

Bestemmingsplan

Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz

Bestemmingsplan

Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz

Toelichting

Bijlagen

Regels**Verbeelding**

Schaal 1:1 000

Datum:

Mei 2013

Datum vaststelling:

27 juni 2013

Projectgegevens:

TOE03-JDJZ0087-01a

REG03-JDJZ0087-01a

TEK03-JDJZ0087-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0965.BPLKB01DePomerio7K-VA01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

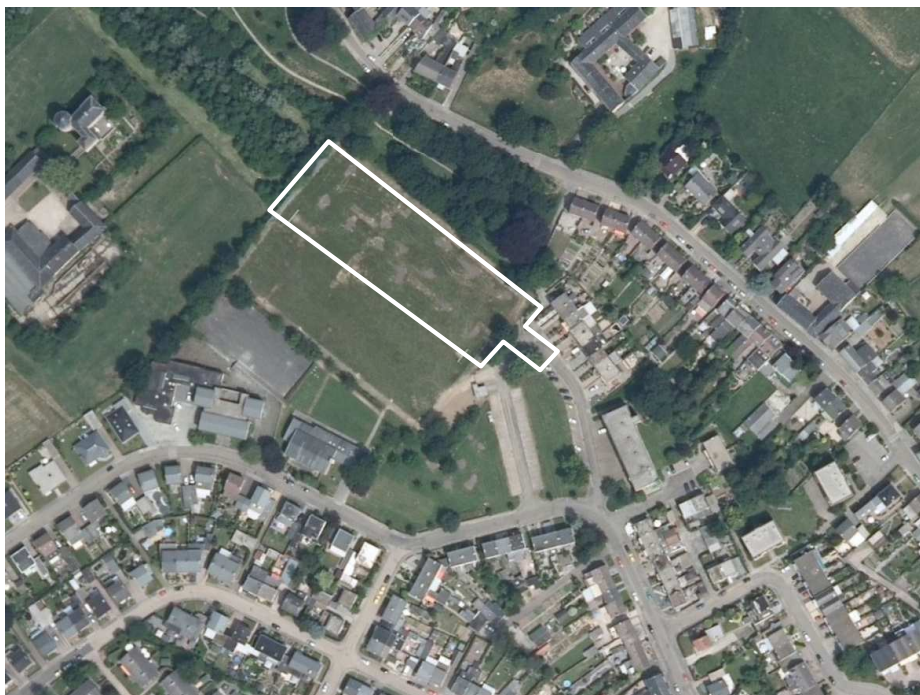
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Plangebied	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
2.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie	19
4	Randvoorwaarden & uitgangspunten	21
5	Milieuaspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.3	Geluidhinder	26
5.4	Luchtkwaliteit en het besluit NIBM	27
5.5	Externe veiligheid	28
5.6	Milieuhinder en bedrijven	30
5.7	Flora en fauna	31
6	Waterparagraaf	33
7	Overige aspecten	35
7.1	Kabels en leidingen	35
7.2	Verkeer en parkeren	35
8	Uitvoerbaarheid	37
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.2	Economische uitvoerbaarheid	38
9	Juridische aspecten	39
9.1	Algemene plansystematiek en juridische opzet	39
9.2	Bestemmingen	39

Bijlagen

1. Saneringsplan, Aelmans Eco B.V., 11 januari 2007
2. Evaluatierapport sanering, Aelmans Eco B.V., 6 december 2011
3. Addendum op evaluatierapport, Aelmans Eco B.V., 1 maart 2012
4. Nazorgplan Groeneboord, Aelmans Eco B.V., 17 februari 2012
5. Besluit evaluatieverslag en nazorgplan, provincie Limburg, 1 juni 2012
6. Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, juni 2008
7. Archeologisch bureauonderzoek, Becker & van de Graaf, 11 april 2007
8. Nota zienswijzen



Ligging plangebied binnen Bocholtz (bron: Google Maps 2011)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Aan de noordzijde van Bocholtz is een nieuwe woningbouwuitbreiding gepland, met een totale omvang van circa 21.950 m². Het stedenbouwkundig inrichtingsplan 'Groeneboord' voorziet in de realisatie van grondgebonden woningen, bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen, (geschakelde) twee-onder-een-kapwoningen, patio-woningen en rijwoningen. Aansluitend hierop voorziet het stedenbouwkundig inrichtingsplan in de herinrichting van de openbare ruimte.

In 2008 is voor het planvoornemen een artikel 19-procedure doorlopen. Op basis daarvan zijn inmiddels 11 woningen opgeleverd. Het overige gedeelte van het plangebied is bouwrijp gemaakt en ligt momenteel braak. Het is wenselijk gebleken om de verdere ontwikkeling gefaseerd plaats te laten vinden omwille van de snelheid met betrekking tot de procedurele voortgang. Hierbij bedraagt de eerste gefaseerde ontwikkeling de realisatie van de 7 vrije sector woningen aan de noordzijde van het plangebied.

De artikel 19 WRO (oud) vrijstelling voorziet niet in de gewenste flexibiliteit. De gemeente Simpelveld is voornemens planologische medewerking te verlenen aan het initiatief. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de 7 vrije sector woningen mogelijk te maken.

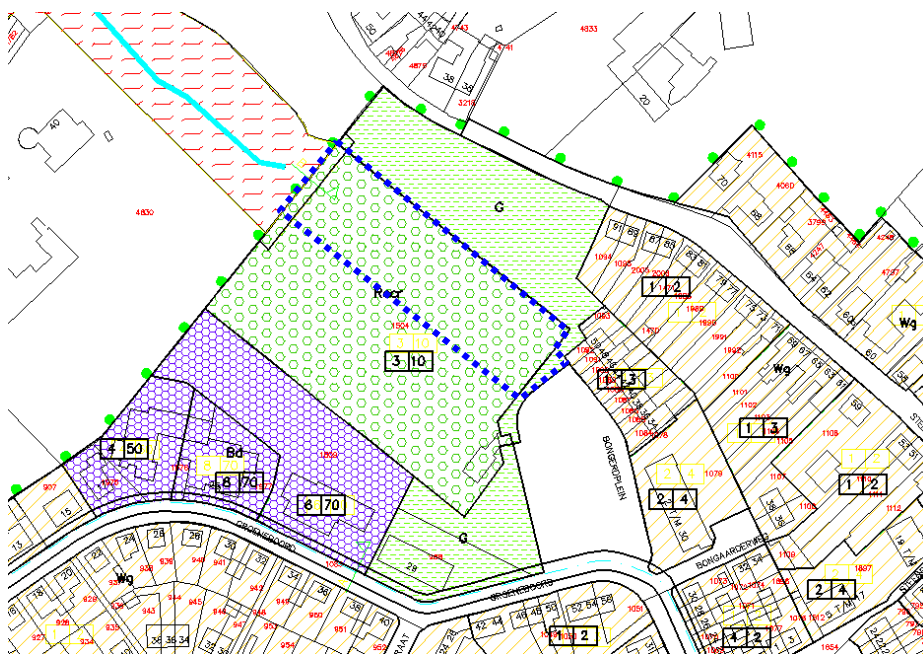
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Bocholtz in de gemeente Simpelveld. Via de verhoogde Zandberg-Steenberg wordt de verbinding gelegd met de buurtschappen Zandberg, Prickart en Broek. Ten noordwesten van het plangebied liggen enkele grotere gebouwcomplexen, waaronder Kasteel De Bongard, een vanuit cultuurhistorie belangrijk element. Een afrit van de rijksweg A76 en van de provinciale weg N281 liggen op relatief korte afstand en daarmee is het plangebied regionaal goed bereikbaar.

