

Ruimtelijke onderbouwing
Ten behoeve van

Omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan
Artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bouw van een vrijstaande woning aan de Heistraat te Landgraaf

GEMEENTE LANDGRAAF
Casemanager fysiek domein

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Landgraaf is voornemens medewerking te verlenen aan het voornemen van de heer en mevrouw Peelen om een vrijstaande woning te bouwen op het kavel 52, een perceel gelegen aan de Heistraat.

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

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Schaesberg, op het perceel Heistraat 18, kadastraal bekend gemeente Landgraaf, sectie B, nr. 1523 (ged.). Het gebied wordt begrensd door de naastgelegen woning Heistraat 16 en door de Boskriek.

De vigerende beheersverordening

Het perceel is gelegen binnen de ter plaatse geldende beheersverordening 'Schaesberg-Zuid'. De beheersverordening is vastgesteld door de raad op 28 maart 2013.

De gronden zijn in de beheersverordening bestemd tot 'wonen aaneengebouwd'. De beheersverordening biedt de mogelijkheid tot de bouw van een (aaneengesloten) woning bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

De heer en mevrouw Peelen willen op het perceel een vrijstaande woning bouwen. Het bouwen van een vrijstaande woning op dit perceel is strijdig met de beheersverordening.

Deze strijdigheid kan worden opgeheven door middel van een buitenplanse afwijking van de vigerende beheersverordening.

Naast het feit dat de bouw van een vrijstaande woning op dit perceel strijdig is met de beheersverordening, bevat het bouwplan van de heer en mevrouw Peelen nog een aantal kleine strijdigheden.

Linkerzijgevel hoofdgebouw

Zo bedraagt de afstand van de linkerzijgevel tot de perceelgrens slechts 2,10 meter. Conform de voornoemde beheersverordening dient de afstand van de linkerzijgevel tot de perceelgrens tenminste 2,50 meter te zijn. De afstand van de gevellijn tot de perceelgrens is hierdoor in strijd met de bouwregels uit de vigerende beheersverordening.

Artikel 11.3.2 van de vigerende beheersverordening bevat een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het bouwen van de zijgevel van het hoofdgebouw binnen een afstand van 2,50 meter tot de zijdelingse perceelgrens, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan, de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed en aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse geen afbreuk wordt gedaan.

De linkerzijgevel van het hoofdgebouw bevindt zich achter de tuinmuur. De afstand tot de tuinmuur bedraagt 2,10 meter. Conform de binnenplanse afwijkmogelijkheid kan worden afgeweken van de afstand van de zijgevel tot in de betreffende zijdelingse perceelgrens. Daar de woning op de hoek is gelegen en de zijgevel zich achter een gemetselde tuinmuur bevindt, worden geen belangen van derden geschaad met het toestaan van deze afwijking noch heeft deze afwijking gevolgen voor de parkeerbalans. Aan het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

Garage

Daarnaast wordt de gewenste garage op 1,00 meter achter de gevellijn gerealiseerd. Conform de regels uit de vigerende beheersverordening, moet een garage 3,00 meter achter de gevellijn worden gebouwd. Het plan is in strijd met de bouwregels van de vigerende beheersverordening.

In artikel 11.3.4 is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor de bouw van garages met de toegang gericht naar de weg gekeerde perceelgrens, om deze geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel van het hoofdgebouw of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn met dien verstande dat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 5,00 meter moet bedragen en de overige bepalingen uit artikel 11.2.3 onverminderd van toepassing zijn.

De gewenste garage zou achter de gevellijn blijven, maar zou op grond van deze afwijkmogelijkheid zelfs voor de gevellijn mogelijk kunnen zijn. De garage zou op een afstand van ruim 7,00 meter tot de weg worden gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat de garage op minimaal 5,00 meter afstand van de weg moet komen te liggen. Tevens voldoet de garages aan de overige voorwaarden uit het betreffende artikel.

