



Ruimtelijke onderbouwing

Kernplan II Voerendaal

gemeente Voerendaal

Ruimtelijke onderbouwing

Kernplan II

Gemeente Voerendaal

IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.OVkernplanII-VG01
Rapportnummer:	13-00658-V-M-PO
Dossiernummer:	M17535.11
Opdrachtgever:	Rialto Vastgoedontwikkeling BV
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	16 januari 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	9
2.1	Ligging projectlocatie	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2	Handreiking ladder duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	14
3.2.2	Perspectieven	15
3.2.3	Provinciale waarden	15
3.2.4	Provinciale Woonvisie 2010-2015	17
3.2.5	Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg.....	17
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid.....	18
3.3.1	Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad	18
3.3.2	Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2013-2016.....	18
3.3.3	Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg ‘Ruimte voor park en stad’	19
3.3.4	Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020	20
3.3.5	Structuurvisiebesluit Wonen en Retail	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	22
3.4.2	Toekomstvisie Voerendaal 2018.....	24
3.4.3	Distributie planologisch onderzoek (DPO).....	24
3.4.4	Meerjarig Volkshuisvestingsplan ‘Samen bouwen aan wonen in Voerendaal in 2020’	25
4	Milieutechnische aspecten	27
4.1	Bodem	27
4.1.1	Algemeen.....	27
4.1.2	Verkennd bodemonderzoek (2010).....	27
4.1.3	Nader bodemonderzoek (2013)	27

4.2	Geluid	28
4.2.1	Spoorweglawaaï	28
4.2.2	Wegverkeerslawaaï	28
4.2.3	Industrielawaaï	29
4.3	Milieuozonering	29
4.4	Luchtkwaliteit	30
4.4.1	Algemeen	30
4.4.2	Het besluit NIBM	31
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	31
4.4.4	NIBM-tool InfoMil	31
4.5	Externe veiligheid	31
4.5.1	Beleid	31
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	32
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	34
4.6	Waterhuishouding	34
4.6.1	Vierde Nota Waterhuishouding	34
4.6.2	Provinciaal beleid	34
4.6.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	34
4.6.4	Afhandeling afval- en hemelwater	35
4.6.5	Conclusie	36

5 Overige ruimtelijke aspecten 37

5.1	Archeologie	37
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	37
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	37
5.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	38
5.2	Kabels en leidingen	38
5.3	Verkeer en parkeren	38
5.3.1	Verkeersstructuur	38
5.3.2	Parkeren	39
5.4	Natuur en landschap	40
5.5	Flora en fauna	40
5.5.1	Algemeen	40
5.5.2	Verricht onderzoek	41
5.5.3	Gebiedsbescherming	42
5.5.4	Conclusie flora en fauna	42
5.6	Duurzaamheid	42

6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Grondexploitatie	43
6.1.1	Algemeen.....	43
6.1.2	Exploitatieplan.....	43
6.2	Planschade	44
7	Afweging van belangen en conclusie	45
	Bijlagen	47

1 Inleiding

De gemeente Voerendaal werkt samen met Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. en PLUS Vastgoed B.V. aan de afbouw van het centrumgebied Furenthela, hoek Kerkplein – Spekhouwerstraat. Deze ontwikkeling staat bekend als Kernplan II en betreft:

1. het realiseren van circa 2.720 m² bruto vloeroppervlak aan commerciële ruimte;
2. het realiseren van 6 appartementen op de eerste verdiepingvloer.

Ter plekke van het centrumgebied was circa 982 m² aan commerciële ruimte aanwezig, verdeeld over vier woon-/winkelpanden. Deze objecten zijn inmiddels gesloopt.

Het karakteristieke pand 'Dautzenberg', op de hoek van de Spekhouwerstraat en het Kerkplein, maakt deel uit van de ontwikkeling 'Kernplan II'. De bovenwoningen van dit pand zijn al vergund en ter plekke is reeds circa 265 m² aan commerciële ruimte aanwezig. Ter plekke vinden alleen bouwkundige wijzigingen plaats, en geen planologische veranderingen.

Voorafgaand aan de ontwikkeling van Kernplan II heeft de gemeente Voerendaal het openbare gebied in het desbetreffende deel van de kern Voerendaal opnieuw ingericht.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Onderhavige ontwikkeling kan op basis van de bestemming 'centrumdoeleinden' van het geldende bestemmingsplan 'Voorendaal- Kunrade' niet worden gerealiseerd. De strijdigheid met de vigerende bestemming heeft betrekking op het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de van toepassing zijnde bouwregels van het bestemmingsplan.

Beschrijving in hoofdlijnen

In artikel 6, lid II onder b is opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsdoeleinden ten behoeve van supermarkten tezamen maximaal 1.200 m² mag bedragen.

De nieuwe supermarktlocatie krijgt een brutovloeroppervlak van 1.632 m². Deze oppervlakte wordt geheel aangewend voor detailhandelsdoeleinden (verkoopruimte, magazijn en kantoor). De maximale oppervlakte zoals gesteld in het geldende bestemmingsplan wordt dan ook overschreden.

Bouwregels

Het maximale bebouwingspercentage ter plekke van de projectlocatie bedraagt maximaal 60% per aaneengesloten gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Met het beoogde project wordt dit maximale bebouwingspercentage overschreden.

Tevens is in de bouwregels opgenomen dat de gevels van het hoofdgebouw geplaatst moeten worden in de op de bestemmingskaart aangegeven voorgevelrooilijn. Het bouwplan wijkt aan de zijde van de Spekhouwerstraat af van de voorgevelrooilijn.

Vandaar dat is gekozen voor de buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo). Deze procedure vereist een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het centrum van de kern Voerendaal en wordt aan de noordkant begrensd door het Kerkplein, aan de westkant aan de Spekhouwerstraat, aan de oostkant Furenthela en aan de zuidkant de Looierstraat. Kadastraal is de projectlocatie bekend als gemeente Voerendaal, sectie F, percelen 1530, 1533, 1539, 2415, 2416, 2417, 2501, 2529 (ged.), 2604 (ged.), F2605 (ged.) en 2528.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie



Het centrumgebied van Voerendaal wordt gekenmerkt door de mix van wonen en detailhandel. Prominent aanwezig is de Sint-Laurentiuskerk, welke uit de elfde eeuw stamt.

Ook ter plekke van de projectlocatie lagen panden die voor detailhandelsdoeleinden werden gebruikt, in combinatie met wonen. Inmiddels zijn deze objecten gesloopt. Het karakteristiek pand 'Dautzenberg', eveneens een woon--winkelpand, wordt gerenoveerd en maakt, voor wat betreft bouwkundige wijzigingen op de begane grond, onderdeel uit van de projectlocatie.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto bestaande situatie Kerkplein



Foto bestaande situatie Spekhouwerstraat

2.2 Beoogde planontwikkeling

Rialto-PLUS beoogt in samenwerking met de gemeente Voerendaal het centrumgebied van Voerendaal verder te ontwikkelen. Doelstelling is het bewerkstelligen van een versterking van de winkelfunctie, de woonfunctie, de parkeerfunctie en een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied. Hiertoe worden een nieuwe supermarktlocatie met commerciële ruimten en appartementen ontwikkeld.

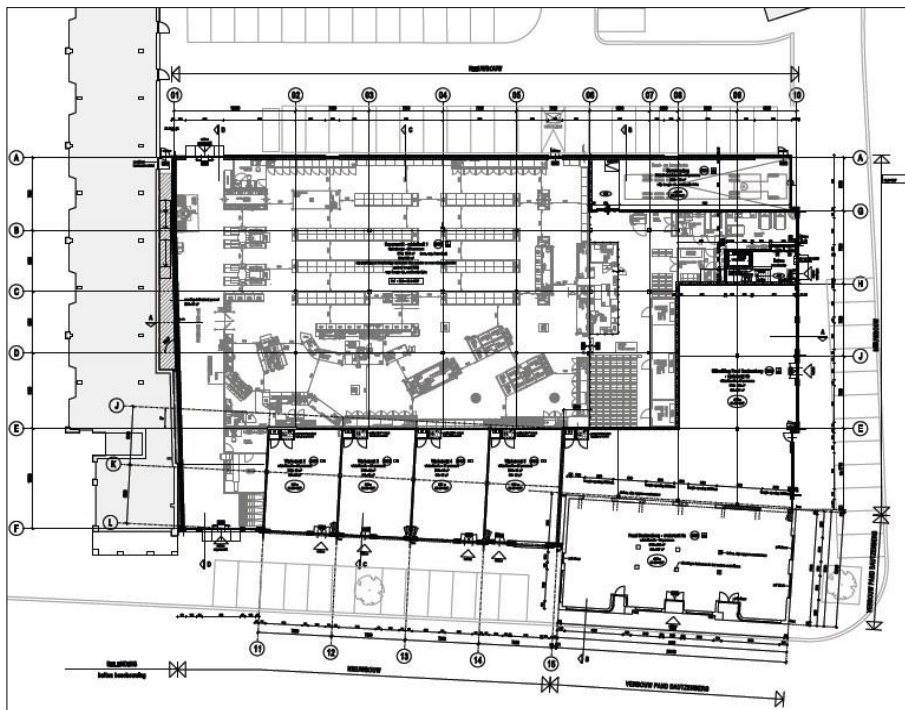
Na realisatie van de nieuwe supermarktlocatie zal een herschikking plaatsvinden van de in het centrumgebied aanwezige Plus-supermarkt en Aldi-supermarkt. De Plus-supermarkt aan de Furenthela 15 verhuist naar de nieuw te realiseren supermarktlocatie van Kernplan II. De vrijkomende bebouwing aan de Furenthela 15 wordt vervolgens de nieuwe supermarktlocatie voor de Aldi.

