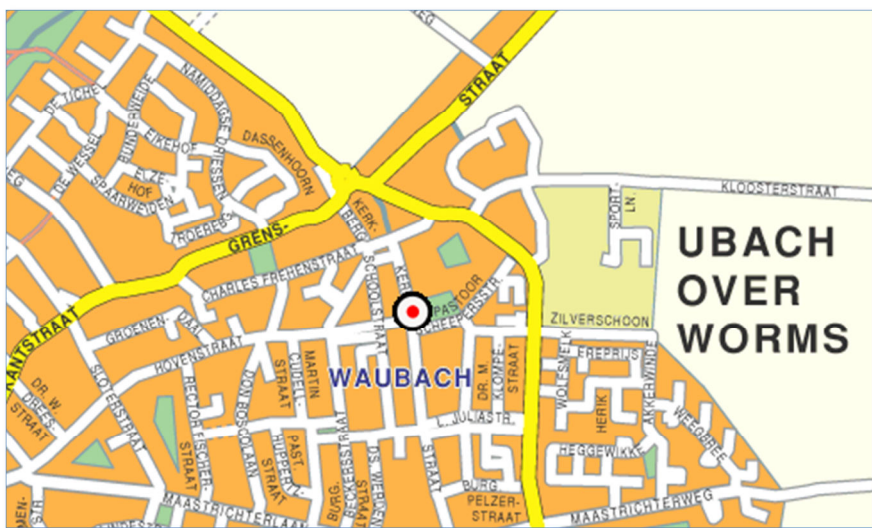


**Ruimtelijke onderbouwing
Clubgebouw Stichting Jong Nederland
Kerkstraat 29
Waubach
Gemeente Landgraaf**

***Afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wabo
ten behoeve van
de uitbreiding van het clubgebouw***



Opdrachtgever:
Stichting Jong Nederland Waubach
Kerkstraat 29
6374 HH LANDGRAAF

Status: definitief
Vastgesteld 5 februari 2013
NL.IMRO.0882.OVGKERKSTR2901001-VG01

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Inleiding	1
1.2.	Aanleiding	1
1.3.	Ligging plangebied	2
1.4.	Vigerend bestemmingsplan en afwijking	2
2.	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1.	Inleiding	4
2.2.	Gebiedsprofiel	4
2.3.	Projectomschrijving	5
2.4.	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	7
3.	KADERS RUIMTELIJK BELEID	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Het gemeentelijk beleid	10
4.	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Milieuwetgeving	11
4.3.	Externe veiligheid	12
4.4.	Verkeer en parkeren	14
4.5.	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.6.	Natuur en landschap	15
4.7.	Watertoets	15
4.8.	Flora- en faunatoets	15
4.9.	Economische uitvoerbaarheid	16
5.	PROCEDURE EN OVERLEG	17
5.1.	Procedure	17
5.2.	Resultaten vooroverleg	17
5.3.	Zienswijzenprocedure	17
6.	CONCLUSIES	18
6.1.	Inleiding	18
6.2.	Ruimtelijke gevolgen en afweging	18
6.3.	Conclusie	18
7.	BIJLAGEN	19

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

In opdracht van de Stichting Jong Nederland, Kerkstraat 29 in Waubach, gemeente Landgraaf, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de verbouwing/uitbreiding van het bestaande clubgebouw van Jong Nederland aan de Kerkstraat 29 te Waubach. Het clubgebouw heeft een maatschappelijke functie in de vorm van het aanbieden van jeugdwerk voor kinderen en jongeren uit Waubach en omstreken.

Het plan is gericht op het uitbreiden van het bestaande clubgebouw aan de achterzijde met een opbouw in drie lagen, na sloop van de bestaande garage. De uitbreiding omvat in totaal ca. 200 m² bruto, verdeeld over souterrain, begane grond en verdieping. Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kern Waubach”. De gronden hebben de bestemming “Maatschappelijk” ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch-sociale functies en maatschappelijk-culturele functies. Het gebruik als clubgebouw van Jong Nederland blijft ongewijzigd. De afwijking met het bestemmingsplan wordt veroorzaakt door een ruimere nieuwbouw/uitbreiding dan toegestaan is volgens de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de garage.

De gemeente Landgraaf heeft het initiatief beoordeeld en komt in haar brief van 17 april 2012 tot de conclusie dat aan het initiatief onder voorwaarden medewerking kan worden verleend. De ruimtelijke procedure die gevolgd zal worden betreft een ex. artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor bouwen. Met de gevraagde ruimtelijke onderbouwing worden de effecten van het bouwplan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2. Aanleiding

