Haanweg 15 op een afstand van ca. 225 meter een intensieve pluimveehouderij. Dit betreft een categorie 4.1 bedrijf (sbi code 0147). Aan de richtafstand van 200 meter wordt eveneens voldaan. Bovendien zijn op een kortere afstand tot beide bedrijven reeds woningen aanwezig, welke bepalend zijn voor de bestaande milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Het plan voorziet ten slotte niet in de oprichting van een functie als gevolg waarvan milieuhinder zal ontstaan voor omwonenden. In alle redelijkheid kan gesteld worden dat de realisatie van een woning geen nadelige invloed zal hebben op een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect milieuzonering het planvoornemen niet belemmert of beperkt.

⁴ VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

4.3 Waterhuishouding

WATEROVERLEG

In de toelichting op een ruimtelijk plan dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in onderhavige paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling op de waterhuishouding heeft.

WATERBELEID

In hoofdstuk 3 is het relevante waterbeleid beschreven. Leidende principes in dit beleid zijn de kwantiteitsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren', en de kwaliteitsstrategie 'voorkomen-scheiden-zuiveren'.

HUIDIGE SITUATIE

Bodemverontreiniging

Uit het door Geonius uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied geschikt is voor de thans beoogde functie.

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 148 m+ NAP. Op basis van de Bodemkaart en Grondwaterkaart van Nederland is een schematische weergave van de regionale bodemopbouw en geohydrologie opgesteld (zie tabel 4.2).

Diepte in m- mv	Omschrijving	Opmerkingen
[0 - 4]	Formatie van Boxtel	Zandige klei
[4 – 18]	Kiezeloöliet Formatie	Grindig zand
[> 18]	Formatie van Breda	Zand

Tabel 4.2: regionale bodemopbouw en geohydrologie

Het freatisch grondwater wordt op basis van de geohydrologische kaarten van de dienst grondwaterverkenning van TNO globaal aangetroffen op ca. 98 m+NAP. Op basis van detailinformatie uit dezelfde bron kan verder worden geconcludeerd dat het eerste watervoerende pakket zich bevindt in de Formatie van Breda.

Op basis van voornoemde informatie kan derhalve worden geconcludeerd dat het grondwater ter plaatse van het plangebied zich op ca. 50 m-mv bevindt. De grondwaterstroming is globaal noordoostelijk gericht. Door het aanwezige breukensysteem kan deze stromingsrichting lokaal echter afwijken.

Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afwatering

In de omgeving van het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Dit wil zeggen dat regenwater dat valt op gebouwen en (straat)verhardingen via dezelfde rioleringsbuizen wordt afgevoerd als het huishoudelijk afvalwater. De tot woning te

verbouwen schuur is middels een kolk op het binnenterrein aangesloten op dit gemengde rioleringsstelsel.

Water dat valt op de onverharde terreingedeelten infiltreert in de huidige situatie rechtstreeks in de bodem.

TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE

Hemelwater

Zoals eerder aangegeven betreft het planvoornemen een in pandige verbouwing van een bestaande schuur. Deze schuur is reeds aangesloten op de bestaande riolering. Uitgangspunt van het gemeentelijk (hemel)waterbeleid is dat er hydrologische neutraal wordt gebouwd, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet afwijkt van voor de bouw. Aan dit uitgangspunt wordt in onderhavige situatie voldaan. Als gevolg van het planvoornemen zal er geen nieuw verhard oppervlak op de gemeentelijke riolering worden aangekoppeld. De wijze van afwatering van de bestaande bebouwing wordt gecontinueerd. Hemelwater dat valt op de toekomstige verhardingselementen rondom de woning (bijvoorbeeld tuinverharding) zal onder afschot afstromen over het maaiveld en in de bodem infiltreren.

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. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Afvalwater

Het afvalwater zal middels nieuw te realiseren aansluitingen op het gemeentelijk rioleringsstelsel (droogweerafvoer) worden afgegeven. De kosten voor de benodigde omgevingsvergunning en te realiseren aansluitingen zullen voor rekening van initiatiefnemer komen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (bevt)' (als onderdeel van het Basisnet). Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt. Tevens zal aandacht worden besteed aan (de achtergrond van) de verantwoording van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de **10-6 /jaar plaatsgebonden risicocontour** (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het **invloedsgebied** van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen, ook wel de maximale effectafstand genoemd.

