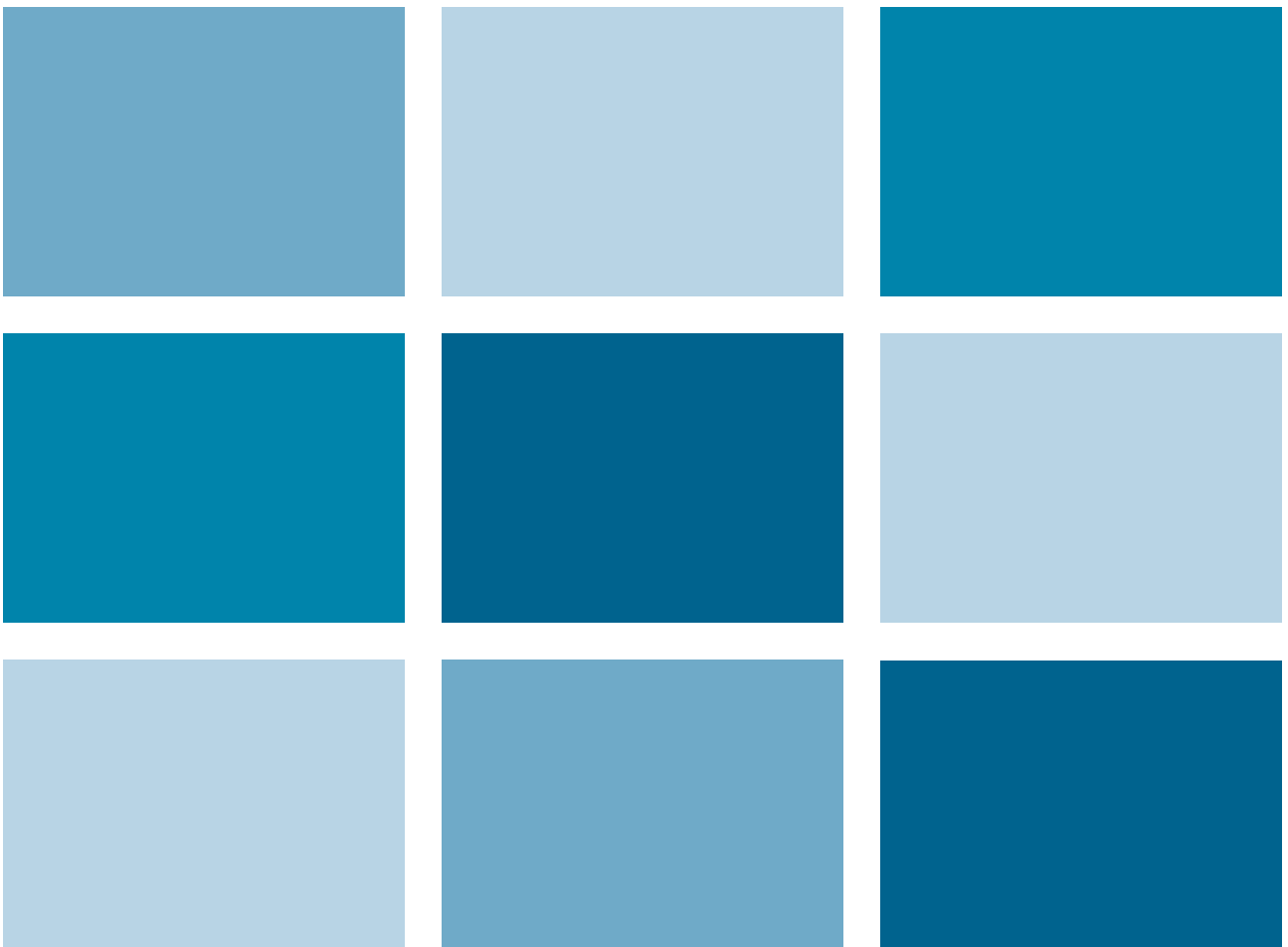


Bestemmingsplan 't Veldje, Voerendaal

Gemeente Voerendaal



Bestemmingsplan

't Veldje, Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:500

Vastgesteld:

9 mei 2018

Projectgegevens:

TOE03-0254031-01A

REG03-0254031-01A

TEK03-0254031-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0986.BPVeldje-VG01

Datum vrijgave

17-05-2018

Opsteller(s)