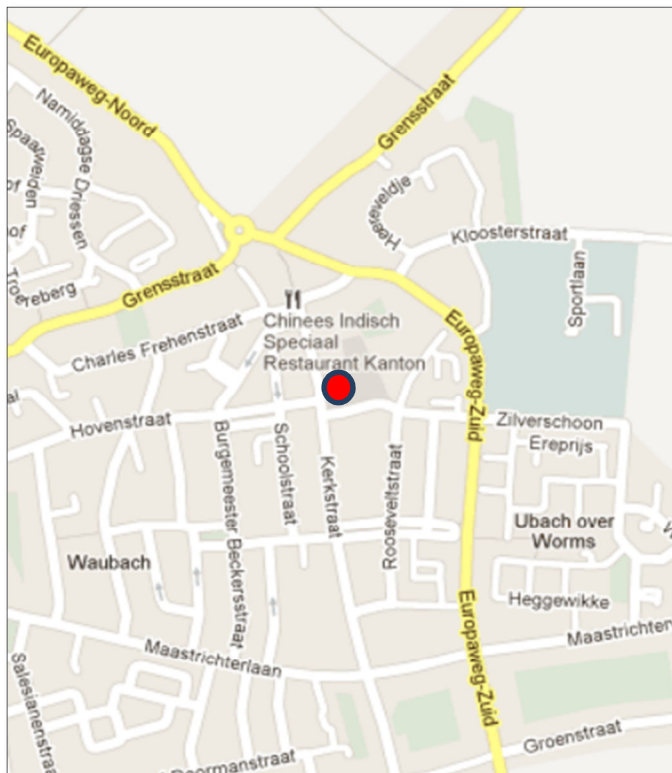
De Stichting Jong Nederland Waubach wenst haar doelstelling van het aanbieden van jeugdwerk op termijn te continueren in een gebouw met voldoende ruimtes voor de verschillende activiteiten. Het huidige gebouw dateert uit 1991 en heeft een ruimtegebrek.

Om deze situatie te verbeteren is het plan ontwikkeld om de huidige garage aan de achterkant van het bestaande clubgebouw af te breken en te vervangen door een drie-lagige aanbouw voor opslag en vergaderfunctie. Deze ruimtes zullen in de toekomst tevens gebruikt worden door het Parochiecluster Ubach over Worms.

Het plan is in strijd met de het vigerende bestemmingsplan “Kern Waubach”, waardoor er een ruimtelijke procedure doorlopen dient te worden.

1.3. Ligging plangebied

Het project is gesitueerd in de kern Waubach, achter de bestaande bebouwing van de Kerkstraat 25 (een winkel-wooncomplex) op het perceel Kerkstraat 29, kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie B nr. 4249. Het gebied heeft primair een centrumfunctie. In de omgeving van het clubgebouw zijn winkels, woningen en de St. Josef-kerk met een begraafplaats/urnenveld aanwezig.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps) en omgeving

1.4. Vigerend bestemmingsplan en afwijking

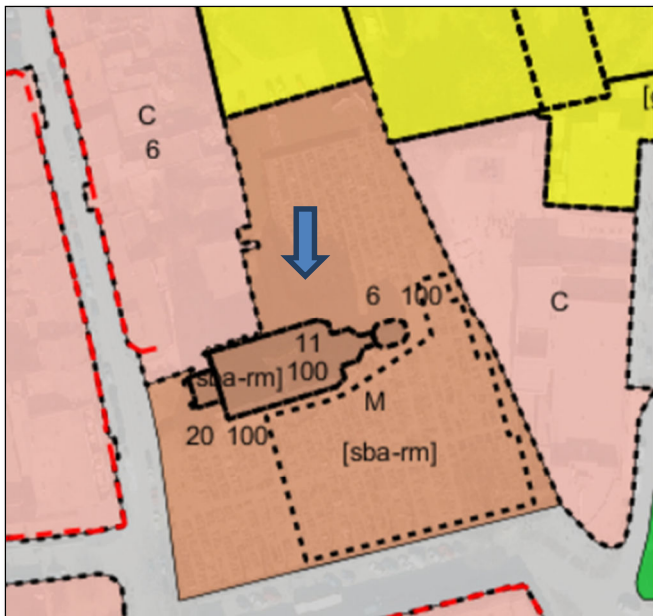
Het perceel en pand van Jong Nederland Waubach is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Waubach” met de bestemming “Maatschappelijk” volgens artikel 12 ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, medisch-sociale functies en maatschappelijk-culturele functies. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf op 13 december 2007 en onherroepelijk vanaf 19 augustus 2008.

In de Doeleindenomschrijving in lid A van artikel 12 is het volgende bepaald:

De op de plankaart als Maatschappelijk M aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- groenvoorzieningen;
- verkeer in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- begraafplaats;
- parkeervoorzieningen;
- instandhouding en bescherming van archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen.

In de Beschrijving in hoofdlijnen in lid B van de bestemming staat het behoud en de versterking van de maatschappelijke voorzieningen centraal. Het gebruik als clubgebouw van Jong Nederland blijft ongewijzigd. De afwijking met het bestemmingsplan wordt veroorzaakt door een ruimere nieuwbouw/uitbreiding dan toegestaan is volgens de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de garage.



Afbeelding 2: Kaartfragment verbeelding vigerend bestemmingsplan "Kern Waubach" met locatie (bron: ruimtelijke plannen gemeente Landgraaf)

Op en in de tot Maatschappelijk M bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen. Voor gebouwen gelden daarbij de volgende bepalingen:

- een aanduiding maximaal bebouwingspercentage van 100% binnen de aangegeven bebouwingsgrenzen;
- een aanduiding maximum goothoogte van 6 meter.

De te realiseren nieuwbouw voldoet niet aan de bouwregels onder lid C van de bestemming "Maatschappelijk", doordat er buiten de maatvoering van het bestaande gebouw meer bebouwing gerealiseerd wordt dan toegestaan is.

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van het project gemotiveerd. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat de ruimtelijke, planologische, alsmede milieutechnische argumenten voor een project, met de motivatie waarom het project past binnen de beleidskaders.

1.5. Opzet rapportage

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1. Inleiding.
- Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel.
- Hoofdstuk 3. Relevante beleidskaders.
- Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten.
- Hoofdstuk 5. Procedure.
- Hoofdstuk 6. Conclusies.
- Hoofdstuk 7. Bijlagen.

2. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal het gebied waarin het initiatief is gesitueerd beschreven worden, met tevens een projectomschrijving en de stedenbouwkundige inpassing.

2.2. Gebiedsprofiel

Algemeen

Het project is gelegen in de kern Waubach van de gemeente Landgraaf aan de Kerkstraat 29. Ubach over Worms was vroeger een zelfstandige gemeente, bestaande uit de kernen Waubach, Rimburg, Groenstraat, Lauradorp en Abdissenbosch. Sinds 1982 vormt de gemeente samen met Nieuwenhagen en Schaesberg de gemeente Landgraaf.

De kern Waubach telt ca. 12.000 inwoners en vormt het 3^e winkelcentrum in de gemeente Landgraaf na Op de Kamp en Schaesberg-centrum, met voorzieningen zoals winkels, horeca en scholen. Het centrumgebied wordt begrensd door de Burgemeester Beckersstraat, de Hovenstraat en de Schoolstraat. De Kerkstraat vormt een verbinding van de Kloosterstraat naar de Hovenstraat-Groenstraat. De parochiekerk Sint-Jozef aan de Kerkstraat 31 dateert van 1868 en is een kruiskerk in neogotische stijl.

Begrenzing

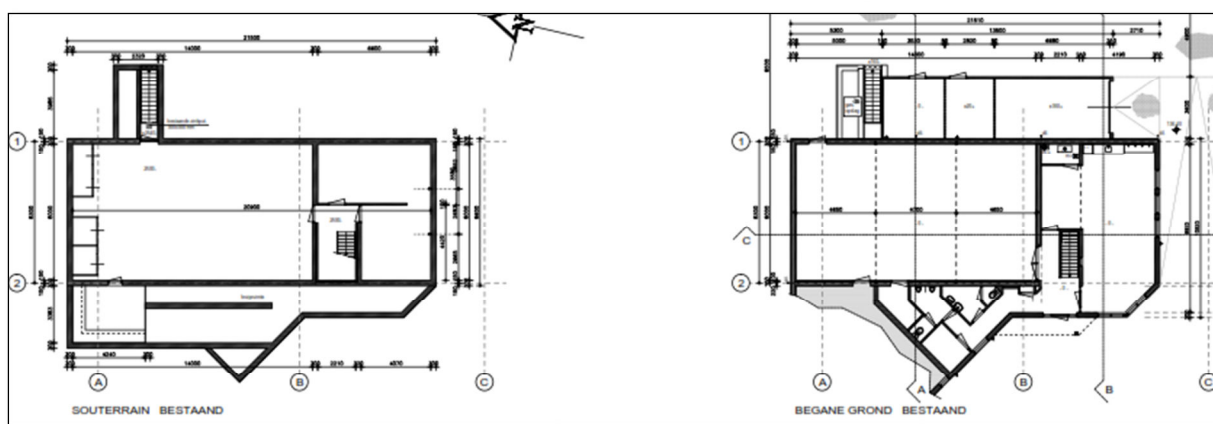
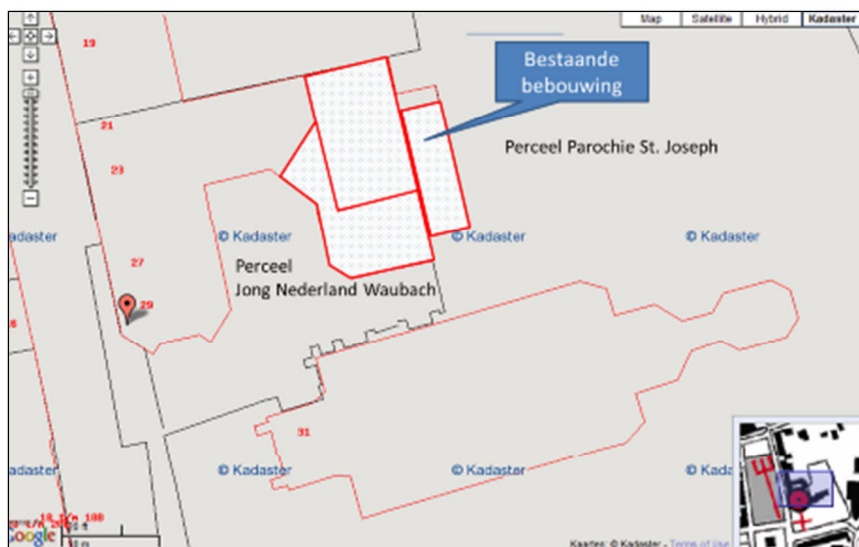
Op het perceel sectie B nr. 4249 bevindt zich het bestaande clubgebouw van Jong Nederland.



Afbeelding 3: Fragment kadastrale kaart met perceel sectie B nr. 4249 in omgeving

Huidige situatie

Het clubgebouw bestaat uit een souterrain, begane grond en garage met een totale oppervlakte van ca. 525 m².



