

Bestemmingsplan 'Woningen, Hompertsweg'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Woningen, Hompertsweg'

Toelichting

Gemeente Landgraaf

Vastgesteld

Versiedatum 19 - 03 - 2021

NL.IMRO.0882.BPWONHOMPERTSWEG-VG01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Het plangebied	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1.	Gebiedsprofiel	7
2.2.	Planprofiel	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal beleid	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4.	Planologische- en milieuaspecten	17
4.1.	Archeologische en cultuurhistorische waarden	17
4.2.	Verkeer en parkeren	18
4.3.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4.	Waterparagraaf	20
4.5.	Natuur	21
4.6.	Geluid	24
4.7.	Luchtkwaliteit	25
4.8.	Bodem	27
4.9.	Externe veiligheid	28
4.10.	Kabels, leidingen en straalpaden	29
Hoofdstuk 5.	Juridische planbeschrijving.....	30
5.1.	Onderdelen bestemmingsplan	30
5.2.	Toelichting op de verbeelding.....	30
5.3.	Toelichting op de regels	30
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
Bijlagen bij de toelichting.....		34

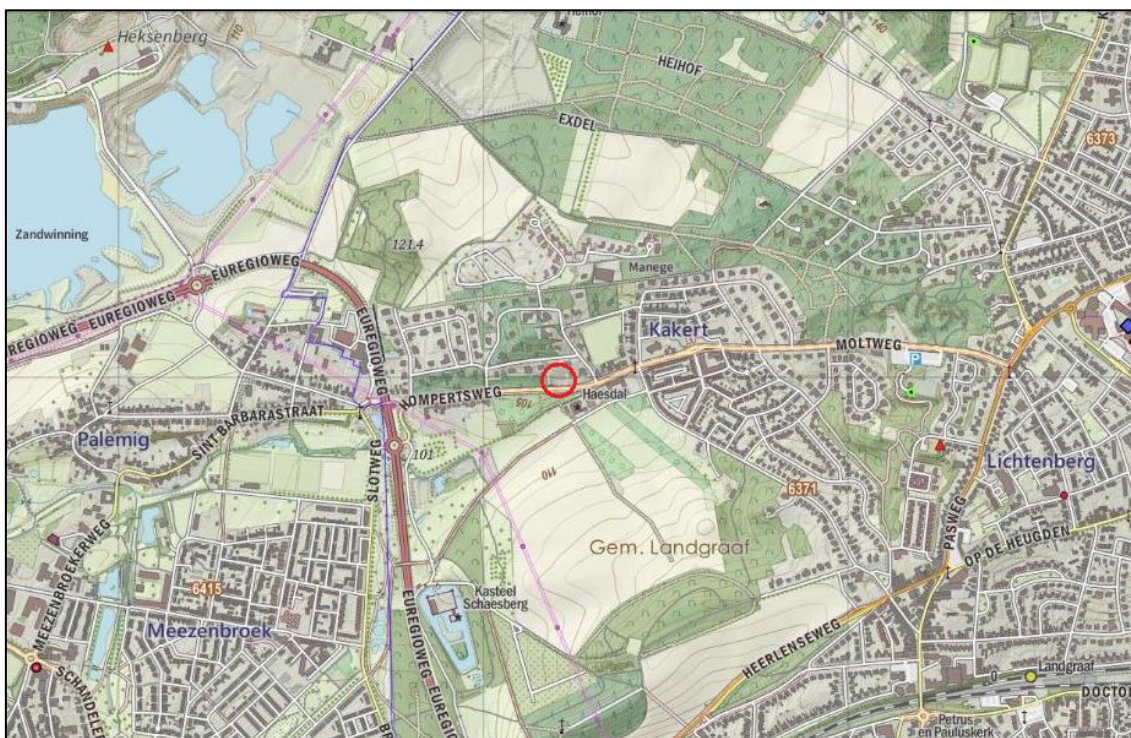
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op initiatief van corporatie Wonen Limburg wordt beoogd aan de Hompertsweg in Landgraaf drie bouwtitels voor vrijstaande woningen te realiseren ten koste van de bestaande 11 rijwoningen. De 11 rijwoningen zijn inmiddels gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt.

Het college van B&W heeft op 23 oktober 2018 besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dit initiatief. Het planvoornemen wijkt af van de geldende bestemmingsplanregels, waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan vormt dit nieuw juridisch-planologisch kader.

Dit nieuwe bestemmingsplan 'Woningen, Hompertsweg' bestaat uit een digitale verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