TP, AdV

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave

C8

croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Water	27
4.7	Natuur	30
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9	Verkeer en parkeren	32
4.10	Kabels, leidingen en straalpaden	32
4.11	Besluit milieueffectrapportage	33
5	Juridische planopzet	37
5.1	Juridische planopzet	37
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	37
6	Haalbaarheid	39
6.1	Financieel	39
6.2	Maatschappelijk	39

Bijlagen:

Bijlage 1: Rapport historisch bodemonderzoek d.d. 22 augustus 2017, Antea Group

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek d.d. 23 augustus 2017, Windmill

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna d.d. 24 augustus 2017, Faunaconsult

Bijlage 4: Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen inclusief bijlagen

Bijlage 5: Schaduwstudie d.d. 23 april 2018, CroonenBuro5



Ligging locatie 't Veldje, Voerendaal (Globespotter 2016)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van het Veldje te Voerendaal, het plangebied van het voorliggend plangebied, zijn er plannen om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuwbouwplan te realiseren. De initiatiefnemer, Woningstichting Voerendaal, is in samenwerking met de Gemeente Voerendaal voornemens om ter plaatse van het plangebied 15 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen te realiseren.

Ter plaatse van de nieuwbouwwoningen geldt in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. De ontsluiting van de nieuwbouwlocatie zal via de Eynattenstraat worden gerealiseerd. Ter plaatse van de beoogde ontsluiting vigeert de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter hoogte van het plangebied vast te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het midden van Voerendaal, ten zuidoosten van het centrum van Voerendaal. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrenst door de Eynattenstraat en aan de noordzijde door het Veldje. Het Veldje is een zijpad van de wijkontsluitingsweg, de Hogeweg. De zuid- en westzijde van het plangebied wordt begrenst door woningen aan de Hogeweg en de Kunostraat, voornamelijk twee-onder-een kapwoningen.



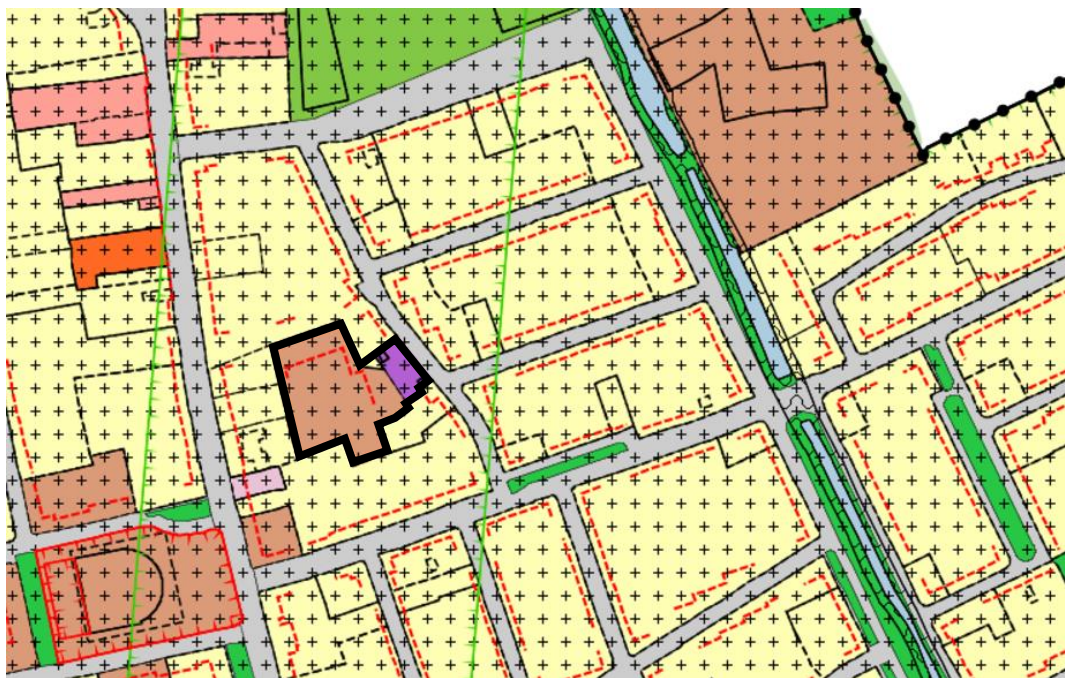
Begrenzing plangebied 't Veldje, Voerendaal (Globespotter 2016)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'. Dit bestemmingsplan is op 1 oktober 2015 vastgesteld. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Daarnaast heeft een klein hoekje de bestemming 'Woongebied'.