De Aldi-supermarkt is momenteel gevestigd aan het Kerkplein 1-3. Deze locatie wordt na de verhuizing van Aldi geen supermarktlocatie meer en zal bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Voerendaal – Kunrade' planologisch worden geregeld. De ontwikkeling betreft dan ook in hoofdzaak een kwaliteitsimpuls voor beide supermarktlocaties met een beperkte toevoeging aan brutovloeroppervlak (bvo). De huidige Plus-supermarkt beschikt over een bvo van 1.200 m² en de nieuwe supermarktlocatie krijgt een bvo van 1.632 m².

Aan het Kerkplein worden vier commerciële ruimten gerealiseerd, waar kleine ondernemers zich kunnen vestigen. Aan de Spekhouwerstraat is op de begane grond een uitbreiding van het pand 'Dautzenberg' voorzien, waar eveneens winkelruimte wordt gecreëerd.

Boven de winkels worden zes woningen (appartementen) gerealiseerd. Vier appartementen zijn voorzien aan de zijde van het Kerkplein en twee appartementen aan de zijde van de Spekhouwerstraat. De te realiseren appartementen krijgen een buitenruimte op het dak van de supermarkt. Op het dak van de supermarkt wordt tevens een daktuin aangelegd.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt. Ter verduidelijking zijn de plattegrondtekening en de aanzichten eveneens in groot formaat opgenomen in **bijlage 1**.



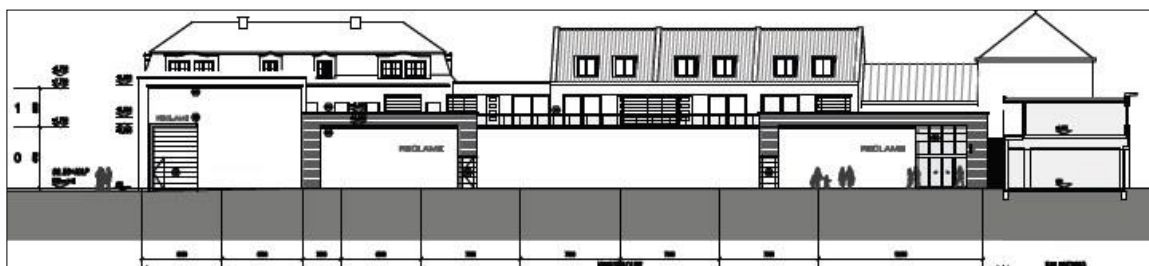
Bovenaanzicht begane
grond projectlocatie



Impressie gevelaanzicht Kerkplein



Impressie gevelaanzicht Spekhouterstraat



Impressie gevelaanzicht Looierstraat (parkeerplaats)

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

In de aanloop naar de ontwikkeling van Kernplan II heeft de gemeente Voerendaal de verschillende (winkel)panden en gronden binnen de projectlocatie verworven. Als gevolg van leegstand van de verouderde winkelpanden, is de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterk achteruitgegaan. De projectlocatie had een verpauperde uitstraling en de beschikbare ruimte werd niet efficiënt benut.

Momenteel zijn de leegstaande panden gesloopt en licht het terrein braak.

Nu is het moment gekomen dat het centrum stedenbouwkundig en functioneel wordt opgewaardeerd door middel van nieuwbouw. De nieuwbouw wordt passend geacht bij zowel de schaalgrootte en kwaliteit van de kern Voerendaal als van de aanwezige te handhaven bebouwing.

Tegelijk met de ontwikkeling van Kernplan II neemt de gemeente Voerendaal het openbaar gebied onder handen. Een nieuwe inrichting van de omliggende straten zorgt voor een rustiger straatbeeld, waardoor de kwaliteiten van het centrumgebied beter tot hun recht komen. Door te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid wordt een goede bereikbaarheid gegarandeerd.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

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

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

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

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

3.1.2 Handreiking ladder duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad 1: De eerste trap van de ladder betreft de beoordeling van de behoefte. De behoefte aan een kwaliteitsimpuls van het centrumgebied, waarbij vierkante meters commerciële ruimte worden toegevoegd, is aangetoond in de Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020. Uit de structuurvisie blijkt dat de gemeente Voerendaal in vergelijking met andere gemeenten in Zuid-Limburg aanzienlijk minder vierkante meters winkelvloeroppervlak heeft. In het aanbod dagelijkse producten heeft de gemeente Voerendaal een winkelvloeroppervlak van 2.713 m², terwijl referentiegemeenten 5.200 m² aan winkelvloeroppervlak te bieden hebben. Met de toename van 2.720 m² bruto vloeroppervlak aan commerciële ruimten wordt aangesloten bij de referentiegemeenten. Op de Retailstructuurvisie wordt uitvoerig ingegaan in paragraaf 3.3.4. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voorziet in een lokale en een regionale behoefte.

Ad 2: De tweede trap van de ladder betreft de afweging of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaande bebouwd gebied kan plaatsvinden. Dat is het geval. Voorliggend plan betreft een inbreiding binnen het bestaand bebouwd gebied.

Ad 3: Aan de derde trap van de ladder wordt niet meer toegekomen.

Gelet op het vorenstaande levert voorliggende ontwikkeling geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

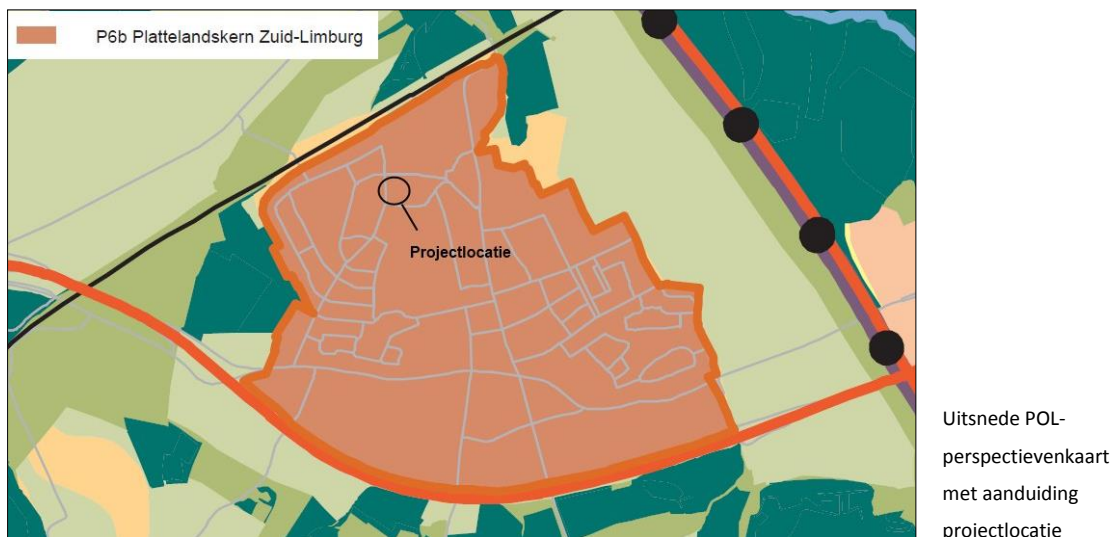
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende ontwikkeling is getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006. In paragraaf 3.2.2 en 3.2.3 is dit nader toegelicht.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6b 'Plattelandskern Zuid Limburg'. Door de provincie wordt binnen dit perspectief navolgend beleid gevoerd:

'De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.'