De begrenzing van het plangebied zelf wordt aan de noordzijde gevormd door de parkzone aan de Zandberg, met als oostelijke begrenzing het Bongerdplein. De zuidelijke begrenzing bestaat uit de braakliggende gronden, behorend tot het stedenbouwkundig plan 'Groeneboord'. Tot slot wordt de westelijke begrenzing gevormd door agrarische percelen. Ter verduidelijking is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' van de gemeente Simpelveld. Dit bestemmingsplan is op 24 juni 1999 vastgesteld door de gemeenteraad van Simpelveld. Op 14 juli 1999 is het bestemmingsplan goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg. Voor het plangebied vigeert de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Binnen deze bestemming mogen geen woningen worden gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling en bouwmogelijkheden zijn niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Bocholtz' met globale aanduiding van het plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

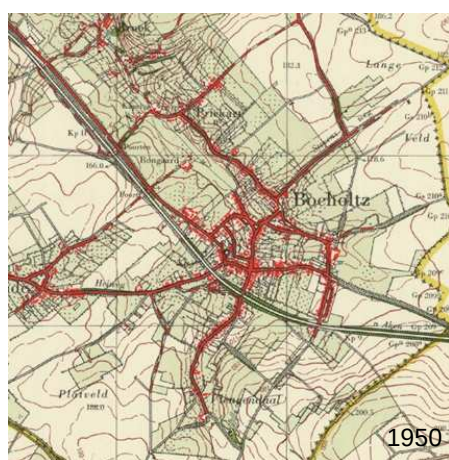
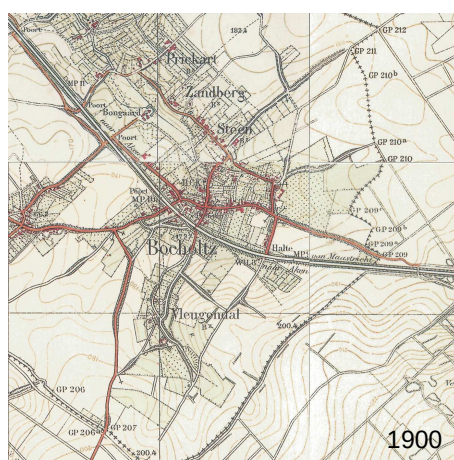
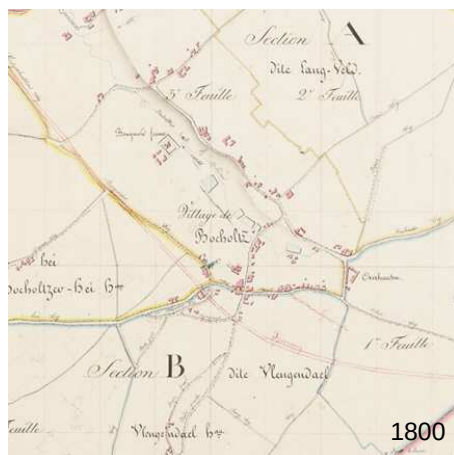
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin het plangebied wordt beschreven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar het voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat de randvoorwaarden en uitgangspunten behorend bij het voorliggend initiatief. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling waarbij in hoofdstuk 6 het aspect water nader wordt behandeld. De overige relevante aspecten zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 wordt de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsplanregeling gegeven.



Historische ontwikkeling Bocholtz

2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

2.1.1 Geologie en geomorfologie

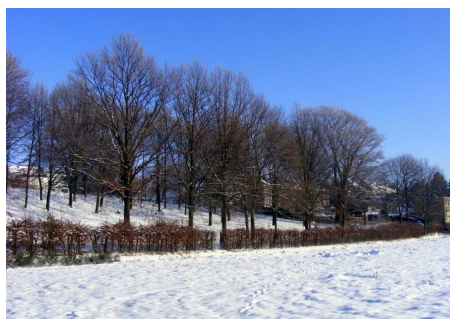
De gemeente Simpelveld ligt in het zuidoosten van Zuid-Limburg en grenst zuidoostelijk aan Duitsland. De huidige verschijningsvorm van het grondgebied van de gemeente Simpelveld is sterk bepaald door geologische processen. Als gevolg van de Maasverleggingen en daarmee gepaard gaande terugsnijdingen van de Maas in vroegere afzettingen is in de loop der tijden een terrassenlandschap ontstaan. De terrassen worden wat betreft hun hoogteligging onderscheiden in hoogterras, middenteras en laagterras. Dit terrassenlandschap is door de beken sterk versneden. Over dit alles werd een in dikte variërend lösspakket afgezet dat het Zuid-Limburgse landschap de zo kenmerkende glooiingen heeft gegeven die ook ter hoogte van Groeneboord goed beleefbaar zijn.

Van de geomorfologische gesteldheid is vooral de driedeling dalen-hellingen-plateaus belangrijk voor de geschiedenis van ontginning en bewoning. Het plateau van Bocholtzerheide-Baneheide, dat deel uitmaakt van een groot plateau dat zich uitstrekt over Duits gebied, is de geomorfologische eenheid die in de directe omgeving van het plangebied kan worden onderscheiden. Het Langveld ten noordoosten van Bocholtz maakt hiervan deel uit.

2.1.2 Bocholtz

Tot 1982 was Bocholtz een zelfstandige gemeente. Bij de gemeentelijke herindeling per 1 januari van dat jaar is zij samengevoegd met de naburige gemeente Simpelveld, waarnaar de ontstane fusiegemeente genoemd is. De groei van de kern Bocholtz is goed leesbaar als onderscheid wordt gemaakt tussen de kernzone met haar uitwaaiierende historische linten en woonbuurten.

De kernzone van Bocholtz ligt rond de historische linten op een kleinschalige basisstructuur van wegen. Markant zijn de uitwaaiierende linten langs de historische wegen. De beperkte kernvorming is vooral het gevolg van uitbreiding van functies en het voorzieningenniveau. Opvallend is de harde overgang van het kerngebied naar de meer open bebouwingsstructuur aan de randen. Veel oudere bebouwing ligt aan de Heiweg, Dr. Nolensstraat en Min. Ruijsstraat. Dit zijn licht meanderende straten met gesloten straatwanden en relatief smalle straatprofielen, die sterk variëren ten gevolge van wisselende bebouwingshoogten. Het gebied rond de vrijstaande kerk is karakteristiek door de contrasten tussen straatruimte, het hoogteverschil en het gebied met typerende panden.



Bestaande situatie (Google Maps 2011)

De woonbuurten van Bocholtz zijn ontstaan door de invulling van de gebieden tussen de historische linten. De woonbuurten worden gekenmerkt door relatief grootschalige decenniumuitbreidingen noordelijk en oostelijk van de kernzone. Karakteristiek is de blokstructuur van decenniumstraten rond de historische wegpatronen. De afzonderlijke decenniumbuurten van grootschalige blokpatronen liggen tegen elkaar. Decenniumvormen zijn gegroepeerd in blokken of clusters met enkele karakteristieke stedenbouwkundige structuren en overeenkomstige inrichting van het openbare gebied.

