



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Woningbouw Dammerich

gemeente Voerendaal

Wijzigingsplan

Woningbouw Dammerich

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.WPDammerich-VA01
Rapportnummer:	13-00823-V-M-PO
Dossiernummer:	M10263.89
Opdrachtgever:	Gemeente Voerendaal
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	11 juni 2013

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.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	11
3.2.2	Perspectieven	12
3.2.3	Provinciale waarden	12
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.5	Provinciale Woonvisie 2010-2015	15
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid.....	15
3.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg ‘Ruimte voor park en stad’	15
3.3.2	Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad.....	16
3.3.3	Regionale woningbouwprogrammering Parkstad Limburg 2006-2010	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	17
3.4.2	Structuurvisie.....	19
3.4.3	Lokaal beleid.....	20
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuzonering	22
4.4	Luchtkwaliteit.....	23
4.5	Externe veiligheid.....	24
4.6	Waterhuishouding	26
4.6.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	26
4.6.2	Provinciaal beleid	26
4.6.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	27

5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie	29
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	29
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
5.2	Kabels en leidingen	30
5.3	Verkeer en parkeren	30
5.3.1	Verkeersstructuur.....	30
5.3.2	Parkeren	30
5.4	Natuur en landschap	31
5.4.1	POL-herziening op onderdelen EHS.....	31
5.5	Flora en fauna	31
5.5.1	Algemeen.....	31
5.5.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	32
5.5.3	Quickscan flora- en fauna	32
5.5.4	Gebiedsbescherming	33
5.5.5	Conclusie flora en fauna	33
5.6	Duurzaamheid	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Grondexploitatie	35
6.1.1	Algemeen.....	35
7	Planstukken	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	38
7.2.1	Toelichting	38
7.2.2	Regels	38
7.2.3	Verbeelding	39
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	41
8.1	Inleiding.....	41
8.2	Vooroverleg.....	41
8.3	Inspraak.....	41
8.4	Formele procedure	42
8.4.1	Algemeen.....	42
8.4.2	Zienswijzen	42
9	Bijlagen	43

1 Inleiding

De gemeente Voerendaal heeft na de sloop van basisschool Dammerich een braakliggend terrein overgehouden. Deze locatie dient te worden herontwikkeld. Om het karakter van deze bijzondere plek in Voerendaal te bewaken, is op 16 december 2009 door de gemeenteraad het besluit genomen om een stedenbouwkundig ontwikkelkader op te stellen. Op 29 april 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het ontwikkelkader Dammerich. Dit ontwikkelkader is gebaseerd op een gefaseerde ontwikkeling voor drie te onderscheiden deelgebieden. Deze deelgebieden zijn:

1. Deelgebied Raadhuisplein nr. 1 en 3
2. Deelgebied 'Cicero'
3. Deelgebied Overig.

Raadhuisplein 1a/b plus 3 wordt bij voorkeur ingezet voor zorggerelateerde functies. Raadhuisplein 1a/b is inmiddels vervreemd. Voor het deelgebied 'Cicero' wordt gewerkt aan het plan voor de uitbreiding van zorgcentrum 't Brook'. De start van de realisatie wordt nog beoogd in 2013. Voor het deelgebied Overig is onderzocht hoe dit het beste ingevuld kan worden. Aan de zijde van het gemeentehuis (Keerberg) is in 2012 overeenstemming bereikt over de realisatie van een huisartsenpost en apotheek onder één dak. Deze wordt inmiddels gerealiseerd.

Het resterende deel van dit gebied, waar voorliggend wijzigingsplan betrekking op heeft, wordt op basis van de in het Volkshuisvestingsplan gesignaleerde behoefte ingevuld met woningbouw.



Globale aanduiding deelgebieden conform het ontwikkelkader Dammerich-Voerendaal (6 april 2010)

Het woningbouwplan kan niet worden uitgevoerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Voorendaal-Kunrade". In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'bijzondere doeleinden' toegekend, op basis waarvan woningbouw niet direct mogelijk is.

In deze bestemming is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de bestemming 'Bijzondere doeleinden' te wijzigen in 'Woondoeleinden'. Hiertoe dient een wijzigingsplan te worden opgesteld.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Voorliggend document voorziet in de toelichting op de bijbehorende regels en verbeelding voor het wijzigingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Voerendaal, tussen de Schilstraat en de Wachtendonckstraat. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Voerendaal, sectie F, nummer 2788.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Het plangebied is centraal gelegen ten opzichte van de kernen Voerendaal en Kunrade en ligt nabij diverse zorgvoorzieningen.

Het plangebied wordt begrensd door de Wachtendonckstraat, Keerberg, Schilstraat en Strijthagenstraat. Aan de westzijde is de zorginstelling 't Brook gelegen. Grenzend aan het plangebied wordt een uitbreiding gerealiseerd in één bouwlaag met de mogelijkheid voor opbouw. Aan de oostzijde is de apotheek/huisartsenpraktijk gesitueerd in twee bouwlagen.