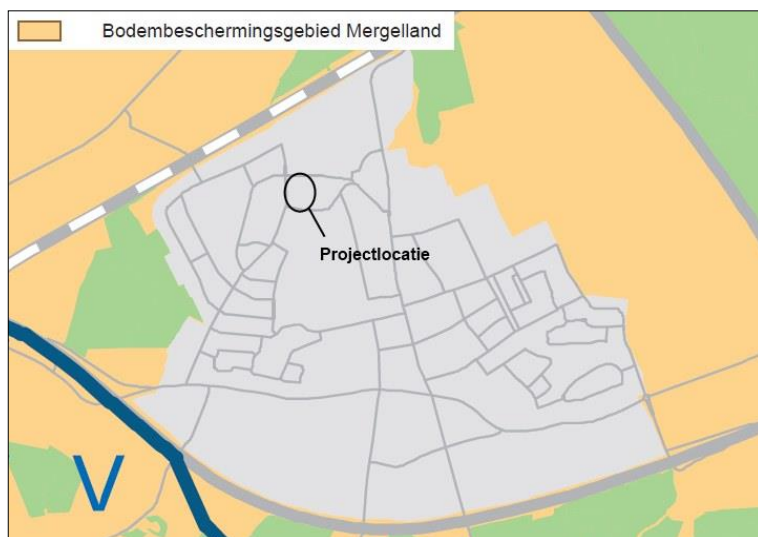
Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de schaal en het karakter van de kern Voerendaal en aldus passend binnen het perspectief P6b.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied gelegen in het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding projectlocatie

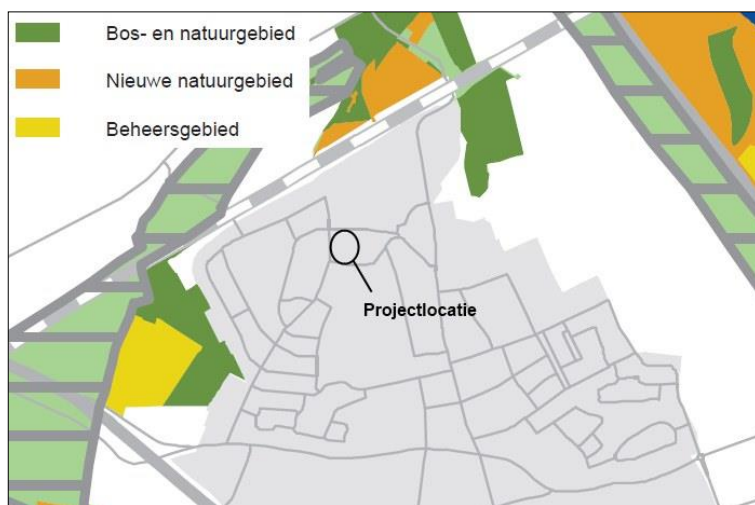
Het beleid ten aanzien van het Bodembeschermingsgebied Mergelland is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen.

De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening Limburg.

Omdat binnen de projectlocatie geen activiteiten gaan plaatsvinden die extra risico's voor de kwaliteit van het grondwater met zich meebrengen (bijvoorbeeld diepte-infiltratie van hemelwater), is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met het Bodembeschermingsgebied Mergelland.

Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen. De 'groene waarden' vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding projectlocatie

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen. De 'blauwe waarden' vormen dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden'
met aanduiding projectlocatie

3.2.4 Provinciale Woonvisie 2010-2015

De provincie Limburg heeft in haar 'Provinciale Woonvisie 2010-2015' beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm kan worden gegeven en welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen. Tevens staat beschreven hoe de provincie deze ambities wil realiseren.

Het doel van de provinciale woonvisie is om in Limburg een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren en te bevorderen.

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. Deze transformatieopgave kan worden gerealiseerd door herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw.

De omvorming van de woningvoorraad en het wegnemen van het woningoverschot zal voor 90-95% binnen de stadsregio's moeten gebeuren. Nieuwe activiteiten dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing en, indien dit niet mogelijk is, aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

De uitwerking van de kwalitatieve en de kwantitatieve transformatieopgave wordt in regionale woonvisies (in Voerendaal de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg) en de bijbehorende regionale woningbouwprogrammeringen geregeld.

3.2.5 Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In die verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen

van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren.

Deze verordening geldt niet voor alle nieuwe woningbouwplannen. Als een woningbouwplan voldoet aan bepaalde criteria, dan is de verordening niet van toepassing en kan dat plan wel doorgaan.

Ter plekke van de projectlocatie waren winkels met vier (boven)woningen aanwezig. Dit betroffen de woningen Kerkplein 32, 34, 36a en 38. Tevens zijn de woningen aan de Spekhouwerstraat 5, 7 en 15 gesloopt. In totaal zijn dan ook zeven woningen vervallen. Het bouwplan van Kernplan II voorziet in nieuwbouw van zes woningen. Omdat voorliggende ruimtelijke onderbouwing geen toevoeging van het aantal (gesloopte) woningen mogelijk maakt, is de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het project.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad

Parkstad staat voor een kwantitatieve krimpopgave en heeft een hoge ambitie op kwaliteit. Alles is erop gericht om aantrekkelijk te zijn voor huidige en nieuwe inwoners en de ruimtelijke kwaliteit van de regio en de afzonderlijke buurten te versterken.

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

Een belangrijk houvast voor de herstructurering van de woningvoorraad van Parkstad zijn de woningbouwprogrammering en herstructureringsvisie. In de programmering hebben de regio, gemeenten en corporaties vastgesteld hoeveel woningen er de komende jaren kunnen worden bijgebouwd en hoeveel er aan de voorraad worden onttrokken. Op basis daarvan zijn en worden concrete plannen en programma's uitgewerkt.

3.3.2 Regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg 2013-2016

De gemeenten in de stadsregio Parkstad Limburg hebben samen de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 opgesteld. In 2006 is de eerste programmering opgesteld, met als uitgangspunt het terugbrengen van het omvangrijke aantal toevoegingen in de regio. Deze 'aanbodprogrammering' is door de demografische situatie en marktomstandigheden voor een groot gedeelte niet tot uitvoering gekomen.

Resultaat is dat er nog steeds een grote planvoorraad boven de markt hangt. Een groot gedeelte van deze potentiële voorraad past niet meer bij de huidige marktomstandigheden. In de Regionale Woonstrategie 2012-2020 is als doel gesteld deze planvoorraad beter te laten aansluiten bij de marktsituatie en alleen plannen die daadwerkelijk iets aan de woningmarkt toevoegen, nog te handhaven.

Met de regionale woningmarktprogrammering spreken de gemeenten in Parkstad Limburg uit, rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. De regionale woningmarktprogrammering koppelt kwaliteit aan kwantiteit en is daarmee een belangrijk instrument voor de regiogemeenten. De gemeenten geven met deze regionale woningmarktprogrammering aan welke woningbouwprojecten het best aansluiten bij de huidige marktomstandigheden en hoe in de toekomst met nieuw toe te voegen woningbouwprojecten wordt omgegaan.

Het kwantitatief uitgangspunt voor de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 is de Transformatieopgave 2012-2020. Deze komt tot uiting in de Envelop 2012-2020, de geactualiseerde opgave uit de Herstructureringsvisie voor de Woningvoorraad Parkstad Limburg 2008-2020. De kwalitatieve uitgangspunten hebben vorm gekregen in het kwalitatief afwegingskader en worden verder uitgewerkt in de kwalitatieve uitwerking van de Envelop waarbij overschotten en tekorten per segment zijn uitgewerkt.

Voor de ontwikkeling Kernplan II is in de Regionale Woningmarktprogrammering 2013-2016 een toevoeging van 13 woningen opgenomen. Het voorliggende project betreft het realiseren van 6 appartementen. Ter plekke zijn 7 (boven)woningen gesloopt.

De woningmarktprogrammering schrijft tevens voor dat de product-/marktcombinatie aanvullend gemotiveerd moet worden. In casu worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd, waarbij de slaap- en badkamer op de leefverdieping zijn gesitueerd. Dit vormt een woningtype waar concrete vraag naar is, in tegenstelling tot de gesloopte bovenwoningen en gedateerde reguliere woningen.

3.3.3 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park en stad'

Deze Structuurvisie schetst ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen op het niveau van de regio Parkstad. Het biedt een aanzet om met alle partijen (markt, overheden en bewoners) samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten.

De structuurvisie kent 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. Deze zes pijlers zijn:

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

De structuurvisie is opgemaakt in een ontwikkelingskaart en een beheer- en sturingskaart. De beheer- en sturingskaart is een optelling van de thematische kaarten en spelregels. Het biedt een planologisch kader voor het beheer van de bestaande gebiedskwaliteiten en sturing voor gebiedsontwikkelingen. Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Daarbij is een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-M-S worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge

regionale relevantie. Bij M-gebied is dit al minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken, aan te sturen minder of niet aanwezig. Aan deze eenheden is een kleur gekoppeld. Deze refereert aan de verschillende thema's. Deze indeling is gebaseerd op de vastgestelde regionale plannen en visies zoals de Retail- en Woonvisie, en hier wordt in principe niet van afgeweken.