Verantwoording van het groepsrisico

In het externe veiligheidsbeleid is voor bepaalde situaties een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. 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 en het Bevb 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. De verantwoordingsplicht vormt in het Bevt onderdeel van de zogenaamde risicobenadering, die van toepassing is op een aantal omgevingsbesluiten, welke in het Bevt zijn genoemd.

Onderhavig plan voorziet in de oprichting van een beperkt kwetsbaar object. Ook in het kader van voorliggend planvoornemen moet het aspect externe veiligheid derhalve worden beschouwd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. Inrichtingen, welke onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen.
2. Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.
3. Hogedruk aardgasleidingen en K1,K2,K3-vloeistofleidingen.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg⁵ zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan het planvoornemen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is.

Ten oosten van het plangebied, behorende bij het agrarisch bedrijf aan de Haanweg 12, bevindt zich een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³. Omdat de inhoud van deze tank onder de grenswaarden zoals genoemd in het Bevi blijft, is er geen sprake van een risicovolle inrichting waaraan in het kader van de externe veiligheid nadere aandacht behoeft te worden besteed. Conform het artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit bedraagt de generieke veiligheidsafstand van deze tank tot nabijgelegen kwetsbare objecten

⁵ Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht. (april 2013)

20 meter. Deze veiligheidsafstand overschrijdt de grenzen van de inrichting niet. De risicocontour van de propaantank strekt zich derhalve niet uit over het plangebied.

TRANSPORTASSEN

Spoorlijn Heerlen-Herzogenrath

De spoorlijn Heerlen-Herzogenrath bevindt zich op ca. 1.300 meter van het plangebied en maakt onderdeel uit van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (route 380, Sittard – Herzogenrath). Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor het spoortraject geldt dat de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour op de spoorlijn zelf ligt. Over het traject vindt slechts transport van gevaarlijke stoffen in stofcategorie A (brandbare gassen) plaats. Conform tabel 4.2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport bedraagt met betrekking tot deze stofcategorie de maximale 1% letaliteitsafstand bij transport over het spoor 460 meter. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen het invloedsgebied groepsrisico van deze spoorlijn.

Provinciale weg N299

De provinciale weg N299 bevindt zich op ca. 100 meter van het plangebied. Over deze weg vindt (beperkt) transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Adviesbureau Arcadis heeft, in opdracht van de provincie Limburg, in 2010 een onderzoek uitgevoerd naar de risico's bij Limburgse provinciale wegen ('Externe veiligheid Provinciale Wegen', referentie 074935205:B – D01011.000093 d.d. 21 september 2010). In het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N299 geen gegevens opgenomen. Deze weg heeft geen PR 10-6 contour. Gelet op het lage aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen kan er van worden uitgegaan dat het groepsrisico ver onder de oriëntatiewaarde ligt.

Gelet op het feit dat in het plangebied slechts een beperkte uitbreiding van het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied van de transportroute plaatsvindt, zal het planvoornemen een verwaarloosbaar effect hebben op het groepsrisico ter plaatse. Conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes is een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk, indien verwacht mag worden dat het GR niet hoger is dan 10 % van de oriëntatiewaarde en de toename minder is dan 10%. In dit geval kan derhalve worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De relevante ongevalsscenario's zijn het BLEVE / gasbrand scenario en het toxisch scenario.

BUISLEIDINGEN

Op ca. 120 meter ten noordoosten van het plangebied is de hogedruk aardgastransportleiding Z-501-3 aanwezig. Volgens gegevens van de Gasunie bevindt de 100% letaliteitscontour zich op ca. 80 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitscontour is op ca. 150 meter uit het hart van de leiding gelegen. Het plangebied bevindt zich derhalve binnen het invloedsgebied van de leiding. Uit gegevens van de gemeente Landgraaf (de toelichting op de beheersverordening Nieuwenhagen-Lichtenberg) blijkt dat de 10-6 / jaar plaatsgebonden risicocontour in het hart van de leiding ligt. Ter plaatse van de gehele kern Nieuwenhagen is het groepsrisico (GR) kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Omdat de geprojecteerde woning binnen het 1% letaliteitsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding ligt dient in het kader van het Bevb formeel aandacht geschonken te worden aan de verantwoording van het groepsrisico. Het fakkelbrandscenario is het relevante ongevalsscenario.