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De gemeente Voerendaal wenst binnen het plangebied maximaal 17 grondgebonden patiowoningen te realiseren.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling vormt het dorpse karakter van de kern Voerendaal. De maat en schaal, uitstraling en architectuur moeten passen binnen het karakter van het gebied.

De ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn:

- een goede verbinding met het parkgebied 't Brook;
- een heldere stedenbouwkundige structuur;
- afstemming op de bestaande bebouwing;
- het realiseren van een aantrekkelijk woonklimaat.

De verbinding met het parkgebied bestaat uit een groenzone in het hart van het plangebied. In dit gebied wordt voorzien in een voetgangersverbinding tussen de Strijthagenstraat en de Wachtendonckstraat. De aanwezigheid van groen geeft het woningbouwplan een parkachtige allure en een aantrekkelijk woonklimaat.

Voor wat betreft stedenbouwkundige structuur is ervoor gekozen de voorgevellijn van de patiowoningen, gesitueerd aan de Wachtendonckstraat en de Schilstraat, aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing. Dit geeft een rustig beeld en eenheid in de verschillende deelgebieden.

Momenteel worden de mogelijkheden bestudeerd om de bestaande en te realiseren groenvoorziening ter plaatse van het oostelijk gelegen gemeentehuis door te trekken langs de Wachtendonckstraat en de Schilstraat. De groenvoorziening vormt een verbinding met het nieuwe groengebied in het hart van het plan.

De bestaande woningen aan de Wachtendonckstraat en de Schilstraat bestaan uit één of twee bouwlagen en zijn afgedekt met zowel platte als hellende daken. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in nieuwbouwwoningen in twee bouwlagen, waarbij de tweede bouwlaag van beperktere omvang dient te zijn dan de eerste bouwlaag. De bouwregels maken levensloopbestendig wonen mogelijk.

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Bij de verkaveling van de maximaal 17 uit te geven kavels wordt beoogd een groene verbinding tussen het park en de Wachtendonckstraat te realiseren. Het plangebied wordt dan ook gedeeltelijk ingevuld met groenvoorzieningen en paden. De aanwezigheid van (openbaar) groen biedt veel kwaliteit voor de te realiseren woningen, maar komt ook ten goede aan de wandelaars en gebruikers van het gebied.

Doordat de regels van voorliggend wijzigingsplan aansluiten bij de bestaande bebouwing en de bestaande voorgevellijnen, ontstaat een rustig beeld en eenheid met de omgeving. Tevens dient opgemerkt te worden dat de vigerende bestemming een aanzienlijk grotere bouwmassa aan school/kantoorbebouwing toelaat, met bijbehorende verkeersstromen.

De ruimtelijke effecten van het bouwplan worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de meest recente versie van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Voerendaal – Kunrade'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is 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 uiteen 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, instandhouden 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.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

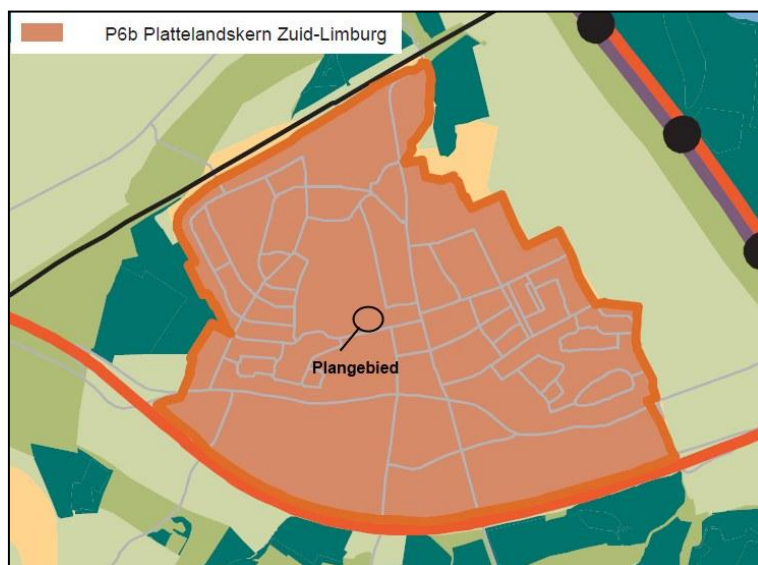
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, 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 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

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



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6b: plattelandskern Zuid Limburg.

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van 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 krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

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 binnen dergelijke waarden gelegen.