Wanneer het echter gaat om de daadwerkelijke invulling van gebieden en aan te geven wat wel en wat niet kan, is het noodzakelijk de ontstaansgeschiedenis, morfologie, strategische ligging, grootte, woningmarkt, economie, demografische problematiek enzovoort in een gebiedsgerichte afweging te betrekken. Kortom, het gaat daarbij om planologisch/ruimtelijk maatwerk.

Uit bestudering van de beheer- en sturingskaart blijkt dat het aspect retail in de kern Voerendaal als 'M' wordt aangeduid, hetgeen een mindere regionale relevantie inhoudt. Met andere woorden: de beoogde ontwikkeling in het detailhandelaanbod is voor de regio Parkstad Limburg van beperkte betekenis, waardoor aansturing vanuit de regio niet noodzakelijk is.



3.3.4 Retailstructuurvisie Parkstad Limburg 2010-2020

De Parkstad Raad heeft op 21 februari 2011 de Retailstructuurvisie 2010-2020 vastgesteld. De gemeente Voerendaal wordt in de Retailstructuurvisie beschouwd als een grotere landelijke gemeente met een lokaalverzorgende functie en tevens een functie voor de omliggende kernen binnen de gemeente.

Specifiek voor het winkelgebied van de kern Voerendaal worden de volgende sterke punten aangehaald:

- aantrekkelijke presentatie;
- voetgangersgebied;
- compleet dagelijks aanbod, sterk verscluster;
- complementair supermarktaanbod;
- aanvullend niet-dagelijks aanbod;
- mix functies (horeca, gemeentehuis, bibliotheek).

Als zwakke punten worden aangemerkt:

- blinde wand aanrijroute;
- leegstand en uitstraling Kerkplein;
- afzijdige ligging Aldi.

De ontwikkeling van Kernplan II versterkt de aantrekkelijke presentatie van het winkelgebied en vergroot het supermarktaanbod. De leegstand en uitstraling van het kerkplein worden aangepakt door passende nieuwbouw voor dit deel van de projectlocatie, met respect voor het karakteristieke pand 'Dautzenberg' op de hoek Kerkplein – Spekhouwerstraat.

Uit de structuurvisie blijkt dat de gemeente Voerendaal in vergelijking met andere gemeenten in Zuid-Limburg aanzienlijk minder vierkante meters winkelvloeroppervlak heeft. In het aanbod dagelijkse producten heeft de gemeente Voerendaal een winkelvloeroppervlak van 2.713 m², terwijl referentiegemeenten 5.200 m² aan winkelvloeroppervlak te bieden hebben.

Met de toename van circa 1.620 m² brutovloeroppervlak aan commerciële ruimten wordt aangesloten bij de referentiegemeenten. De voorgenomen ontwikkeling stelt de kern Voerendaal in staat haar verzorgende functie binnen de gemeente te versterken.

3.3.5 Structuurvisiebesluit Wonen en Retail

Sinds het einde van de jaren '90 heeft de Stadsregio Parkstad Limburg te maken met een afname van de bevolking, wijziging van de bevolkingssamenstelling en een daling van het aantal huishoudens.

Parkstad Limburg heeft op diverse thema's beleid geformuleerd om stappen te zetten om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp. In het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail van 31 oktober 2011 hebben de Parkstad Limburg gemeenten beleidsafspraken gemaakt op het gebied van wonen en retail.

Wonen

Gelet op de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg, niet gewenst om de regionale woningvoorraad verder te laten toenemen om het (toekomstige) overschot aan woningen niet nog verder te laten toenemen. Wel blijft de noodzaak aanwezig om de samenstelling van de woningvoorraad aan te passen aan de veranderende woonwensen. Daarvoor zullen nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd die dienen als vervanging van bestaande voorraad.

De gemeenten in Parkstad Limburg zijn voornemens om dit beleid op de volgende wijze te verwezenlijken:

- Vanaf 1 januari 2013 zullen – voor bestemmingsplannen waarin woonbestemmingen zijn opgenomen die dan nog niet in realisatie zijn – herzieningen van deze bestemmingsplannen op basis van de actualisatieslag in procedure worden gebracht, deze woonbestemmingen komen te vervallen tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Vanaf het moment van vaststelling van dit beleid zullen geen bestemmingsplannen in procedure worden gebracht die leiden tot een toename van de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- De gemeenten in Parkstad Limburg zullen geen medewerking verlenen aan het verstrekken van een ontheffing dan wel een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan indien daarbij sprake is van toevoegen van woningen aan de regionale woningvoorraad, tenzij deze zijn opgenomen in / passen binnen de regionale afsprakenkaders (o.a. woningbouwprogrammering);
- Indien noodzakelijk kan het Parkstadbestuur middels een beleidsregel de wijze van uitvoering herzien.

Voorliggende ontwikkeling van Kernplan II voorziet niet in een toevoeging van woningen aan de regionale woningvoorraad (zie paragraaf 3.3.2). Tevens zijn de te realiseren bovenwoningen levensloopbestendig, omdat de slaap- en badkamer op de leefverdieping zijn gesitueerd en de woningen rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk zijn. De gemeente Voerendaal verleent dan ook medewerking aan de beoogde ontwikkeling.

Retail

Een afname van de bevolking en van het aantal huishoudens leidt ook tot een afname van het bestedingspotentieel voor de regio. Deze afname heeft ook weer effecten op de ruimtebehoefte aan vastgoed. Deze neemt in de loop van de jaren af. Overschot aan winkelruimten leidt ertoe dat winkels leeg komen te staan. Dit heeft niet alleen effecten op de woon- en leefkwaliteit, maar ook op de waarde van het vastgoed.

Het beleid van Parkstad is dan ook gericht op het realiseren van een duurzame retailstructuur door het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van winkelruimte met daarbij een kwalitatieve verbetering van de regionale winkelvoorraad.

Zoals geschetst in de Retailstructuurvisie 2010-2020, is het, mede uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gezien de voorziene ontwikkelingen van het aantal huishoudens in Parkstad Limburg en de daarmee samenhangende afname van het bestedingspotentieel, niet gewenst om de regionale retailvoorraad nu verder te laten toenemen.

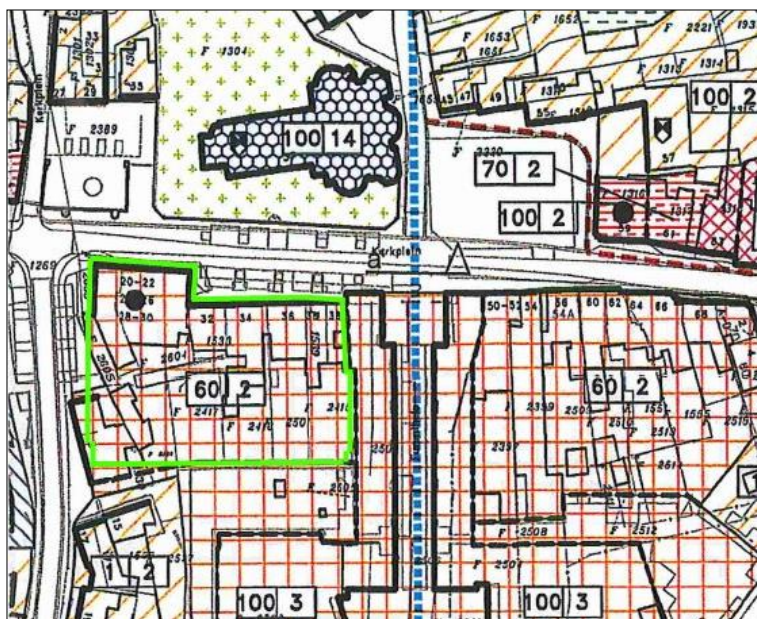
Vandaar dat in het Structuurvisiebesluit Wonen en Retail is opgenomen dat nieuwe bestemmingsplannen die voorzien in een toename van de regionale retailvoorraad, dienen te passen binnen de regionale afsprakenkaders. De toets aan de regionale afsprakenkaders vindt onder andere plaats aan de hand van de beslisboom 'Checklist toetsing initiatieven' van de Retailstructuurvisie.

Uit het doorlopen van de beslisboom voor voorliggend project komt naar voren dat dit onder de lokale verantwoordelijkheden valt. Op basis van de toename aan brutovloeroppervlak zijn immers geen gemeentegrensoverschrijdende effecten te verwachten. Het initiatief dient gemeld te worden aan de Stadsregio.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' van kracht ter plekke van de projectlocatie. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 4 juli 2005 een goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 31 januari 2006. De projectlocatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Centrumdoeleinden'.



