

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing
realisering acht nieuwbouwwoningen aan de
Monseigneur Hanssenstraat te Nieuwenhagen**

Gemeente Landgraaf

COLOFON

Opdrachtgever:	Bouw-Regie B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0882.OVGMGRHANSENSTR-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	30 augustus 2023
Projectnummer:	VPA 2022.90

Inhoud

Inhoud	2
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	7
1.5 Leeswijzer	8
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid en wetgeving	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	12
2.3 Gemeentelijk beleid	19
3 Gebiedsbeschrijving	21
4 Planbeschrijving	23
4.1 Bouwplan	23
4.2 Parkeren	24
5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Akoestiek	25
5.2 Water	25
5.3 Bodem	27
5.4 Ecologie en stikstof.....	28
5.5 Luchtkwaliteit	29
5.6 Externe veiligheid	30
5.7 Archeologie.....	33
5.8 Explosieven.....	34
5.9 Na-ijlende effecten kolenwinning	34
6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
Bijlage verbeelding	36



Separate bijlagen:

- 1) *Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 8 vervangende nieuwbouwwoningen aan de Mgr. Hanssenstraat in Landgraaf', projectnummer 220904 ROVL, d.d. 15.12.2022;*
- 2) *Geonius Milieu B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Prins Bernhardstraat 28-50 en Mgr. Hanssenstraat 1-31 te Landgraaf', rapportnummer MA220147.R01.V1.0, d.d. 29.03.2022;*
- 3) *Geonius Milieu B.V., 'Aanvullend bodemonderzoek Prins Bernhardstraat 28-50 en Mgr. Hanssenstraat 1-31 te Landgraaf', rapportnummer MB220147.R01.V1.0, d.d. 15.09.2022;*
- 4) *Kompas Adviseurs en Ingenieurs B.V., Berekeningen 8 Woningen Landgraaf, d.d. 08.03.2023.*



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting HEEMwonen is voornemens in de wijk Nieuwenhagen te Landgraaf 15 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in het sociale huursegment te realiseren. Zeven van deze woningen zijn geprojecteerd aan de Prins Bernhardstraat en zijn gelegen binnen het besluitvlak 'Wonen' van de beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden door gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de ter plaatse vigerende beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'.

Acht van de nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Monseigneur Hanssenstraat. Ter plaatse van deze gronden waren tot voor kort 16 gedateerde duplexwoningen gesitueerd. Deze woningen zijn inmiddels gesloopt.

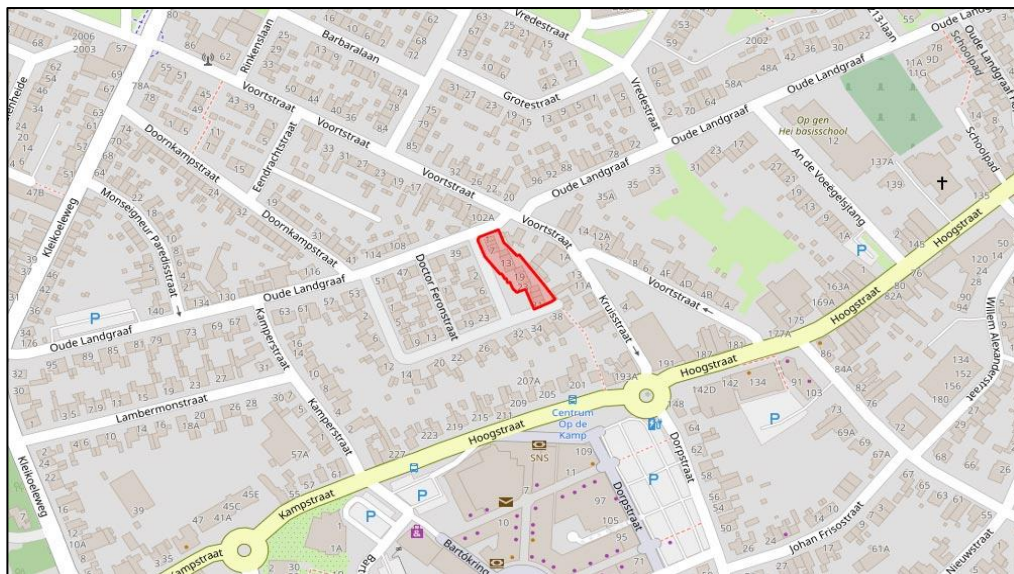
De realisering van de acht levensloopbestendige nieuwbouwwoningen ter plaatse van de onderhavige projectlocatie past niet binnen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zoals vastgelegd in de regels van de beheersverordening 'Nieuwenhagen-Lichtenberg' van de gemeente Landgraaf. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Landgraaf acht deze ontwikkeling passend binnen de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de gemeente Landgraaf. Het college is daarom bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (in dit geval beheersverordening), conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel daarvan is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de wijk Nieuwenhagen. Het perceel is plaatselijk bekend als Monseigneur Hanssenstraat te Landgraaf en is kadastraal bekend als gemeente Nieuwenhagen, sectie E, nummer 2593. De projectlocatie, met een oppervlakte van 1.351 m², ligt ingeklemd tussen de Monseigneur Hanssenstraat aan de westzijde en de Voortstraat en Kruisstraat aan de oostzijde.



