

Ontwerpbestemmingsplan

Putstraat, Eckelrade - Honthem 39, eerste herziening

Gemeente Eijsden – Margraten

Ontwerpbestemmingsplan

Putstraat, Eckelrade - Honthem 39, eerste herziening

Gemeente Eijsden – Margraten

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

11 augustus 2014

Projectgegevens:

TOE01-0252968-01B

REG01-0252968-01B

TEK01-0252968-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPLKOM05002-ON01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Toevoeging vrijstaande woning Linderweg	3
2.2	Herziening regeling bijgebouwen	5
2.3	Juridische planopzet	6
3	Uitvoerbaarheid	7
3.1	Beleidskader	7
3.2	Omgevingsaspecten	8
3.3	Economische uitvoerbaarheid	10
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 20 september 2011 het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' vastgesteld. Dat bestemmingsplan bevat een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 15 woningen op de gronden ten westen van de Putstraat en ten zuiden van de Linderweg in de kern Eckelrade. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, is in hetzelfde bestemmingsplan de voorheen aanwezige bouwtitel voor vijf woningen op het adres Honthem 39 (aan de noordwestzijde van de kern Honthem) komen te vervallen.

Inmiddels is gestart met de realisering van woningen in het plangebied aan de Putstraat. Het voornemen bestaat om in het noordelijk deel van deze locatie, grenzend aan de Linderweg, zes vrijstaande woningen te realiseren in plaats van de vijf vrijstaande woningen die in het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' mogelijk zijn gemaakt. Hoewel de woonbestemming hiervoor niet hoeft te worden verruimd, is realisering van een extra woning op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de regeling in het vigerende bestemmingsplan te herzien, zodat één woning extra kan worden gebouwd.

Daarnaast is bij de uitwerking van de bouwplannen gebleken dat in het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' een bouwregel is opgenomen die onnodige beperkingen oplegt aan de bouw van bijgebouwen. Er is namelijk bepaald dat bijgebouwen bij vrijstaande woningen op tenminste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens dienen te staan, terwijl een dergelijke regeling noch uit stedenbouwkundig oogpunt, noch met het oog op de belangen van omwonenden zinvol is. Voorliggend bestemmingsplan herzielt de regels van het vigerende bestemmingsplan door deze regeling te laten vervallen.

1.2 Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' waarbij zowel een deel van de verbeelding (de strook met woningen aan de Linderweg) als een onderdeel van de regels wordt herzien. Voor het overige blijven de verbeelding en regels van het vastgestelde bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' van toepassing.

Aangezien door middel van dit herzieningsplan de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39'. De aanpassing van de verbeelding blijft echter beperkt tot de gronden met de bestemming 'Wonen' aan de Linderweg. Verder worden op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan geen aanpassingen gedaan.



Plangebied van dit herzieningsplan: links het deelplangebied Putstraat (Eckelrade), rechts het deelplangebied Honthem. De herziening van de verbeelding is beperkt tot het rood omlijnde vlak op de locatie Putstraat, verder is geen sprake van aanpassingen van de verbeelding

Het deelplangebied 'Putstraat' ligt aan de rand van de kern Eckelrade, ten westen van de woningen aan de huidige Putstraat. De noordelijke begrenzing van dit deelplangebied wordt gevormd door de Linderweg. De achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Putstraat vormen de oostelijke grens en aan de zuid- en westzijde grenst dit deelplangebied aan het buitengebied. Door middel van dit herzieningsplan wordt de verbeelding in de noordelijke rand van het deelplangebied 'Putstraat' gedeeltelijk herzien.

Het deelplangebied 'Honthem 39' ligt aan de noordwestzijde van de kern Honthem. De noordoostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de weg Honthem en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan deze weg. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan het buitengebied. In dit deelplangebied vinden geen aanpassingen van de verbeelding of de regels plaats.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39'. Dit bestemmingsplan is op 20 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Toevoeging vrijstaande woning Linderweg

2.1.1 Ontwikkeling locatie Putstraat

In Eckelrade is met name sprake van een vraag naar starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Om die reden is enkele jaren geleden besloten tot ontwikkeling van de locatie Putstraat, in de oksel van de Linderweg en de Putstraat. In het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een kleinschalige uitbreiding van de bestaande dorpsstructuur met 15 woningen. De hoofdstructuur van de woningbouwlocatie sluit op een logische manier aan op de bestaande Putstraat, waarbij onderscheid is gemaakt in twee deelgebieden. Aan de oostzijde van de locatie, direct achter de bestaande woningen aan de Putstraat, is voorzien in maximaal tien (half)vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen. Aan de zijde van de Linderweg is voorzien in maximaal vijf kavels voor vrijstaande woningen. Dit stedenbouwkundig plan vormde de basis voor het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39'.