Uitsnede bestemmingsplankaart . De projectlocatie is met groene lijnen aangeduid.

Gelet op de van toepassing zijnde voorschriften bij de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn deze gronden bestemd voor:

- bijzondere doeleinden;
- detailhandels doeleinden;
- horecadoeleinden;
- woondoeleinden;
- doeleinden van openbaar nut;
- groenvoorzieningen;
- verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen.

De bestemming laat aldus de beoogde supermarkt, commerciële ruimten en woningen toe. De invulling van de projectlocatie past echter niet binnen het gestelde in de beschrijving in hoofdlijnen en de van toepassing zijnde bouwregels.

Beschrijving in hoofdlijnen

In artikel 6, lid II onder b is opgenomen dat de bedrijfsvloeroppervlakte van detailhandelsdoeleinden ten behoeve van supermarkten tezamen maximaal 1.200 m² mag bedragen. Met de komst van de nieuwe supermarktlocatie wordt de maximale oppervlakte overschreden.

Bouwregels

Het maximale bebouwingspercentage ter plekke van de projectlocatie bedraagt 60% per aaneengesloten gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Met het beoogde project wordt dit maximale bebouwingspercentage overschreden.

Tevens is in de bouwregels opgenomen dat de gevel(s) van het hoofdgebouw geplaatst moeten worden in de op de bestemmingskaart aangegeven voorgevelrooilijn. Het bouwplan wijkt aan de zijde van de Spekhouwerstraat af van de met dikke zwarte lijn aangeduide voorgevelrooilijn.

In de bouwregels is voorts opgenomen dat ter plekke van de projectlocatie twee bouwlagen met kap zijn toegestaan. In de situatie voorafgaand aan de sloop ter plaatse, waren gebouwen met twee bouwlagen en een kap aanwezig. De kapverdieping was destijds als zolder en niet als leefruimte in gebruik. In voorliggend bouwplan is sprake van maximaal drie bouwlagen: een commerciële ruimte op de begane grond en daarboven twee woon-/leeflagen. De architectonische verschijningsvorm is echter geënt op de voorheen bestaande situatie, doordat de derde bouwlaag in de kap is ingepast.

Vanwege voornoemde strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan, dient van het bestemmingsplan te worden afgeweken met een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

3.4.2 Toekomstvisie Voerendaal 2018

Begin 2006 is door de gemeenteraad de Toekomstvisie 2018 opgesteld. De gemeente Voerendaal richt zich daarbij op het versterken van de leefbaarheid in de kernen met respect voor het landelijk gebied, waarbij de inwoners centraal staan. In het ambitieprogramma 'Lekker wonen in Voerendaal' stonden de belangrijkste projectplannen: 'Centrumplan Voerendaal' en 'Woonmilieuvisie Voerendaal'. Insteek hiervan is meer investeren in het leefmilieu om jongeren vast te houden, het faciliteren van ouderen (zorgvoorzieningen), voorzieningen in de kernen overeind houden en de kwaliteiten van het landschap beter benutten.

In de Toekomstvisie 2018 wordt ingezet op het op peil houden van het voorzieningenniveau in de (multifunctionele) kernen. Met de ontwikkeling van Kernplan II wordt deze ambitie verwezenlijkt.

3.4.3 Distributie planologisch onderzoek (DPO)

Teneinde te bepalen of een nieuwe detailhandelsvestiging leidt tot een 'duurzame ontvruchting' van het voorzieningenniveau, kan een distributie planologisch onderzoek (DPO) worden uitgevoerd. Een DPO heeft niet tot doel zittende winkeliers tegen nieuwkomers te beschermen. De waarborging van het voorzieningenniveau voor de consument staat centraal, in die zin dat de consument op een aanvaardbare afstand van zijn woonplaats zijn geregelde inkopen kan doen.

De initiatiefnemer heeft in het kader van de ruimtelijke onderbouwing geen DPO uitgevoerd. De reden hiertoe is tweeledig:

1. Het uitvoeren van een DPO is vooraleerst in casu niet nodig, omdat de ontwikkeling een herschikking van reeds aanwezige supermarkten betreft met een beperkte uitbreiding van 432 m² brutovloeroppervlak. De Plus-supermarkt aan de Furenthela 15 verhuist naar de nieuw te realiseren supermarktlocatie van Kernplan II. De vrijkomende bebouwing aan de Furenthela 15 wordt vervolgens de nieuwe supermarktlocatie voor de Aldi. De Aldi-supermarkt is momenteel gevestigd aan het Kerkplein 1-3. Deze locatie wordt na de verhuizing van Aldi geen supermarktlocatie meer. De ontwikkeling betreft dan ook in hoofdzaak een kwaliteitsimpuls voor beide supermarktlocaties met

een toevoeging aan brutovloeroppervlak. Van een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau is dan ook geen sprake.

2. Het uitvoeren van een DPO is bovendien op basis van de Wet ruimtelijke ordening (ingevoerd op 1 juli 2008) niet meer verplicht. Een ruimtelijk besluit mag niet zijn ingegeven vanuit overwegingen van economische ordening.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling hoeft tevens geen leegstand te worden verwacht. Door onderzoeksbureau E'til is in 2012 gestart met de Winkelmonitor Limburg. Dit betreft een jaarlijkse monitorrapportage van de ontwikkeling van het aanbod en vraag naar winkelvastgoed in Limburg. De rapportage kan worden gebruikt als een indicator voor de leegstand van winkelruimtes in een gemeente. Uit de op het winkelaanbod gebaseerde cijfers blijkt dat in Voerendaal op 1 januari 2012 één winkelruimte leeg stond, met een oppervlakte van 185 m². Op 1 januari 2013 en 1 januari 2014 stonden twee winkelruimtes leeg, met een gezamenlijk oppervlak van 445 m². Deze zeer beperkte leegstand betreft zogenaamde frictieleegstand en geen structurele leegstand. Voor langdurige leegstand wordt dan ook niet gevreesd.

Tevens is van belang dat de bestaande winkelruimte van Aldi ook in (gedeeld) eigendom is van Rialto B.V. De ontwikkelaar heeft er belang bij dat de bestaande winkelruimte van Aldi ook wordt verhuurd, teneinde rendement op het vastgoed te maken. Van (dreigende) leegstand is dan ook geen sprake.

3.4.4 Meerjarig Volkshuisvestingsplan 'Samen bouwen aan wonen in Voerendaal in 2020'

Gezien de herstructureringsopgave waar de gemeente in kwantitatieve zin voor staat aangaande de opgave van Parkstad (de zogenaamde 'envelop'), veranderende marktomstandigheden op de woningmarkt, de demografische ontwikkelingen en voorkomende leefbaarheidsvraagstukken in de kernen, bestond er grote behoefte aan een meerjarig beleidskader.

Naar aanleiding hiervan is in juni 2012 het meerjaren volkshuisvestingsplan 'Samen Bouwen aan Wonen in Voerendaal in 2020' door de gemeenteraad vastgesteld. Het volkshuisvestingsplan (VHP) bevat een woonvisie en een uitvoeringsprogramma. In dit rapport wordt antwoord gegeven op de vraag hoe we omgaan met de gevolgen van de demografische ontwikkelingen die op ons af komen zodat de gemeente Voerendaal in z'n algemeenheid en haar afzonderlijke kernen in het bijzonder een woningvoorraad behoudt die toekomstbestendig is; zowel kwantitatief als kwalitatief.

Hoewel de kwantitatieve opgave een adequate aanpak vergt, is op basis van de uitgevoerde analyses en geconstateerde ontwikkelingen geconcludeerd, dat juist de kwalitatieve opgave in het belang van de Voerendaalse burger zeer prominent moet worden opgepakt en dat de komende jaren in Voerendaal de focus met name dient te komen liggen op het aanpakken van de kwalitatieve opgaven. Dit betekent dat alle beleidskeuzen en voorgestelde maatregelen hierop gestoeld zijn. Inspanningen en inzet van middelen worden met name ingezet op het transformeren van de woningvoorraad. Dit houdt in dat inspelende op de demografische ontwikkelingen de gemeente de komende jaren de focus legt op het stimuleren van een levensloopbestendige woningvoorraad.