Op het onderstaande overzichtskaartje is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



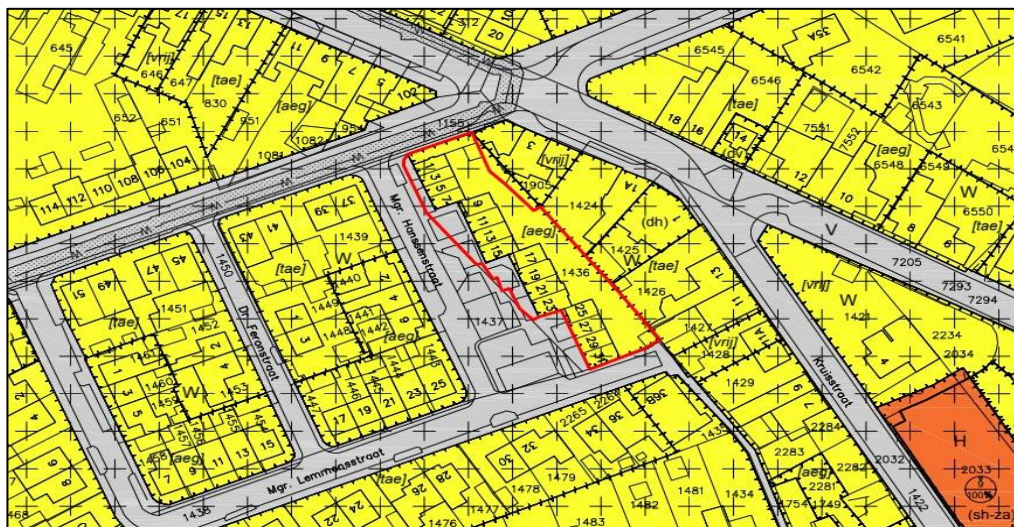
Overzichtskaartje projectlocatie

1.3 Juridische status

Beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'

De projectlocatie is gelegen in de ter plaatse vigerende beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg' (vastgesteld door de gemeenteraad van Landgraaf d.d. 27.06.2013). In deze beheersverordening is de projectlocatie voorzien van het besluitvlak 'Wonen'. Daarnaast worden niet alle woningen achter de voorgevellijn gebouwd waardoor ook op het besluitvlak 'Verkeer' zal worden gebouwd. Tevens is de volledige projectlocatie gelegen binnen het besluitvlak 'Waarde – Archeologie'.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de illustratie behorende bij de beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg' weergegeven. De begrenzing van de projectlocatie is op de navolgende uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede illustratie bij beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'



In het onderstaande wordt toegelicht welke doeleinden per besluit(sub)vlak zijn toegestaan.

Besluitvlak 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen waarbij:

- ter plaatse van het besluitsubvlak 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan; (*)
- ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - bungalow' uitsluitend bungalows zijn toegestaan; (*)

en tevens voor:

- een bedrijf tot en met categorie 2 van bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'bedrijf' (b); (*)
- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'detailhandel' (dh); (*)
- dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'dienstverlening' (dv); (*)
- horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'horeca van categorie 2' (h=2); (*)
- horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'horeca van categorie 3' (h=3); (*)
- een kap- en schoonheidssalon, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke vorm van dienstverlening - kap- en schoonheidssalon' (sdv-ks); (*)
- twee schoolwoningen op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'onderwijs' (on); (*)
- begeleid wonen, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - begeleid wonen' (sm-bw); (*)
- een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het op de illustratie aangegeven besluitsubvlak 'onderdoorgang' [ond]; (*)

en daarbij behorende:

- beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, toegelaten overeenkomstig artikel 15 lid 4.2;
- mantelzorg, toegelaten overeenkomstig artikel 15 lid 4.4;
- tuinen en erven;
- doeleinden van openbaar nut;
- voorzieningen voor het opvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- verkeersdoeleinden in de vorm van toegangswegen tot woningen, in-/opritten bij woningen, toegangswegen tot garageboxen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen ter plaatse van in-/opritten gelegen voor garages/garageboxen en daar waar aangebouwde vrijstaande bijgebouwen alsmede carports en overkappingen opgericht kunnen worden.

()*: deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.



Besluitvlak 'Verkeer'

Sommige woningen zullen niet achter de voorgevellijn worden gerealiseerd waardoor tevens binnen het besluitvlak 'Verkeer' zal worden gebouwd. Binnen dit besluitvlak zijn de volgende doeleinden toegestaan:

- voorzieningen ten behoeve van het verkeer en verblijf, zoals (on-, half- en verharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende:

- geluidsbeperkende voorzieningen;
- groen- en speelvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden (infiltreren), bergen en afvoeren van hemelwater;
- wildpassages.