Het woongebied bestaat overwegend uit blokpatronen uit de jaren 50-90 van de vorige eeuw met kernmerkende hoogteverschillen. De bebouwing van de woonbuurten is grotendeels kleinschalig en bestaat overwegend uit zones van twee bouwlagen met kap in stroken of tweekappers. Kenmerkend is het ontbreken van oudere en historische gebouwen in de woonbuurten. De bebouwing is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Het initiatief ligt aan de noordkant van de kern Bocholtz in de gemeente Simpelveld, waarbij het plangebied een kleine groene lob vormt die de kern Bocholtz als het ware 'binnendringt'. Ten noorden van het plangebied loopt de verhoogd gelegen historische route Zandberg-Steenberg. Via deze route wordt de verbinding gelegd met de buurtschappen Zandberg, Prickart en Broek enerzijds en de historische dorpskern van Bocholtz anderzijds. Aan het zuiden en zuidwesten grenst Groeneboord aan een woonwijk die in de jaren 70 van de vorige eeuw tot stand is gekomen. De bebouwing in deze wijk bestaat uit grondgebonden woningen, voornamelijk in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing. Ten noordwesten van het plangebied liggen enkele grotere gebouwcomplexen. Vanuit de kern Bocholtz is zicht op Kasteel De Bongard. Daarnaast is hier een voormalig schoolgebouw aanwezig en is de sporthal gesloopt. Achter deze gebouwcomplexen strekt zich het heuvelige buitengebied uit.

2.2.2 Functionele structuur

In de huidige situatie zijn de voorzieningen in het plangebied reeds gesloopt of beëindigd en ligt het plangebied momenteel braak.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan Groeneboord is het realiseren van een mix aan woningtypes. Het voorliggend initiatief is gesitueerd aan de noordzijde waar, achter de steile beboste helling van de Steenberg, 7 vrijstaande woningen zijn gepland. Een centraal gelegen park scheidt de noordelijke gelegen vrijstaande woningen van de geschakelde woningen ten zuiden van het park.

In totaal zijn reeds drie geschakelde woningen gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Haaks op de bovengenoemde woningen zijn eveneens reeds vijf rijwoningen gerealiseerd. De rijwoningen zijn georiënteerd op een tweede groengebied dat zich bevindt aan de oostkant van het plangebied. Daarnaast biedt het plan aan de zuidzijde ruimte voor de bouw van geschakelde patio-woningen, waarvan reeds drie woningen zijn gerealiseerd. Deze zijn met de voorzijde op de weg Groeneboord gericht, waardoor ze in directe verbinding staan met de bestaande woonwijk van Bocholtz. Hierdoor wordt er een soepele overgang tussen de bestaande woonwijk en het nieuwe woongebied bewerkstelligd.

2.3.2 Vrije sector woningen

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal 7 vrijstaande villa's. Deze woningen zijn gesitueerd op een ruime kavel. Er zijn geen architectonische richtlijnen meegegeven, er is een grote mate van vrijheid om te bouwen naar eigen smaak.

2.3.3 Groen en water

Het stedenbouwkundig plan Groeneboord heeft een groen karakter. Het zicht op Kasteel De Bongard aan de westzijde van het plangebied wordt intact gehouden en geaccentueerd door de situering van de woningen. Het ten zuiden van het plangebied gelegen park biedt ruimte voor oppervlaktewater dat naast een esthetische functie ook een functie heeft voor waterberging. De noordelijke plangrens wordt gevormd door de primaire watergang Bocholtzerbeek. Een tweede groengebied is aan de oostkant van het plangebied aanwezig. De reeds gerealiseerde rijwoningen zijn met hun voorzijde gesitueerd op dit groene gebied waar tevens parkeerruimte aanwezig is. De twee groengebieden staan visueel met elkaar in verbinding waardoor het groen in belangrijke mate het karakter van het woongebied bepaalt.

2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van een stedenbouwkundige tekening daterend uit 2011. Het stedenbouwkundige ontwerp is nog aan verandering onderhevig. Het opgestelde bestemmingsplan biedt daarom voldoende flexibiliteit voor een verdere uitwerking van het plangebied. In totaal zijn binnen het plangebied vier bestemmingen toegewezen, 'Groen', 'Verkeer', 'Water – Primaire water' en 'Wonen'.

De maximaal 7 vrijstaande woningen hebben de bestemming 'Wonen' toegewezen gekregen. Binnen de bestemming 'Wonen' is een hoge mate van flexibiliteit gerealiseerd met betrekking tot de situering en positionering van de woningen, middels de toepassing van één bouwvlak over de bestemming 'Wonen'. De maximale goot- en nokhoogtes, alsmede het maximum aantal wooneenheden, zijn op de verbeelding aangeduid. De bestemming 'Groen' is opgenomen aan de oost- en westzijde van het plangebied is. Aan de hand van deze bestemming wordt de groenvoorziening en daarmee de afscherming en overgang naar het omliggend gebied gegarandeerd. Aanvullend hierop heeft de primaire watergang Bochofzerbeek aan de noordzijde van het plangebied de bestemming 'Water – Primair water' gekregen.

Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming worden de ontsluiting en de parkeervoorzieningen gerealiseerd.

3 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is onderdeel van de MIRT-regio Brabant en Limburg en omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. De mogelijkheid om bij AMvB (in casu het Barro) regels te stellen is opgenomen in de Wro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2006 (actualisatie 2011)

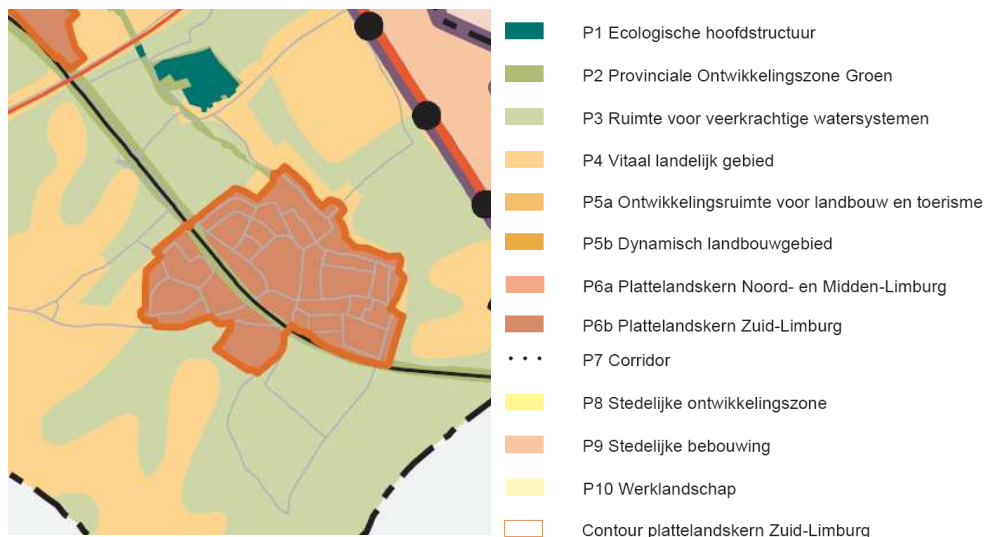
Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) vastgesteld. Dit plan bevat het beleid voor de inrichting en de kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg (ruimtelijke ordening, milieu, water en mobiliteit). Bovendien bevat het Provinciaal Omgevingsplan beleid op het gebied van economie, cultuur en welzijn. Het POL is het beleids- en toetsingskader voor alle verdere ruimtelijke en andere plannen, ook van gemeenten en waterschappen. Het plan is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Raamwerken

POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio. De Kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Een belangrijke beleidsopgave, die hierop aansluit, vormt de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe zijn voor de gehele provincie de volgende vier raamwerken in kaart gebracht:

- het kristallen raamwerk;
- het groene raamwerk;
- het blauwe raamwerk;
- het bronzen raamwerk.