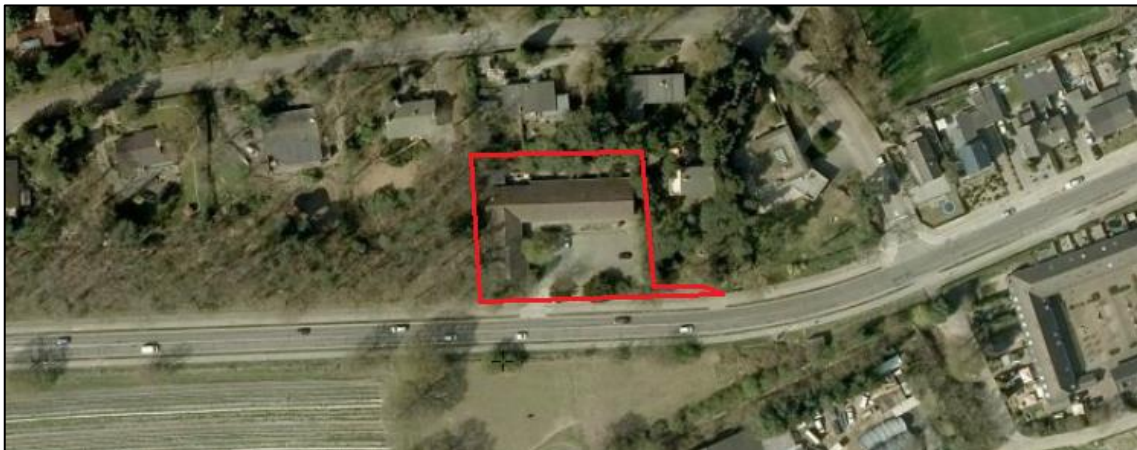


Topografische kaart omgeving, plangebied in rode cirkel

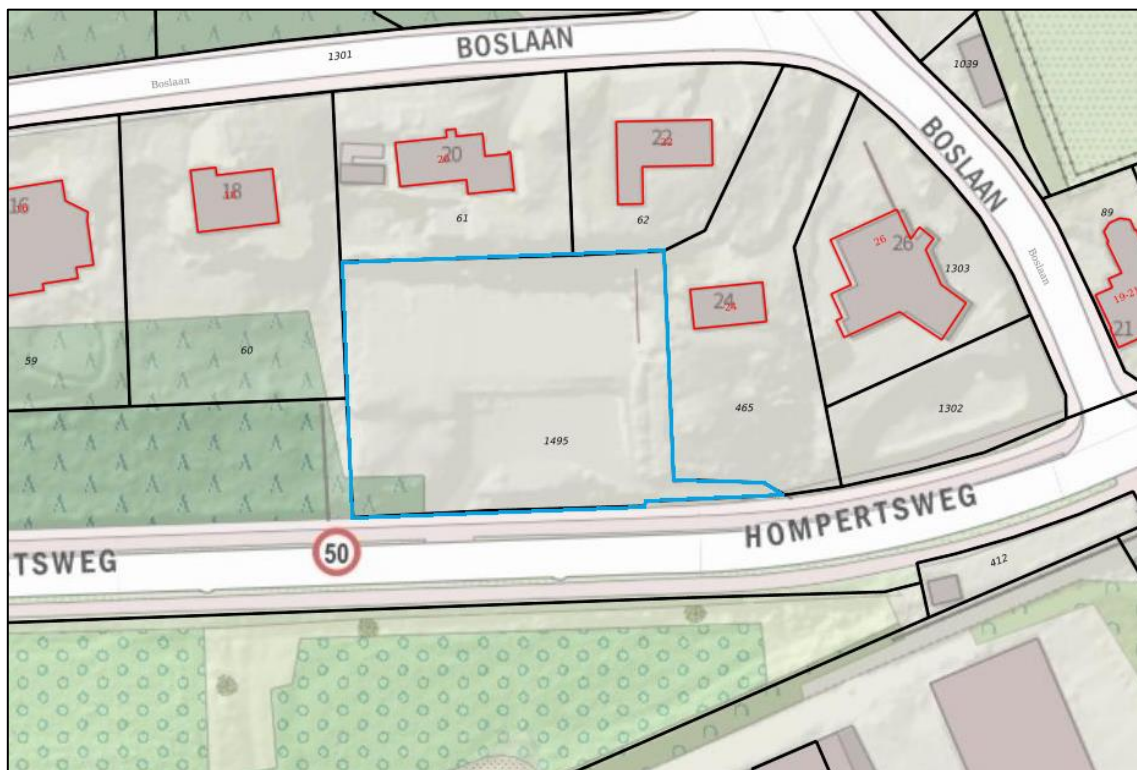
1.2. Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hompertsweg in Landgraaf. Het perceel is onderdeel van de buurt Kakert in het westen van Landgraaf. Het perceel is kadastraal bekend als sectie E, nummer 1495. De kadastrale oppervlakte van het perceel is 2.470 m².

Het plangebied grenst aan het buitengebied dat aan de andere zijde van de Hompertsweg aanwezig is. Verder is het plangebied aan de oost- en noordzijde begrensd door omliggende percelen met vrijstaande woningen. Aan de westzijde grenst het perceel aan een klein bos dat is gelegen tussen de woningen aan de Boslaan en de Hompertsweg.



Luchtfoto, plangebied in rood omlijnd



Kadastrale kaart met topografische kaart, plangebied blauw omlijnd

1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Schaesberg Noord”. Het heeft de enkelbestemming ‘Wonen’. Daarmee zijn de gronden bestemd voor wonen. De voorgevel is met een rode stippellijn (gevellijn) aangegeven en met de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ is bepaald dat er slechts aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd op de aangegeven gronden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Schaesberg Noord’ (plangebied opgelicht)

Het planvoornemen betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen op dit perceel. Dit planvoornemen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Evenmin biedt het bestemmingsplan afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om dit plan te realiseren. Om de beoogde planontwikkeling te faciliteren is daarom een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