VERANTWOORDING GROEPSRISICO

In de voorgaande alinea's is beschreven dat het groepsrisico als gevolg van diverse risicobronnen rondom het plangebied lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van één grondgebonden woning. Conform de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' dient bij de realisatie van één woning

rekening gehouden te worden met de toevoeging van 2,4 personen binnen het invloedsgebied van de diverse risicobronnen. Deze toevoeging is, ook gelet op de ligging van het plangebied in bebouwd stedelijk gebied, dermate marginaal dat het plan een verwaarloosbaar effect op het groepsrisico ter plaatse zal hebben. Om deze reden zijn ten behoeve van voorliggend planvoornemen geen nieuwe groepsrisicoberekeningen uitgevoerd.

Omdat het planvoornemen slechts een uiterst marginaal effect op het groepsrisico ter plaatse zal hebben, wordt in onderhavig geval verder volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit betekent dat hierna aan de hand van de relevante ongevalsscenario's nog wordt ingegaan op de bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en zelfredzaamheid in geval van een calamiteit. Het nemen van bronmaatregelen aan de diverse risicobronnen is in het kader van voorliggend planvoornemen niet mogelijk.

BLEVE / gasbrand scenario

Het maatgevende effect bij een ongeval met een wagen gevuld met brandbaar tot vloeistof verdicht gas is een zogenaamde BLEVE (boiling liquid expanding vapor explosion). Onderscheid wordt gemaakt in het optreden van een zogenaamde 'warme' BLEVE en 'koude' BLEVE.

Een 'warme' BLEVE is een ongevalsscenario dat ontstaat door het domino-effect waarbij ten gevolge van een (plas-)brand bij een tankwagen met brandbaar of toxisch gas, de druk in een tankwagen zo hoog oploopt dat deze bezwijkt.

Bij een calamiteit met enkel brandbare gassen is sprake van een zogenaamde 'koude' BLEVE. Dit houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instantaan falen onder druk expandeert tot een dampwolk. Indien sprake is van een zogenaamde 'koude' BLEVE, dan vindt een ontsteking van de dampwolk plaats. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling en treedt meteen op bij een calamiteit met een wagon/tank gevuld met brandbare gassen.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een BLEVE

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE bestreden kunnen worden. Tussen de calamiteit en de expansie zit, afhankelijk van de staat van de wagen, een tijdsbestek van ongeveer 8 tot 20 minuten, waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de wagen te koelen en de druk weggenomen kan worden. De brandweer heeft hier voor langere periode voldoende bluswatercapaciteit nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorziening). De directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat bij een calamiteit met enkel brandbare gassen de wagon meteen expandeert, maar secundaire branden dienen wel betreden te worden.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten kan worden opgemerkt dat het plangebied vanuit zowel het noorden als zuiden bereikbaar is via de Rötcherweg.

Zelfredzaamheid bij een BLEVE

Voor personen binnen de 150 meter is vluchten de enige optie. Binnen de 150 meter zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Op een afstand groter dan 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Verder is het zaak een veilige plek binnen het gebouw op te zoeken buiten het bereik van rondvliegend glas (zoals een toilet of badkamer). Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontlucht te worden om effecten door de secundaire branden te vermijden.

Het beste handelingsperspectief (vluchten of schuilen) voor het overleven van een BLEVE is dus afhankelijk van de afstand tot de calamiteit. Juiste wijze van alarmering is dus van belang.

Toxisch scenario

Bij (zeer) toxische vloeistoffen is het scenario dat ten gevolge van een ongeval de wagen lek raakt en een vloeistofplas vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een toxische gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Nabij het plangebied dient voldoende bluswater beschikbaar te zijn. Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten kan worden opgemerkt dat het plangebied vanuit zowel het noorden als zuiden bereikbaar is via de Röttscherweg.