Op gronden van het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' en 'Vrijwaringszone – Straalpad'. Met ingang van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014, vastgesteld op 31 maart 2017, is het bodembeschermingsgebied Mergelland geschrapt. Grotendeels viel dit bodembeschermingsgebied samen met het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg is echter niet gelegen in de kern van Voerendaal. In het voorliggend bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' niet overgenomen.

Voor de maatvoering geldt op gronden van de bestemming 'Maatschappelijk' een maximum bebouwingspercentage van 40% en een maximum bouwhoogte van 6 meter. Op gronden van de bestemming 'Woongebied' geldt voor de maatvoering een maximum aantal bouwlagen van 1 bouwlaag en geldt de bouwaanduiding 'Vrijstaand'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' met in het zwart de ligging van het plangebied (Ruimtelijke plannen)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 't Veldje, Voerendaal' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is de voormalige locatie van het activiteitscentrum van de Stichting Radar (AC 't Veldje). Het activiteitscentrum was bedoeld voor mensen met een (verstandelijke) beperking. Inmiddels is het pand niet meer in gebruik.

Het plangebied bevindt zich behoorlijk centraal van het bebouwde gebied van het dorp Voerendaal. Het plangebied bevindt zich in een gebied waarin met name een woonfunctie aanwezig is. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door grondgebonden woningen. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich op circa 60 meter het gemeentehuis van de gemeente Voerendaal. Circa 80 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een horecagelegenheid.

De ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de noordzijde, via het Veldje. Voor gemotoriseerd verkeer is het Veldje doodlopend en met enkel een verbinding met de Hogeweg. Voor voetgangers en fietsers vormt het Veldje echter een belangrijke doorgaande verbinding tussen de Hogeweg en de Eynattenstraat.

Het gehele plangebied is omringd door een hekwerk. Naast het gebouw bevindt zich een parkeerplaats. De parkeerplaats is te bereiken via een brede oprijlaan, aan de noordzijde van het gebouw. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich twee nutsvoorzieningen. De rest van het plangebied bestaat uit een grasveld om het gebouw heen met daarop een aantal bomen. Ook aan de westzijde van de parkeerplaats bevindt zich een grasveldje met veel bomen. Aan de noordzijde van het gebouw bevindt zich een voetbalveldje op eigen terrein. Dit voetbalveldje is niet openbaar toegankelijk. In de onderstaande afbeelding is de entree van het plangebied in de huidige situatie zichtbaar.



Entree van het plangebied (Globespotter, 2016)

2.2 Toekomstige situatie

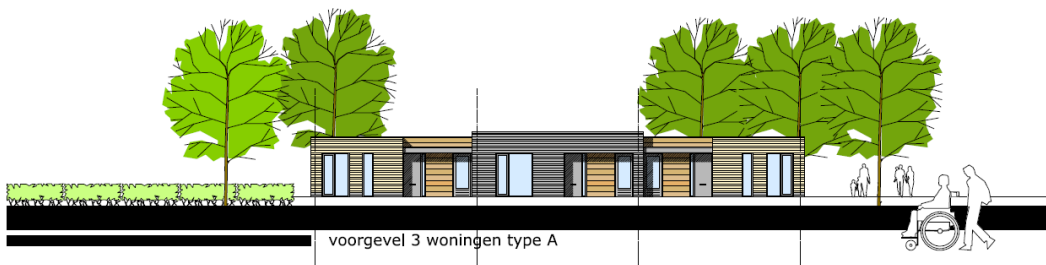
2.2.1 Wonen

De herontwikkeling van het plangebied zal bestaan uit het realiseren van 15 levensloopbestendige woningen. Er worden 4 verschillende type woningen gerealiseerd. De woningtypen A, C en D zullen één-laags met een plat dak worden en woningtype B zal twee-laags zijn. De woningen worden gerealiseerd in 3 woningblokken. Eén woningblok, bestaande uit 8 woningen, zal worden gerealiseerd aan de gehele westzijde van het plangebied. In dit woningblok zullen de woningtypen B, C en D gepositioneerd worden. Hieronder wordt het vooraanzicht van dit bouwblok weergegeven.