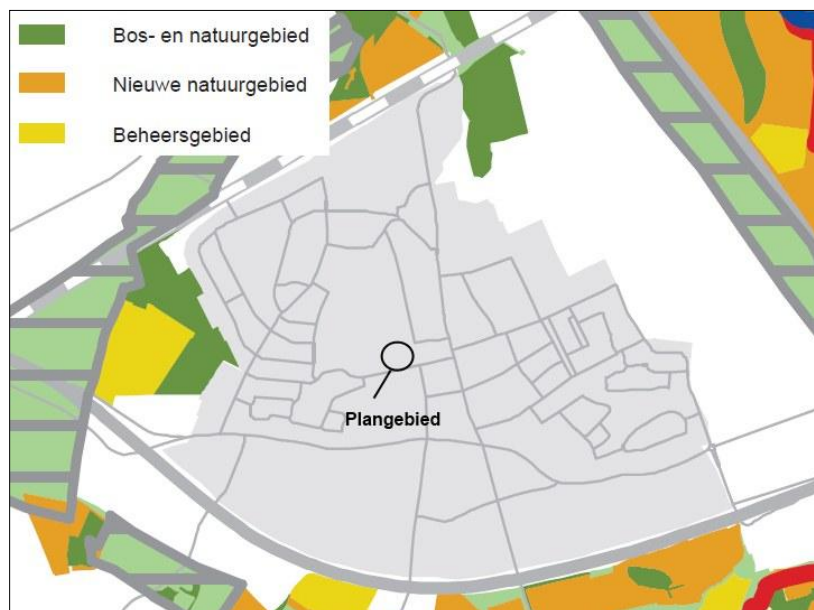
Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland.

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.

Groene waarden

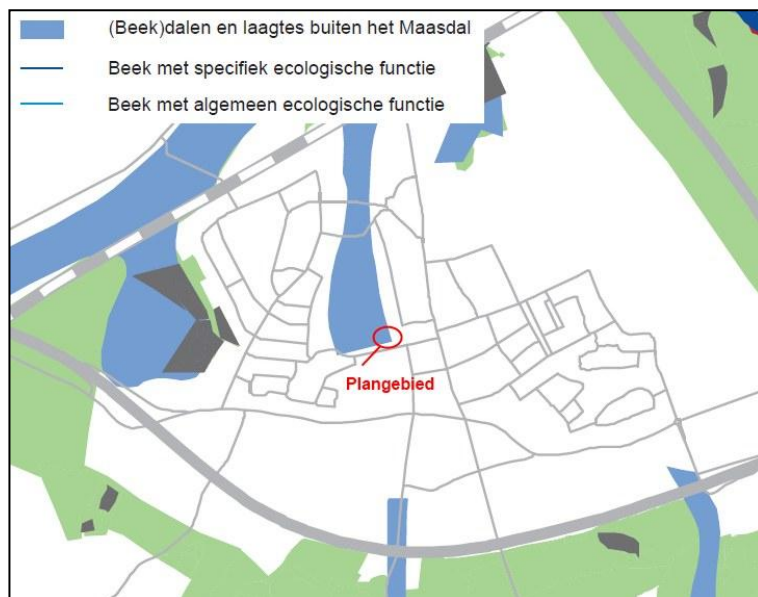
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

Het plangebied is voor een klein deel gelegen in een beekdal/laagte. Dit betreft lager gelegen gebieden (beekdalen, droogdalen, kwelgebieden en laagten), waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwel) via beken (en droogdalen) wordt afgevoerd. Beekdalen hebben vaak een ecologische functie als verbindingszone en zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van belang als een bebouwingsarm, vaak nog kleinschalig gebied. Tevens zijn beekdalen zoekgebieden voor het vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer.

Indien deze gebieden onderdeel zijn van perspectief 1, 2 of 3, komen diverse taakstellingen samen, onder meer op het gebied van natuur- en landschapsontwikkeling, vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren van water, maar ook aardkundige en cultuurhistorische waarden spelen hier een sturende rol. De begrenzing is indicatief.

De opgenomen begrenzing van de POL-kaart 'Blauwe waarden' heeft betrekking op park 't Broek en de Molen- en Dammerscheiderbeek. Het plangebied ligt nabij het park, maar maakt er geen deel van uit. Wel wordt extra aandacht besteed aan het vasthouden, bergen en vertragen van de waterafvoer. Hier wordt in paragraaf 5.4 (Waterhuishouding) aandacht aan besteed.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied.

Aangezien het plangebied gelegen is binnen de rode contour van Voerendaal, is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

3.2.5 Provinciale Woonvisie 2010-2015

De provincie Limburg heeft in haar 'Provinciale Woonvisie 2010-2015' beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven kan worden 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.

Binnen het Nationaal Landschap Zuid Limburg kunnen buiten de rode contouren van de plattelandskernen en buiten de Rijksbufferzone nog slechts op beperkte schaal woningen worden gebouwd in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende agrarische (en niet-agrarische) bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja-mits'-principe en in de Rijksbufferzone een 'nee-tenzij'-principe.