Stedenbouwkundig plan Putstraat (Mulleners Vastgoed) en vertaling daarvan in bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39'

2.1.2 Extra woning zijde Linderweg

In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan voor de Putstraat werd aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de Linderweg, uitgegaan van de realisering van vijf vrijstaande woningen op ruime kavels. Als gevolg van de toenemende vergrijzing en de veranderingen in de zorg (het proces van extramuralisering) is sprake van een steeds grotere behoefte aan levensloopbestendige woningen.

Bewoners van dit type woningen hebben over het algemeen geen behoefte aan een grote tuin rond de woning. Door het toevoegen van één extra woning aan de vijf reeds voorziene woningen aan de Linderweg, kunnen de kavels worden verkleind tot circa 300 m², terwijl de stedenbouwkundige opzet ongewijzigd blijft. Deze kavelgrootte leent zich beter voor het realiseren van levensloopbestendige woningen dan de eerder beoogde grotere kavels.

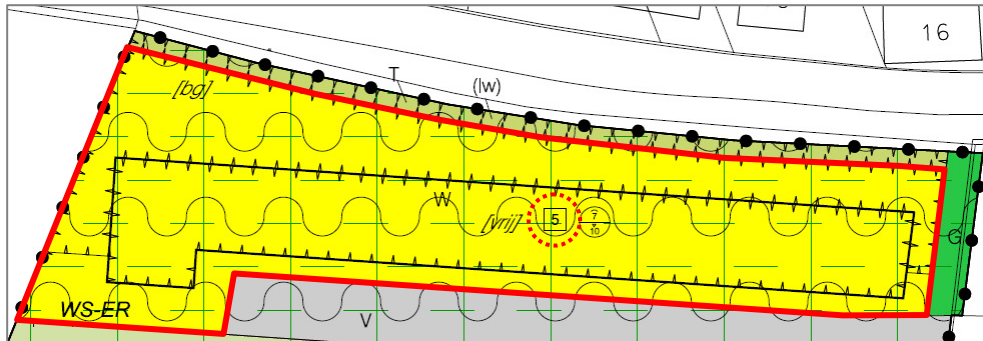
In stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar tegen het toestaan van een extra woning. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonbuurt blijft ongewijzigd en ook de typologie van de woningen (vrijstaand) verandert niet. De bouwregels die in het vigerende bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' zijn opgenomen, bepalen onder andere dat vrijstaande woningen aan weerszijden op minimaal 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens moeten worden gebouwd. Deze regeling waarborgt - ook als één extra woning wordt toegevoegd - de gewenste openheid tussen de hoofdgebouwen op de nieuwe woonpercelen. Het bouwvlak hoeft voor de extra woning niet te worden aangepast ten opzichte van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor blijven de situeringsmogelijkheden voor de woningen gelijk: de nieuwe woningen kunnen niet dicht bij de Linderweg of de naastgelegen bestaande woningen worden gebouwd dan nu al het geval is. Ook de overige bouwregels behoeven geen aanpassing. De goot- en bouwhoogte zoals toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan (7 respectievelijk 10 meter) blijven ongewijzigd.

In ruimtelijk opzicht is er geen sprake van een ingrijpende wijziging. De situeringsmogelijkheden en bouwregels blijven immers gelijk. Er is uitsluitend sprake van de toevoeging van één extra woning, zodat het totaal aantal woningen in het bouwvlak aan de zijde van de Linderweg maximaal zes stuks (in plaats van vijf stuks) mag bedragen.