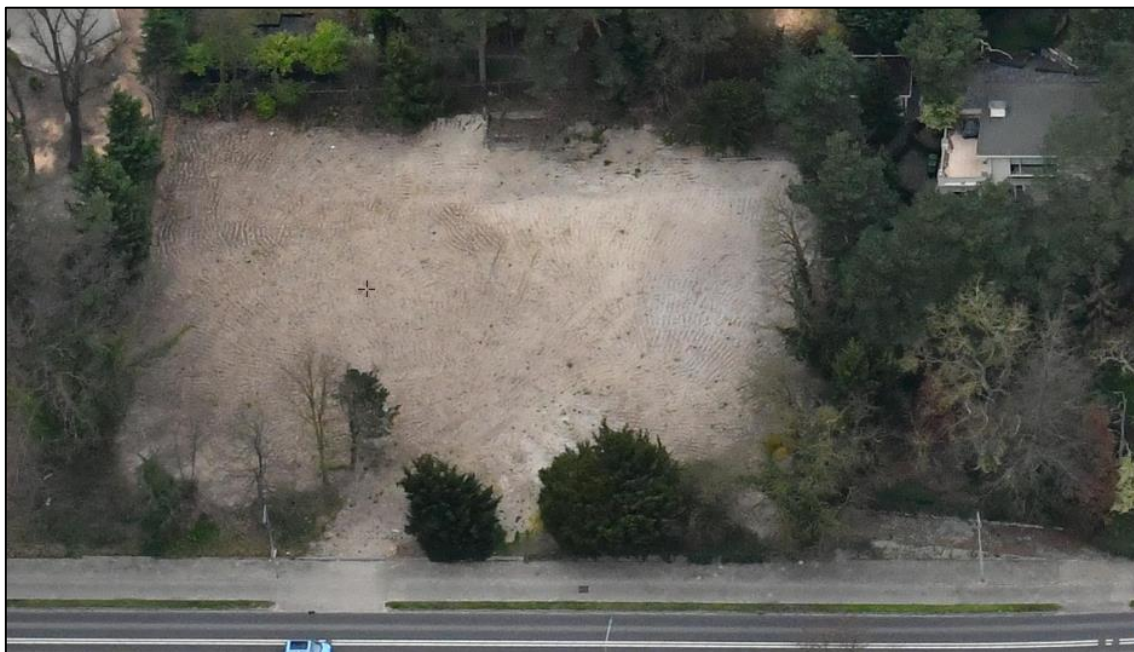
Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Landgraaf opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten: milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 is de financiële en maatschappelijke paragraaf opgenomen.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het westen van de buurt Kakert. Deze buurt bestaat in de directe omgeving van het plangebied voornamelijk uit vrijstaande woningen in een groene, bosrijke en tevens heuvelachtige omgeving. Dit gedeelte van Kakert - rondom de straten Boslaan en Parklaan - grenst in het noorden aan voormalig vakantiepark De Bousberg dat tot woningbouwlocatie in ontwikkeling is. Inmiddels zijn meerdere woningen gerealiseerd. Daarachter begint natuurgebied de Brunssummerheide. In het westen wordt de buurt begrensd door de Euregioweg die de grens vormt met de buurt Meezenbroek en de Sibelco groeve. Ten zuiden van de Hompertsweg liggen voornamelijk agrarische gronden en Slot Schaesberg in het gebied met de naam Haesdal. Ten oosten van de Boslaan is voetbalclub RKSV Kakertse Boys gelegen.

Het plangebied was bebouwd met een L-vormig gebouw waarin een school was gevestigd. Nadat de school het pand verliet is het gebouw omgebouwd tot 11 rijwoningen. In 2018 is het gebouw gesloopt. Het plangebied is in de huidige situatie aldus niet bebouwd en er is met name aan de straatzijde groen aanwezig in de vorm van heesters en bomen. In de huidige situatie zijn er twee opritten gelegen binnen het plangebied (één in het westen en één in het oosten van het plangebied) die beiden uitkomen op de Hompertsweg.



Luchtfoto 2019



Foto plangebied vanuit Hompertsweg (Google Maps, juni 2018).

2.2. Planprofiel

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van drie bouwkavels voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 2.470 m². De kavels zullen ongeveer dezelfde grootte hebben (circa 800 m²). De drie bouwkavels worden op minimaal 13 meter afstand van de Hompertsweg gesitueerd en ontsloten met maximaal twee opritten. De ter plaatse aanwezige groenstrook wordt behouden en versterkt. Dit is met een voorwaardelijke verplichting verplicht gesteld in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het (toekomstig) ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, Rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In de volgende alinea wordt hier nader op ingegaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 3 wooneenheden ten koste van 11 wooneenheden. In totaliteit neemt het aantal wooneenheden af met 8 wooneenheden. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet als 'stedelijke ontwikkeling' geassocieerd in de zin van Bro. Hierdoor is een beschrijving als hiervoor genoemd niet benodigd.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het plan voorziet in een duurzame verstedelijking.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over Rijksbelangen zoals Rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk Rijksbelang. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Algemeen

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.



Uitsnede kaart 1 POL2014 (Zonering Limburg)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen in bebouwd gebied en aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone is toegekend aan gemengde woon- en/of werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

In dit geval wordt de realisatie van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt ten koste van 11 rijwoningen. Conclusie is dat deze ontwikkeling passend is in de visie op het gebied van wonen en bebouwd gebied. De naastgelegen Bronsgroene landschapszone (ten zuiden van de Hompertsweg) blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de plangrens valt. De invloed van dit plan op deze zone is beperkt, omdat in de huidige planologische situatie reeds sprake is van woningen. Dit plan brengt een ander type woningen tot stand (vrijstaande woningen in plaats van rijwoningen) en zorgt voor een afname van het aantal woningen binnen dit plangebied. De 11 rijwoningen zijn in 2018 reeds gesloopt. Conclusie is dat het voornemen goed past binnen de beleidsvisie van de provincie Limburg.

3.2.2. Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

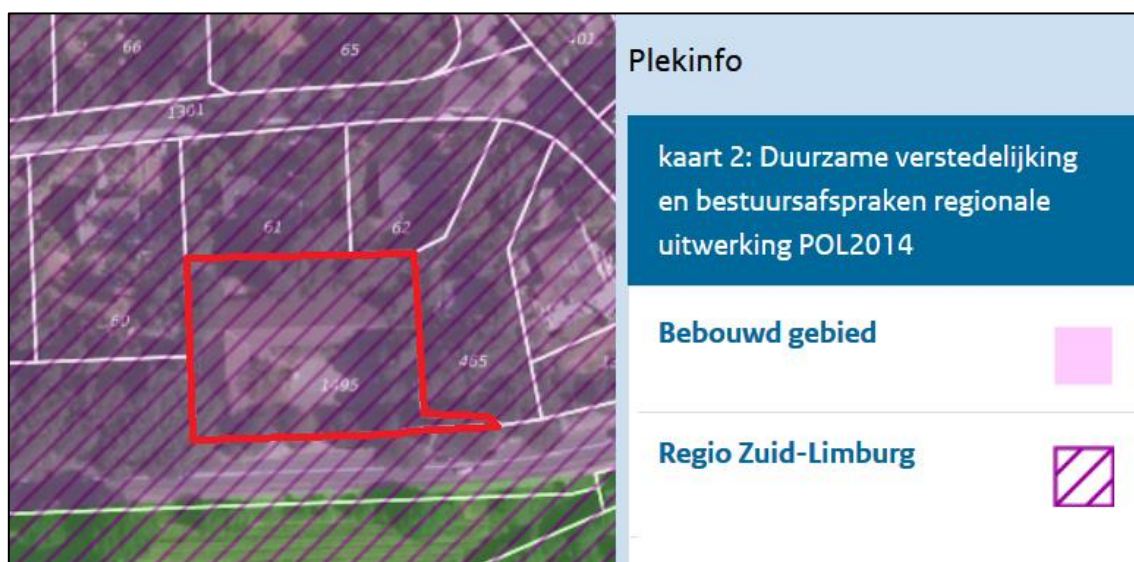
De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Omdat de omgevingsvisie nog niet inwerking getreden is, is dit planvoornemen niet aan dit beleid getoetst. Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie, waardoor in de vorige paragraaf is getoetst aan POL2014.