Vooraanzicht woningblok van 8 woningen (Wauben Architects)

Verder zal er een woningblok van 3 woningen gerealiseerd worden aan de zuidzijde van het plangebied en een woningblok van 4 woningen aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze 2 woningblokken zullen geheel uit woningtype A bestaan. Hieronder is het vooraanzicht van het woningblok van 3 woningen weergegeven.



Vooraanzicht woningblok van 3 woningen (Wauben Architects)

2.2.2 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van het plangebied en gaat via de Eynattenstraat. De wijkontsluitingsweg, Hogeweg, is bereikbaar via de Eynattenstraat en de Kunostraat. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een parkeerplaats met ruimte voor 18 auto's. Op de parkeerplaats zullen ook twee ondergrondse containers gerealiseerd worden. De parkeerplaats is de enige plek binnen het plangebied die bereikbaar is met de auto. De rest van het plangebied zal autoluw worden en niet bereikbaar zijn met de auto.

2.2.3 Groen

De voortuinen van de woningen zijn gericht aan de binnenkant van het plangebied. Tussen de woningen bevindt zich een speelveldje met daarop een wadi. De achtertuinen bevinden zich aan de randen van het plangebied. Aan de noordzijde van het grasveld en ten zuiden van het grasveld bevinden zich enkele bomen. Ook bevinden zich enkele bomen ten noorden en ten zuiden van de parkeerplaats. Deze bomen worden gehandhaafd ten opzichte van huidige situatie. Er worden ook een aantal bomen gekapt. In het onderstaande stedenbouwkundig plan is de huidige situatie voor wat betreft bomen ingetekend en is te zien welke bomen gehandhaafd worden en welke gekapt gaan worden. De boom op het speelveldje zal worden aangeplant.

2.2.4 Nutsvoorzieningen

De twee nutsvoorzieningen in het oosten van het plangebied blijven in de toekomstige situatie ongewijzigd.



Stedenbouwkundig plan (Wauben Architects)

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Voordat het stedenbouwkundig plan gemaakt is, zijn omwonenden tijdens een viertal sessies betrokken bij het project. Deze sessies hebben plaatsgevonden op 20 februari 2017 (bij het Gemeentehuis van Voerendaal), 18 april 2017, 24 mei 2017 (Cicero, Tenelenweg) en 21 september 2017 (Kantoor Woningstichting Voerendaal). Tijdens deze sessie hebben de omwonenden hun wensen kunnen aangeven en zijn een aantal varianten voor het stedenbouwkundig plan uitgewerkt.

Het stedenbouwkundig plan is een relatief uitgewerkt plan waarin een (gedetailleerde) verkaveling is vastgelegd. De uitwerking is tot stand gekomen samen met de initiatiefnemer en de gemeente. Het maximaal aantal en type woningen is afgestemd op de daadwerkelijke woonwensen van de (potentiële) bewoners, namelijk levensloopbestendige woningen. Dit stedenbouwkundig plan dient daarom als basis voor onderhavig bestemmingsplan.

Woongebied

De 15 grondgebonden levensloopbestendige woningen zullen gerealiseerd binnen de bestemming 'Woongebied'. Binnen het bestemmingsvlak worden de 3 woningblokken inclusief de tuinen gerealiseerd.

Groen

De beoogde locatie voor het speelveldje en de wadi worden bestemd met de bestemming 'Groen'. Daarnaast wordt om het snippergroen rondom de woongebieden, de nutsvoorzieningen en de parkeerplaats ook bestemd als 'Groen'.

Nutsvoorzieningen

Ter plaatse van de beoogde parkeerplaats aan de oostkant van het plangebied vigeert nu de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Een groot deel van deze bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' blijft gehandhaafd. Ter plaats een deel van de parkeerplaats en een deel van het snippergroen ten zuiden van de parkeerplaats worden gronden overgedragen van de nutsbeheerder aan de gemeente Voerendaal. De betreffende gronden worden bestemd met 'Verkeer' en 'Groen'.

Verkeer

Ter plaatse van de parkeerplaats, en de ontsluiting ervan op de Eynattenstraat, zal in de nieuwe situatie de bestemming 'Verkeer' gelden. Het pad rondom de groenzone en de verbinding met de parkeerplaats krijgt ook de bestemming 'Verkeer'. Gemotoriseerd verkeer is hier uitgesloten. Daarom is de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer' toegevoegd.