2.1.3 Herziening van het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is per bouwvlak het maximaal te realiseren woningen aangeduid op de verbeelding. Voor het bouwvlak aan de zijde van de Putstraat is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 10' opgenomen, voor het bouwvlak aan de zijde van de Linderweg is een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 5' opgenomen. Om aan de zijde van de Linderweg één extra woning mogelijk te maken, moet het aangeduide aantal woningen met één worden opgehoogd. Op de verbeelding van dit herzieningsplan is daarom het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' aan de zijde van de Linderweg opnieuw ingetekend. De bestemming ('Wonen'), dubbelbestemming ('Waterstaat - Erosie') en gebiedsaanduidingen ('milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied') zijn overgenomen op de verbeelding van dit herzieningsplan. Ook het bouwvlak, de bouwaanduidingen ('bijgebouwen' en 'vrijstaand') en de maximale goot- en bouwhoogte (7 respectievelijk 10 meter) zijn één op één overgenomen. De enige aanpassing is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waar in plaats van 5 woningen, 6 woningen zijn toegestaan.

In de planregels van dit herzieningsplan is bepaald dat de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van het herzieningsplan. De regels van het vigerende bestemmingsplan blijven van toepassing op de herziene verbeelding.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, met in rood het deel van de verbeelding dat wordt herzien en rood omcirkeld de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' die wordt gewijzigd van 5 naar 6

2.2 Herziening regeling bijgebouwen

2.2.1 Regeling vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' is in de bestemming 'Wonen' in artikel 7.2.2 de volgende regeling opgenomen:

- i In afwijking van het bepaalde onder g dienen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' op een afstand van niet minder dan 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Deze regeling heeft tot gevolg dat het bij vrijstaande woningen in de praktijk onmogelijk is om aan de zijkant van de woning een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw (bijvoorbeeld een garage) te realiseren. Blijkens de toelichting van het bestemmingsplan is de betreffende regeling abusievelijk in de regels opgenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' is de volgende zinsnede opgenomen:

Bijgebouwen mogen wel tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, echter wel terug gelegen ten opzichte van de voorgevel van de hoofdbebouwning.

Uit stedenbouwkundig opzicht is er geen bezwaar om bij een vrijstaande woning een bijgebouw toe te staan op een afstand van minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen (maximaal één bouwlaag, goothoogte maximaal 3,3 meter, bouwhoogte maximaal 6,6 meter) garanderen namelijk dat de bijgebouwen in bouwkundig opzicht ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. Er blijft dus sprake van een geleding in het straatbeeld, waarin de vrijstaande hoofdgebouwen herkenbaar blijven.

Daarnaast biedt het Besluit omgevingsrecht - ook voor vrijstaande woningen - al de mogelijkheid voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens. In dat licht moet de regeling in het bestemmingsplan als onnodig beperkend worden beschouwd. Tenslotte is in het bestemmingsplan 'Eckelrade', dat geldt voor de gehele bebouwde kom van de kern, deze regeling niet opgenomen. De regeling is voor de nieuwe vrijstaande woningen dus strenger dan voor alle overige vrijstaande woningen in Eckelrade. Om deze redenen is het gewenst om de regeling te laten vervallen.

2.2.2 Herziening van het bestemmingsplan

In de regels van dit herzieningsplan is bepaald dat artikel 7.2.2 onder i van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 38' komt te vervallen. Voor het overige blijven de regels van dat bestemmingsplan onverkort van toepassing.

2.3 Juridische planopzet

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het vigerende bestemmingsplan. De aanpassing van de verbeelding blijft beperkt tot de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in het bouwvlak op de locatie Putstraat, aan de zijde van de Linderweg. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' ongewijzigd van toepassing.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen:

- In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn.
- Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' ongewijzigd van toepassing.
- In artikel 3 is de aanpassing van de planregels opgenomen. Dit artikel regelt dat artikel 7.2.2 onder i van het vigerende bestemmingsplan komt te vervallen.
- Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- In artikel 5 is de slotregel opgenomen, waarin is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan worden aangehaald.