Tuinmuur

De gewenste tuinmuur is 2,00 meter hoog, echter deze tuinmuur wordt niet op 1,00 meter afstand van het openbaar toegankelijke gebied gerealiseerd. Conform de regels van de vigerende beheersverordening, moet een erfafscheiding van 2,00 meter hoogte op tenminste

1,00 meter afstand van het openbaar toegankelijke gebied worden geplaatst. De gewenste tuinmuur is in strijd met de bouwregels uit de vigerende beheersverordening.

In artikel 11.3.5 van de voorgenoemde beheersverordening is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van erfafscheidingen binnen een afstand van 1,00 meter tot het openbaar toegankelijke gebied, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en er geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

De woning is gelegen op de hoek van de Heistraat en de Boskriek. Het openbaar toegankelijke gebied wordt in dit geval gevormd door een stoep. Door het realiseren van deze tuinmuur tegen de stoep aan, ontstaat geen hinder waardoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Aan het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt geen afbreuk gedaan.

Uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt bestaan er echter geen overwegende bezwaren tegen de realisatie van deze woning.

2. Bestaande situatie/nieuwe situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen in de kern Schaesberg van de gemeente Landgraaf.

Projectbeschrijving

Het bouwplan bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning met garage. Het perceel staat al verschillende jaren te koop en heeft gedurende die periode braak gelegen. Als gevolg van de bouw van dit plan komt er een woning op dit perceel te liggen.

3. Beleidskaders

Planologische kaders

Bij ieder plan vindt een inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen deze ruimtelijke onderbouwing wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologische beleid.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Vanuit de nationale beleidskaders is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) relevant. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de 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).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is een motiveringseis bij ruimtelijke besluiten, en is bedoeld om een zorgvuldige afweging te bewerkstelligen waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt als volgt:

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

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door

benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.'

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

Provinciaal beleid

Voor het provinciale beleid wordt ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (actualisatie 2016).

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het POL2014 vastgesteld. Dit document is op 16 januari 2015 in werking getreden. Het POL2014 is een visie waarin centraal staat wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren, die vooral kijkt naar de komende 10 jaar. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van voortreffelijke kwaliteit.

In het POL2014 zijn acht globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in de kern Schaesberg van de gemeente Landgraaf. Deze woonsfeer wordt op kaart 1 van het POL2014 'Zonering Limburg' gerekend tot de zone 'bebouwd gebied'.

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

Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

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

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

Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna SVWZL) zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de regionale woningmarktprogrammering. Op basis van deze afspraken geldt dat alleen de plannen die zijn opgenomen in de regionale woningmarktprogrammering mogen worden gerealiseerd. Plannen die hier niet in zijn opgenomen moeten in principe worden geweigerd. Toch kan het zijn dat een plan een meerwaarde heeft en in een behoefte voorziet. Wel dient nieuwbouw te worden gecompenseerd.

De mogelijkheid om een woning te bouwen op deze locatie bestaat al langere tijd. Dit perceel is het laatst overgebleven kavel van een kaveluitgifte. De bouw van een woning op dit perceel is onderdeel van oude afspraken en maakt hiermee onderdeel uit van de harde plancapaciteit van de gemeente.

De SVWZL staat niet in de weg aan de uitvoering van voorliggend plan.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landgraaf 2030

Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Landgraaf de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van de voorziene ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarnaast beschrijft de structuurvisie het ruimtelijk beleid dat de gemeente wil voeren.

De doelstellingen van de structuurvisie zijn niet in het geding als gevolg van dit plan.

Parkeernota

Plan voorziet in een garage en een oprit waardoor het plan aan de parkeerbehoefte van initiatiefnemers kan voldoen.

Conclusie

De gewenste bouw van een vrijstaande woning aan de Heistraat past binnen de vigerende beleidslijnen van rijk, provincie, regio en gemeente.