In het kristallen raamwerk staat de milieukwaliteit, met name de aspecten geluid, geur, veiligheid, luchtkwaliteit, water en bodem, centraal. Het groene raamwerk richt zich op behoud/versterking van verscheidenheid (diversiteit in soorten en ecosystemen) en natuurlijkheid (volledige ecosystemen). Tot het groene raamwerk behoren bos en natuurgebieden, ecologische ontwikkelingszones en ecologische verbindingzones. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Doel is onder andere het tegengaan van wateroverlast en erosie alsmede verdroging. Onderdeel van het blauwe raamwerk zijn onder meer de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal en infiltratiegebieden. Het bronzen raamwerk richt zich op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



Uitsnede POL kaart 'Perspectieven'. (Provincie Limburg 2011)

Perspectieven

Op een lager profiel is er behoefte aan nadere nuancering en detaillering. De kern Bocholtz valt onder het perspectief 'Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b)'. Het perspectief 'Plattelandskern Zuid-Limburg' omvat de kernen waarbinnen ruimte wordt geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Rondom elke plattelandskern is sprake van een (verbale) contour. De grotere kernen vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor het omringende gebied.

Het plangebied valt grotendeels buiten de aangegeven contour en valt binnen het perspectief 'P4 Vitaal landelijk gebied'. Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.

Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen.

Conclusie

Het plangebied valt grotendeels buiten de aangegeven contour. De gemeente Simpelveld heeft aan de provincie Limburg schriftelijk kenbaar gemaakt welke tegenprestaties zij bereid is te leveren. Hierop heeft de Kwaliteitscommissie Limburg aangegeven het voorstel van de gemeente Simpelveld over de vorm van de tegenprestatie volledig te onderschrijven. De commissie adviseert Gedeputeerde Staten gebruik te maken van haar afwijkingsbevoegdheid aangaande de tegenprestatie van de gemeente Simpelveld.

De desbetreffende tegenprestaties hebben betrekking op het totale stedenbouwkundige inrichtingsplan 'Groeneboord', waarvan het voorliggend initiatief een deeluitwerking betreft. De tegenprestaties zijn reeds allen gerealiseerd en bestonden uit de realisatie van een nieuwe gymzaal, de sanering van de bodemverontreiniging onder het voetbalveld, de realisatie van groen en water in het plangebied, het plegen van achterstallig en regulier onderhoud van de helling aan de Groeneboord, het leveren van een kwalitatieve impuls voor de leefbaarheid van Bocholtz en de uitbreiden van een stukje van de woningmarkt van Bocholtz.

3.2.2 POL-herziening op onderdelen: contourenbeleid Limburg

Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren zijn in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, (verbale) contouren rond de kernen geïntroduceerd.

Binnen de contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plaatse en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden (POG).

Het initiatief is gelegen tegen de grens stedelijke dynamiek die aan de noordwestzijde van Bochtoltz loopt. Het plangebied vormt een overgangszone tussen het landelijk en stedelijk gebied. Het planvoornemen dient middels een landschappelijke inpassing een passende uitstraling te realiseren naar het rondomliggende open agrarisch landschap toe.

3.2.3 Provinciale woonvisie

In de Provinciale Woonvisie 2010-2015 staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven kan worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave.

De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, is ontwikkeling in de stedelijke ontwikkelingszone en werklandschappen aan de orde, bij voorkeur geconcentreerd en aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, en buiten de Rijksbufferzone, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet 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'-beleid en in de Rijksbufferzone een 'nee, tenzij'.

Nadere uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve component vindt plaats in de regionale woonvisies en bijbehorende regionale woningbouwprogrammeringen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurplan Parkstad Limburg/Intergemeentelijke structuurvisie

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. De gemeente Simpelveld behoort tot het projectgebied Zuidflank. De unieke ligging dient een bijdrage te leveren aan het profiel van Parkstad Limburg. De regio tracht met dit ontwikkelgebied het toerisme en de bezoekers van Mergelland meer te oriënteren op het oosten en het culturele erfgoed van de mijnen, moderne architectuur en Gravenrode. Landschappelijk en recreatief wordt op termijn een totaalbeeld gevormd, samengesteld uit verschillende componenten die op elkaar aansluiten. Daarbij is het belangrijk de unieke landschappelijke ligging van het gebied, de doorkijk naar het open landschap, de natuur en de beekdalen aan Duitse zijde te accentueren. Bovendien kan de Zuidflank inclusief Bocholtz en Simpelveld bijdragen aan het huisvesten van nieuwe werknemers van de ontwikkeling van Avantis en de RWTH-campus en de herstructurering daarmee een extra impuls geven.

Conclusie

In het licht van de bevolkingsdaling en een evenwichtige woningmarkt is de woningmarkt veranderd van een aanbodmarkt in een vraagmarkt en is er overwegend sprake van een kwalitatieve opgave. Door deze gewijzigde huishoudensamenstelling ontstaat een veranderende woningbehoefte. Het streven om de zorg naar de mensen te brengen zorgt ook voor een toenemende vraag naar zorgwoningen en levensloopbestendige woningen. Het planvoornemen voorziet derhalve in een gevarieerd woningaanbod met name bestemd voor de eigen woningbehoefte van de kern Bocholtz.

3.3.2 Regionale woonvisie Parkstad Limburg 2006-2010

Parkstad Limburg heeft al een aantal jaren te maken met een dalend inwonertal en aantal huishoudens, waardoor de woningvoorraadbehoefte ook daalt. Ook verandert de huishoudensamenstelling in Parkstad: er zijn steeds meer ouderen en eenpersoonshuishoudens. Tot dit doel is de Regionale Woonvisie op Hoofdlijnen 2006–2010 en de Regionale Woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 (verlengd tot en met 31 december 2012) opgesteld samen met corporaties en marktpartijen.

Voor de gemeente Simpelveld is de netto toevoeging voor de periode 2006-2010 199 woningen. In de regionale woonvisie worden de volgende streefbeelden aangegeven:

- kwalitatieve verbetering van de woningmarkt voor bestaande inwoners en een vernieuwing van de woningmarkt om nieuwe doelgroepen te binden.

Dit tracht men te bereiken door herstructurering van de bestaande woningvoorraad, het verjongen van de regio door jongeren en starters vast te houden middels kwalitatief goede woningen, voorzien in geschikte huisvesting voor ouderen (zorgwoningen), het ontwikkelen van innovatieve woonmilieus en het zorgen voor een betaalbaar aanbod in zowel huur als koopsector;

- kwantitatief: tot en met 2010 wordt uitgegaan van een netto toevoeging van 2.000 woningen. Deze woningen zijn verdeeld over de (toen nog) 7 gemeenten. Voor Simpelveld, Onderbanken en Voerendaal mogen er gezamenlijk ongeveer 500 woningen worden toegevoegd (pag. 17). Het programma richt zich daarbij met name op het creëren van een krachtig Parkstad centrum, landelijke woonmilieus (w.o. Simpelveld), nieuwe woonconcepten en middenstedelijke woonmilieus eveneens gericht op nieuwe woonconcepten. Tegelijkertijd zullen in het kader van de herstructurering een fors aantal woningen gesloopt moeten worden of anderszins aan de woningvoorraad onttrokken. Eveneens is er aandacht voor de realisatie van koplopers zorgwoningen.