3 Uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op twee ondergeschikte aanpassingen van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 38': in het noordelijk deel van het plangebied aan de Putstraat wordt één extra woning toegestaan en één van de bouwregels voor bijgebouwen komt te vervallen. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een uitgebreide toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders of het verrichten van onderzoek naar milieuhygiënische aspecten niet noodzakelijk. Hierna wordt in paragraaf 3.1 aandacht besteed aan het provinciaal, regionaal en gemeentelijk woningbouwbeleid. In paragraaf 3.2 wordt kort aandacht besteed aan de relevante omgevingsaspecten. In paragraaf 3.3 en 3.4 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

3.1 Beleidskader

In het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' heeft een uitgebreide beleidstoetsing plaatsgevonden waaruit is gebleken dat ontwikkeling van de locatie Putstraat als kleinschalige woningbouwlocatie past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ontwikkeling van deze locatie als nieuw woongebied staat in het kader van dit herzieningsplan niet ter discussie, wel dient de toevoeging van één extra woning te worden gemotiveerd in het licht van het huidige woningbouwbeleid.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. In de verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. Alleen voor woningbouwplannen van meer dan één woning die voldoen aan de criteria zoals opgenomen in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg is in de verordening een uitzondering gemaakt. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is een tijdelijke regeling, die is opgesteld om te voorkomen dat de woningmarkt de komende jaren (in de periode tot de vaststelling van het POL2014) verder verslechtert. De verordening heeft geen betrekking op woningen die zijn opgenomen in 'harde' plannen: vastgestelde bestemmingsplannen en beheersverordeningen of reeds verleende omgevingsvergunningen. De 15 woningen die zijn opgenomen in het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 38' vallen dus niet onder de reikwijdte van de verordening.

Voorliggende herziening betreft de toevoeging van één woning aan de bestaande 'harde' plancapaciteit op de locatie Putstraat in Eckelrade. Omdat de herziening betrekking heeft op één woning, is de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 6 mei 2014 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp-POL2014 (met bijbehorende plan-MER), de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014 en het ontwerp-Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. In de ontwerp-Omgevingsverordening 2014 is de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen, met als belangrijkste verschil dat ook plannen voor de toevoeging van één woning dienen te worden getoetst aan de Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg.

Gelijktijdig met de vaststelling van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (voorzien in oktober 2014) zal echter ook een nieuwe Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg worden vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben het voornemen om hierin opnieuw een uitzondering op te nemen voor plannen voor maximaal één woning. Dit betekent dat de regeling zoals die nu op grond van de Verordening Wonen Zuid-Limburg geldt, niet zal veranderen. De toevoeging van één woning is daardoor niet in strijd met de ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gemeentelijke woningbouwprogrammering

In de gemeentelijke Woningbouwprogrammering 2012-2022 (vastgesteld op 14 juni 2012) is voor het woningbouwplan Putstraat Eckelrade nog uitgegaan van 15 woningen. Toevoeging van één extra woning is in deze programmering dus nog niet voorzien. Inmiddels is echter ook duidelijk dat elders in de gemeente sprake is van plannen waar niet de volledige plancapaciteit zal worden benut. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1.2 heeft het verkleinen van de kavels in het plan Putstraat tot doel om woningen te realiseren waarmee kan worden voorzien in een belangrijke vraag vanuit de (vergrijzende) woningmarkt: de bouw van levensloopbestendige woningen op niet te grote kavels. Door één woning toe te voegen kan worden voorzien in kleinere kavels, maar kan toch de gewenste stedenbouwkundige structuur worden afgerond. Omdat elders in de gemeente ruimte ontstaat in de plancapaciteit, staat toevoeging van één extra woning aan het woningbouwplan Putstraat niet op gespannen voet met de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

3.2 Omgevingsaspecten

In het kader van het bestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39' zijn alle relevante omgevingsaspecten onderzocht. De algemene conclusie van de onderzoeken was dat de locatie aan de Putstraat geschikt is voor de realisering van woningbouw. In de periode na vaststelling van het vigerende bestemmingsplan hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die leiden tot een andere conclusie. Er is daarom geen reden om opnieuw onderzoek te doen naar de diverse milieuaspecten. Hierna wordt kort aangegeven wat de conclusies van de onderzoeken met betrekking tot de woningbouwlocatie Putstraat zijn.

Bodem

Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locatie Putstraat geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

De bodem is geschikt voor woningbouw. Aangezien de extra woning wordt gerealiseerd op gronden waar woningbouw op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, blijft deze conclusie ongewijzigd.