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.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 6 pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de 4 grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. Deze 6 pijlers zijn:

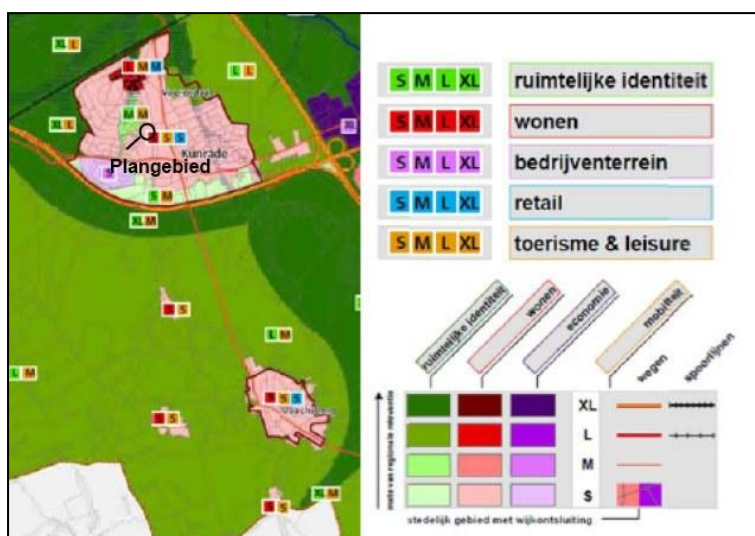
1. Landschap leidt.
2. Eén hoofdcentrum.
3. Energie als fundament.

4. Netwerk van Park en Stad.
5. Buitenring = Parkstadring.
6. Economische slagader N281.

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.



Uitsnede ontwikkelingskaart
Intergemeentelijke Structuurvisie
Parkstad Limburg

Voor het plangebied geldt voor de rode, oranje en blauwe thema's een "S", dat wil zeggen dat er geen noodzaak is om ontwikkelingen vanuit een regionaal perspectief te werken of aan te sturen. Het groene thema is aangeduid met een "M", waardoor sprake is van een mindere regionale relevantie.

3.3.2 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.

3.3.3 Regionale woningbouwprogrammering Parkstad Limburg 2006-2010

Op 26 september 2007 heeft het Parkstad Bestuur de woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 vastgesteld. Deze woningbouwprogrammering is naderhand geactualiseerd en door het bestuur van Parkstad in december 2012 vastgesteld, waarna deze voorts verlengd is tot en met 31 december 2013.

In deze woningbouwprogrammering staat welke plannen en projecten de deelnemende gemeenten mogen bouwen. Ook de plannen en projecten die de gemeente Voerendaal mag ontwikkelen staan in dit overzicht genoemd.

Voor het plangebied Dammerich waren oorspronkelijk 50 woningen voorzien. Bij de actualisatie van de regionale programmering is deze teruggebracht naar 17 woningen. Van de vastgestelde programmering kan niet naar boven worden afgeweken. De huidige plannen voor de locatie Dammerich gaan er vanuit dat maximaal 17 woningen zullen worden gerealiseerd, hetgeen betekent dat het plan binnen de regionale programmering past.

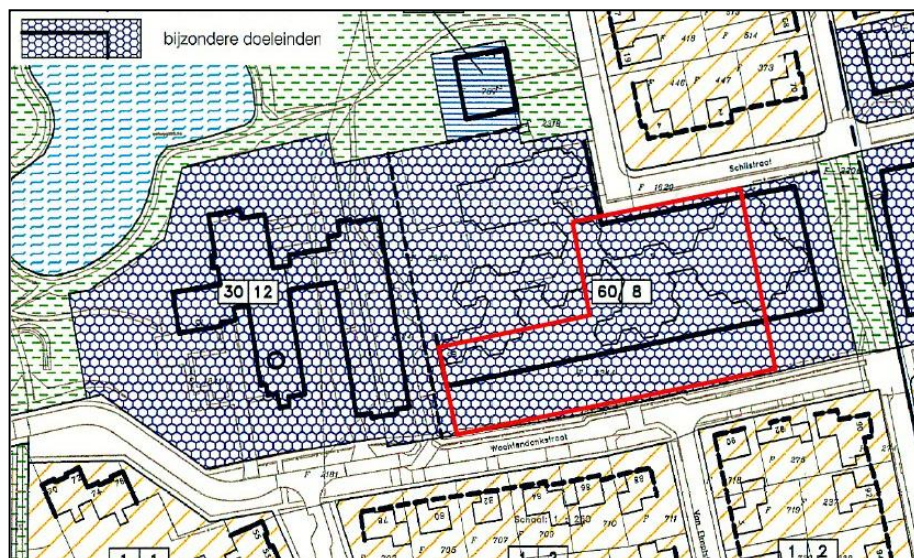
3.4 Gemeentelijk beleid

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 'Bijzondere doeleinden'.

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccomodaties, medisch-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

De beoogde invulling van een deel van het voormalige Dammerich-terrein met woningbouw is aldus niet binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

Echter, in de bestemming 'Bijzondere doeleinden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de bestemming 'Bijzondere doeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' met een maximaal aantal bouwlagen van 4 en een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare.