De woningen die in onderhavig plan zijn voorzien, liggen op de eerste verdieping. De woningen zijn echter zowel met een trap als lift te bereiken. Omdat de slaap- en badkamer op de leefverdieping zijn gesitueerd en de woningen rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk zijn, wordt aangesloten bij het principe van levensloopbestendig wonen en bij de uitgangspunten van het Volkshuisvestingsplan.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De gemeente Voerendaal werkt hiervoor met een bodemfunctieklaas kaart. Op basis van de bodemfunctieklaas kaart moet de beoogde functie voldoen aan de functieklaas 'Wonen'.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek (2010)

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is reeds in 2010 een verkennend en aanvullend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd door UDM Midden B.V.. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op basis van het onderzoek is geconcludeerd dat in de bovengrond één of meer overschrijdingen van de landelijke achtergrond- en/of interventiewaarden en in het freatisch grondwater één of meer overschrijdingen van de landelijke streefwaarden zijn aangetoond. De hypothese 'onverdacht' diende dan ook te worden verworpen.

De conclusie van het onderzoek is dat het uitvoeren van een nader onderzoek naar de sterk verhoogde gehalten aan PAK en lood in de bovengrond noodzakelijk is, teneinde te bepalen of sanering van de bodemverontreiniging moet plaatsvinden.

4.1.3 Nader bodemonderzoek (2013)

In maart 2013 is door Aelmans ECO B.V. een vervolgonderzoek gedaan naar de omvang van de aanwezige verontreiniging. De rapportage van dit onderzoek met rapportnummer 13/01086/V/E/RE is bijgevoegd als **bijlage 3**.

Geconcludeerd wordt dat de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen vormen voor de herinrichting van de onderzoekslocatie. Alle aangetoonde verontreinigingen betreffen lichte tot sterke verontreinigingen met diverse zware metalen, PAK en PCB. In verband met de voorgenomen herinrichtingwerkzaamheden zullen alle matig tot sterk verontreinigde bodemlagen ontgraven en afgevoerd moeten worden.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Alvorens met de saneringswerkzaamheden kan worden gestart dient een zogenaamde BUS melding te worden opgesteld, welke ter goedkeuring aan de Provincie Limburg aangeboden dient te worden.

Gelet op vorenstaande dienen enkele deellocaties gesaneerd te worden, alvorens de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

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

De ontwikkeling van Kernplan II heeft te maken met wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

4.2.1 Spoorweglawaaï

De spoorlijn Maastricht – Heerlen ligt op ruim 200 meter van de projectlocatie. Hoewel de projectlocatie binnen de afstandscriteria voor railverkeer is gelegen, behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit raadpleging van de geluidsbelastingenkaart 2012 van de gemeente Voerendaal blijkt namelijk dat de projectlocatie binnen de voorkeursgrenswaarde van railverkeer valt, waardoor geen hogere grenswaarde procedure behoeft te worden doorlopen.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Onderhavig plangebied is gelegen in het centrum van Voerendaal. Voor de omliggende wegen (Kerkplein, Looierstraat en Spekhouwerstraat) geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het plangebied ligt niet binnen geluidzones van andere wegen. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

4.2.3 Industrielawaai

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek Industrielawaai uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de geluiden van laad- en losactiviteiten en technische installaties beschouwd, evenals de indirecte hinder van verkeer van en naar de supermarkt. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 4**.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) op de gevel van gevoelige gebouwen, voldaan wordt aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor de dagperiode, 45 dB(A) voor de avondperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode.

Met betrekking tot de maximale geluidsniveaus (L_{Amax}) op de gevel van gevoelige gebouwen, wordt voldaan aan de richtwaarden van 70 dB(A) voor de dagperiode, 65 dB(A) voor de avondperiode en 60 dB(A) voor de nachtperiode.

Met betrekking tot indirecte hinder (het aanvoerende en afvoerende verkeer van en naar de inrichting) kan worden gesteld dat op enkele woningen de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt overschreden. De maximale overschrijding bedraagt 4 dB(A) op de westgevel van de woning aan de Spekhouwerstraat met huisnummer 17. Een normale gevel van een woning heeft echter een geluidwering van 20 dB(A). Dus binnen de woningen wordt de grenswaarde van 35 dB(A) niet overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat in het kader van de beoordeling of sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' het akoestisch woon- en leefklimaat bij geluidsgevoelige bestemmingen aanvaardbaar is. Er vindt geen onacceptabele hinder plaats.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen, namelijk rustige woonwijken en gemengde gebieden. Een winkelgebied van een dorpskern wordt gerekend tot een gebied met functiemenging. In tegenstelling tot 'rustige woonwijken' zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand tot

woningen mogelijk. Over het algemeen wordt in deze gebieden een combinatie van milieubelastende activiteiten in milieucategorie 1 en 2 en woningen acceptabel geacht.

In het centrum van Voerendaal bevinden zich alleen functies als detailhandel, dienstverlening en horeca (allen milieucategorie 1). De kerk wordt tot milieucategorie 2 gerekend, vanwege het geluid van de kerkklokken. Voor een supermarkt geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 10 meter. Voor de kerk geldt in een rustige woonwijk een richtafstand van 30 meter.

In een gemengd gebied als het onderhavige mogen deze afstanden met een afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat in onderhavig plangebied voor de kerk een richtafstand van 10 meter gehanteerd mag worden en voor de supermarkt de richtafstand bijgesteld mag worden naar 0 meter (nihil). De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan deze richtafstanden.

De beoogde invulling van de projectlocatie gaat, net als in de bestaande situatie, uit van een combinatie van detailhandel en erboven woningen. Voor wat betreft milieubelasting wordt de projectlocatie tot milieucategorie 1 gerekend.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Bij voorliggend project wordt niet voorzien in een dergelijke omvangrijke ontwikkeling, vergelijkbaar met 1.500 woningen.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.4.4 NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.218 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 1% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1000 meter rondom de projectlocatie

Situatie projectlocatie inzake Bevi/risicovolle inrichtingen

Op circa 500 meter van het plangebied ligt een propaantank bij het bedrijf Vebego. De PR 10-6-risicocontour rondom de propaantank bedraagt 15 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A79 bevindt zich op een afstand van circa 950 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de A79 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de A79 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 800 meter van het plangebied liggen twee aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie, namelijk de A-645-KR-017 en de A-578-KR-186. Beide leidingen hebben een diameter van 36" (DN900) en een ontwerpdruk van 66,2 bar.

De PR 10-6-risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt, op basis van de grote afstand (circa 800 meter), geconcludeerd dat de geplande nieuwbouw niet is gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

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

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

4.6.2 Provinciaal beleid

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

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

4.6.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op 28 mei 2013 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling mogelijk invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het plan is voorgelegd aan Waterschap Roer en Overmaas ten behoeve van een (pré)wateradvies.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 5**. Het naar aanleiding van de melding uitgebrachte wateradvies van Waterschap Roer en Overmaas is bijgevoegd als **bijlage 6**. Uit het advies volgt dat Waterschap Roer en Overmaas zich kan vinden in de gemaakte keuzes ten aanzien van de afhandeling van het hemelwater.

4.6.4 Afhandeling afval- en hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op het vuilwaterriool van de gemeente Voerendaal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

De trits vasthouden-bergen-afvoeren is doorlopen. De projectlocatie kent, evenals grotere delen van de kern Voerendaal, problemen met de afwikkeling van hemelwater. De grondwaterstand is dermate hoog, dat vasthouden of bergen van het hemelwater niet mogelijk is. Ter plekke worden geen functies beoogd waarbij hergebruik van hemelwater gewenst is. Vandaar dat de ontwikkeling van Kernplan II aansluit op het recent gerealiseerde gescheiden hemelwaterstelsel.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd via het hemelwaterriool. Het hemelwaterriool is aangesloten op een buffervoorziening. Voor de berekening van de extra capaciteit van de hemelwatervoorziening wordt de te realiseren dakverharding, zijnde 2.600 m², als uitgangspunt genomen. In de bestaande situatie waren echter reeds (dak)verhardingen aanwezig binnen het plangebied. Omdat in de nabijheid van de projectlocatie ook extra parkeervoorzieningen en aanpassingen in de infrastructuur worden gerealiseerd, is toch als uitgangspunt genomen om de volledige oppervlakte aan dakverharding, zijnde 2.600 m², voor de berekening van de extra buffercapaciteit aan te houden.

Berekening extra buffercapaciteit

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Uitgaande van 2.600m² aan nieuwe (dak)verharding impliceert dit voor een bui t=25 (2.600 x 35) circa 91 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van t=100 dient (2.600 x 45) circa 117 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat de infiltratievoorziening binnen 24 uur na een bui T=25 leeg moet zijn. Voor de extra buffercapaciteit dient de bestaande buffervoorziening met (2x91 m³) 182 m³ te worden uitgebreid.

Lozing schoon hemelwater

Op het hemelwaterriool wordt alleen schoon hemelwater geloosd, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door aan te sluiten op het te realiseren hemelwaterriool, wordt wateroverlast voorkomen. De afvoercapaciteit van het hemelwaterriool komt namelijk bij de afvoercapaciteit van het bestaande gemengde riool. Bij de capaciteitsberekening van het hemelwaterriool is rekening gehouden met het hemelwater dat valt op de dakverhardingen van de te realiseren supermarkt, commerciële ruimten en bovenwoningen.