3.2.3. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 2 (Duurzame verstedelijking)



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg, kaart 4 (Beschermingszones natuur en landschap)

Het project is gelegen binnen 'Bebouwd gebied' in de regio Zuid-Limburg. Tevens is het plan gelegen nabij 'Bronsgroene landschapszone'. Hiervoor gelden de volgende provinciale regels:

Ad.1: Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Ad. 2: Artikel 2.4.2 Wonen

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.

Ad. 3: Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende

kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden (kernkwaliteit “Groene karakter”) wordt de beleidsregel als bedoeld in artikel 2.6.7, tweede lid, gevolgd.

2. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.

3. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn nader uitgewerkt in de bijlage bij dit artikel.

Beoordeling plan

1. In dit geval is geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals reeds is toegelicht in paragraaf 3.1.1. De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een locatie waar reeds 11 wooneenheden in de vorm van rijwoningen zijn toegestaan. Per saldo neemt het aantal wooneenheden af met 8 wooneenheden (van 11 naar 3). Een verantwoording, zoals bedoeld in artikel 2.2.2, onder 3 is daarom niet benodigd.
2. Dit plan voorziet in de realisatie van drie woningen op een locatie waar reeds 11 woningen aanwezig waren. Aan artikel 2.4.2 kan daarom worden voldaan, omdat er per saldo een afname van het aantal woningen ontstaat.
3. De Bronsgroene landschapszone is gelegen ten zuiden van het plangebied. De naastgelegen Bronsgroene landschapszone blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten het plangebied valt. De invloed van dit plan op deze zone is beperkt.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Algemeen

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeente Landgraaf de regionale ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’ (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is een gezamenlijke Zuid-Limburgse visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen de gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft. Als gevolg van de fusie tussen de gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen tot de gemeente Beekdaelen zijn er in de huidige situatie 16 Zuid-Limburgse gemeenten.

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie woonsferen: stedelijk, suburbaan en landelijk. Voorliggend initiatief valt onder de woonsfeer ‘landelijk’. In de landelijke gebieden spelen opgaven met betrekking tot vergrijzing en ontgroening, wegtrekken van voorzieningen en

bereikbaarheid een grote rol. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu redelijk in evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Ingezet moet worden op vernieuwing en verbetering.

De planvoorraad komt momenteel niet overeen met de vraag. Er zijn in Zuid-Limburg circa 8.000 harde nieuwbouwplannen die zijn vastgelegd in bestemmingsplannen, tegenover een beperkte en soms zelfs negatieve behoefte. Daarom bestaat de noodzaak om niet-vrijblijvende afspraken te maken die zijn vastgelegd in deze structuurvisie.

Gestreefd moet worden naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod. Om dit te kunnen bereiken hebben de gemeenten een driedelige opgave:

1. het verdunnen van de bestaande woningvoorraad, daar waar sprake is van een overschot;
2. het terugdringen van ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en;
3. het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen.

Beoordeling plan

Gelet op de afspraken vermeld in de structuurvisie geldt dat iedere nieuwbouwwoning die niet op de vastgestelde subregionale woningmarktprogrammering staat, 1 op 1 gecompenseerd moet worden. Dit bestemmingsplan is door de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering geaccordeerd en het plan is toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Compensatie is hier mogelijk door de (inmiddels gerealiseerde) sloop van 11 wooneenheden.

De voorliggende ontwikkeling leidt tot een afname van de bestaande woningvoorraad, aangezien de huidige verouderde 11 rijwoningen zijn gesloopt ten behoeve van de realisatie van drie bouwkvavels voor vrijstaande woningen. Een dergelijk project is een goed voorbeeld van de omgang met de transformatieopgave in Zuid-Limburg, omdat enerzijds de woningbouwkwatiteit wordt verbeterd en omdat anderzijds het aantal woningen op deze locatie afneemt. Het plan voldoet dan ook aan de beleidskaders van de regio.

De overgebleven woningcontingenten worden mogelijk elders ingezet in de regio Zuid-Limburg. Hiervoor komt mogelijk Aldenhofpark in Hoensbroek (gemeente Heerlen) voor in aanmerking.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2030

De in 2011 vastgestelde structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Landgraaf, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Hoofditens identiteit, ruimtelijke kwaliteit, voorzieningenstructuur en ontwikkelings- en herstructureringslocaties. De structuurvisie zorgt voor samenhang tussen de verschillende vormen van sectoraal beleid en vormt tevens het kader voor de verschillende Wijkontwikkelingsplannen en sturing aan bestemmingsplannen.

Onderhavig plangebied is niet als zodanig genoemd als herstructurings- of ontwikkellocatie. De omgeving ten oosten en ten zuiden is wel in de structuurvisie opgenomen. Ten oosten van het plangebied is de 'Oude Kakert' en de 'Nieuwe Kakert' gelegen. Deze buurten zijn in de afgelopen jaren geherstructureerd. Ten zuiden van het plangebied is Haesdal en Slot Schaesberg gelegen. In de structuurvisie is opgenomen dat deze locatie in ere moet worden hersteld.