Aan de bevoegdheid worden de volgende eisen gesteld:

1. dit om economische en volkshuisvestelijke redenen noodzakelijk is;
2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
3. de milieuhinder van de omliggende functionerende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet wordt aangetast;
4. Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

Ad 1:

De economische noodzaak voor invulling van het deelgebied met woningbouw hangt samen met de verplaatsing van basisschool Dammerich en basisschool Kunrade naar de nieuwe schoollocatie van brede school Cortemich. Bij de bouw van de nieuwe school en de sloop van de bestaande school is een voorschot genomen op de te realiseren opbrengst van de locatie Dammerich. De benodigde opbrengst van het Dammerich-terrein is alleen haalbaar door het resterende deel in te vullen met woningbouw. Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door de geldende bestemming te wijzigen in een woonbestemming is vanuit economisch oogpunt dan ook noodzakelijk.

Het realiseren van nieuwbouwwoningen wordt door de huidige crisis door de markt niet opgepakt. De gemeente Voerendaal dient echter wel het Volkshuisvestingsplan te effectueren. Vandaar dat de gemeente het noodzakelijk acht zelf, als eigenaar van de grond, voorliggend wijzigingsplan in procedure te brengen. De opbrengst van de uit te geven woningbouwkavels is tevens noodzakelijk om de groene doorsteek tussen het park en de Wachtendonckstraat te realiseren.

De gemeente Voerendaal wordt, net als vele andere gemeenten, geconfronteerd met de mismatch tussen vraag en aanbod in het woningaanbod. Het huidige woningaanbod voorziet niet in de concrete behoefte aan levensloopbestendige woningen. Doordat de regels van voorliggend wijzigingsplan de uitgangspunten van levensloopbestendig wonen mogelijk maken, wordt in een noodzakelijke behoefte voorzien.

Ad 2:

Op het aspect parkeren wordt in paragraaf 5.3 nader ingegaan. De beperkte omvang van het woningbouwproject maakt dat de parkeerbalans in de directe omgeving niet wordt verstoord.

Ad 3:

Op het aspect milieuzonering wordt in paragraaf 4.3 uitvoerig aandacht besteed. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de te realiseren woningen en nabijgelegen bedrijven.

Ad 4:

De Wachtendonckstraat wordt niet geconfronteerd met een massale gevelpartij aan de straatzijde, zoals dat op grond van het vigerende plan wel tot de mogelijkheden kan behoren, en zal een volwaardige 'woonstraat' worden. De ruime aanwezigheid van groenvoorzieningen binnen het plangebied verbinden het park, het Dammerich-perceel en het gemeentehuis, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd.

3.4.2 Structuurvisie

Structuurvisie Voerendaal/Kunrade

Op 8 december 2003 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de structuurvisie van de woonkern Voerendaal-Kunrade vastgesteld. De structuurvisie geeft een visie op verschillende sectorale ontwikkelingen, waaronder woningbouw en onderwijs. In de structuurvisie Voerendaal/Kunrade is aangegeven dat de locatie van de voormalige basisschool Dammerich wordt ingezet voor woningbouw.

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.

Voorliggend wijzigingsplan, dat levensloopbestendige woningen en openbaar groen mogelijk maakt, heeft een positief effect op de leefbaarheid in de kern Voerendaal en is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4.3 Lokaal beleid

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 zgn. 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 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.

Specifiek voor de locatie Dammerich is vanuit het Volkshuisvestingsplan voorgesteld in te zetten op woningen die qua typologie geheel levensloopbestendig gerealiseerd worden en die in den beginne qua gebruiksgemak en woongenot aansluiten bij de behoeften van senioren, maar te zijner tijd tevens geschikt zijn voor starters. In dit kader wordt ingezet op het realiseren van woningen met één woonlaag met een optie tot het realiseren van een beperkte opbouw. Op grond van het levensloopbestendig maken van de woningen wordt in deze ook uitgegaan van kavels van een omvang van 250 - 300 m². Uit vorenstaand oogpunt is het realiseren van levensloop bestendige woningbouw op de locatie Dammerich een noodzakelijke ontwikkeling om invulling te geven aan de doelstelling van het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan. Dit wordt nog eens onderschreven door het feit dat in het kader van de ontwikkelingen op demografisch gebied en rondom de AWBZ er behoefte is aan een ontwikkeling van dergelijke woningen.

In november 2012 is tevens een motie door de gemeenteraad aangenomen, waarin de noodzaak tot woningbouw, de realisatie van de groene doorsteek en de afbouw van locatie Dammerich wordt onderschreven.

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

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.

In 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. Uit de rapportage van dit onderzoek met rapportnummer 11/02241/V/E/LR volgt dat de verzamelde grondmengmonsters voldoen aan de achtergrondwaarde, behalve grondmonster 6.