Het is noodzakelijk om de hoeveelheid aan plannen en projecten te prioriteren om aan de opgaven te voldoen. De regio heeft hiertoe een aantal ordeningsprincipes geformuleerd:

- het toevoegen van kwaliteit gericht op de pijlers uniek, ondernemen en lef, grotere diversiteit en versterking van identiteit en imago.
- Herstructurering voor nieuwbouw;
- Het kunnen binden van doelgroepen;
- Ruimte voor onderscheidende concepten;
- Hardheid van plannen.

Conclusie

Het voorliggend initiatief betreft een deeltuitwerking van het stedenbouwkundig plan Groeneboord en voorziet in de realisatie van 7 vrije sectorwoningen.

Het project Groeneboord in Bocholtz is opgenomen op de projectenlijst van de gemeente Simpelveld. Het plan heeft een A-status (zogenaamd 'hard' plan) en voorziet conform de woningbouwprogrammering in een variatie aan huur- en koopwoningen en past hiermee in het beleid van de gemeente Simpelveld.

3.3.3 Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg

De Herstructureringsvisie geeft de kaders weer voor de opgave op de woningmarkt op regionaal, gemeentelijk en stadsdeelniveau. De Herstructureringsvisie voor de woningvoorraad is geen ruimtelijke visie, echter de ruimtelijke ambitie voor Parkstad wordt mede mogelijk gemaakt door ingrepen in de woningvoorraad. Of andersom geredeneerd: ingrepen in de woningvoorraad hebben consequenties voor het ruimtelijk beeld van Parkstad, naast de consequenties voor o.a. de voorzieningen en de economische structuur.

De bevolkingsafname in Parkstad Limburg biedt kansen om de kwaliteit van de woonomgeving te versterken. De kans om te werken aan een krachtige regio en in te zetten op de vele herkenbare unieke pluspunten zoals het vele groen in de nabijheid van de woongebieden, de natuurlijke beekdalen, de rijke culturele en sociale historie, de goede bereikbaarheid en de fijnmazige sociale structuren. Dit vraagt om ruimtelijke uitgangspunten, principes die als basis gelden voor de Herstructureringsvisie. Per gemeente is hierbij een opgave aanwezig om woningen te onttrekken aan de woningmarkt in de periode tot 2020, met name door het slopen van woningen. Voor de gemeente Simpelveld zijn dat ongeveer 550 woningen die per saldo onttrokken moeten worden.

De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg gaat hierbij uit van de onderstaande principes met betrekking tot de ingrepen in de woningvoorraad:

- Groene parkway in interactie met bebouwing;
- Groenverbindingen herstellen;
- Beekdalen versterken;
- Linten als rode dragers versterken;
- Centra als kloppend hart versterken;
- Hogere dichtheid van woningen bij voorzieningen, verdunnen naar de randen/verbeteren stadsranden in stedelijk gebied;
- Leefbaarheid kleine kernen verbeteren.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie gemeente Simpelveld

Het primaire doel van de integrale strategische visie is het positioneren van de gemeente Simpelveld in de periode 2006-2016. De gemeente Simpelveld heeft hierbij gekozen voor verdere integrale en duurzame versterking van het goede woon- en leefklimaat voor de eigen gemeenschap, waarbij geanticipeerd wordt op de demografische en maatschappelijk ontwikkelingen. Om deze doelstelling te behalen is voor de gemeente Simpelveld gekozen voor een ontwikkelingsscenario dat niet alleen gericht is op het voorkomen van selectief vertrek van inwoners en het bevorderen van de terugkeer van jongeren, maar ook door ruimte te bieden aan nieuwkomers. Op het gebied 'bevolking en wonen' speelt de gemeente in haar huisvestigingsbeleid in op de veranderde huisvestigingsvraag, waarbij met name aandacht wordt geschonken aan seniorenwoningen en woningen voor jonge(re) gezinnen, mede om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van circa 7 grondgebonden woningen in Bochtoltz, bestemd voor de vrije sector. Het initiatief betreft een deelsluitwerking van het stedenbouwkundig plan Groeneboord en betreft een gevarieerd en divers bouwplan bestemd voor zowel starters als senioren, en sluit aan op het huisvestigingsbeleid van de gemeente Simpelveld.

3.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 21 december 2010 het gemeentelijk woningbouwprogramma vastgesteld. Op 1 februari 2011 en op 29 maart 2011 heeft het college een aantal wijzigingen doorgevoerd m.b.t. aantallen en de verkorting van de periode. In het gemeentelijk woningbouwprogramma staan de plannen die nog uitgevoerd mogen worden. Er is strenger geselecteerd en plannen die niet meer passen in de huidige ontwikkelingen, kunnen niet uitgevoerd gaan worden.

De gemeente zal zich meer richten op kwaliteit. Nieuwe ideeën zullen gepaard moeten gaan met het slopen van woningen. Indien een plan niet op deze lijst staat, kan deze niet toegekend worden.

Conclusie

Het betreffende plan staat wel op de gemeentelijke woningbouwprogrammering en hiermee voldoet het bouwplan aan de gemeentelijke voorwaarden.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwuitbreiding aan de rand van de plattelandskern Bocholtz en past binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De verdichting is mogelijk door de sloop van de voormalige bebouwing en een herstructurering van het plangebied. Daarnaast draagt de realisatie van de woningen bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Randvoorwaarden & uitgangspunten

Bij de planvorming voor het stedenbouwkundig plan Groeneboord stonden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden centraal:

- De morfologische structuur van de locatie en het Kasteel De Bongard is maatgevend voor de verkavelingsrichting van het stedenbouwkundig plan.
- Het woongebied dient een groen karakter te krijgen.
- Het stedenbouwkundig plan dient een geleidelijke overgang te creëren tussen dorp en landschap.
- Het stedenbouwkundig plan dient op een vanzelfsprekende manier aan te sluiten op de bestaande, zuidelijk gelegen woonwijk.
- De openheid van het landschap dient ervaarbaar gemaakt te worden vanuit het nieuwe woongebied.
- Het nieuwe woongebied dient aan te sluiten op de bestaande weg Groeneboord.
- Het woningbouwprogramma dient kwantitatief en kwalitatief aan te sluiten op het programma van eisen zoals omschreven in de Woonvisie.
- Het plan dient goed faseerbaar te zijn. Tevens dient er aandacht besteed te worden aan een gelijkmatige verdeling van het programma over de fases.
- In het plangebied dienen voorzieningen gerealiseerd te worden ten aanzien van berging en opvang van water in en om het plangebied.

Aan de hand van deze uitgangspunten is een stedenbouwkundig plan Groeneboord gemaakt, waarvan het voorliggend initiatief een deелuitwerking is.