Besluitvlak 'Waarde – Archeologie'

Daarnaast is op de gehele projectlocatie een besluitvlak 'Waarde – Archeologie' van kracht, op basis waarvan bij een bodemverstoring van meer 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter archeologisch onderzoek vereist is.

Facetbestemmingsplan 'Archeologie'

Tevens geldt ter plaatse van de onderhavige projectlocatie het facetbestemmingsplan Archeologie (vastgesteld door de raad van de gemeente Landgraaf d.d. 01.12.2016). In dit facetbestemmingsplan is het gemeentelijk archeologiebeleid van de gemeente Landgraaf, zoals vastgelegd op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014, juridisch-planologisch vastgelegd. Conform dit bestemmingsplan is de onderhavige projectlocatie volledig aangewezen als 'Waarde – Archeologie 4' (gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Op basis van deze waarde is bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m² én dieper dan 0,40 meter archeologisch onderzoek vereist. Hierover meer onder paragraaf 5.7 'Archeologie'.

Strijdigheid met de beheersverordening 'Nieuwenhagen Lichtenberg'

De beoogde ontwikkeling van acht levensloopbestendige woningen is op meerdere punten strijdig met de ter plaatse vigerende beheersverordening. Ter plaatse geldt het besluitsubvlak 'aaneengebouwd' en derhalve het realiseren van twee-aaneengebouwde woningen strijdig met de vigerende beheersverordening. Daarnaast wordt de beoogde bebouwing niet overal achter de voorgevellijn gebouwd waardoor ook binnen het besluitvlak 'Verkeer' wordt gebouwd. Tevens worden sommige percelen voor meer dan 50% bebouwd en is de bouwhoogte van de tweede bouwlaag strijdig. Ten slotte zijn de hoekwoningen binnen 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gelegen. De genoemde strijdigheden worden de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wegenomen.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (in dit geval beheersverordening) is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo.



1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de belangrijkste wetgeving en planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid en wetgeving

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor de vier



bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de kortetermijnmaatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro is een motiveringsplicht opgenomen om, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Onderhavig plan

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van acht levensloopbestendige woningen aan de Mgr. Hanssenstraat te Landgraaf. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen. Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van de voornoemde acht levensloopbestendige woningen niet moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor wat betreft woningbouwontwikkelingen op basis van jurisprudentie op een bouwplan van meer dan 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de realisatie van acht levensloopbestendige woningen, niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor dit plan derhalve niet noodzakelijk.



Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten planm.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm) dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b., en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dit artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16, lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020, een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd) valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het voorliggende bouwplan, waarbij sprake is van het realiseren van acht levensloopbestendige woningen ter vervanging van de zestien reeds gesloopte woningen, kan in analogie met voornoemde uitspraak niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. De omvang van het project is beperkt tot acht woningen waarbij de woonfunctie passend is binnen de omgeving. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, waardoor ook geen m.e.r.-beoordelingsnotitie noodzakelijk is.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid**Provinciaal beleid*****Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)***

Op 1 oktober 2021 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.



De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van de basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen in de kaart 'Limburgse principes'. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Op de onderstaande uitsnede van de POVI is het plangebied aangeduid binnen de rode lijnen:



Uitsnede POVI kaart 'Limburgse principes'



Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Stedelijk gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de ladder moet zowel de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied worden beschreven in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningbouw Zuid-Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is in paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) regelgeving opgenomen ten aanzien van het toevoegen van woningen. Met de verordening wordt ten aanzien van dit aspect beoogd de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en aan te blijven sluiten bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden



gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De structuurvisie wordt verderop in deze subparagraaf beschreven.

Onderhavig plan

In paragraaf 2.1 is reeds gemotiveerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en derhalve de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet doorlopen hoeft te worden. In navolgende paragrafen zal desondanks gemotiveerd worden dat de beoogde woningen passen binnen de beleidsuitgangspunten van de SVWZL, regionaal en gemeentelijk beleid.

Wijziging Omgevingsverordening 2014

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave.

Deze wijziging kent geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plan.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Voor het onderhavige plan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen relevante uitgangspunten.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad



(minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

De compensatieplicht is niet van toepassing voor woningen in Rijksmonumenten, voor zorgwoningen en voor woonvormen voor speciale doelgroepen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. In de gemeente Landgraaf is deze beleidsregel in december 2020 vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De beleidsregel treedt in werking vanaf het moment dat de gemeenteraad heeft ingestemd en het besluit door het college van B&W is gepubliceerd. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waar een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters en senioren. Met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, dit jaar € 355.000 v.o.n.).

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Aan dit criterium kan worden voldaan. Het plan voorziet in de realisering van acht levensloopbestendige woningen in het sociale huursegment. Uit in regionaal verband uitgevoerd woningbehoefteonderzoek blijkt dat veel behoefte is aan dit woningtype in de regio. Onderhavig plan heeft daarmee maatschappelijke meerwaarde.



Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Het onderhavige bouwplan is een onderdeel van de herstructurering van Woningstichting HEEMwonen in de wijk Nieuwenhagen. De acht woningen die ter plaatse van de onderhavige projectlocatie worden gebouwd betreffen levensloopbestendige woningen. Uit de Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad blijkt veel behoefte te bestaan dergelijke levensloopbestendige woningen.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

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

Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Het onderhavige plan is voorgelegd aan de subregio Parkstad Limburg en akkoord bevonden en opgenomen in de Regionale Woningmarktprogrammering.

Projectlocatie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerde in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Regionaal beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Deze structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

De zes pijlers zijn:

1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij



economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd “duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal”. De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:

- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig;
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO₂-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Projectlocatie

Ten aanzien van het aspect 'wonen' wordt met dit plan invulling gegeven aan het aanpassen van de woningvoorraad als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Door de vergrijzing is er steeds meer behoefte aan levensloopbestendige woningen. Daarbij wordt met dit plan ook de ruimtelijk-stedenbouwkundige kwaliteit verbeterd en een bijdrage geleverd aan de beeldkwaliteit ter plaatse. Resumerend kan gesteld worden dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving in Landgraaf en daarmee aan de beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.



2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landgraaf 2030 'Slank en Groen'

Op 15 december 2011 is door 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. Tevens bevat de structuurvisie 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 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.

Projectlocatie

De wijk Nieuwenhagen is volgens de Structuurvisie gelegen in het gebiedstype 'Stedelijk gebied'. De doelstelling voor dit gebiedstype is de identiteit van Landgraaf in zijn geheel en als onderdeel van Parkstad te versterken, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving te verbeteren en de economie te versterken. Deze doelstelling kan worden bereikt door op een aantal locaties binnen het stedelijke gebied herstructureringsingrepen uit te voeren, waarbij gedacht moet worden aan herstructurering op het gebied van wonen, zorg en detailhandel en centrumfuncties. Ingezet wordt hierbij op het kwalitatief verbeteren van de woningvoorraad, het realiseren van één hoogwaardig centrumgebied per kern, het integreren van zorg en wonen en het concentreren van welzijnsfuncties per kern.

Het onderhavige plan voorziet in de herstructurering van (een gedeelte van) de woningvoorraad in de wijk Nieuwenhagen. Het plan betekent het vervangen van zestien gedateerde woningen door acht levensloopbestendige woningen en levert hiermee een bijdrage aan een herstructurering op het gebied van wonen.

Het plan is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Landgraaf 2030.

Nota Samen Slim Sleutelen aan de Stad

Op basis van een woningmarktonderzoek en woonbehoefte-onderzoek is in de nota vastgesteld dat Landgraaf nog steeds een aantrekkelijke woongemeente is. Landgraaf onderscheidt zich in veel opzichten positief ten opzichte van omliggende (stedelijke) gemeenten. Dat resulteert in:

- een relatief laag leegstandspercentage;
- een hoge waardering voor woning en woonomgeving;
- een relatief hoge gemiddelde WOZ-waarde per m²;
- een relatief hoge rangschikking voor wat betreft de prestaties op de koopwoningmarkt.

De belangrijkste opgave voor Landgraaf is om de positie als aantrekkelijke woongemeente te behouden en waar mogelijk, te versterken. De vraag naar een koop- of een huurwoning staat op dit moment niet onder druk. Op basis van de prognoses is er daarnaast sprake van een negatieve kwantitatieve opgave. Door de daling van het aantal huishoudens ontstaat er op termijn een overschot aan woningen. Om dit verwachte overschot terug te dringen moeten er in Landgraaf in de periode tot 2030 circa 450 woningen worden onttrokken aan de voorraad. Het betreft voor een deel ook particuliere woningen aan de onderkant van de markt. Het toevoegen van nieuwe woningen kan leiden tot (meer) leegstand en een grotere onttrekkingsopgave op termijn.

Ondanks dat er nu in de gemeente voldoende woningen aanwezig zijn sluiten deze vaak niet aan bij de wensen van woningzoekenden. Vandaar dat de gemeente Landgraaf toch nieuwe kwalitatief goede woningen willen toevoegen. Met name met de bouw van levensloopbestendige huur- en



koopwoningen wordt voorzien in een behoefte. Hierdoor kunnen senioren hun eengezinswoning vrijmaken voor jonge gezinnen en starters en kunnen zij doorstromen naar een geschikte nieuwe woning. De gemeente kan echter geen grote aantallen woningen toevoegen. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt periodiek te monitoren wil de gemeente woningen toevoegen waar op dat moment behoefte aan is. Hierbij wil de gemeente woningbouwplannen die aansluiten op de toekomstige behoefte faciliteren. Daarnaast zorgt de gemeente voor voldoende aanbod van zorgwoningen, bij voorkeur door transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed.