Grondmonster 6 is licht verontreinigd met minerale olie (170 mg/kgds). In de boringen, uitgezet rondom de desbetreffende boring, worden geen verhoogde concentraties minerale olie aangetroffen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging een puntverontreiniging betreft. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de puntverontreiniging geen belemmering voor het voorgenomen gebruik. Echter, gelet op het beoogde gebruik (woondoeleinden) is toch geadviseerd de verontreiniging te verwijderen.

Op 27 november 2012 is de puntverontreiniging verwijderd. Het evaluatierapport van deze bodemsanering is opgesteld door Aelmans Eco B.V. en heeft rapportnummer 13/01077/V/E/BS. Uit de rapportage blijkt dat de verontreinigde grond op verantwoorde wijze is afgevoerd. Van de wanden en bodem van de put zijn analysemonsters samengesteld. Uit de analyseresultaten is gebleken dat in geen van de controlemonsters een concentratie minerale olie is aangetroffen.

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

4.2 Geluid

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

Bij voorliggende planontwikkeling is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

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 weersijden van de weg

(gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Schilsstraat en aan de Wachtendonckstraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. 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 wegverkeerslawaai, 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.

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.

Uit bestudering van de meest recente gegevens van bedrijven binnen de gemeente Voerendaal volgt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd waar in het kader van de Wet milieubeheer rekening mee behoeft te worden gehouden. Wel wordt momenteel gewerkt aan de realisatie van een huisartsenpraktijk tussen de Keerbergh, Schilstraat en de Wachtendonckstraat.

Voor een huisartsenpraktijk wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd vanwege het aspect geluid. Omdat in dit deel van de kern Voerendaal sprake is van een zogenaamd gemengd gebied met zorg, kantoor- en woonfuncties, mag deze afstand worden gehalveerd tot 5 meter.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling, mits de te realiseren woningen op minimaal 5 meter van de huisartsenpraktijk worden gerealiseerd.

4.4 Luchtkwaliteit

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.

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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het planologisch kader voor het realiseren van 17 woningen, waardoor het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide.

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.

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 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% 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 zogenaamde kwetsbaar 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.

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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Op circa 600 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 de planontwikkeling.

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 800 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 één of meerdere kwetsbare objecten (woonhuizen) 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 (invloedsgebied: 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 1.000 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.

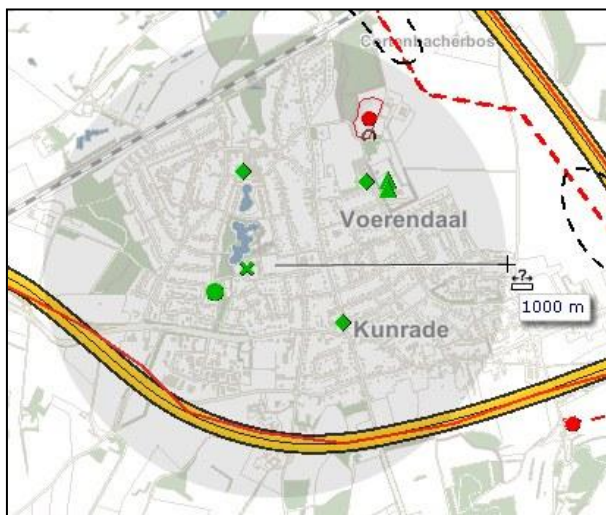
De PR 10-6-risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt, op basis van de grote afstand (circa 900 meter), geconcludeerd dat de geplande nieuwbouw niet is gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens.

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 zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is 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 planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

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.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende 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 29 maart 2013 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Waterschap Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 1**.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Voerendaal. Aangezien in 2013 een gescheiden rioolsysteem wordt aangelegd in de Wachtendonkstraat, zullen de te realiseren woningen worden aangesloten op de droogweerafvoer (DWA) van het gescheiden stelsel. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via een gescheiden rioolstelsel 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, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater afkomstig van (dak)verhardingen zal worden geloosd op het te realiseren hemelwaterafvoerstelsel (HWA) in de Wachtendonkstraat. Dit stelsel wordt aangelegd, omdat infiltratie van hemelwater niet goed mogelijk is door de hoge grondwaterstand en matige infiltratiecapaciteit van de bodem. Door aan te sluiten op het hemelwaterstelsel wordt voldaan aan het uitgangspunt van 'afkoppelen'. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op een geplande waterbuffer nabij vijver 't Brook.

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. 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.

Ter plekke van het nieuwe plangebied zal maximaal 1.750 m^2 aan nieuwe (dak)verharding worden gerealiseerd. Voor een bui $t=25$ impliceert dit (1.750×35) circa 61 m^3 af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient (1.750×45) circa 79 m^3 hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2×61) 122 m^3 . Bij de berekening van de capaciteit van het hemelwaterafvoerstelsel en de buffer is rekening gehouden met de realisatie van de woningen en derhalve met de borging van deze hoeveelheden hemelwater.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, aangezien een aanzienlijk deel van het Dammerich-terrein onbebouwd blijft.