Afbeelding 4: Fragment kadastrale kaart met perceel sectie B nr. 4249 huidige situatie

De volgende functies zijn aanwezig in de omgeving van de projectlocatie:

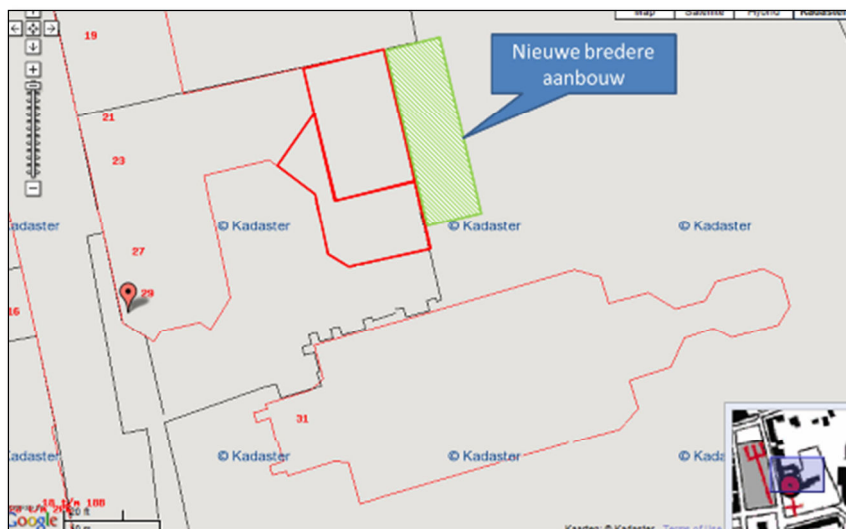
- Kinderdagverblijf Humanitas, tussen winkel Kerkstraat 27 en clubgebouw;
- Opticien winkel voorzijde Kerkstraat 27 met bovenwoning;
- Parochiekerk Sint-Jozef met kerkhof aan de Kerkstraat 31.

2.3. Projectomschrijving

Op de projectlocatie wordt een uitbreiding gerealiseerd van ca. 200 m²:

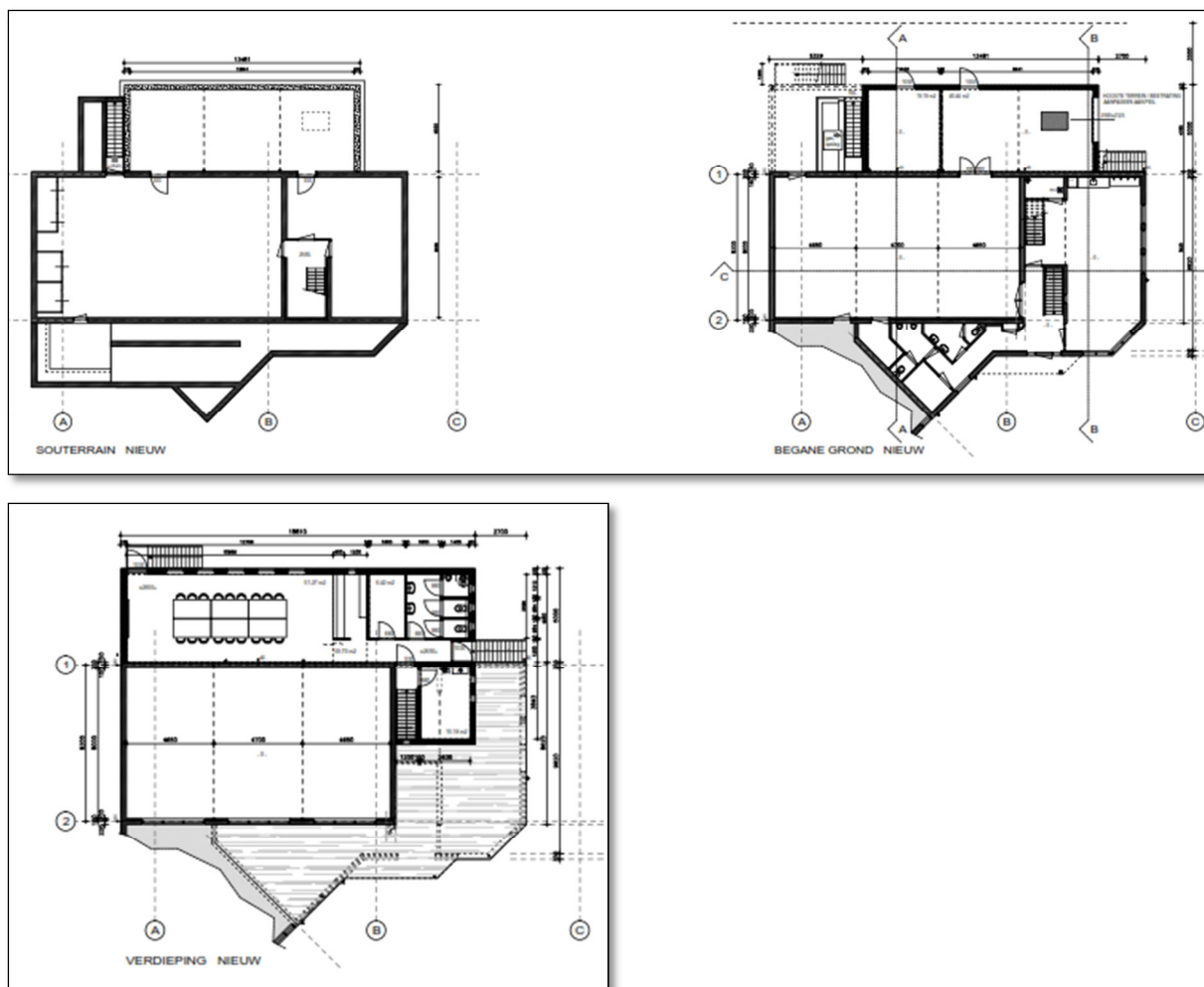
- Sloop van de bestaande garage van ca. 48 m²;
- Bouw van een nieuw souterrain met ca. 67 m²;
- Bouw van een nieuwe begane grond van ca. 67 m² (netto uitbreiding ca. 19 m²)
- Bouw van een nieuwe verdieping/bovenlokaal van ca. 114 m² met een maximale hoogte van 5,96 meter.