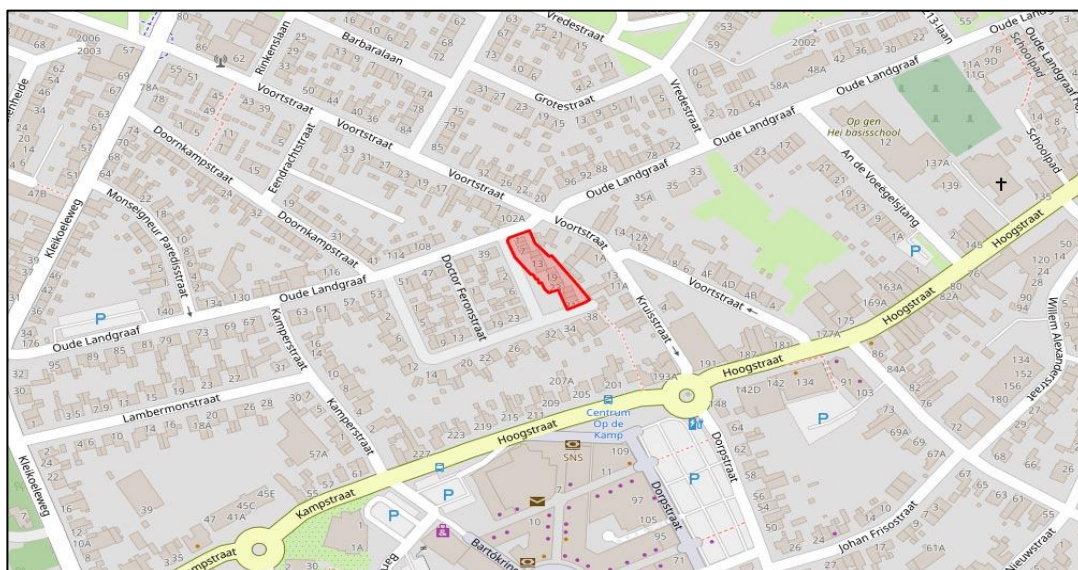
Het voorliggende bouwplan voorziet in de vervanging van zestien gedateerde woningen voor acht nieuwe levensloopbestendige woningen en sluit hiermee bij de beleidsuitgangspunten van de Nota Slim Sleutelen aan de Stad.



3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de wijk Nieuwenhagen. De projectlocatie bestaat uit één kadastraal perceel, dat bekend is als gemeente Nieuwenhagen, sectie E, nummer 2593. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 1.351 m². De gronden worden omsloten door de Monseigneur Hanssenstraat aan de westelijke zijde, de Oude Landgraaf en Voorstraat aan de noordzijde en de tuinen van de woningen aan de Kruisstraat aan de oostzijde. Ten zuiden van de projectlocatie ligt het winkelcentrum 'Op de Kamp' aan de Hoogstraat.

Op het onderstaande overzichtskaartje is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid:



Overzichtskaartje projectlocatie

Voorheen waren 16 duplexwoningen gesitueerd op de projectlocatie. De duplexwoningen zijn reeds gesloopt en het perceel ligt op dit moment braak. Navolgende afbeelding toont de bestaande situatie:



Bestaande situatie Mgr. Hanssenstraat (bron: Google Streetview)



Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid. De genoemde omliggende wegen zijn middels een gele kleur weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie



4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

In opdracht van woningstichting HEEMwonen is door V/Architecten een bouwplan vervaardigd voor de realisering van acht levensloopbestendige woningen. De woningen worden twee-aaneengebouwd gerealiseerd aan de Monseigneur Hanssenstraat te Landgraaf. De nieuwe woningen zullen grotendeels worden gebouwd in de voetprint van de reeds gesloopte zestien woningen. In onderstaande situatietekening wordt middels een rode omlijning de voetprint van de gesloopte bebouwing weergegeven:



Situatietekening Mgr. Hanssenstraat (voormalige bebouwing)



4.2 Parkeren

Om de grootte van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bepalen en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, worden parkeernormen gebruikt. In bijlage 3 'Parkeernormen' van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) Landgraaf 2017 staan voor verschillende gebruiksfuncties de voor Landgraaf geldende parkeernormen aangegeven:

Hoofdgroep Wonen					
Functie	CROW	Land-graaf	eenheid	Aandeel bezoekers	Opmerking
Grondgebonden woning	1,8-2,6	2,0	woning	0,3pp per woning	
Appartement	1,4 - 2,2	1,8	woning	0,3pp per woning	
Seniorenwoning	-	1,3	woning	0,3pp per woning	
Serviceflat/ aanleunwoning	0,9-1,3	1,0	woning	0,3pp per woning	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen (veel gehandicapten parkeerplaatsen)
Kamer verhuur	0,6-0,8	0,7	kamer	0,2pp per woning	

Bron: GVVP Landgraaf 2017

Levensloopbestendige woningen

Volgens de uitgangspunten van het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan kunnen de beoogde woningen worden gelijkgesteld met de functie 'seniorenwoningen'. Derhalve geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning. Het plan voorziet in de realisatie van acht levensloopbestendige woningen. De parkeerbehoefte komt neer op $(1,3 \times 8)$ 10,4 parkeerplaatsen. In overleg met de gemeente Landgraaf is gekeken om zoveel mogelijk parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. In onderhavig geval is voldoende ruimte in de openbare ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Er zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (één parkeerplek per hoekwoning) en de overige acht parkeerplaatsen liggen in openbare ruimte.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen voorziet, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Landgraaf.