3 Beleidskader

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, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR 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. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel 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 de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt,

bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 13 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 15 woningen mogelijk, waardoor een toets aan de ladder noodzakelijk is.

De behoefte

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

In de regionale woonvisie 2017-2021, onderdeel gemeente Voerendaal (mei 2017) wordt op hoofdlijnen de visie op gebied van wonen van de gemeente Voerendaal voor de komende jaren beschreven.

In de woonvisie wordt de wens uitgesproken om de woonproducten waar geen vraag naar is te transformeren naar woonproducten waar wel behoefte aan is. De behoefte binnen de gemeente Voerendaal ligt het meeste op goedkope huurwoningen. In de gemeente Voerendaal bestaat de woningvoorraad 20% uit huurwoningen en 80% uit koopwoningen. De wens is om zowel de particuliere- als sociale huurmarkt te vergroten. De vraag naar sociale huurwoningen groeit in de periode 2017 - 2021 met 60 woningen.

Verwacht wordt dat de vergrijzing in de komende jaren door gaat zetten. In bijna elke leeftijdscategorie neemt het aantal inwoners af. Alleen bij de 75-plussers in Voerendaal wordt een toename verwacht. Mede door de vergrijzing is een wens om vooral 1 en 2 persoonshuishoudens toe te voegen aan de woningvoorraad, bij voorkeur in de vorm van levensloopbestendige woningen. Hierin hebben ouderen en zorgbehoevenden de mogelijkheid om (langer) zelfstandig thuis te blijven wonen. Met de woningcorporaties is dan ook afgesproken om jaarlijks 2% van de bestaande huurvoorraad levensloopbestendig te maken. Naast ouderen en zorgbehoevenden is er binnen de gemeente Voerendaal ook de behoefte om de minimaal 90% van de statushouders te huisvesten. Jaarlijks gaat het hier om circa 10 woningen.

Naast het vergroten van de huursector is een andere wens om de huursector te verduurzamen. Met woningcorporaties is afgesproken dat de woningen in de huursector in 2020 gemiddeld label B-niveau hebben.

	Gemeente Voerendaal	Regio
Behoefteontwikkeling huur	-40*	-2.870*
Behoefte statushouders	+100	+1.950
Totale behoefte huur	+60	-920
Structurele leegstand koop	-45	-1.210
Behoefteontwikkeling koop	-170*	-3.210*
Totale behoefte koop	-215	-4.420

Woningbehoefte Regionale Woonvisie Parkstad-Limburg, onderdeel Voerendaal (Woonvisie 2017 - 2021)

Het initiatief uit het voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van 15 levensloopbestendige woningen. Het gaat hier om kleine (huur)woningen die vooral geschikt zijn voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De doelgroep voor de woningen zijn senioren (rond de 65 jaar of ouder) die kleiner willen wonen.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen veel van de hierboven genoemde wensen van de gemeente Voerendaal. Ten eerste past de ontwikkeling binnen de behoefte van 60 sociale huurwoningen. De wens om het aandeel levensloopbestendige woningen en (goedkopere) woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens te vergoten wordt met de voorgenomen ontwikkeling ook beantwoord. Doordat senioren van een groter naar een kleinere (huurwoning) verhuizen, komen de huidige woningen vrij voor nieuwe bewoners. De invulling hiervan zal ingevuld kunnen worden voor het opvangen van statushouders. Naast de behoefte voor het toevoegen van 1 en 2 persoonshuishoudens zal de beoogde ontwikkeling dan ook voldoen in de behoefte voor het vergroten van het aanbod huisvesting van statushouders. Hiermee wordt er voorzien in de behoefte.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt in zijn geheel in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Voerendaal. De woningbehoefte kan worden opgevangen binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de onderstaande afbeelding is de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied weergegeven. In de kaart is te zien dat het gehele plangebied is aangeduid als 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied.

Aanduiding overig bebouwd gebied

Het overig bebouwd gebied wordt in het POL omschreven als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk en deels met een dorps karakter.