4. Milieu- en Omgevingsaspecten

Milieuonderzoek

Bedrijven en milieuzonering

De geprojecteerde woning is niet gelegen binnen een richtafstand van een bedrijf (bv. SnowWorld, Relim, etc.), e.e.a. ingevolge de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Bodem

Ten aanzien van de betreffende locatie is een recent en actueel verkennend bodemonderzoek bekend. Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van kavel 52, gelegen op de hoek van de Heistraat / Boskriek te Landgraaf is uitgevoerd door Geonius. Een rapportage van dit onderzoek, rapportnummer MD-070029.R01 d.d. 22 december 2016, is bijgevoegd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor de geplande bestemming/gebruik.

Geluid

Het bouwplan is niet gelegen binnen de wettelijke geluidzones van de naburige zoneringplichtige wegen Rukkerweg-Tunnelweg, Euregioweg en Hofstraat. Bovendien is het bouwplan gelegen aan de 30 km-wegen Heistraat en Boskriek.

Op grond van het vorenstaande is de Wet geluidhinder niet van toepassing op het onderhavige bouwplan en gelden er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen restricties.

Overigens zijn er in de omgeving van het bouwplan geen andere geluidbronnen aanwezig, zoals spoorwegen, industrieterreinen of een luchthaven.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijnstof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het besluit NIBM is een AMvB die vastlegt, wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van

fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Als een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is het project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond dat het project NIBM is.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald:

- 3% criterium: ≥ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≥ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Geconcludeerd wordt dat de Wet luchtkwaliteit niet op het bouwplan van toepassing is.

Op grond van de jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit met betrekking tot wegverkeer, de landelijke Monitoringstool, kan worden geconcludeerd dat binnen het grondgebied van de gemeente Landgraaf de wettelijke normen voor luchtverontreinigende stoffen, met name NO2 en PM10, op geen enkele plek worden overschreden.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen enkele restrictie oplevert voor het onderhavige bouwplan.

Externe veiligheid

De woning is niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR) of groepsrisicocontour (GR) geprojecteerd van het LPG-tankstation aan de Euregioweg 100.

Voorts is de woning niet geprojecteerd binnen de plaatsgebonden risicocontouren (PR) van de weg (voor vervoer gevaarlijke stoffen), doch is wel geprojecteerd binnen de groepsrisicocontour (GR) van de weg. Echter de toevoeging van één woning (gemiddeld 2,4 personen) zal niet leiden tot een significante toename van de personendichtheid waardoor de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal worden overschreden.

Daarnaast is de woning niet geprojecteerd binnen de plaatsgebonden risicocontour of groepsrisicocontour van het spoor of buisleidingen.

Kortom, het aspect externe veiligheid vormt (vooralsnog) geen belemmering voor het plan.

Waterhuishouding

Wateroverleg

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

Waterbeleid

Leidende principes in het beleid zijn de kwantiteitsstrategie ‘vasthouden–bergen–afvoeren’, en de kwaliteitsstrategie ‘voorkomen–scheiden–zuiveren’.

Huidige situatie

Bodemverontreiniging

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

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte op de onderzoekslocatie bedraagt ca. 147 m+ NAP. Het freatisch grondwater wordt op basis van de geohydrologische kaarten van de dienst grondwaterverkenning van TNO globaal aangetroffen op ca. 140 m+ NAP. Op basis van detailinformatie uit dezelfde bron kan verder worden geconcludeerd dat het eerste watervoerende pakket zich bevindt in de Formatie van Beegden.

Op basis van voornoemde informatie kan derhalve worden geconcludeerd dat het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zich op ca. 7 m-maaiveld bevindt. De grondwaterstroming is globaal oostelijk gericht.

Op basis van de Bodemkaart en Grondwaterkaart van Nederland is een schematische weergave van de regionale bodemopbouw en geohydrologie opgesteld (zie tabel 1).