Geluid

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de bouwvlakken op de locatie Putstraat vanwege de Linderweg (het gedeelte van de weg waar een snelheidsregime van 80 km/h geldt) wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook vanwege de 30 km/h wegen in de omgeving van het plangebied is sprake van een geluidbelasting onder de 48 dB. De extra woning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Voor deze woning hoeven dus geen akoestische maatregelen te worden getroffen en hoeft geen hogere waarde te worden verleend.

Externe veiligheid

Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor realisering van woningbouw op de locatie Putstraat. Realisering van één extra woning verandert deze conclusie niet.

Bedrijven en milieuzonering

Er zijn uit oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen voor woningbouw op de locatie Putstraat, aangezien ruimschoots wordt voldaan aan de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Omdat de extra woning wordt gerealiseerd op gronden waar woningbouw al mogelijk is, wijzigen de afstanden tussen de nieuwe woningen en de bestaande bedrijven niet en blijft deze conclusie ongewijzigd.

Kabels en leidingen

In het plangebied aan de Putstraat liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de realisering van woningbouw.

Water

In het kader van de realisering van woningbouw op de locatie Putstraat is een waterhuishoudkundig systeem uitgewerkt. Op grond van de verwachte toename van het verhard oppervlak (circa 3.755 m²) is bepaald dat een bergingsvoorziening met een inhoud van circa 132 m³ moet worden gerealiseerd. Berging kan, gezien het bodemtype, niet rechtstreeks plaatsvinden door middel van infiltratie.

Aangezien het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden, waarbij de waterbeheerder streeft naar 100% afkoppelen. Tot dit doel is aan de noordoostzijde van het plangebied een groenzone bestemd waar de benodigde waterberging kan worden gerealiseerd door de aanleg van een infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening zou kunnen bestaan uit een wadivoorziening in combinatie met een bodemfilter.

De wadivoorziening voorziet in de benodigde waterberging voor een neerslagsituatie van $T=25$ (bergend vermogen 132 m^3). Indien gewenst kan de wadi worden vergroot om bij een extreme neerslagsituatie ($T=100$) tevens voldoende waterbergend vermogen te bieden. Hiervoor dient de waterberging vergroot te worden naar een inhoud van circa 170 m^3 ($3.755 \text{ m}^2 \times 0,045 \text{ m}$ per m^2). Ter verbetering van de wadivoorziening is het mogelijk om aanvullende bergingsvoorzieningen, zoals zakputten, infiltratiekratten of infiltratieriool aan te leggen.

Door de realisering van een extra woning zou het verhard oppervlak in het plangebied kunnen toenemen ten opzichte van het eerdere stedenbouwkundig plan. Aangezien de woonbestemming en het bouwvlak niet worden vergroot, zal de toename van verharding beperkt zijn: realisering van een extra woning betekent kleinere kavels en daarom ook kleinere woningen. Een eventuele beperkte toename van het verhard oppervlak kan eenvoudig worden opgevangen door de bergingsvoorziening in het noordoostelijk deel van de ontwikkelingslocatie iets te vergroten. Het waterhuishoudkundig systeem behoeft daarom geen aanpassing.

Flora en fauna

Uit een quickscan flora en fauna is gebleken dat het realiseren van woningen op de locatie Putstraat geen gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. In het plangebied komen daarnaast geen beschermde planten- of diersoorten voor. Woningbouw op de locatie Putstraat is daarom niet in strijd met de Flora- en faunawet of de Natuurbeschermingswet 1998. Realisering van één extra woning verandert deze conclusie niet.

Archeologie

Naar aanleiding van een archeologisch bureauonderzoek heeft op de locaties waar woningen zullen worden gerealiseerd, een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat de locaties waar woningen worden gerealiseerd (de gronden met de bestemming 'Wonen') geen archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven. Aangezien de extra woning wordt gerealiseerd op gronden waar woningbouw nu al mogelijk is, verandert deze conclusie niet.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de realisering van één extra woning mogelijk in het ontwikkelingsgebied aan de Putstraat. Conform de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen dat de aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan waarin een bouwplan is voorzien, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd door de opbrengsten van de verkoop van bouwrijpe grond. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Putstraat, Eckelrade - Honthem 39, eerste herziening' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.