De digitale plankaart behorend bij de omgevingsvergunning is als **bijlage 1** ingesloten.



Afbeelding 5: Fragment kadastrale kaart met perceel sectie B nr. 4249 in nieuwe situatie

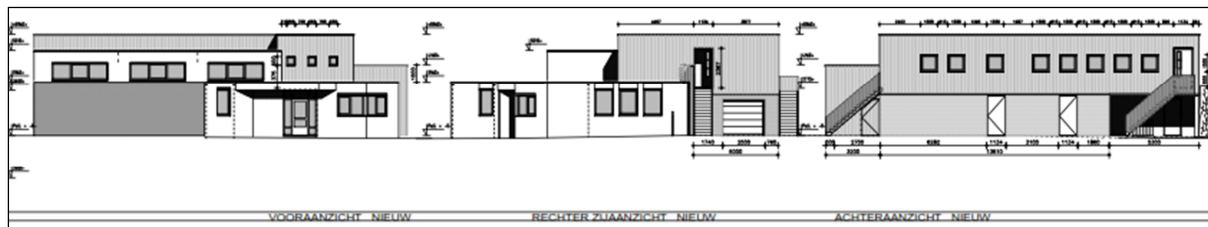
De nieuwe situatie is op de onderstaande tekeningen weergegeven.



Afbeelding 6: Tekening nieuwe situatie aanbouw

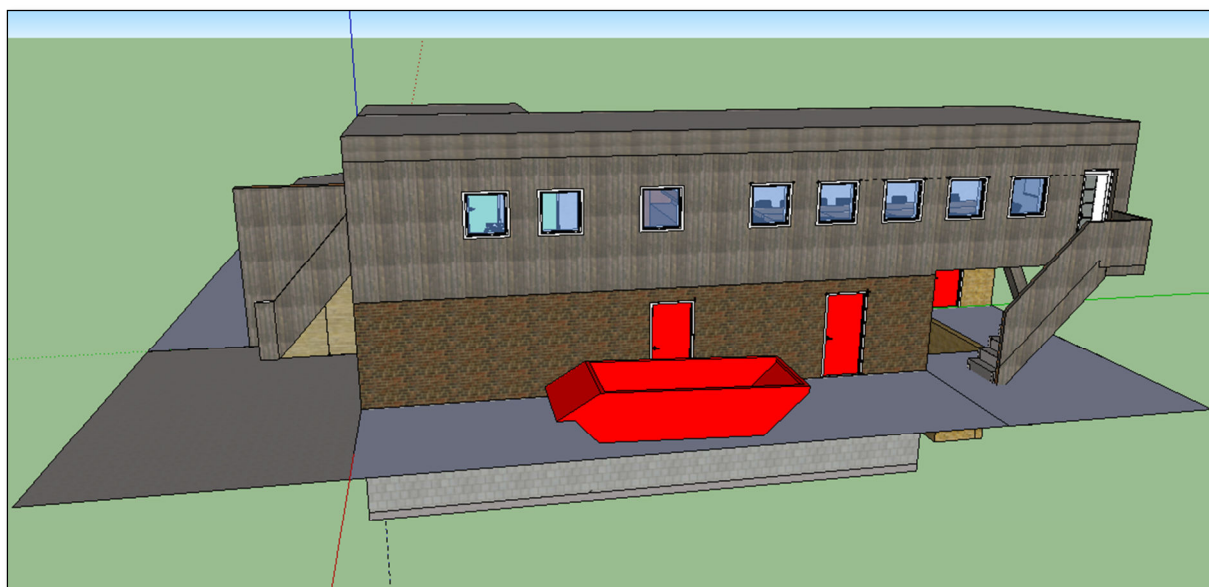
2.4. Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project is gesitueerd in het centrumgebied van Waubach en ligt ingesloten tussen de Parochiekerk Sint-Jozef en het winkel/woonhuis aan de Kerkstraat 27. Het schetsplan voor de aanbouw is op 10 augustus 2012 behandeld als ontwerp door de gemeente Landgraaf, met een aantal opmerkingen inzake het gebruik van materialen. De gevelbeelden zijn onderstaand weergegeven.



Afbeelding 7: Ontwerp aanbouw (bron: Tekeningen- en adviesbureau Coevers)

De uitbreiding van het clubgebouw zal aan de voorzijde van het gebouw slechts een beperkte wijziging ondergaan en is uit stedenbouwkundig oogpunt neutraal voor het straatbeeld van de Kerkstraat, omdat het clubgebouw verder terug ligt. De ruimtelijke impact van de uitbreiding ligt meer aan de achterzijde van het clubgebouw, door het toevoegen van een nieuwe bouwlaag tot een maximale bouwhoogte van 5,96 meter en 1,5 meter uit de bestaande bouwgrens van de oude garage. De ruimtelijke inpassing aan de achterzijde is echter verantwoord, doordat het plan geen negatieve ruimtelijke effecten heeft op de omgeving waar zich de begraafplaats bevindt.



Afbeelding 8: Sfeerimpressie achterzijde (bron: Programma van eisen Jong Nederland)

De toetsing van het project aan de overige planologische aspecten zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.