Diepte in m- mv	Omschrijving	Opmerkingen
[0 – 5]	Formatie van Boxtel, 2e en 3e zandige eenheid	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
[5 – 15]	Formatie van Beegden, 2e t/m 4e zandige eenheid	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen
[> 15]	Rupel Formatie, 2e zandige eenheid	Zandige eenheid, overwegend bestaande uit zand (fijn tot en met grof zand), grind en/of schelpen

tabel 1 : regionale bodemopbouw en geohydrologie

Geohydrologisch relevante informatie		Omschrijving
Ligging van oppervlaktewater op en/of nabij de locatie	Ja	De Strijthagerbeek bevindt zich op ca. 750 meter ten oosten van de onderzoekslocatie
Het voorkomen van brak of zout grondwater	Nee	–
Ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied	Nee	–
Aanwezigheid van grondwateronttrekkingen op de locatie of in de omgeving	Nee	–
Aanwezigheid van breukstelsels op of nabij de locatie	Nee	–

tabel 2 : Overige geohydrologische informatie

Afwatering

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

Toekomstige Waterhuishoudkundige situatie

Hemelwater

Uitgangspunt van het gemeentelijk (hemel)waterbeleid is dat er hydrologische neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt moet worden. Zoals op de bouwtekening staat aangegeven zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak aangesloten worden op een infiltratievoorziening (grindpaal met infiltratiekratten).

Afvalwater

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

Flora en Fauna

De plannen hebben geen negatieve gevolgen voor de natuur.

Archeologie en cultuurhistorie

Het perceel Heistraat ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is kleiner dan 2.500 m², waardoor er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5. Juridische aspecten

Wettelijk kader

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning verlenen in strijd met het bestemmingsplan. Het wettelijk kader hiervoor wordt sinds 1 oktober 2010 door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevormd.

Vereisten op grond van de Wabo

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

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de vergunning te verlenen. De vergunning kan verleend worden nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, tenzij het project valt binnen een categorie gevallen waarvoor de raad heeft besloten dat geen verklaring noodzakelijk is.

De gemeenteraad van Landgraaf heeft conform artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenken is vereist. De bouw van een of meer woningen staat opgenomen in onderdeel a. van de lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen, nodig is. Er hoeft geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te worden verkregen.

6. Haalbaarheid

Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid van het plan is gewaarborgd. Voor de omgevingsvergunning worden leges geïnd.

Maatschappelijke haalbaarheid

Op de voorbereiding van de onderhavige omgevingsvergunning is de uitgebreide openbare procedure van toepassing zoals neergelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie

De voorliggende aanvraag is dusdanig concreet en uitgewerkt dat hiervoor een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er zijn geen planologische belangen of belangen van derden die zich tegen de verlening van de vergunning verzetten.

7. Procedure

De te volgen procedure

- a. Voorbereiding:
Formeel vooroverleg met rijk, provincie en waterschap.
- b. Ontwerp:
Publicatie en ter inzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Een ieder kan gedurende deze termijn van ter inzagelegging een zienswijze indienen bij burgemeester en wethouders.
- c. Vergunningverlening:
Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning. Er bestaat nog een mogelijkheid tot reactieve aanwijzing. Een verleende vergunning wordt gepubliceerd en tijdens de beroepstermijn ter inzage gelegd.
- d. Inwerkingtreding:
Nadat de beroepstermijn is afgelopen, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.
- e. Beroep en hoger beroep:
Beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 eerste lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan vooroverleg moet worden gevoerd met de Provincie en het Waterschap Limburg.

Er is geen vooroverleg gevoerd met de provincie, aangezien het plan geen provinciale belangen raakt.

De omgevingsvergunning hoeft niet te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg. Landgraaf houdt als grens 2.000 m² verhard oppervlak aan waar boven een wateradvies bij het Waterschap Limburg gevraagd moet worden. In dit geval is een wateradvies dus niet noodzakelijk.

Bijlage:

- Bodemonderzoek