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.

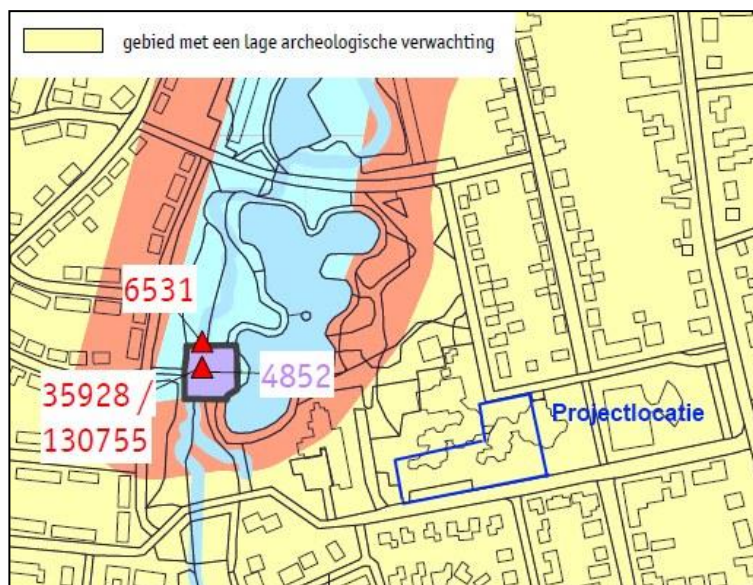
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. In de gemeente Voerendaal zijn deze vastgelegd in de Erfgoedverordening 2012.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de 'Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth' geraadpleegd.



Daaruit blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden geen restricties ten aanzien van de planvorming, tenzij een vindplaats binnen 50 meter van het plangebied is gelegen.

Uit bestudering van de archeologische vindplaatsen in Archis is gebleken dat de dichtstbijzijnde archeologische vindplaatsen zijn gelegen aan de Parkstraat en op bedrijventerrein Lindelauffer Gewande.

De vindplaats aan de Parkstraat betreft de resten van het versterkte huis 'Dammerscheidt' (CMA-nr: 69E-006). Deze vindplaats ligt op circa 200 meter van het plangebied. De vindplaats op het huidige bedrijventerrein 'Lindelauffer Gewande' betreft de resten van een weg uit de Romeinse tijd (CMA-nr: 69E-057). De vindplaats ligt op circa 700 meter van het plangebied.

Aangezien binnen 50 meter van het plangebied geen archeologische vindplaatsen zijn gelegen, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

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

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van maximaal 17 woningen mogelijk. Deze woningen zullen, uitgaande van een verkeersproductie van 6 voertuigbewegingen per woning per etmaal een verkeersproductie genereren van circa 102 mvt/etmaal. Een tweetal woningen wordt ontsloten op de Schilstraat, de overige woningen worden ontsloten op de Wachtendonkstraat.

De beperkte toename aan verkeer kan probleemloos via de Wachtendonkstraat en de Schilstraat worden afgewikkeld.

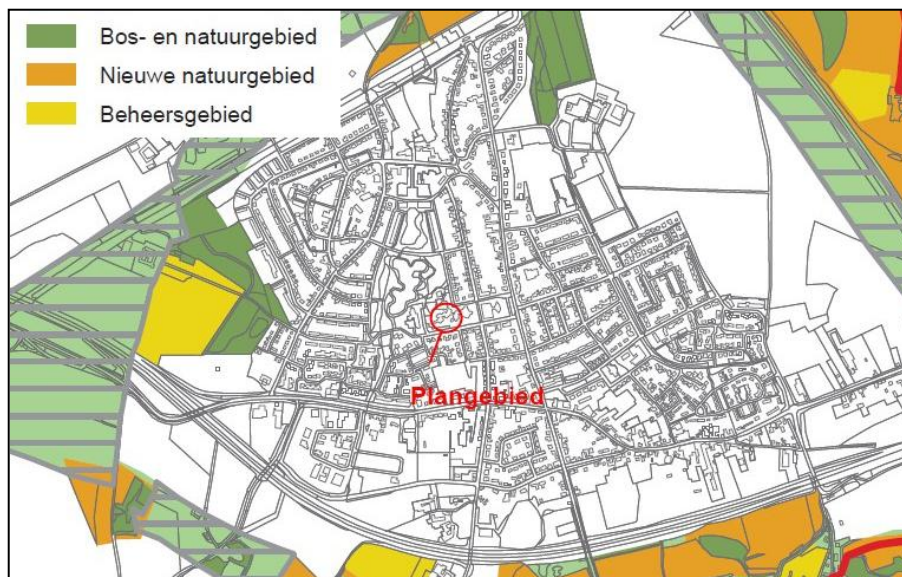
5.3.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren hanteert de gemeente Voerendaal de landelijke CROW-normen. Voor een seniorenwoning in een matig stedelijk gebied wordt een parkeercijfer van 1,5 voertuig per woning gehanteerd. Voor de te realiseren woningen wordt dan ook voorgeschreven een oprit en/of garage te realiseren, waar 2 voertuigen kunnen parkeren. Hiermee wordt voorkomen dat in de openbare ruimte wordt geparkeerd. Het voorschrijven van een oprit betekent tevens dat dicht bij de voordeur kan worden geparkeerd, wat levensloopbestendig wonen mogelijk maakt.