5 Milieuaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Aelmans Eco B.V. is in het kader van de Wet bodembescherming een saneringsplan opgesteld voor het stedenbouwkundig plan Groeneboord, waarvan het voorliggend initiatief een deeluitwerking betreft. Deze sanering is inmiddels uitgevoerd. Zie hiervoor het Evaluatierapport dat als bijlage aan de toelichting is bijgevoegd. De rapportage, d.d. 31 augustus 2007, is eveneens als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

5.1.1 Saneringsplan

Het saneringsplan heeft betrekking op de lichte tot sterke grondverontreinigingen met minerale olie en PAK, welke zijn aangetoond binnen het te ontwikkelen plangebied. Verder zijn op voornoemde locatie sterke verontreinigingen met zware metalen in fundatiematerialen aangetoond. Uit de risico-evaluatie kan worden geconcludeerd dat het ernstige geval van bodemverontreiniging met minerale olie geen onaanvaardbare risico's oplevert bij het toekomstige gevoeligste gebruik, zijnde wonen met tuin, waardoor het niet nodig is met spoed een sanering uit te voeren. Ondanks het aangetoonde geval van ernstige bodemverontreiniging is het terrein bij gelijkblijvende functie zonder beperkingen en zonder sanering te gebruiken. Echter indien een herinrichting plaatsvindt, een omgevingsvergunning noodzakelijk is, graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden en/of de bestemming wijzigt naar een gevoeliger gebruik zal een sanering wel noodzakelijk zijn.

Ten behoeve van de voorgenomen bestemmings(plan)wijziging heeft een bodem-sanering plaatsgevonden. Ter plaatse is gekozen voor een functionele saneringsvariant waarbij het toekomstige gebruik zijnde wonen met tuin als uitgangspunt is gehanteerd. Op 21 november 2007 is het saneringsplan door Gedeputeerde Staten van Limburg goedgekeurd. De uitvoering van de sanering is gestart op 15 maart 2011 en beëindigd op 1 juli 2011.

5.1.2 Evaluatierapport

Uit het evaluatierapport van de sanering van de grond aan Groeneboord/Bongerdplein te Bochtoltz d.d. 6 december 2011 blijkt dat is voldaan aan de saneringsdoelstelling en de daaraan verbonden minimale eisen.

Geconcludeerd kan worden dat de eindsituatie zoals door Gedeputeerde Staten van Limburg beschikt is in het saneringsplan, is behaald. In een aanvulling op het evaluatierapport d.d. 1 maart 2012 is door Aelmans Eco B.V., naar aanleiding van een verzoek om aanvullende gegevens van Provincie Limburg d.d. 20 januari 2012, een en ander verduidelijkt.

5.1.3 Nazorgplan

Op 16 december 2011 is door Aelmans Eco B.V. het nazorgplan opgesteld dat op 17 februari 2012 is aangepast. De sanering heeft zich specifiek gericht op die terreindelen waar men voornemens is om woningbouw te realiseren. Na de uitgevoerde saneringswerkzaamheden zijn ter plaatse van de saneringslocatie restverontreinigingen achtergebleven. Deze verontreinigingen bevinden zich ter plaatse van de terreindelen waar geen woningbouw wordt gerealiseerd. In onderhavig plan betreft dit de strook die bestemd is voor verkeersdoeleinden. Indien grondwerkzaamheden plaatsvinden in dit gebied, gelden hiervoor beperkingen. Werkzaamheden dienen door de eigenaar – gemeente Simpelveld – aangestuurd en begeleid te worden. Hiertoe dient de gemeente nog een kostenraming uit te werken. Gesteld kan worden dat uit het nazorgplan geconcludeerd kan worden dat er m.b.t. de achtergebleven restverontreinigingen bij het geplande gebruik – wadi en infrastructuur – geen risico's aanwezig zijn. Dit geldt alleen wanneer de in het nazorgplan opgenomen gebruiksbeperkingen en maatregelen in acht worden genomen.

5.1.4 Besluit evaluatieverslag en nazorgplan

Conform artikel 39c, lid 2 van de Wet Bodembescherming (Wbb) heeft de Gedeputeerde Staten van Limburg, als bevoegd gezag, op 1 juni 2012 ingestemd met het evaluatieverslag indien gesaneerd wordt overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 38 Wet Bodembescherming. Voor de locatie waarbij sprake is van een restverontreiniging is nazorg van toepassing is. Met het hiervoor opgestelde nazorgplan, alsmede bijbehorende maatregelen en gebruiksbeperkingen, is ingestemd op grond van artikel 39 lid 3 Wet Bodembescherming.

5.1.5 Conclusie

Met inachtneming van het hiervoor vermelde kan worden geconcludeerd dat de bodem (op grond van de destijds uitgevoerde onderzoeken en sanering) geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Door Becker & van de Graaf is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het stedenbouwkundig plan Groeneboord, waarvan het voorliggend initiatief een deeltwerking hiervan betreft. De rapportage, d.d. 11 april 2007, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

5.2.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zelf zijn geen elementen aanwezig van cultuurhistorisch belang. Het plangebied betreft nieuw cultuurland (1806/1840-1890). In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel elementen van cultuurhistorische waarde. Zo loopt ten noorden van het plangebied een weg die ouder of gelijktijdig met de middeleeuwse verkaveling tot stand is gekomen. Deze weg bevindt zich in de sedert 1830 weinig en matig veranderde dorpskern. Ten noordwesten van Groeneboord is Kasteel De Bongard en een voormalige heerlijkheid aanwezig. Het laatstgenoemde element betreft een nog grotendeels natuurlijke waterloop.

In het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel bevindt zich ten noordwesten van het plangebied Kasteel De Bongard. Het zicht op dit waardevolle pand is in het stedenbouwkundig ontwerp gerespecteerd.

5.2.2 Archeologie

Het plangebied is op de Cultuurhistorisch Waardenkaart van de Provincie Limburg aangeduid als gebied met een onbekende archeologische verwachtingswaarde. Aan de noordzijde is daarentegen een gebied aanwezig dat behoort tot de oorspronkelijke dorpskern en is aangeduid als 'nederzetting gewaardeerd'. De oorspronkelijke wegenstructuur en het oorspronkelijke bebouwingspatroon is hier weinig veranderd en goed bewaard gebleven.

Ten noordwesten van het plangebied ligt het terrein van archeologische waarde 'Bongard'. Dit archeologisch monument behoort tot het rijksmonument Kasteel De Bongard. Het plangebied ligt in het dal van de Oostmaas op het terras van Noorbeek. Dit terras is circa 2,44 miljoen jaar geleden gevormd door insnijding van de rivier en bestaat uit zwak zandige klei afzettingen afgedekt met een ophogingslaag uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Het gebied lijkt op basis van het AHN in een droogdal te liggen.

Voor zover bekend zijn er geen tastbare archeologische waarden in het plangebied aangetroffen of te verwachten. Echter het is mogelijk dat het plangebied deel heeft uitgemaakt van het grondgebied van Kasteel De Bongard. Directe aanwijzingen hiervoor zijn niet gevonden. Voor het plangebied geldt een veronderstelde verstoringdiepte van 2 m-mv.

Het plangebied is in de jaren 70 van de 20^e eeuw opgehoogd tot maximaal 3 meter boven maaiveld met huishoudelijk afval en een afdeklaag. De verwachting is dat er geen verstoring aan archeologische waarden op zal treden bij graafwerkzaamheden. De bodemingrepen die gepland zijn in het plangebied zullen minder diep zijn waardoor eventuele archeologische resten niet zullen worden verstoord.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het bureauonderzoek heeft de provincie Limburg, d.d. 21 april 2008, aangegeven dat het advies om geen nader vervolgonderzoek uit te laten voeren wordt onderschreven en goedgekeurd. Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd.

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect archeologie en cultuurhistorie er geen belemmering voor het voorliggend initiatief te verwachten is.