3. KADERS RUIMTELIJK BELEID

Voor een beoordeling van het project is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend ruimtelijk beleid in het algemeen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg) en de beleidsplannen van de gemeente Landgraaf.

3.1. Rijksbeleid

Voor het projectplan is vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen uitbreiding op de projectlocatie wordt gerealiseerd in het stedelijk gebied van de kern Waubach. Bij het naar verhouding kleine project zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

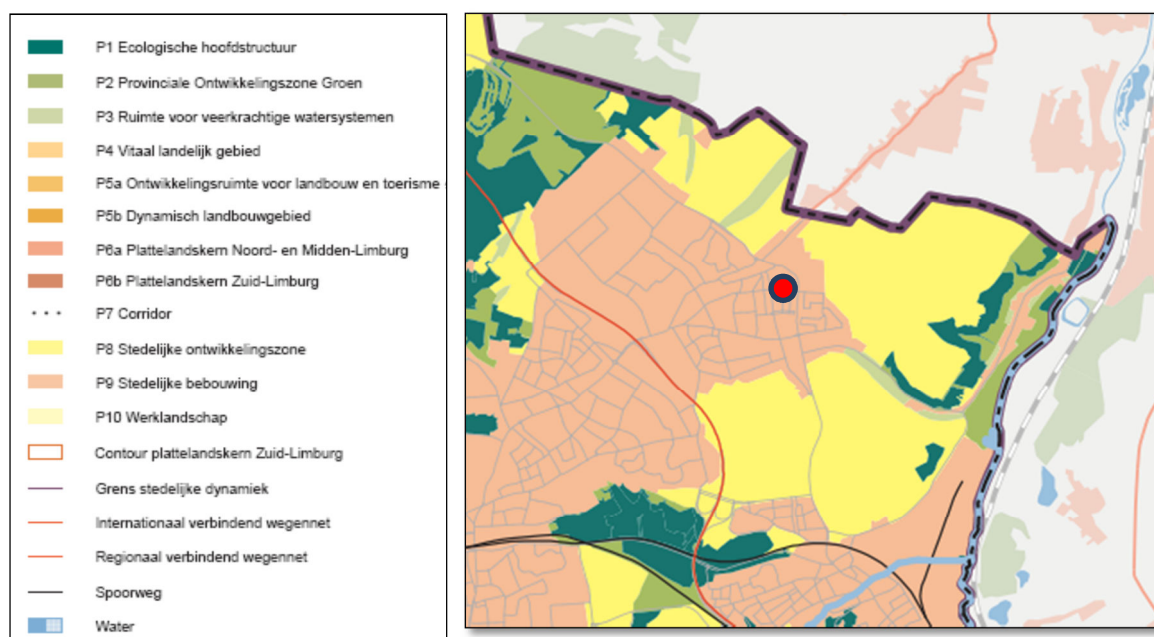
Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2009, 2010 en 2011) en de overige relevante provinciale beleidskaders.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het POL is vastgesteld in september 2006. Het POL omvat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Het POL is een Plan op hoofdlijnen en vormt het referentiekader voor de provincie voor een groot aantal onderwerpen waar het de ambities en/of wettelijke taken van de provincie betreft. Direct samenhangend met het POL 2006 bestaan er ook de diverse POL-aanvullingen, Beleidsregels, Beleidsnota's, Programma's en Verordeningen. Samen vormen deze het zogenaamde POL-stelsel. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Het project is gesitueerd in de kern Waubach, waarvoor conform het POL 2006 het kwaliteitsprofiel P9 “Stedelijke bebouwing” van toepassing is. Deze zone omvat het bestaand stedelijk gebied (P9) en dient als opvang voor verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied. De zone biedt ruimte voor woningbouw en voorzieningen. De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

Het voorliggende plan voor de uitbreiding van een bestaande maatschappelijke voorziening is passend binnen het profiel P9. Daarnaast is kwaliteitsprofiel “stedelijke dynamiek” in het POL regiospecifiek vertaald in de vorm van beleidsregio’s. Het plan is gelegen in de beleidsregio II van “Stadsregio Parkstad Limburg”.



Abbeelding 9: Uitsnede Pol-aanvulling en actualisatie januari 2010 met locatie in rood

Geconcludeerd kan worden dat het project qua locatie passend is in het POL 2006.

POL-aanvulling Wet ruimtelijke ordening

Door de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de rol van de provincie bij gemeentelijke ruimtelijke plannen veranderd. De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die gemeentelijke bestemmingsplannen en Wabo-vergunningen op grond van een “Interim-belangenstaat 2012-2013 d.d. 1 juni 2012 welke gehanteerd zal worden tot het moment dat het nieuwe POL 2013 in werking is getreden. Voor wijzigingen van maatschappelijke bestemmingen binnen de P9 is geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk.

Geconcludeerd moet worden dat er geen provinciaal belang bestaat bij het voorliggende plan.

POL-aanvulling Ecologische Hoofdstructuur

Door de ligging binnen het perspectief P9 (stedelijke bebouwing) is de projectlocatie niet aangewezen als onderdeel van de EHS (Ecologische hoofdstructuur) of de POG (Provinciale Ontwikkelingszone Groen).

POL-aanvulling Contourenbeleid (en VORM)

Door de ligging binnen het perspectief P9 is de projectlocatie gesitueerd binnen de stedelijke contour. Alleen bij ontwikkelingen buiten de vastgestelde contour is de nieuwe systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing.