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 8 vervangende nieuwbouwwoningen aan de Mgr. Hanssenstraat in Landgraaf', projectnummer 220904 ROVL, d.d. 15.12.2022.

Het plan strekt tot het ontwikkelen van 8 vervangende nieuwbouwwoningen aan de Mgr. Hanssenstraat in Landgraaf. Om het plan te realiseren is een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Toetsing geluidbelasting wegverkeerslawaaï aan de Wet geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de 50 km/uur-weg Hoogstraat. De geluidbelasting vanwege deze weg op de gevels van de nieuwbouwwoningen is berekend volgens standaardrekenmethode II uit het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting L_{den} inclusief aftrek van 5 dB vanwege de Hoogstraat ten hoogste 34 dB bedraagt op rekenpunt 8B.rz_B op 4,5 meter hoogte. Aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt met ruime marge voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de geluidbelasting vanwege de Hoogstraat geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.



Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Landgraaf valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de toekomstige Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Projectlocatie

Voor de projectlocatie kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Projectlocatie

Voor de projectlocatie zijn er geen bepalingen uit de Keur of de Legger die van invloed dan wel van toepassing zijn op dit plan.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure-afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven.

Projectlocatie

De acht levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd binnen de contouren van de reeds gesloopte zestien woningen aan de Mgr. Hanssenstraat. Derhalve zal geen of in beperkte mate sprake zijn van een toename van de bebouwde dan wel verharde oppervlakte. Het doorlopen van een watertoets is derhalve niet noodzakelijk.



5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het onderstaande beschreven.

Verkennend bodemonderzoek

Ter voorbereiding op de realisering van de beoogde bebouwing is door Geonius Milieu B.V. ter plaatse van het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies en aanbevelingen die uit het verkennend bodemonderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Geonius Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Prins Bernhardstraat 28-50 en Mgr. Hanssenstraat 1-31 te Landgraaf, rapportnummer MA220147.R01.V1.0, 29.03.2022 (separate bijlage 2).

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- In de zandige bovengrond (0,15-0,22 m-mv) is een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond (Bbk indicatief "industrie").
- In de lemige bovengrond (0,0-0,55 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood, zink en PAK aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde" tot "wonen").
- In de lemige ondergrond (0,5-1,5 m-mv) is een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- In de zandige ondergrond (1,5-2,0 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief "achtergrondwaarde").
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" voor de ondergrond te worden verworpen. De hypothese "verdacht" voor de bovengrond dient te worden aanvaard.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- Op basis van de analyseresultaten is bepaald dat voor de voorgenomen werkzaamheden in de bodem de veiligheidsklasse "basishygiëne" conform de CROW 400 van toepassing is.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de geplande sloopwerkzaamheden.

Conform de aanbeveling opgenomen in het verkennend bodemonderzoek is tevens een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies en aanbevelingen die uit het aanvullend bodemonderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Geonius Milieu B.V., Aanvullend bodemonderzoek Prins Bernhardstraat 28-50 en Mgr. Hanssenstraat 1-31 te Landgraaf, rapportnummer MB220147.R01.V1.0, d.d. 15.09.2022 (separate bijlage 3).



Na uitvoering van het aanvullend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 211 en 212 is licht verontreinigd met PAK-10 en PCB-7.
- De ondergrond (0,5-1,0 m-mv) ter plaatse van boringen 209 en 211 is licht verontreinigd met PAK-10.
- De vastgestelde licht verhoogde gehalten aan PAK-10 en PCB-7 worden vaker vastgesteld in bewoonde gebieden en kunnen worden beschouwd als een verhoogd achtergrondgehalte.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse landbouw/natuur.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "wonen".
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "VED-HE-NL" voor de bovengrond te worden aanvaard en de hypothese "ONV-NL" voor de ondergrond te worden verworpen.
- Op de locatie is asbest in de bodem aanwezig in de vorm van asbesthoudend materiaal (hechtgebonden). In de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest vastgesteld. De omvang, mate en ruimtelijke verdeling van de asbest in de bodem is met voldoende betrouwbaarheid bepaald. De gemeten waarden liggen onder de interventiewaarde en de waarde voor nader bodemonderzoek, waardoor aanvullend asbestonderzoek niet nodig is.
- Op basis van de analyseresultaten is bepaald dat de bodem voldoet aan veiligheidsklasse "basishygiëne" conform de CROW 400.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig aanvullend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik als woonfunctie.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

5.4 Ecologie en stikstof

Conform de Wet natuurbescherming (Wn) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In de Wn wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming (natuurgebieden). In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming

Onderhavig projectlocatie is in het bestaand stedelijk gebied van Landgraaf gelegen. De projectlocatie ligt op dit moment braak. Gelet op de ligging en de afwezigheid van groen op de projectlocatie is het voldoende aannemelijk dat er geen beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Voor de ruimtelijke procedure ten behoeve van het afwijken van de ter plaatse geldende beheersverordening vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering.



Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming is een berekening van de stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura2000-gebieden (AERIUS-calculatie) uitgevoerd, voor zowel de bouwphase als de gebruiksfase (separate bijlage 4). Deze AERIUS-calculatie is uitgevoerd ten behoeve van 15 nieuwbouwwoningen die door woningstichting HEEMwonen worden gerealiseerd aan de Monseigneur Hanssenstraat en de Prins Bernhardstraat. Acht van deze nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd binnen de onderhavige projectlocatie. In het navolgende worden de resultaten van de AERIUS-calculatie beschreven.

Conclusie

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie zowel in de bouwphase als in de gebruiksfase geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura2000-gebieden. In het kader van de voortoets kunnen significante negatieve effecten derhalve worden uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisering van de woningen.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.



Projectlocatie**Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied**

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie 20-25 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM₁₀) 10-15 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, november 2022). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

In het onderhavige geval is sprake van de realisering van acht woningen in het sociale huursegment. Voor een sociale huurwoning in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'matig stedelijk' gebied geldt conform de brochure 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) een verkeersgeneratiecijfer van maximaal 5,3 verkeersbewegingen per dag. Bij acht woningen komt dit in totaal neer op 42,4 (afgerond 42) verkeersbewegingen per dag. Wanneer dit aantal verkeersbewegingen wordt ingevoerd in de meest recente NIBM-tool levert dit het volgende resultaat op:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	42
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool

Hierbij dient opgemerkt te worden dat tot voor kort binnen de projectlocatie zestien woningen waren gesitueerd. De oude situatie kent een hogere verkeersgeneratie dan de acht vervangende woningen die zich hier in de toekomstige situatie zullen bevinden.

Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage als gevolg van dit plan niet in betekenende mate is en dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is



de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie

Middels de verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening, waartoe de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, wordt de realisatie van acht woningen mogelijk gemaakt. Een woning is conform artikel 1 van het Bevi een kwetsbaar object. Een uiteenzetting van de risicobronnen die in de omgeving van de projectlocatie aanwezig zijn, is derhalve noodzakelijk.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgevonden risico kan voor deze projectlocatie het volgende worden geconcludeerd.

Risicovolle bedrijven

Tankstation Shell Kempen Landgraaf

Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 1010 meter, ligt een Shell-tankstation waar LPG wordt verkocht (Nieuwenhagerheidestraat 30). De veiligheidsafstanden van dit tankstation zijn respectievelijk 40 meter voor het LPG-vulpunt, 25 meter voor de tankopslag en 15 meter voor het afleverpunt. Het invloedsgebied van het tankstation bedraagt 150 meter. De projectlocatie is dus niet gelegen binnen de genoemde veiligheidsafstanden en het invloedsgebied van het LPG-tankstation. De aanwezigheid van dit tankstation vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.



*Transport over de weg*Autoweg A79

Voor de A79 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en aangezien de projectlocatie op circa 6 kilometer van A79 gelegen is ligt deze buiten het invloedsgebied. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de A2 vormen geen aandachtspunt voor dit plan.

Provinciale weg N300 (Buitenring Parkstad Limburg)

Een gevaarenbron die effect heeft op het plangebied is de provinciale weg N300. Het dichtstbijzijnde deel van de projectlocatie bevindt zich op een afstand van circa 830 meter. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet. Aangezien de projectlocatie op meer dan 200 meter afstand is gelegen, vormt het plaatsgebonden risico van deze weg geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan. Gelet op de ruime afstand van meer dan 200 meter, is het tevens niet noodzakelijk om de invloed van de realisering van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Transport over het spoor

Het plaatsgebonden risico voor de spoorlijnen is vastgelegd in de Regeling Basisnet. Er geldt volgens de Regeling voor het tracé ter hoogte van een plangebied een risicocontour van 0 meter voor de spoorlijn Heerlen-Herzogenrath. Ter plaatse is er geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De spoorlijn is op een afstand van circa 1,2 kilometer ten opzichte van het plangebied gelegen. Het plaatsgebonden risico, alsook het plasbrandaandachtsgebied vormen daarmee geen belemmering op voor het plan.

Buisleidingen

Er is op circa 920 meter ten noorden van de projectlocatie een buisleiding gelegen van Gasunie (met nummer Z-503-01 en een werkdruk van 40 bar). Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 140 meter. De projectlocatie ligt ruim buiten dit invloedsgebied waardoor er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze leiding.