Het inmiddels gesloopte gebouw binnen het plangebied voldeed niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Door de sloop van het gebouw en de realisatie van drie bouwkavels op de planlocatie wordt op deze wijze onderhavig perceel herontwikkeld. Deze herontwikkeling past in de beleidsvisie van de gemeente Landgraaf. Het betreft zowel een kwalitatieve verbetering als een kwantitatieve vermindering.

De overgebleven woningcontingenten worden mogelijk elders ingezet in de regio Zuid-Limburg. Hiervoor komt mogelijk Aldenhofpark in Hoensbroek (gemeente Heerlen) voor in aanmerking.

Hoofdstuk 4. Planologische- en milieuaspecten

4.1. Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De gemeente Landgraaf beschikt over vastgesteld archeologisch beleid en een bijbehorende archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (2014). Op basis van deze archeologische verwachtingskaart en de onderscheiden categorieën is het beleid ten aanzien van archeologie doorvertaald in het facetbestemmingsplan 'Archeologie'.

De categorieën van de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Landgraaf 2014 zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen middels dubbelbestemmingen. Dit bestemmingsplan heeft de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 (*Rijksmonumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd*), Waarde - Archeologie 2 (*Terreinen van zeer hoge waarde*), Waarde - Archeologie 3 (*Gebieden met een hoge verwachtingswaarde*), Waarde - Archeologie 4 (*Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde*), Waarde - Archeologie 5 (*Gebieden met een lage verwachtingswaarde*) en Waarde - Archeologie 6 (*Geen verwachtingswaarde*) vastgesteld over het grondgebied van de gemeente Landgraaf.

Beoordeling plan

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' (*Gebieden met een lage verwachtingswaarde*). Deze waarde is toegekend aan de gronden waar sprake is van een lage verwachtingswaarde. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er geen bodemingrepen mogen worden uitgevoerd indien de grootte van de bodemingreep meer dan 10.000 m² beslaat (en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 cm onder maaiveld bedraagt).

Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 2.470 m². Daarom zal de bodemingreep binnen het plangebied nooit meer bedragen dan 2.470 m², waardoor kan worden geconcludeerd dat aan de dubbelbestemming kan worden voldaan. Archeologisch onderzoek is hierdoor uitgesloten.

4.1.2. Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied in het buitengebied lag, in de buurt van boerderijhoeve 'Kakert'. De Hompertweg is op de provinciale cultuurhistorische kaart aangegeven als een weg uit de periode 1810-1955. Op een topografische kaart uit circa 1850 is de weg reeds gekarteerd. Deze weg liep tussen het gehucht Palenberg via de hoeve Kakert richting het gehucht Lichtenberg. Het plangebied was in die tijd reeds aangegeven als bosgebied.



Topografische kaart 1850

Beoordeling plan

Er zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied. Gezien het voorgaande heeft cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.2. Verkeer en parkeren

4.2.1. Parkeren

In 2017 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Landgraaf (GVVP) vastgesteld. Daarin wordt richting gegeven aan het verkeers- en vervoersbeleid in de gemeente Landgraaf voor de komende jaren. Het vervangt het tot op heden vigerende Mobiliteitsplan uit 2009 en de Parkeernota uit 2008. In het GVVP is opgenomen dat parkeren op eigen terrein moet worden opgevangen middels een bepaalde parkeernorm. Dit geldt zowel bij nieuwe functies als bij uitbreiding van bestaande functies.

De parkeernorm voor een grondgebonden woning is 2,0 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning). Voor dit planvoornemen betekent dit bij elke vrijstaande woning twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd op eigen terrein (bv. een oprit). In de regels van dit bestemmingsplan is deze parkeernorm vastgelegd. Eveneens is vastgelegd dat er maximaal twee inritten binnen het plangebied aanwezig mogen zijn op de Hompertsweg. Eén van de twee inritten zal derhalve aansluiten op twee kavels. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm conform het GVVP.

4.2.2. Verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar. De Hompertsweg is in het GVVP aangewezen als gebiedsontsluitingsweg. De realisatie van drie vrijstaande woningen aan deze weg zorgt voor een afname van de verkeersgeneratie ten opzichte van de bestaande 11 rijwoningen.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Toepassing plangebied

Dit planvoornemen voorziet in de realisatie van drie wooneenheden op een terrein waar in het recente verleden 11 wooneenheden zijn gesloopt. Het plangebied heeft reeds een woonbestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn hierna de dichtstbijzijnde (ruimtelijk relevante) niet-woonfuncties beschouwd in relatie tot de voornoemde VNG-publicatie.

Dichtstbijzijnde niet-woonfunctie in de directe omgeving is een agrarisch bedrijf (Aardbeicentrum Landgraaf) aan Kasteelweg 60. Deze inrichting valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Aan de richtafstand kan worden voldaan aangezien deze inrichting is gelegen op een afstand van 30 meter.

Aan Hompertsweg 12 is een bedrijfsbestemming toegekend met de maximale milieucategorie 2. Aan de richtafstand van 30 meter kan worden voldaan, aangezien de afstand circa 110 meter bedraagt.

Aan Sportweg 2 is voetbalvereniging RKS V Kakertse Boys gelegen. Voor sportvelden met verlichting geldt de milieucategorie 3.1 en een richtafstand van 50 meter. Gezien de afstand tot het plangebied - zijnde circa 70 meter - kan worden voldaan aan de richtafstand.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de richtafstanden tussen wonen en niet-woonfuncties. Er is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds brengt het planvoornemen geen verslechtering teweeg voor de niet-woonfuncties, omdat bedrijven niet in haar bedrijfsvoering worden gehinderd. Tevens omdat er reeds sprake is van een woonbestemming dat om die reden al als toetsingskader geldt voor omliggende niet-woonfuncties. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van deze ontwikkeling c.q. voor de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

4.4. Waterparagraaf

4.4.1. Algemeen

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid op verschillende overheidsniveaus. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Limburg. Voorts zijn, eveneens op basis van de watertoets, de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beoordeeld op basis daarvan is een conclusie geformuleerd.