Ter plekke van het plangebied bevindt het maaiveld zich op 86.00 tot 86.50 meter boven N.A.P. De grondwaterstand ter plekke van het plangebied reageert sterk op neerslaghoeveelheden en varieert van circa 85 meter boven N.A.P. tot 85.80 meter boven N.A.P. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 85.40 meter. Deze gegevens zijn ontleend aan een peilbuis aan de Looierstraat, direct achter de projectlocatie.

Bij het bouwplan voor de nieuwbouw is optimaal rekening gehouden met de hoge grondwaterstand. De nieuwbouw wordt gefundeerd op trillingvrije avegapalen. De keuze voor een paalfundering heeft als voordeel ten opzichte van strokenfunderingen dat geen betonstortingen in de ondergrond plaatsvinden. Hierdoor treedt geen verdringing van grondwater op. Het vloerpakket van de nieuwbouw bestaat uit een laag isolatie, een kanaalplaatvloer en een afwerkvloer. Dit vloerpakket is 420mm dik. Omdat de afwerkvloer direct aansluit op het maaiveld, bevindt de onderkant van de vloer zich op 85.58 meter ter hoogte van de uitbreiding van het pand 'Dautzenberg' en op 86.08 meter ter hoogte van de beoogde supermarkt. Omdat de nieuwbouw boven het gemiddelde grondwaterpeil wordt gerealiseerd, vormt deze geen obstakel voor de waterhuishouding. Ondergrondse waterstromen worden niet gehinderd en er treedt geen verdringing van grondwater op. Alleen bij een hoge grondwaterstand als gevolg van hevige of langdurige neerslag kan zeer beperkt enige verdringing optreden. Dit is alleen mogelijk ter plekke van de uitbreiding van pand 'Dautzenberg' (circa 400 m²), alwaar het maaiveld zich op 86 meter boven N.A.P. bevindt. Vanwege de beperkte oppervlakte levert dit geen merkbaar effect op de waterstand op. Het bouwplan heeft dan ook geen effecten op de grondwaterstand, waardoor extra wateroverlast voor de omgeving als gevolg van de hoge grondwaterstand niet aan de orde is.

4.6.5 Conclusie

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

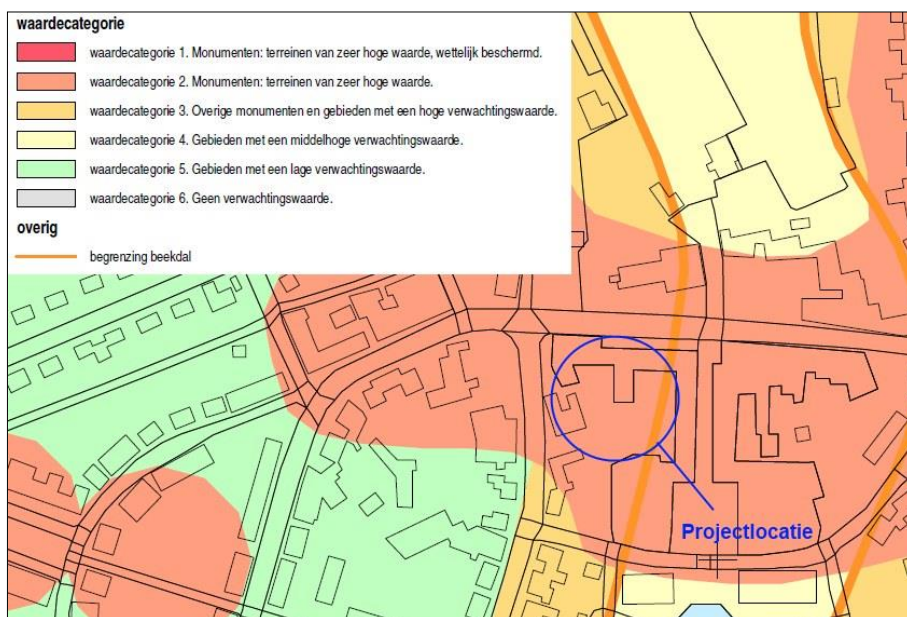
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Voerendaal beschikt over de 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart Voerendaal 2013'. Deze kaart, vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal in januari 2014, is voor onderhavige planontwikkeling geraadpleegd.



Uitsnede
'Archeologische
verwachtings- en
beleidskaart Voerendaal
2013' met aanduiding
projectlocatie

Uit bestudering van de kaart blijkt dat ter plekke van de projectlocatie sprake is van waarden categorie 2: terreinen van zeer hoge waarde. Als ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek geldt een verstoringsoppervlakte van 100 m². Aangezien het verstoringsoppervlak groter is dan 100 m², dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

In november 2012 is door SOB Research een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd. De rapportage van dit archeologisch onderzoek is opgenomen als **bijlage 7**.

Op basis van de onderzoeksresultaten van het archeologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied in ieder geval archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Dit betreft met name de zone langs en ten zuiden van het Kerkplein. De hier te slopen bebouwing wordt voor een groot deel al weergegeven op de kaart uit 1811-1832 en stamt vermoedelijk in oorsprong al uit de late middeleeuwen. Daarnaast kunnen ook archeologische resten aanwezig zijn uit de periode laat Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen.

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van archeologische vindplaatsen, heeft het college van burgemeester en wethouders op 22 januari 2013 een selectie-besluit genomen. De ondergrondse sloopwerkzaamheden dienen plaats te vinden onder archeologische begeleiding, op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen. Op die wijze kan afdoende inzicht worden verkregen in de aan- of afwezigheid van archeologische resten en kunnen behoudenswaardige resten en informatie ex situ worden veiliggesteld.

Indien de ondergrondse sloopwerkzaamheden onder archeologische begeleiding plaatsvinden, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur van het centrumgebied van Voerendaal is aangepast aan de zijde van de Spekhouwerstraat. De Looierstraat is verbonden met de Spekhouwerstraat, waardoor de aldaar gelegen parkeerplaatsen beter bereikbaar zijn. Deze doorsteek maakt onderdeel uit van de herinrichting van het openbaar gebied. Tevens is de trappenpartij van het voormalig Rabobank-gebouw aan de Spekhouwerstraat aangepast, waardoor meer manoeuvreerruimte ontstaat voor de laad- en

losactiviteiten ter plekke van de bevoorradingsingang van de nieuw te realiseren supermarkt. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

5.3.2 Parkeren

De toekomstige parkeervraag is berekend op basis van de parkeerkencijfers van CROW. Voor de kern Voerendaal, met een lokaalverzorgende functie en tevens een verzorgende functie voor de omliggende kernen binnen de gemeente, is een gemiddelde genomen van de minimale en maximale waarden van de parkeerkencijfers. De parkeerkencijfers voor de functies zijn dan als volgt:

- Woning (koop/midden): 1,4 parkeerplek per woning (bandbreedte: 1,0 – 1,8)
- Commerciële ruimte: 3,4 parkeerplek per 100m² bvo (bandbreedte: 2,4 – 4,4)
- Supermarkt: 4,2 pp/100m² bvo (bandbreedte: 3,2 – 5,2)

Onderstaand is op basis van de uitgangspunten de toegenomen parkeervraag weergegeven: Voorafgaand aan de nieuwbouw waren 10 woningen aanwezig. Het bouwplan voorziet in 6 (boven)woningen, maar in het pand 'Dautzenberg' zijn reeds 6 woningen vergund. Netto is dan ook sprake van 2 extra woningen, waardoor (2x1,4parkeerplek) 2,8 parkeerplaatsen extra nodig zijn.

Binnen de projectlocatie was 982 m² bvo aan commerciële ruimten aanwezig. Dit wordt 1.088 m² bvo. Deze toename van 106 m² bvo betekent dat voorzien moet worden in (106/100 x 3,4) 3,6 extra parkeerplaatsen.

Ter plekke van de projectlocatie was geen supermarkt aanwezig. De realisatie van de nieuwe supermarkt betekent dan ook een toename van 1.632 m² bvo. Uitgaande van een parkeerkencijfer van 4,2 parkeerplaats per 100 m² bvo, moeten 68,5 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In totaal dienen dan ook 75 extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen is echter mogelijk, aangezien de piekmomenten van de verschillende functies niet gelijktijdig vallen. De zaterdagmiddag is met de volgende aanwezigheidspercentages het drukst:

- Supermarkt: 100%
- Dagwinkels: 100%
- Woningen: 60%

Op basis van de bandbreedte die de CROW hanteert voor de parkeerkencijfers kunnen we concluderen dat de nieuwe parkeervraag ligt tussen de 57 en 93 parkeerplaatsen. Uitgaande van het gemiddelde is de toegenomen parkeervraag 75 parkeerplaatsen.