Op een afstand van circa 1.345 meter ten zuiden van de projectlocatie is de buisleiding Z-503-12 gelegen en op een afstand van circa 780 meter van de projectlocatie ligt de buisleiding Z-503-16. In de navolgende tabel zijn de 1% en 100%-letaliteitsgrens van deze buisleidingen weergegeven:

Eigenaar	Leidingnaam	Diameter (inch)	Druk (bar)	100%letaliteit (m)	1%letaliteit (m)
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-503-01	13	40	70	140
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-503-16	4	40	30	50
N.V. Nederlandse Gasunie	Z-503-12	8	40	50	95

De plaatsgebonden risicocontour van deze buisleidingen is enkel op de leiding zelf gelegen en niet daarbuiten. Hierdoor vormt de aanwezigheid van deze buisleidingen geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan. Voor het groepsrisico van 100%- en 1% letaliteit relevant. Ook deze afstanden vormen geen belemmering.

Groepsrisico

Gezien de afstand tussen de projectlocatie en de omliggende risicobronnen alsmede de aard van deze risicobronnen is een verantwoording van groepsrisico niet aan de orde.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2022 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Archeologische waarden- en verwachtingenkaart Landgraaf 2014

Voor geheel Parkstad Limburg is een archeologische waarden- en verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart is gebaseerd op uitgevoerd inventariserend archeologisch onderzoek. Voor de gemeente Landgraaf en de overige Parkstadgemeenten is door archeologisch adviesbureau RAAP een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Het RAAP-rapport betreft een bureauonderzoek naar de archeologische verwachtingen waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden van de bekende archeologische vindplaatsen binnen de Parkstadgemeenten en van landschappelijke (geologische en geomorfologische) en bodemkundige gegevens van het grondgebied. Op basis van de genoemde inventarisaties is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld, dat haar neerslag heeft gevonden in een geactualiseerde archeologische verwachtingenkaart die door de gemeenteraad van Landgraaf is vastgesteld d.d. 10 februari 2015.

Het doel van de archeologische verwachtingenkaart is het zichtbaar maken waar archeologische waarden aanwezig zijn of kunnen worden verwacht, en het daaraan koppelen van een onderzoeksplicht. Hiermee wordt tevens duidelijk bij welke werkzaamheden wel en bij welke geen archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. In de kaart worden de volgende zes categorieën onderscheiden:

Categorie 1: beschermde (archeologische) Rijksmonumenten

Voor werkzaamheden is hier altijd een vergunning volgens de Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) vereist.

Categorie 2: gebieden van zeer hoge waarde en de historische dorpskernen

Voor deze gebieden is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren zijn onderzoeksplichtig. De Monumentenwet 1988 (thans: Erfgoedwet) geeft geen minimum voor de diepte van verstoring. Voor de gemeente Landgraaf is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden minder dan 40 cm diep.



Categorie 3 en 4: gebieden met een hoge en middelhoge verwachtingswaarde

Voor deze gebieden zijn de ondergrenzen verder verruimd (respectievelijk 250 m² en 2.500 m² oppervlakte, bij meer dan 40 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplchtig en geldt voor de meeste kleinere (particuliere) vergunningaanvragen geen onderzoeksplcht.

Categorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde

In gebieden met een lage trefkans, geldt alleen voor grotere projecten (10.000 m² en meer dan 40 cm diepte) een onderzoeksplcht.

Categorie 6: gebieden zonder verwachtingswaarde

In deze gebieden geldt geen onderzoeksplcht.

In het algemeen geldt dat een ontheffing van de onderzoeksplcht mogelijk is wanneer blijkt (na archeologisch advies van een gekwalificeerde archeoloog) dat het project een gering risico vormt voor het "bodemarchief".

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is volledig gelegen in de zone 'Categorie 4'. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op basis van deze waarde is bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m² én dieper van 0,40 meter archeologisch onderzoek vereist.

In het onderhavige geval is echter sprake van vervangende nieuwbouw. De beoogde woningen zullen worden gebouwd ter plaatse van de voetprint van de gesloopte woningen. Er kan worden gesteld dat de gronden inmiddels zodanig zijn verstoord, dat geen sprake kan zijn van de aanwezigheid van archeologische resten.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

5.8 Explosieven

Op de projectlocatie is een vooronderzoek uitgevoerd door BeoBOM in 2018 (projectcode BB18-005, rapportkenmerk BB18-005 (1.1)). Het onderzoek heeft niet geleid tot verdere onderzoeken. De onderzoekslocatie is niet gelegen in een gebied dat verdacht is voor 'ontploffbare oorlogsresten'.

5.9 Na-ijlende effecten kolenwinning

Ter plaatse van de onderhavige projectlocatie is geen sprake geweest van kolenwinning. De verwachting is dan ook dat de stijging van het mijnwater voor de projectlocatie een gelijkmatige bodemstijging zal opleveren. Na-ijlende effecten van voormalige kolenwinningen vormen dan ook geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Landgraaf zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c/ 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.



Bijlage verbeelding