De volgende accenten worden geformuleerd:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- de bereikbaarheid
- een balans tussen voorzieningen en detailhandel
- stedelijk groen en water
- de kwaliteit van de leefomgeving

Transformatie regionale woningvoorraad

De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstroming, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De totale behoefte in Zuid-Limburg daalt vanaf 2017. De opgave ligt dan ook vooral in het onttrekken van incurante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van hetgeen er al in overvloed is.

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid en regionale infrastructuur dragen rechtstreeks bij aan de kwaliteit van het vestigingsklimaat van de provincie en daarmee aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de regionale economie en het leefklimaat. Het is een belangrijke randvoorwaarde voor bedrijven en burgers om zich hier te (blijven) vestigen. De bereikbaarheid van Limburg is in het algemeen redelijk op orde. Deze gunstige bereikbaarheid willen we in ieder geval behouden.

De fiets kent een snel stijgende populariteit. Daarom wordt de compleetheid en samenhang van het utilitaire fietsnetwerk, dit zijn voornamelijk woon-werkverkeer en schoolroutes, in samenwerking met de gemeenten onderzocht en aangepakt. Verder willen we met de ontwikkeling van snel-fietsroutes inspelen op de grotere actieradius en de mogelijkheden van de elektrische fiets.

Balans voorzieningen en detailhandel

De demografische ontwikkeling, gekoppeld aan trends als schaalvergroting, individualisering, vergroting van de mobiliteit, de opmars van digitale apparaten en interactieve applicaties heeft consequenties voor het voorzieningenniveau. Terwijl het accommodatiebeleid van veel gemeenten in de afgelopen decennia gericht was op het realiseren van een fijnmazig netwerk van maatschappelijke voorzieningen, moet deze koers nu drastisch verlegd worden. Het uitgangspunt van 'gelijke monniken, gelijke kappen', in iedere wijk of kern dezelfde voorzieningen, is niet langer vol te houden, want het effect hiervan is een versnipperde voorzieningenstructuur met onderlinge concurrentie en met negatieve gevolgen voor de kwaliteit, de functionaliteit en de exploitatie van het maatschappelijk vastgoed.

Dit geldt evenzeer voor commerciële voorzieningen. We zien over de volle breedte van het voorzieningenpalet een gestaag toenemende leegstand, op de locaties waar het draagvlak in de bevolking te gering is. Multifunctionaliteit van voorzieningen blijft van belang. Financiële overwegingen zullen een nog sterkere rol gaan spelen bij het zoeken naar nieuwe combinaties. Opschaling van bepaalde voorzieningen, zoals sporthallen, cultuur- en onderwijsinstellingen, lijkt onontkoombaar om een verantwoorde exploitatie en kwaliteit te handhaven. Toch blijven lokale voorzieningen cruciaal voor de leefbaarheid. De centrale opgave is dan ook een groei in kwaliteit bij een afnemende kwantiteit.

Stedelijk groen en water

Afvoer van water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. Gemeenten dienen bij nieuwbouw en herstructurering 100% af te koppelen en bij bestaande bebouwing 'maximale afkoppeling binnen grenzen van doelmatigheid' als beleidslijn te hanteren. Met doelmatigheid bedoelen wij dat het afkoppelen bij bestaande bebouwingen wordt uitgevoerd wanneer het eenvoudig te realiseren (bijvoorbeeld veel achterzijden van woningen met een tuin) of te combineren is met andere werkzaamheden in de stedelijke inrichting, zoals riool- en wegenrenovaties. Onze voorkeursvolgorde is: zoveel mogelijk vasthouden/infiltreren, als dat niet kan dan bergen en pas als laatste optie het afvoeren van het gescheiden regenwater. Gemeentelijke overstorten van het riool op het oppervlaktewater dienen sterk verminderd te worden en op de lange termijn zoveel mogelijk te worden opgeheven om aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water te kunnen voldoen. Dit draagt zowel bij aan een gezonder watersysteem en leefklimaat als ook aan de beperking van wateroverlast.

Kwaliteit leefomgeving

Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Conclusie

Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is in het POL aangeduid als overig stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van een leegstaande activiteitscentrum en de nieuwbouw van 15 levensloopbestendige woningen. In paragraaf 3.1.2 is inmiddels onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de actuele behoefte. Verder maakt de voorgenomen ontwikkeling gebruik van de bestaande infrastructuur. Naast het realiseren van 15 levensloopbestendige woningen betreft de ontwikkeling ook de realisatie van een wadi. Hiermee wordt er getracht te voldoen aan het 100% afkoppelen van het waterafvoer. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan een kwalitatieve woon- en leefomgeving en past binnen de ambities van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de regels voor duurzame verstedelijking relevant.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

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.