4.4.2. Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In dit kader dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

4.4.3. Watertoets

In 2018 is alle bebouwing en oppervlakteverharding gesloopt en verwijderd. De bebouwing - in de vorm van 11 rijwoningen - had een oppervlakte van circa 570 m². De oppervlakteverhardingen aan de voorzijde van de rijwoningen hadden een oppervlakte van circa 830 m². Deze verhardingen werden gebruikt als parkeerruimte en op- en afrit. In totaliteit was er dus sprake van een verhard oppervlakte van 1.400 m².

Het planvoornemen behelst de realisatie van drie vrijstaande woningen. De omvang van de woningen is niet op voorhand bepaald, al is er sprake van een maximale bouwdiepte (zijnde 17 meter), een voorgevelrooilijn en een maximaal oppervlakte aan bijgebouwen (zijnde 70 m² per

woning). De woningen mogen worden opgericht achter een aangegeven gevellijn. Indien wordt uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden conform dit bestemmingsplan dan zijn er een drietal hoofdgebouwen mogelijk met een totale oppervlakte (footprint) van circa 675 m² en maximaal 210 m² bijgebouwen. De totale oppervlakteverharding door bebouwing is in dat geval circa 885 m². Dat komt neer op een reële verhouding van circa 35% verharding per perceel. De woningen zijn voorzien in een groene setting, in overeenstemming met de buurt.

Uitgangspunt van het waterbeleid is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater op eigen terrein verwerkt moet worden. Bij de realisatie van de woningen zal hiermee rekening worden gehouden. De norm die het waterschap hanteert voor de dimensionering van infiltratie- en bergingsvoorzieningen bij nieuwbouw in het zuiden van Limburg bedraagt 80 mm per 2 uur met een beschikbaarheid van de gehele waterberging binnen 24 uur. Uitgaande van circa 35% verharding dient te worden gerekend op een hemelwatervoorziening met een opvangcapaciteit van circa 24 m³ per perceel. Het afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Bij realisatie van de woningen en zal vorenstaande in aanmerking worden genomen.

4.5. Natuur

4.5.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

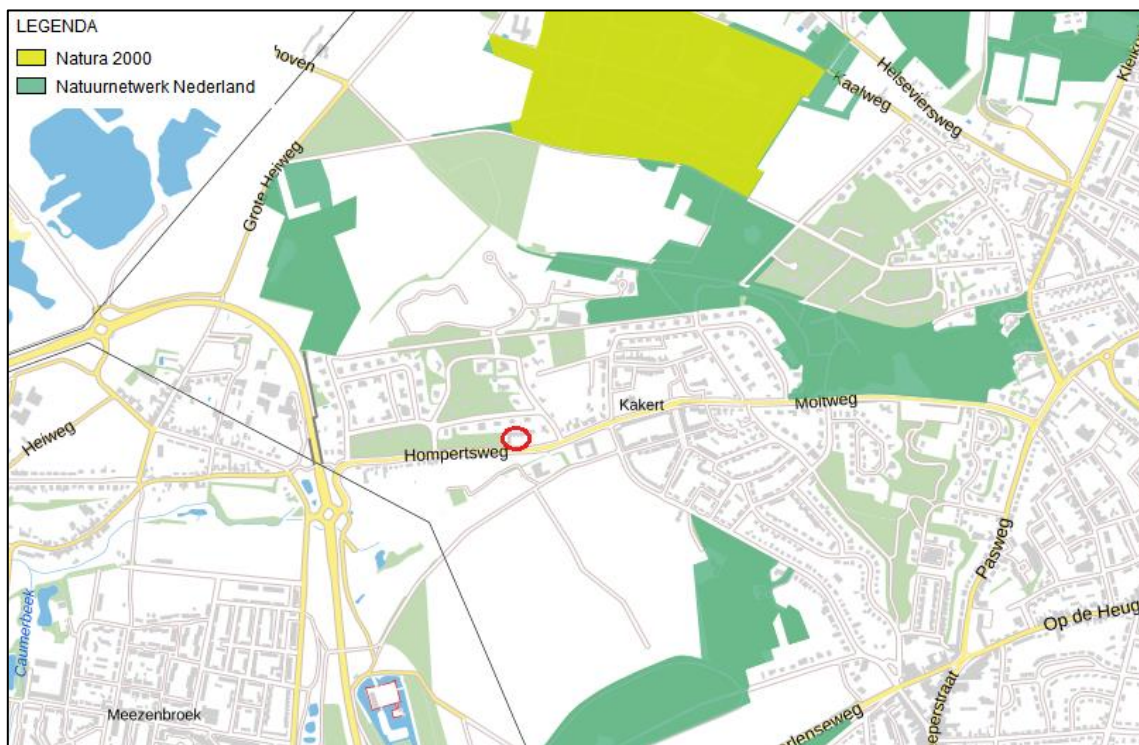
In 2017 is door Bureau Meervelt een natuurtoets uitgevoerd. In deze natuurtoets is inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op soorten en gebieden, en wordt aangegeven welke stappen doorlopen dienen te worden als natuurwaarden mogelijk in het geding komen. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies voor zowel gebieds- als soortenbescherming.

4.5.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op circa 700 meter van Natura 2000-gebied de Brunsummerheide. Dichtstbijzijnde NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland) is gelegen op een afstand van circa 300 meter. Dit zijn de bossen ten noorden van de wijk. Deze gronden zijn tevens door de provincie Limburg aangewezen als 'Bronsgroene landschapszone'.