3.3. Het gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke beleidskaders zal ingegaan worden op:

- Structuurvisie Landgraaf 2030

Structuurvisie Landgraaf 2030

Door de Wet ruimtelijke ordening (2008) zijn gemeenten verplicht een Structuurvisie op te stellen. Hierbij moet rekening gehouden worden met regionale en provinciale beleidsvisies. Plannen die op stapel staan worden hierin meegenomen. De Ontwerp-Structuurvisie Landgraaf 2030 is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en betreft tevens een actualisering van het Structuurplan Landgraaf 2005.

De Structuurvisie is daarmee het functioneel en ruimtelijk toetsingskader voor het maken van keuzes bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Landgraaf. De Structuurvisie bevat de huidige stand van zaken, een blik naar de toekomst en herstructurerings- en ontwikkellocaties binnen de gemeente.

In paragraaf 3.4.8. met het thema “Jeugd en Jongeren” is een van de doelen maatwerk voor deze doelgroep. Het beperkt uitbreiden van de accommodatie van Jong Nederland Waubach past binnen de structuurvisie.

In het onderdeel ontwikkellocaties in paragraaf 3.9.15 wordt het centrumplan Ubach over Worms nader beschreven. De voorgenomen opwaardering van het winkelcentrum wordt niet belemmerd door de realisering van het project.

Het voorliggende plan voor de realisering van de aanbouw is passend binnen de vastgestelde Structuurvisie Landgraaf 2030.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het project is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- milieuwetgeving (bodem, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering);
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- natuur en landschap;
- watertoets;
- flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2. Milieuwetgeving

Bodem

Voor de realisatie van het project met een omgevingsvergunning zal een bodemingreep plaatsvinden van ca. 20 m² ter plaatse van de bestaande en te slopen garage binnen de bestemming "Maatschappelijk". Deze bestemming wijzigt niet. Gezien de kleine omvang van deze strook grond is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet vereist en/of noodzakelijk. Voor het afvoeren van de grond dient voldaan te worden aan de wettelijke certificering.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het project en het toekomstige gebruik.

Geluid

Het clubgebouw van Jong Nederland is gelegen aan de Kerkstraat met een 30 km-regiem. Het gebruik van de uitbreiding als clubgebouw betreft geen geluidgevoelige bestemming of functie in het kader van de Wet geluidhinder (wgh). In dat geval hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen wettelijke belemmeringen voor de realisering van de uitbreiding.

Wet luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of het plan gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

De aard en omvang van het plan met een kleine uitbreiding valt binnen de kwalificatie "Niet in Betekenende Mate", hetgeen betekent dat de realisatie van het plan geen significante invloed zal hebben op de luchtkwaliteit. Bij "Niet in Betekenende Mate" is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

Milieuzonering

Milieuzonering is een instrument om bedrijvigheid in te passen in de omgeving van woningen en andersom nieuwe woningen verantwoord te situeren binnen bepaalde richtafstanden van aanwezige bedrijven.

Voor de uitbreiding van het clubgebouw is het aspect milieuzonering niet relevant en vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie.

4.3. Externe veiligheid

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Hierbij dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) beoordeeld te worden op een eventuele toename als gevolg van een ruimtelijk plan.

Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor veranderingen van het groepsrisico in een invloedsgebied dient een verantwoording afgelegd te worden over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming is betrokken.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het “Besluit externe veiligheid inrichtingen” (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden. Dit besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen, waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Onder kwetsbare objecten worden bijvoorbeeld (zorg)woningen verstaan, terwijl met beperkt kwetsbare objecten wordt bedoeld op bijvoorbeeld kantoren, hotels en (sport)clubgebouwen.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is vastgelegd in de “Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen” uit augustus 2004. In de circulaire is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute.

In het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Het project is niet gelegen binnen het invloedsgebied van mogelijke gevaarpunten. Verder kan gesteld worden dat de zelfredzaamheid in het gebouw na uitbreiding goed te noemen is door de brandtrappen. De bereikbaarheid van het gebouw bij een mogelijke calamiteit is eveneens als goed te kwalificeren.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van de uitbreiding.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het gebouw vindt plaats via de Kerkstraat ter hoogte van de St. Jozefkerk, waar zich een aparte toegangspoort bevindt. De bereikbaarheid blijft ongewijzigd in de nieuwe situatie.

Parkeren

Het plan voor de aanbouw heeft geen nadelige gevolgen voor de parkeervoorzieningen. De gebruikers van het clubgebouw komen grotendeels per fiets of te voet. Het gebruik als clubgebouw heeft in het verleden niet geleid tot parkeeroverlast voor de omgeving.

Het aspect verkeer en parkeren vormt op grond van het bovenstaande geen belemmering voor realisering van het project.

4.5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het gemeentelijk beleid is in het algemeen erop gericht in de grond aanwezige archeologische waarden ter plaatse te behouden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in beeld te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van een bouwproject.

Vastgesteld kan worden dat bij de bouw van het huidige clubgebouw in 1991 de bodem ter plaatse geroerd is door de aanleg van met name het souterrain. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van Parkstad gelegen in een 'gebied met een middelhoge archeologische verwachting'. In de omgeving (straal van 250 meter) van de geplande nieuwbouw zijn geen archeologische vindplaatsen bekend.

In het kader van toekomstige ontwikkelingen en/of bodemverstorende activiteiten in het plangebied wordt geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Verder dient opgemerkt te worden dat als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Indien blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, dan zal 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.

Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor realisatie van het project.