5.3 Geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï.

Het stedenbouwkundig plan Groeneboord, waarvan het voorliggend initiatief een deeluitwerking betreft, is gelegen in de onderzoekszone van de Zandberg/Steenberg, Persoonstraat, Groeneboord, Kommerstraat, Bongerdplein en Bongaarderweg. De onderzoekszone van deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek, d.d. juni 2008, is als bijlage opgenomen.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van 2018 als prognosejaar. Ten behoeve van voorliggend plan dient als prognosejaar te worden uitgegaan van 2022 als prognosejaar. Aannemende dat sprake zal zijn van een toename van de verkeersintensiteit (vanwege de autonome groei van 1% per jaar in deze periode) zal ook de door de woningen te ondervinden geluidbelasting toenemen.

Op dit moment bevindt het plangebied (conform de Wet geluidhinder) zich uitsluitend binnen de onderzoekszone van de Steenberg/Zandberg (50 km/uur). De overige voor het plangebied relevante wegen zijn thans 30 km/uur geworden. Deze wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient vanwege de 30 km-wegen inzicht in de geluidbelasting te worden verkregen om aan te tonen dat ter plaatse van de te projecteren woningen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het reeds uitgevoerde akoestisch onderzoek is uitgegaan van 2018 als prognosejaar. In voorliggend plan dient uitgegaan te worden van prognosejaar 2022. Met een autonome groei van het verkeer met 1% per jaar zal de verkeersintensiteit met circa 4% toenemen.

Bij een verdubbeling (dus 100%) van de verkeersintensiteiten zal de geluidbelasting op de gevels van de woningen toenemen met circa 3 dB. Bij een toename van 4% zal de geluidbelasting toenemen met 0,12 dB. Vanwege de Zandberg/Steenberg zal een geluidbelasting ontstaan van maximaal 41,7 dB exclusief afronding en aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De uiteindelijke toetswaarde van 37 dB voor de Zandberg/Steenberg blijft hiermee ongewijzigd.

In het akoestisch onderzoek is vanwege de Persoonstraat, Groeneboord, Kommerstraat, Bongerdplein en Bongaarderweg een berekening gemaakt met een snelheid van 50 km/uur op deze wegen. Indien alleen gekeken wordt naar een toename van de verkeersintensiteiten met een autonome groei van totaal 4%, zal de maximale geluidbelasting vanwege het Bongerdplein ook hier ongewijzigd blijven (maximaal 50 dB). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is vanwege de relevante 30 km/uur wegen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de 7 vrije sector woningen vanwege de Zandberg/Steenberg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde. Vanwege de relevante 30 km-wegen in het plangebied is in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar geluidniveau.

In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

5.4 Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer 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 de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 7 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Mede aan de hand van de (professionele) risicokaart externe veiligheid is het volgende naar voren gekomen.

5.5.1 Risicovolle inrichtingen

De geplande woningen (kwetsbare objecten) bevinden zich niet binnen de risicozone van een inrichting ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en/of een anderszins risicovolle bedrijf/activiteit.

N.B. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde risicovolle objecten:

- 1.200 meter tot het Gasexportstation Bocholtz;
- 900 meter resp. 1.050 meter tot een tweetal LPG tankstations.

5.5.2 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 dit verband te beschouwen N281 en de A76 bevinden zich op een afstand die ruimschoots groter is dan de gestelde 200 meter, i.c. beiden op ca. 860 meter.

5.5.3 Transportleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt o.a. welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas. Vermeld kan worden dat ten oosten van het plangebied zich een tweetal hogedruk aardgasleidingen van de Ned. Gasunie bevinden (A-645-KR-033 en A-578-KR-199) beiden met de volgende veiligheidsafstanden voor:

- het plaatsgebonden risico:
PR 10-6-risicocontour bedraagt 0 meter
- het groepsrisico:
de 1 % letaliteitgrens ligt op 430 meter;

De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 470 meter.

Het plan ligt dus buiten de risicozones van deze hogedruk aardgasleidingen.

5.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Milieuhinder en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de directe omgeving van het initiatief bevinden zich enkele (agrarische) bedrijven:

- Zandberg 20: Voorheen een agrarisch akkerbouwbedrijf en veehouderij. Thans bestaat de hoofdactiviteit van het bedrijf uit de verhuur van vakantieappartementen en worden op heel beperkte schaal dieren gehouden. Op het bedrijf is het Activiteitenbesluit van toepassing.
- De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 95 meter en is daarmee op een dusdanig voldoende afstand gelegen dat dit bedrijf geen belemmering voor het plan vormt
- Schoolstraat 40: Voorheen twee bedrijven, resp. een melkrundveehouderij en een akkerbouwbedrijf. Thans samengevoegd tot een akkerbouwbedrijf waarop het Besluit landbouw van toepassing is.
- De afstand tot het plangebied bedraagt ca. 90 meter en is daarmee op een dusdanig voldoende afstand gelegen dat dit bedrijf geen belemmering voor het plan vormt.
- Groeneboord 25: opleidingsinstituut. Een dergelijke bedrijfsvoering valt onder het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied bestaan er geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. Eveneens veroorzaakt het voorliggend initiatief geen belemmeringen voor de reeds aanwezige bedrijvigheid.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Daarom is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies beschreven.

5.7.1 Quickscan 2008

Het zuiden van Limburg staat bekend om zijn hoge natuurwaarden en de aanwezigheid van relatief veel beschermde soorten. Dit tezamen met de in de regio waardevolle natuurrijke gebieden zoals het kalkgrasland de Klinkenberg verklaart het grote aantal beschermde soorten dat in de regio voorkomt. Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied vooral sprake van algemene soorten.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Bocholtz, gemeente Simpelveld. Het plangebied bestond uit een grasveld/weide. Ten noorden van het plangebied liggen een hellingbosje en enkele poelen en beekjes. Dit gebied is aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Verspreid over het terrein bevonden zich enkele parkachtige bosschages en struiken. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok 198-314 waarin het plangebied ligt een aantal beschermde soorten zijn aangetroffen, zoals enkele zoogdieren, vaatplanten, reptielen, amfibieën en broedvogels. Uit de provinciale kartering van planten en vogels, alsmede de landelijke verspreidingsinformatie uit atlassen, komt naar voren dat in en nabij het plangebied (in het verleden) een groot aantal waardevolle soorten zijn aangetroffen. Te noemen zijn algemene zoogdiersoorten, waaronder vleermuizen, broedvogels en enkele plantensoorten. Voor kritische soorten ontbreekt leefgebied in het plangebied.

5.7.2 Kap- en sloopvergunning

Ten behoeve van het voorliggend initiatief is, na verlening van de kap- en sloopvergunning, alle opgaande beplanting verwijderd en is het plangebied bouwrijp gemaakt in afwachting van de toekomstige ontwikkelingen. Het plangebied is hierdoor niet langer geschikt voor strikt beschermde soorten die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningbouwontwikkeling veroorzaakt geen negatieve effecten op flora en fauna.

6 Waterparagraaf

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hierbij is, alvorens tot het stedenbouwkundig ontwerp Groeneboord te komen, een overleg gevoerd met gemeente Simpelveld en het Waterschap Roer & Overmaas.

Het planvoornemen betreft een deeluitwerking van het stedenbouwkundige plan Groeneboord, waarbij één integraal watersysteem wordt gerealiseerd voor de gehele planlocatie. In de navolgende paragrafen wordt derhalve het toegepaste watersysteem voor het gehele stedenbouwkundig plan Groeneboord beschreven. Het doel hiervan is om het initiatief zo goed mogelijk te laten aansluiten op de geldende normen met betrekking tot duurzaam waterbeheer.