De Bronsgroene landschapszone en Natura 2000 blijft onaangetast en gehandhaafd omdat dit buiten de projectgrenzen valt. De invloed van dit project op deze zones is beperkt, omdat in de huidige situatie ook al sprake is geweest van woningen. In 2018 zijn de 11 rijwoningen gesloopt en nu ligt het terrein braak met uitzondering van enkele bomen en heesters aan de straatzijde.

Om uit te sluiten dat er sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De rapportage van deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast worden indirecte effecten, zoals drastische grondwaterstanddaling, gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling, niet verwacht. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn derhalve uitgesloten.



Ligging project t.o.v. natuurzones

4.5.3. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- § 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- § 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- § 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van § 3.2 vallen.

De (ruime) omgeving van het plangebied is leefgebied van beschermde en bijzondere diersoorten (zie bijlage 2 van de natuurtoets). Het plangebied zelf vormt leefgebied of kan deel uitmaken van het leefgebied voor broedvogels (alle) en er zijn foeragerende vleermuizen aangetroffen. Om overtreding van de Wnb te voorkomen dienen bomen en struiken niet te

worden gerooid tijdens het broeiseizoen (15 maart - 15 juli). Voor vleermuizen geldt dat het aanbieden van inbouwvleermuisverblijfplaatsen te overwegen is in de nieuwbouw, omdat ingebruikname kansrijk is (natuurinclusief bouwen).

Het perceel dient voorafgaand aan het broedseizoen (dus voor 15 maart, liever eerder) te worden gemaaid. Vestiging van broedvogels wordt hierdoor voorkomen. Eventueel aanwezige geschikte schuilplaatsen voor amfibieën en reptielen (plastic, stronken, dood hout) dienen met voorzichtigheid te worden geruimd. Eventueel aanwezige dieren dienen naar geschikt leefgebied in de directe omgeving te worden verplaatst.

Voor de overige soorten zijn geen overtredingen op grond van de Wet natuurbescherming te verwachten door de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek of een ontheffing is niet nodig mits de mitigerende maatregelen - als bedoeld in tabel 2 van de als bijlage toegevoegde natuurtoets - worden uitgevoerd.

Overigens worden groenstroken voorzien op de kavels met een diepte van 8 meter. Dit betekent dat de woningen in het groen worden voorzien. Deze groenstrook is via de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan vastgelegd. Deze groenstrook is bevorderlijk voor de flora en fauna van het gebied.

Als dieren worden aangetroffen in het plangebied geldt te allen tijde de zorgplicht. Bij het onverhoopt toch aantreffen van beschermde planten- of diersoorten waarvoor geen vrijstelling geldt, dient alsnog contact opgenomen te worden met een ecooloog om benodigde vervolgstappen te bespreken. Verder hoeft er geen invulling gegeven te worden op grond van de zorgplicht bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.4. Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van drie bouwtitels voor drie vrijstaande woningen. In de huidige situatie zijn de 11 rijwoningen reeds gesloopt. De voorgenomen planontwikkeling heeft geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Wat betreft soortenbescherming geldt dat er geen overtreding van de Wnb plaatsvindt indien bomen en struiken buiten het broedseizoen worden gerooid. Vleermuizen maken foeragerend gebruik van het plangebied. Hierdoor is het plaatsen van inbouwvleermuisverblijfsplaatsen kansrijk. Van overtreding van de Wnb is geen sprake. Daarbij is de verplichte groenstrook bevorderlijk voor de flora en fauna.

Geconcludeerd kan daarom worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Desalniettemin geldt te allen tijde de voornoemde zorgplicht.

4.6. Geluid

4.6.1. Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

4.6.2. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In dit geval worden drie geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt op een locatie binnen de geluidzone van Hompertsweg. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd om te onderzoeken of er sprake is van geluidhinder. Hierna volgen de resultaten en conclusies uit dit onderzoek. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat voor het gehele plangebied en op alle toetshoogtes geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om, ongeacht de positie van de woningen, een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de (voor)gevellijn nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Dit nader onderzoek zal ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat

gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten van een mogelijke positie van de drie woningen dat de woningen kunnen beschikken over een geluidluwe achtergevel dan wel buitenruimte.

4.6.3. Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Van Industrielawaai is daarom geen sprake.

4.6.4. Railverkeerslawaai

Voor spoorweglawaai is het plan niet gelegen binnen de geluidzone een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (Geleen-Beek) is namelijk gesitueerd op meer dan 1,2 km afstand van het plangebied.

4.6.5. Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie-, en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.7. Luchtkwaliteit

4.7.1. Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

4.7.2. Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert niet voor niets dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

4.7.3. Niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

4.7.4. Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie wooneenheden. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en op basis van artikel 5.16 lid 1 aanhef en onder c Wm kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied bepaald met de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Met behulp van de monitoringstool kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wet milieubeheer.

Uit de monitoringstool volgt dat direct ten zuiden van het plangebied (ter plaatse van de Homperweg) zowel in de huidige situatie als voor de jaren 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan ten aanzien van luchtkwaliteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.8. Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Om te bepalen of er op de locatie sprake is van bodemverontreiniging is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies van dit verkennend bodemonderzoek.

Beoordeling plan

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal waargenomen (fractie > 20 mm). In de opgegraven grond zijn bijmengingen met puin aangetroffen. De puinhoudende grond is aangetroffen vanaf het maaiveld tot 0,5 m-mv.

In de grond is asbest aangetoond (fractie < 20 mm) in een concentratie beneden het criterium voor nader bodemonderzoek. Het aangetoonde asbest betreft niet-hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatieve concentratie. Vanwege de hoogte van de concentratie wordt nader onderzoek hiernaar echter niet noodzakelijk geacht.

Uit de analyseresultaten blijkt verder dat in de bovengrond plaatselijk een lichte verontreiniging met PAK is aangetoond. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen.