Zelfredzaamheid bij een calamiteit met toxische vloeistoffen en/of gassen

Bij een calamiteit waarbij giftige stoffen vrijkomen, is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met giftige stoffen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. Hierbij speelt het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS: de sirenes) een belangrijke rol om de bewoners te waarschuwen. Voor de zelfredzaamheid speelt communicatie een cruciale rol. Mensen moeten weten wat ze moeten doen in geval van een calamiteit. In de communicatieve sfeer kan dan ook een verbetering worden behaald.

Bij bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Indien de toekomstige bebouwing wordt voorzien van een luchtbehandelinginstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dient het voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem eenvoudig (centraal) uit te schakelen.

Fakkelbrand scenario

Voor de hogedruk aardgastransportleiding is het maatgevende ongevalsscenario een (externe) beschadiging waardoor gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. Bij een fakkelbrand is de warmtestraling maatgevend voor de afstandsbeoordeling.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een fakkelbrand

Bij een fakkelbrand scenario liggen de mogelijkheden voor de rampenbestrijding in eerste instantie in het blussen en voorkomen van secundaire branden. Nabij het plangebied dient voldoende bluswater beschikbaar te zijn.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied voor de hulpdiensten kan worden opgemerkt dat het plangebied vanuit zowel het noorden als zuiden bereikbaar is via de Röttscherweg.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een fakkelbrand

In het plangebied zullen zich hoofdzakelijk zelfredzame personen bevinden. Ten aanzien van de buisleidingen geldt dat voor een fakkelbrand de warmtestraling bepalend is voor de

meest effectieve strategie voor zelfredzaamheid. Afhankelijk van de warmtestraling die optreedt is tot een bepaalde afstand de fakkelbrand dusdanig intens en instant dat binnen dit gebied geen strategie voor zelfredzaamheid beschikbaar is. Personen buiten dit gebied dienen binnen te blijven en/of dekking te zoeken aan de lijzijde van gebouwen. Middels diverse openingen in de westelijke gevel van de toekomstige woning wordt voorzien in diverse vluchtwegen afzijdig van de bron.

CONCLUDEREND

Met in acht name van bovenstaande wordt het aanwezige groeps- en restrisico aanvaardbaar geacht. Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen verdere randvoorwaarde bij middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling.

4.5 Ecologie

SOORTENBESCHERMING

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 omgevingsvergunning 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 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 ecologisch adviesbureau Meervelt een inspectie natuurwaarden⁶ in het plangebied uitgevoerd. Op basis van de bevindingen tijdens de inspectie kan de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfsplaatsen van vleermuizen in het pand worden uitgesloten. Overige beschermde flora en fauna werd tijdens het inspectiebezoek aan het pand niet vastgesteld. Overtredingen van de Flora- en faunawet door de voorgenomen renovatie/verbouwing van het pand is uit te sluiten.

De in het plangebied aanwezige groenopstanden bieden mogelijk geschikte nestmogelijkheden voor broedvogels. Voor de binnen het plangebied te verwachten broedvogels geldt dat, indien de eventuele kap van bomen en struiken buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Het verdient daarom aanbeveling dat eventuele kap van bomen buiten het broedseizoen plaatsvindt en dat in en rond het broedseizoen voor aanvang van de eventuele kap een controle wordt uitgevoerd op de aanwezigheid van broedgevallen.

Tot slot wordt opgemerkt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om de bouwlocatie voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder vallen onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige flora.

GEBIEDSBESCHERMING

Naast het aspect soortenbescherming moet eveneens worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op gebieden die volgens de overige natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, Goudgroene natuurzone in het POL2014).

⁶ Bureau Meervelt (3 juni 2015), *Resultaten inspectie natuurwaarden Rötischerweg 8 Landgraaf (kenmerk 15-045)*. Nederweert.