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2, de ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De type woningen die het voorliggend bestemmingsplan beoogd, levensloopbestendige woningen, zijn niet geschikt voor het benutten van (leegstaande) monumentale en beeldbepalende bebouwingen. Het benoemde in trede 2 is daarom niet relevant voor de voorgenen ontwikkeling. Voorliggende toelichting behorende bij het bestemmingsplan "t Veldje, Voerendaal" bevat de verantwoording die wordt gevraagd in trede 3. De ontwikkeling is in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg.

3.2.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 nodigt de Provincie Limburg gemeenten uit om een regionale Structuurvisie Wonen uit te werken. In het POL is de zogenaamde transformatieopgave voor de woningvoorraad opgenomen, als leidend principe van de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad. De ambities, uitgangspunten en principes uit het POL vormen het vertrekpunt voor het opstellen van de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Op 6 mei 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Provincie Limburg heeft op 11 november 2016 een wijziging(sverordening) van de Omgevingsverordening vastgesteld, die onder meer betrekking heeft op het thema wonen. Hiervoor is opgenomen dat de toevoeging van woningen alleen kan als dat in lijn is met de Regionale Structuurvisie Wonen.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke 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. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus.

De SVWZL is door alle 18 Zuid-Limburgse gemeenteraden vastgesteld en is daarmee zelfbindend voor die gemeenten. De werking van de structuurvisie wordt geborgd in een provinciale verordening.

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. De transformatieopgave is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of slooppogave, maar wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.

Eén van de grootste opgaven de komende jaren is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect, dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. Volgens de prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar ruim 86.000 in 2030. In de praktijk betekent dit, dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen, hetgeen vaak ook de wens is van de bewoner, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Er dienen dus voldoende woningen te worden gerealiseerd om mensen met een zorgvraag te kunnen huisvesten. Voor mensen met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt, betekent dit zorggeschikte woningen om mensen langer thuis te laten wonen.

Samengevat bevat de SVWZL een driedelige opgave voor gemeenten:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave maken de 18 Zuid-Limburgse gemeenten de volgende Beleidsafspraken ten aanzien van het toevoegen van nieuwe woningen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-,kantoor-, horeca- of ander bedrijfstvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit.

Conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt de beoordeling om woningen toe te voegen gedaan in de subregio. Voor gemeente Voerendaal betekent dit dat het toevoegen van woningen dient te worden voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad.

Op 31 maart 2017 heeft de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Stadsregio Parkstad ingestemd met het toevoegen van 15 woningen aan project 't Veldje in de gemeente Voerendaal door het inleveren van 30 plantitels (1:2 compensatie).

Daarmee is de reeds verlopen toestemming van provincie Limburg overruled.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Parkstad Limburg

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. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, onder andere
- door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dag- en verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een
- hoogstedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via de Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

Natuur en landschap, inclusief het rijke erfgoed, beek- en rivierdalen vormen de basis voor een duurzame versterking van identiteit en vitaliteit. De stad krimpt, verdicht en laat zo de natuur ruimte voor groen en waterstructuren.

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

Hoofdambitie is economische structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitaliseren van locaties die niet aan moderne eisen voldoen, onder toepassing van de SER-ladder. Bij revitalisering van bestaande locaties krijgt kleinschalige bedrijvigheid nadrukkelijk de ruimte.