De aangetoonde verontreiniging met PAK is in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. Het aangetroffen gehalte is echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Conventionele Explosieven

De planlocatie ligt in onverdacht gebied. Dit houdt in dat bij de uitvoering van graafwerkzaamheden door de aannemer enkel in een beschikbaar "Protocol Toevalsvondsten" behoeft te worden voorzien.

Na-ijlende effecten Kolenwinning

De planlocatie is gelegen in de concessie van de ON-Mijnen. Onder de beoogde bouwlocatie is (slechts) deels kolen gemijnd, mede als gevolg van een tweetal ondergrondse storings- of breuken. Het is niet uit te sluiten dat zettingsverschillen als gevolg van het stijgen van mijnwater zullen gaan optreden. Hierbij zal bij de uitvoering van de fundering van de woonhuizen rekening moeten worden gehouden.

4.9. Externe veiligheid

4.9.1. Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

4.9.2. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

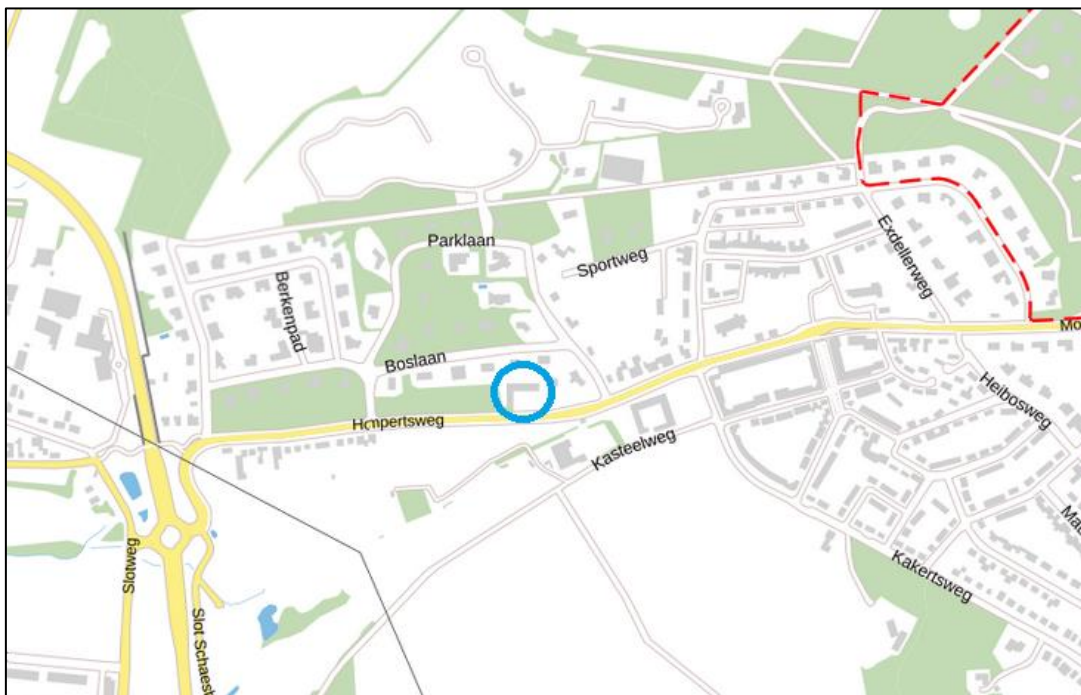
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

4.9.3. Beoordeling plan

Op basis van de Professionele Risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen

zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen, vaarwegen of spoorwegen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Op circa 615 meter afstand van het plangebied bevindt zich een gasleiding. Deze gasleiding, met een diameter van 114 mm en een druk van 40 bar heeft een invloedsgebied van 50 meter. Gezien de aard en afstand vormt dit geen belemmering voor de realisatie van dit planvoornemen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

4.10. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig. Het planvoornemen wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezigheid van kabels, leidingen en straalpaden.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Woningen, Hompertsweg' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan 'Woningen, Hompertsweg'.

5.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond (GBKN) getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

5.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg Noord'. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De bestemming Groen is opgenomen voor de realisatie van groen en groenvoorzieningen. Ook zijn nutsvoorzieningen toegestaan, waterhuishoudkundige voorzieningen en inritten. Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen ter realisatie van het beplantingsplan.

Wonen

De woningen vallen onder het regime van bestemming 'Wonen'. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'geveelijn' of evenwijdig daarachter. Met de aanduiding 'vrijstaand' is aangegeven dat er uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. In de regels is bepaald dat er maximaal 3 wooneenheden mogen worden opgericht in het plangebied. Verder is bepaald hoe hoog en diep de woningen gebouwd mogen worden. Daarnaast zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan.

Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen ter realisatie van het beplantingsplan.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit verbod is niet van toepassing bij een bouwplan tot 2.500 m² verstoringsoppervlak.

Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit verbod is niet van toepassing bij een bouwplan tot 10.000 m² verstoringsoppervlak.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Hier is geen sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daardoor is op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vereist.

De realisering van onderhavige ontwikkeling en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel voor risico van de initiatiefnemer.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen.

Beoordeling plan

De verwachting is dat er geen sprake zal zijn van planschade. Mocht dit onverhoopt wel aan de orde zijn dan komen de kosten voor rekening van de initiatiefnemer, ingevolge de bepalingen in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst zijn ook bepalingen opgenomen over de in stand te houden beplanting.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan is dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan de provincie Limburg en waterschap Limburg.

De provincie heeft opgemerkt dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Inspreek- en zienswijzenprocedure

Vanwege de aard en geringe impact van het project wordt geen (facultatieve) inspraakprocedure gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan heeft vanaf 4 februari voor de duur

van zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant.

Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Omdat er geen zienswijzen zijn kenbaar gemaakt is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1.** **Natuurtoets, Bureau Meervelt**
- Bijlage 2.** **Stikstofdepositie berekening, Tritium Advies**
- Bijlage 3.** **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies**
- Bijlage 4.** **Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Tritium Advies**