Cultuurhistorie

Ten zuiden van het plangebied, Kerkstraat 31, bevindt zich een Rijksmonument (monumentnummer 23865), de St. Jozefskerk, die gebouwd is in 1868. Het beperkte uitbreidingsplan is besproken met het Parochiecluster Ubach over Worms en heeft instemming verkregen. Het Parochiecluster gaat zelf gebruik maken van de aanbouw.

Vanuit het aspect cultuurhistorie wordt de realisatie van het project niet belemmerd.

4.6. Natuur en landschap

Door de ligging in een stedelijk gebied komen er in de omgeving van het projectgebied geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden voor. De bodem ter plaatse van de uitbreiding is verhard met asfalt.

4.7. Watertoets

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water.

Beleid gemeente Landgraaf

Het beleid van de gemeente Landgraaf is dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. In de gemeente Landgraaf wordt als grens 1.000 m² verhard oppervlak aangehouden, waarboven een watertoets doorlopen dient te worden.

Het project voorziet door de drielagige opbouw slechts in een zeer beperkte mate in extra verhard (dak)oppervlak van ca. 45 m². Gezien het geringe aantal extra m² van de aanbouw is een scheiding van de waterstromen niet noodzakelijk. Ten behoeve van de afvoer van het vuilwater blijft de situatie ongewijzigd. De gemeente Landgraaf blijft in deze de toetsende instantie.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen nadelige gevolgen heeft voor het grondwaterpeil of de waterhuishouding ter plaatse. Het plan zal vanwege zijn beperkte omvang niet voorgelegd worden aan het Waterschap voor een verplichte watertoets.

Het project wordt niet belemmerd vanuit het aspect water.

4.8. Flora- en faunatoets

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden nagegaan of er schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.

Soortenbescherming

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Waubach. Omvangrijke of bijzondere begroeiing is op de projectlocatie niet aanwezig. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse en de omgeving, de bebouwing in de directe omgeving en de ligging in het centrum, is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten beperkt tot nihil. Het perceel zelf is niet direct geschikt om te dienen als permanent leefgebied voor beschermde flora- en faunasoorten.

Effecten

In het kader van de Flora- en faunawet zijn er, uitgaande van het bovenstaande, geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen uitbreiding te verwachten.

4.9. Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische haalbaarheid van het project is het volgende van belang:

1. Totale investering in het project;
2. Risico planschade.

Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente Landgraaf als gevolg van het plan.

Ad. 2

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

Uit de gevraagde planologische wijziging door middel van een omgevingsvergunning kan planschade voortvloeien. Onder planschade wordt die schade verstaan die de gemeente Landgraaf moet vergoeden en door de initiatiefnemer volledig gecompenseerd dient te worden als een belanghebbende door de planologische maatregel schade lijdt.

Gelet op de planologische wijziging van het project is het niet de verwachting dat de omliggende objecten een zodanig planologisch nadeel ondervinden welke voor vergoeding in aanmerking komt. Tussen partijen (gemeente en initiatiefnemer) is een planschadeovereenkomst gesloten op basis waarvan de kosten voor eventuele planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

5. PROCEDURE EN OVERLEG

5.1. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3°, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

5.2. Resultaten vooroverleg

In het plan komen geen belangen van Rijk of provincie in geding. Het plan hoeft dus niet voor vooroverleg opgestuurd te worden naar deze instanties.

5.3. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor het project verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in Landgraaf Aktueel/de Trompetter en in de Staatcourant. Tevens is het plan op de gemeentelijke website www.gemeentelandgraaf.nl gepubliceerd.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend.

6. CONCLUSIES

6.1. Inleiding

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van de uitbreiding van het clubgebouw van Jong Nederland Waubach op de locatie Kerkstraat 29 te Waubach, gemeente Landgraaf. Afsluitend worden de effecten van het project beschreven met:

- Ruimtelijke gevolgen en afweging.
- Conclusie.

6.2. Ruimtelijke gevolgen en afweging

Het project is gericht op de realisering van een uitbreiding van het bestaande clubgebouw van de Stichting Jong Nederland op het adres Kerkstraat 29 te Waubach en kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie B nr. 4249. De uitbreiding is feitelijk beperkt tot 45 m² en bevindt zich aan de achterzijde van het bestaande gebouw, waar na sloop van de bestaande garage een aanbouw in drie lagen opgericht zal worden.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk, provincie en de gemeente Landgraaf. De functie van het perceel en gebouw blijft ongewijzigd in de vorm van een maatschappelijke voorziening.

De ruimtelijke impact van het project op de omgeving wordt aanvaardbaar geacht. De ruimtelijke situatie zal slechts beperkt wijzigen aan de achterzijde van het gebouw door de bouw van de verdieping. Het geldende bestemmingsplan “Kern Waubach” biedt geen basis om medewerking te verlenen aan het plan wegens maatoverschrijding.

Vanuit de beschreven aspecten in hoofdstuk 5 zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of de ruimtelijke structuur ter plaatse niet aangetast.

De gemeente Landgraaf heeft het verzoek in principe positief beoordeeld. Ook de maatschappelijke gevolgen van het project voor de directe omgeving staan niet ter discussie. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

6.3. Conclusie

Alles overwegende dient geconcludeerd te worden dat aan het project medewerking verleend kan worden, omdat de opzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord is en er geen negatieve consequenties voor de directe omgeving optreden als gevolg van de realisering.

7. BIJLAGEN

Bijlage 1: Plankaart behorend bij de omgevingsvergunning