Verandering parkeeraanbod

De huidige parkeercapaciteit in het centrum van Voerendaal is 228 parkeerplaatsen. Op basis van de definitieve ontwerpen voor de openbare ruimte worden 77 parkeerplaatsen aan de parkeercapaciteit toegevoegd, wat resulteert in een toekomstige capaciteit van 305 parkeerplaatsen.

Effect ruimtelijk programma op parkeerdruk

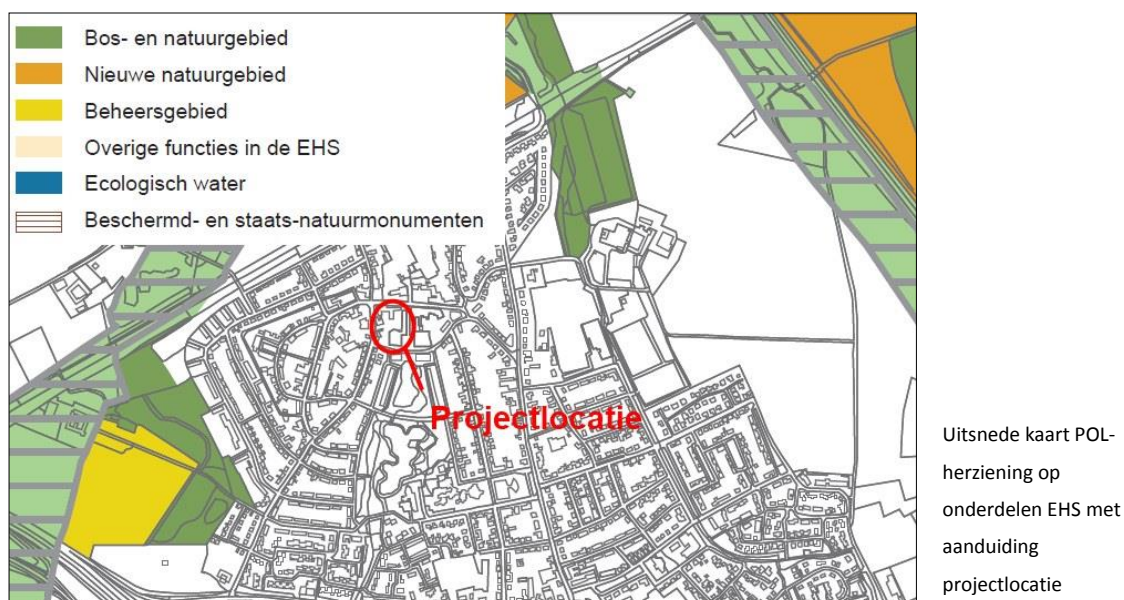
In 2011/2012 is door middel van een visuele telling de parkeerdruk bepaald. De meetresultaten hebben aangetoond dat de bezetting op zaterdag het hoogst is en deze dag is op basis van de tellingen dan ook

maatgevend. Op basis van deze telling is de huidige gemiddelde parkeervraag voor de zaterdagmiddag vastgesteld op 164 parkeerplaatsen. Om de parkeerdruk bij een toegenomen parkeervraag van 75 parkeerplaatsen (als gevolg van het ruimtelijke programma) op maximaal 85% te houden, zijn in totaal 281 parkeerplaatsen gewenst. Met een toekomstige capaciteit van 305 parkeerplaatsen wordt hieraan voldaan.

De realisatie van 77 parkeerplaatsen leidt tot een gemiddelde parkeerdruk van 78% op de zaterdagmiddag waarbij het minimum uitkomt op 72% en het maximum op 84%. Aldus is sprake van een groter parkeeraanbod dan de parkeervraag, met een acceptabele parkeerdruk.

5.4 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavige projectlocatie niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.5.2 Verricht onderzoek

Op 28 november 2011 zijn alle bomen binnen de projectlocatie onderzocht op het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van strenger beschermde diersoorten. De rapportage van dit door faunaconsult uitgevoerde onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 8**.

In het voorjaar van 2013 heeft faunaconsult een faunaonderzoek uitgevoerd ter plekke van de projectlocatie. Hierbij is gezocht naar onder ander vleermuizen, steenmarters en broedvogels. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 9**.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat binnen de projectlocatie twee nesten van de huiswaluw en een zomerverblijf van 3 gewone dwergvleermuizen aanwezig zijn. Mogelijk bevindt zich op de projectlocatie een nest van een zwarte roodstaart en een kraamverblijf van een steenmarter.

Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen op de projectlocatie zijn maatregelen getroffen. De aangetroffen muur waarop steenbreekvarens groeiden, is gesloopt. Van de stenen en stukken muur (met steenbreekvarens) is vervolgens een keermuurtje aangelegd naast de kasteelruïne aan de Kasteellaan in Haeren. Deze verplaatsing is gerapporteerd door Faunaconsult (Rapportage verplaatsing steenbreekvarens Centrumplan Voerendaal, opgenomen als **bijlage 10**). Doordat vrijwel alle steenbreekvarens in de keermuur zijn geplaatst, is gewerkt volgens de goedgekeurde gedragscode van Bouwend Nederland. Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet was dan ook niet nodig.

Voorafgaand aan de sloop zijn hoekpannen verwijderd van het dak van de locatie Kerkplein 32. Hierdoor kunnen vleermuizen niet meer onder de dakpannen kruipen. Tevens zijn drie koloniekasten aan de achtergevel van het pand 'Dautzenberg' opgehangen. Deze kasten dienen om de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen te behouden.

Tevens zijn tijdens het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek nesten van de zwarte roodstaart en de huiswaluw aangetroffen. Door buiten het broedseizoen te slopen, wordt schade aan bewoonde nesten voorkomen. Omdat nesten van beide vogelsoorten buiten de broedtijd niet als een vaste rust- en verblijfplaats worden gezien, is het niet nodig om voor vogels een ontheffing op de Flora- en faunawet aan te vragen.

De werkzaamheden ter plekke van de projectlocatie zijn in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd.

5.5.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Geleenbeekdal. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 500 meter van de projectlocatie. Op circa 1.500 meter van de projectlocatie ligt het Natura 2000-gebied 'Kunderberg'.

Vanwege voornoemde afstanden wordt geconcludeerd dat de bouw van de supermarkt met commerciële ruimten en bovenwoningen geen negatieve invloed heeft op beide natuurgebieden.

5.5.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken bevonden zich voorafgaand aan de sloop enkele beschermde diersoorten ter plekke van de projectlocatie. Voor al deze soorten is met een aangepaste werkwijze en mitigatie voorkomen dat de Flora- en faunawet is overtreden. Het aspect flora en fauna vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Duurzaamheid

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

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

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

Voor de ontwikkeling van Kernplan II hebben de gemeente Voerendaal en Rialto-PLUS op 10 juli 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder andere het kostenverhaal geregeld.

In verband met de economische uitvoerbaarheid van het project moet voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning het pand Kerkplein 20-22 zijn afgenomen door de ontwikkelende partijen.

Het kostenverhaal is dan ook anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

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

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

Voor de ontwikkeling van Kernplan II hebben de gemeente Voerendaal en Rialto-PLUS op 10 juli 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ook het aspect planschade geregeld.

7 Afweging van belangen en conclusie

De in de ontwikkeling 'Kernplan II Voerendaal' voorziene supermarkt met commerciële ruimtes en bovenwoningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Voerendaal - Kunrade'. De gemeente Voerendaal heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van een supermarkt met commerciële ruimtes en bovenwoningen, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Plattegronden en gevelaanzichten 'Kernplan II Voerendaal';
2. Verkennend en aanvullend milieukundig onderzoek Kerkplein / Spekhouwerstraat te Voerendaal (UDM-Midden B.V. 13 april 2010);
3. Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Kernplan gemeente Voerendaal (Aelmans ECO, 18 maart 2013, rapportnummer 13/01086/V/E/RE);
4. Akoestisch onderzoek Kernplan II te Voerendaal (Aelmans ROM, 2 mei 2014);
5. Samenvatting melding Watertoets 28 mei 2013;
6. Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas 10 juli 2013;
7. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen 'Kernplan II' Voerendaal (SOB Research, november 2012);
8. Resultaten boominspectie Voerendaal Centrumplan (Faunaconsult 28 november 2011);
9. Rapportage Faunaonderzoek Centrumplan Voerendaal (Faunaconsult 7 februari 2013);
10. Rapportage verplaatsing steenbreekvarens Centrumplan Voerendaal (Faunaconsult 5 juli 2013).

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