5.4 Natuur en landschap

5.4.1 POL-herziening op onderdelen EHS

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



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

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 gelden 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 moeten blijven.

5.5.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens volgt dat ter plekke van het plangebied geen beschermde broedvogels en plantensoorten zijn aangetroffen. Dit is verklaarbaar vanwege de ligging van het plangebied midden in de kern Voerendaal, omringd door wegen en bebouwing. In de directe omgeving van het plangebied is wel het park 't Brook gelegen. In dit park zijn wel beschermde flora en fauna aanwezig. Gelet op de afstand van circa 200 meter tussen het park en het plangebied worden geen beschermde flora en fauna verwacht.

Binnen het plangebied zijn verschillende bomen aanwezig. Het meest in het oog springend zijn enkele monumentale haagbeuken aan de zijde van de Schilsstraat. Deze bomen zullen behouden blijven en onderdeel vormen van de groene verbinding tussen het plangebied en het park.

Behalve in deze groenstrook zijn verspreid over het terrein nog enkele bomen aanwezig. Indien deze bomen voor de herinrichting van de openbare ruimte gekapt dienen te worden, wordt hiervoor, indien nodig, te zijner tijd een omgevingsvergunning aangevraagd.

5.5.3 Quickscan flora- en fauna

Op 25 maart 2013 is het plangebied en de directe omgeving bezocht door ecologen van Faunaconsult. Het plangebied is beoordeeld op geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. De rapportage van de flora- en faunaquickscan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

De conclusie van de quickscan is dat voor algemene beschermde diersoorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd. Door vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen, hoeft ook voor vogels geen ontheffing te worden aangevraagd.

Het heeft de voorkeur de aanwezige maretakken in de valse acacia te behouden. Verplaatsen van de boom wordt als optie aangedragen, maar de vraag is of dit op grond van de vitaliteit van de boom haalbaar is. Als de boom moet worden gerooid, is een ontheffing nodig op basis van artikel 8 van de Flora- en faunawet.

Omdat geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, is een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet niet noodzakelijk.

5.5.4 Gebiedsbescherming

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

Vanwege voornoemde afstanden wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan geen negatieve invloed heeft op beide natuurgebieden.

5.5.5 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het ingesloten karakter van het plangebied en de ligging ten opzichte van natuurgebieden is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

De bouw van de woningen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de bouw van de woningen hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

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 waterhuishoudingsysteem, 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. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag voor de omgevingsvergunningen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd.

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.

Aangezien de gemeente Voerendaal als initiatiefnemer optreedt van voorliggend wijzigingsplan, zijn de bepalingen inzake grondexploitatie niet van toepassing.

7 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Woningbouw Dammerich' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Onderhavig wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het moederplan Bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade. Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de oude WRO systematiek. In verband met de digitale uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen zijn er landelijke geldende standaarden. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

De bestemmingen in het moederplan zijn opgesteld overeenkomstig de oude WRO systematiek. De gemeente Voerendaal heeft ervoor gekozen om het plan toch volgens de huidige landelijke richtlijnen op te stellen en digitaal beschikbaar te stellen. Hierdoor komen de benamingen van de bestemmingen uit het moederplan niet overeen met de benamingen in onderhavig wijzigingsplan. Zo heeft de bestemming 'Woondoeleinden' uit het moederplan volgens de huidige systematiek de benaming 'Woongebied'. Dit biedt echter de mogelijkheid het wijzigingsplan vanaf de ontwerpfase digitaal beschikbaar te stellen.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingssregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:1000. Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmings/ of wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling hoeft op basis van de uitzonderingenlijst van de provincie Limburg niet aan Gedeputeerde Staten te worden voorgelegd. Het Waterschap Roer en Overmaas heeft reeds kenbaar gemaakt dat het waterschap niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De inspraakverordening biedt de mogelijkheid de inspraakfase over te slaan, indien een plan voldoende bekend is. De gemeente Voerendaal heeft dan ook besloten, het wijzigingsplan niet voorafgaand aan de formele procedure ter inzage te leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 18 april 2013 tot en met 29 mei 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens bij besluit d.d. 11 juni 2013 het wijzigingsplan vastgesteld.

9 Bijlagen

1. Samenvatting melding watertoets;
2. Flora- en fauna quickscan locatie Dammerich te Voerendaal (Faunaconsult, 28 maart 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