Uit deze beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van, een gebied dat is aanwezen als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura2000 gebied, de Brusnummerheide, bevindt zich op een afstand van ca. 2,2 km ten noordwesten van het plangebied. Op respectievelijk ca. 3 en 10 km bevinden zich ten oosten en ten zuiden van het plangebied de in Duitsland gelegen Natura2000 gebieden Wurmatal nordlich Herzogenrath en Wurmatal südlich Herzogenrath. Gezien de grote afstand tot de grens van deze gebieden en gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is een negatief effect op deze gebieden uitgesloten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het meest nabijgelegen EHS onderdeel bevindt zich ca. 600 m ten zuiden van het plangebied. De Ecologische Hoofdstructuur kent geen externe werking. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de Provincie Limburg (2005) is niet van toepassing.

De Boswet is niet op onderhavig planvoornemen van toepassing. Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan. (Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten).

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

CULTUURHISTORIE

De gemeente Landgraaf wenst conform de structuurvisie 'Slank en groen' ten aanzien van cultuurhistorische waarden te werken volgens het principe 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat het historisch erfgoed nieuwe ontwikkelingen niet zal tegenhouden, maar dat de cultuurhistorie juist als inspiratiebron gebruikt moet worden bij het vormgeven en inpassen van dergelijke ontwikkelingen. Door een woning in het bestaande casco van een cultuurhistorisch waardevolle schuur te realiseren, wordt beeldbepalend erfgoed voor de gemeente Landgraaf behouden, en wordt voorkomen dat de aanwezige opstallen op het perceel in verval raken en een negatieve uitstraling krijgen op hun omgeving.

Hoewel de te verbouwen schuur een beeldbepalend pand betreft, is het betreffende pand niet aangewezen als rijksmonument. Het bepaalde in de Monumentenwet 1988 is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg⁷ (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat de omgeving van het plangebied enige cultuurhistorische waarde heeft: het kadastrale perceel 673 is gelegen in gebied dat is aangemerkt als een oude stads- of dorpskern. Daarnaast blijkt de Rötcherweg weg eerder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling te zijn aangelegd. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op deze bestaande historische (verkavelings)structuur. Hieruit volgen derhalve geen nadere randvoorwaarden.

ARCHEOLOGIE

Bij het afwijken van de geldende omgevingsverordening dient duidelijk te zijn dat door de middels de vrijstelling beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd.

Aan het plangebied van onderhavig planvoornemen is op de gemeentelijke Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart waardecategorie 3 'Gebieden met een hoge verwachtingswaarde' toegekend. Binnen deze categorie zijn bodemingrepen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een verstoringsoppervlakte groter dan 250 m² onderzoeksplchtig.

Onderhavig planvoornemen ziet grotendeels op in pandige verbouwing van bestaande bebouwing. Hierbij zal geen grondverzet over een oppervlak van meer dan 250 m²

⁷ Provincie Limburg (maart 2015), http://www.limburg.nl/Beleid/Kunst_en_Cultuur/Natuurlijk_Cultuur

plaatsvinden. Omdat de ondergrens van 250 m² te verstoren oppervlak niet wordt benaderd of overschreden, heeft ten behoeve van het plan geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

De kans dat als gevolg van het planvoornemen archeologische waarden worden bedreigd of verloren dreigen te gaan is klein. Het aspect archeologie legt daarom geen verdere eisen op aan de verdere planvorming. Als tijdens werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt bij de regioarcheoloog van de Stadsregio Parkstad Limburg, mevrouw Vanneste (045 – 5604404, of h.vanneste@historischgoud.nl). Indien blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, dan overleg plaatsvinden tussen de opdrachtgever en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Dit in verband met de hoge archeologische verwachtingswaarde van het plangebied.

4.7 Verkeerskundige aspecten

ONTSLUITING EN VERKEERSKLIMAAT

Het plangebied wordt ontsloten door de Rötischerweg. Deze straat is aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom en maakt conform het gemeentelijk Mobiliteitsplan deel uit van de hoofdwegenstructuur van Landgraaf. De dichtstbij gelegen (regionale) stroomweg betreft de N299.