6.1.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het beheer van het totale watersysteem in het beheersgebied. Dit houdt in de zorg voor zowel kwaliteit als kwantiteit van de oppervlaktewateren, de waterkeringen langs de Maas en het beheer van de zuiveringsinstallaties. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

6.1.2 Locatiestudie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied, vanaf maaiveld tot een diepte van minimaal 1,00 m, globaal bestaat uit zwak zandige leem. Bij de boringen is het grondwater aangetroffen op een diepte van circa 0,75 m minus maaiveld. In hetzelfde onderzoek is een doorlatendheidsmeting van de ondergrond uitgevoerd. De gemeten k-waarde bedraagt circa 0,50 m/dag. Door de hoge grondwaterstand en de relatief lage k-waarde kan de waterdoorlatendheid van de grond ter plaatse van het plangebied als slecht worden geclassificeerd.

Het planvoornemen betreft een deeluitwerking van het stedenbouwkundig plan Groeneboord. Het stedenbouwkundig plan omhelst de bouw van in totaal 38 grondgebonden woningen, waarvan het voorliggend initiatief voorziet in zeven vrijstaande woningen en is grotendeels gelegen ter plaatse van het voormalig sportterrein aan de Groeneboord te Bochtoltz.

De totale oppervlakte van het stedenbouwkundig plan Groeneboord bedraagt circa 19.500 m², waarvan circa 5.800 m² verhard oppervlak zal afwateren op een nieuw aan te leggen wadi. Deze wadi zal worden aangelegd in een groenstrook centraal in het plangebied. Het verhard oppervlak bestaat uit de daken van de nieuw te bouwen woningen (circa 2.400 m²), de inritten behorende bij deze woningen (circa 860 m²) en openbare verharding (circa 2.540 m²).

6.1.3 Conclusies en aanbevelingen

Het huishoudelijk afval- en regenwater wordt gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt ingezameld in het dwa-stelsel en vervolgens aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Groeneboord. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp is de infiltratievoorziening voor het hemelwater gedimensioneerd. De te realiseren bergingscapaciteit wordt berekend door de benodigde berging in mm te vermenigvuldigen met het totale verhard oppervlak. Op advies van het Waterschap wordt in dit plan gerekend met een benodigde berging van 35 mm. Dit resulteert in een te realiseren berging van $0,035 \text{ m} \times 5.800 \text{ m}^2 = 203 \text{ m}^3$. De berging wordt gerealiseerd in een wadi. De maximale hoogte van de waterspiegel dient niet meer te bedragen dan 0,20 m. Hierdoor is onder andere het gevaar voor spelende kinderen tot een minimum beperkt. Om in totaal een berging van 203 m³ te realiseren dient de wadi een oppervlakte te hebben van $203/0,20 = 1.015 \text{ m}^2$. Gezien de slechte infiltratiecapaciteit van de ondergrond zal slechts een deel van het regenwater vanuit de wadi infiltreren in de ondergrond. In de wadi zal derhalve een inspectieput geplaatst worden om het regenwater dat niet infiltreert vertraagd af te voeren richting de Eyserbeek van het Waterschap.

Hiervoor wordt in de put een schuif geplaatst waarmee de af te voeren hoeveelheid regenwater wordt beperkt tot 2,4 l/sec. Uitgaande van een totale hoeveelheid regenwater in de wadi van circa 203 m³, en er vanuit gaande dat van deze 203 m³ een klein deel zal infiltreren, zal met deze afvoercapaciteit de wadi binnen 24 uur leeglopen. De inspectieput zal worden voorzien van een roosterdeksel en de bovenkant van de put zal geplaatst worden op een hoogte van 0,20 m boven de bodem van de wadi. Indien een bui valt van meer dan 35 mm zal deze roosterdeksel dienen als een overstortvoorziening van de wadi. Ook indien er binnen 24 uur meerdere zware buien vallen, die tezamen meer dan 203 m³ berging vereisen, zal de overstortvoorziening in werking treden. De overstortvoorziening wordt 0,20 m onder de bovenkant van de wadi geplaatst. Hierdoor zal wateroverlast voor de omliggende woningen voorkomen worden.

De detaillering van de afvoervoorziening vanaf de wadi richting de Eyserbeek zal in overleg met het waterschap nader worden uitgewerkt. Hiervoor is een vergunning aangevraagd in het kader van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Gelet op de Keur is door het waterschap per brief d.d. 31 januari aan de gemeente Simpelveld vergunning verleend voor het maken en behouden van een lozingswerk in de waterkwantiteitsbuffer Bongerd en het leggen en behouden van een leiding in de beschermingszone van de waterkwantiteitsbuffer Bongerd.

7 Overige aspecten

7.1 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.2 Verkeer en parkeren

De kern Bocholtz is regionaal bereikbaar via de A76 en daarop aansluitend de N281. Vanaf de N281 is het plangebied bereikbaar via de Simpelvelderweg, die rechtstreeks in verbinding staat met de weg Groeneboord, waarvan het voorliggend initiatief een deelsluitwerking betreft. De ontsluitingsstructuur van het stedenbouwkundig plan Groeneboord wordt gevormd door een centrale lus, die op twee punten aan de oostzijde aansluit op de Groeneboord. De centrale lus heeft een functie voor bestemmingsverkeer en betreft dus geen doorgaande route. De bestaande weg Groeneboord ontsluit direct de zuidelijke gelegen vrijstaande woningen op de hogere ordewegen.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van zeven vrijstaande woningen, met elk minimaal 2 opstelplaatsen op eigen terrein.

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd te worden met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz', te weten de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. De binnengekomen reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het onderhavig bestemmingsplan.

8.1.2 Terinzagelegging

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz' heeft vervolgens de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het plan heeft hierbij gedurende een periode van 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz'. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

8.1.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Vrije sector woningen Groeneboord, Bocholtz' in haar vergadering van 27 juni 2013 gewijzigd vastgesteld.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

8.2.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

8.2.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

8.2.3 Planschade

Op grond van artikel 6.4a Wro zal een overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer waarvan de strekking is dat de door derden geleden schade geheel voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn verzoek (ten behoeve van de ontwikkeling van een bouwplan) herzien van een bestemmingsplan.

9 Juridische aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

9.1 Algemene plansystematiek en juridische opzet

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012, die vanaf oktober 2012 mag worden toegepast. Verplichte toepassing van de aangepaste SVBP geldt vanaf 1 juli 2013.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan staat tussen beide in. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op het realiseren van de nieuwe ontwikkeling voor het oprichten van 7 vrijstaande woningen in het plangebied.

9.2 Bestemmingen

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

Artikel 3 Groen

Binnen deze bestemming is onder andere ruimte voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, zoals nutsgebouwtjes, ondergrondse inzamelvoorzieningen voor huishoudelijk afval, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

Artikel 4 Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere bepalingen opgenomen.

Artikel 5 Water – Primair water

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, wadi's, waterlopen en waterpartijen. Verder zijn ook groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen.

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

Artikel 6 Wonen

De gronden binnen deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wonen, tuinen, erven, verhardingen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Via een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de regels voor het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven en voor afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen hoofdgebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn de bebouwingskarakteristiek, het maximum aantal woningen, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aangegeven. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

Gezien de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegd. Voor deze gronden geldt voor grondwerkzaamheden de verplichting van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden. De verplichting geldt vanaf een diepte van 2 meter (de zogenaamde verstoringsdiepte). Voor aanvragers van een bouwvergunning geldt de verplichting tot het overleggen van een archeologische rapportage.