Volgens gegevens van de gemeente Landgraaf, zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek van Tritium Advies (zie voorgaande paragraaf 4.2.2) kent de Rötischerweg voor het jaar 2025 een geprognoseerde etmaalintensiteit van ca. 3.200 motorvoertuigen per etmaal (mvt/e). In het gemeentelijk Mobiliteitsplan is beschreven dat de gemeente Landgraaf de intensiteiten op erftoegangswegen wenst te beperken tot maximaal 3.000 mvt/e. De (geprognoseerde) etmaalintensiteit van de Rötischerweg ligt hier maar net boven. De Rötischerweg kent derhalve, gelet op zijn functie als gebiedsontsluitingsweg, een lage etmaalintensiteit.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. De verkeersproductie als gevolg van deze woning zal dermate laag zijn dat het planvoornemen geen (negatieve) invloed zal hebben op de verkeersintensiteit van de Rötischerweg en het omringende wegennet. De hiermee samenhangende verkeersveiligheid komt door de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in het gedrang.

In het plangebied zelf zijn in de huidige situatie geen openbare wegen aanwezig. Evenmin zullen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied openbare wegen worden aangelegd. De ontwikkeling van het perceel heeft derhalve geen invloed op de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied. Wel wordt vanuit het plangebied een nieuwe uitrit op de Rötischerweg aangelegd. Het aanleggen van deze extra uitrit heeft, gelet op de lage etmaalintensiteit van de Rötischerweg en het uitzicht ter plaatse, geen negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid (zie ook figuur 4.1).

PARKEREN

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van het planvoornemen niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein. Zoals in paragraaf 3.5.1 beschreven hanteert de gemeente Landgraaf hiertoe eigen parkeerkencijfers, gebaseerd op landelijke richtlijnen van het CROW.

Uit bijlage 1 van de Parkeernota Landgraaf 2008 blijkt dat ten aanzien van grondgebonden reguliere woningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning dient te worden aangehouden.

Op eigen terrein is in het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor de realisatie van de noodzakelijke parkeerplaatsen (zie figuur 4.1). Het plan kan derhalve ruim voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve of bezwaarlijke gevolgen voor de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.1: situering parkeerplaatsen op het bouwperceel

4.8 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in het plangebied aanwezig. In en om het plangebied kunnen wel telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en / of waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de bouwwerkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Toekomstige graafwerkzaamheden zullen conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 worden uitgevoerd. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

4.9 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.

De bouw van een vervangende woning op het kadastrale perceel 673 betreft een particulier initiatief. Het project wordt financieel volledig gedragen door initiatiefnemer en verloopt derhalve budget neutraal voor de gemeente Landgraaf.

Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente, waarin is vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van initiatiefnemer komt. De gemeente Landgraaf loopt derhalve geen financieel risico ten aanzien van het project.

5 PROCEDURE

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning dient conform artikel 3.10 lid 1 onder a Wabo de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.12 Wabo te worden gevolgd.

De procedure start met een openbare kennisgeving van de ontwerp-omgevingsvergunning, waarna het ontwerp-besluit wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-besluit kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent de vaststelling van het besluit. Na de publicatie van de omgevingsvergunning hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. De omgevingsvergunning treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

6 CONCLUSIE

Het planvoornemen is strijdig met de bouwregels van de bestemming 'Wonen' uit de vigerende beheersverordening 'Nieuwenhagen - Lichtenberg'. Derhalve kan alleen middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van de vigerende bestemmingsplanbepalingen worden afgeweken. Hierdoor wordt de realisatie van de vervangende woning mogelijk gemaakt.

Het plan is passend binnen de relevante beleidskaders, waarbij een vervangende en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoning in de woningvoorraad wordt opgenomen, welke past binnen het regionale streven naar een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woonmilieus.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren. De toekomstige woning zal qua stedenbouwkundige verschijningsvorm passen in zijn omgeving. Het plan kent geen gevolgen welke nadelig zijn voor de verkeersstructuur en verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van de diverse milieuaspecten bestaan er geen randvoorwaarden of beperkingen. Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van bodemkwaliteit, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat er in de toekomstige situatie sprake zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen welke de beoogde verlening van de omgevingsvergunning ten behoeve van de afwijking van de beheersverordening onaanvaardbaar maken. Derhalve is het niet bezwaarlijk, ondanks de strijdigheden met de huidige beheersverordening, onderhavig plan uit te voeren.