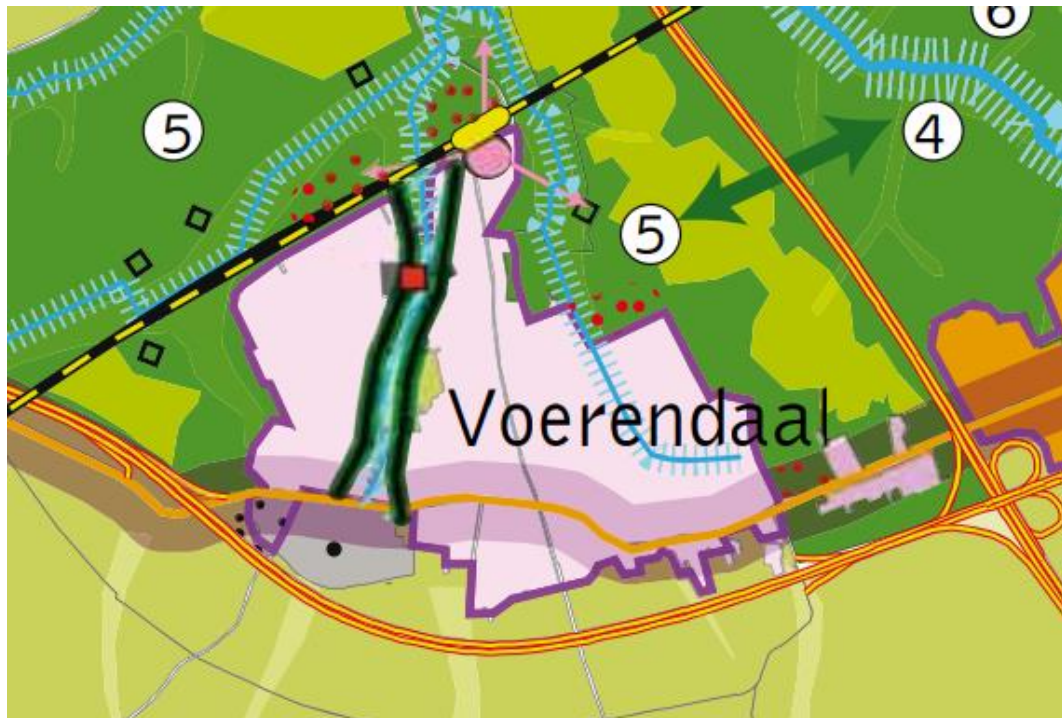
Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

Herstructurering gaat voor uitbreiding: het bedienen van de veranderende wensen van bestaande en nieuwe doelgroepen verloopt dus vooral via een kwalitatieve vervangingsopgave. In principe geen uitbreiding buiten huidige stedelijke contour.

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

De ambitie is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. De nieuwe ringstructuur ontlast de oude radiale wegenstructuur. Hierbij hoort een heldere, eenduidige categorisering van wegen naar hun functie. Dit is in de structuurvisie vertaald naar een XL t/m S-aanduiding.

In de intergemeentelijke structuurvisie met de bijbehorende ontwikkelkaart, afgebeeld op de volgende pagina, worden geen ontwikkelingen en uitgangspunten genoemd die betrekking hebben op het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan.



Ontwikkelkaart ter plaatse van Voerendaal (Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg, 2009)

3.3.2 Regionale woonvisie Parkstad Limburg, onderdeel gemeente Voerendaal

De regionale woonvisie 2017-2021, onderdeel gemeente Voerendaal (mei 2017) is in paragraaf 3.1.2 (de ladder) aan bod gekomen. Er wordt geconcludeerd dat de met het voorliggend bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling past binnen de behoefte en de wensen van de gemeente Voerendaal.

3.3.3 Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten

De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart 2013 opgesteld. Het betreft de gemeenten: Heerlen, Kerkrade, Brunssum, Landgraaf, Onderbanken, Voerendaal, Simpelveld en Nuth.

Het plangebied dat is onderzocht is rijk aan archeologische resten. De vroegste bewoningssporen dateren uit het Midden Paleolithicum (300.000-35.000 voor Chr.). De meeste archeologische vindplaatsen dateren uit de Romeinse tijd. In de gemeente Voerendaal zijn Romeinse nederzettingen bekend. Het gebied bleef bewoond tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, waarvan vele historische kernen, versterkte hoeves en kastelen getuige zijn.

Het doel van het opstellen van de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de kans op aanwezigheid van en het karakter van de archeologische en historische resten in de verschillende gemeenten. De verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart is bij planvorming en uitvoering het uitgangspunt voor toetsing van mogelijk in het geding zijnde waarden.

Dit archeologisch beleid vormt dan ook de onderlegger voor het aspect archeologie in het bestemmingsplan. In paragraaf 4.8 wordt er verder ingegaan op het aspect archeologie en cultuurhistorie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal

In 2016 is de Omgevingsvisie Voerendaal 2016 – 2030 opgesteld. In de omgevingsvisie wordt de integrale langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Voerendaal beschreven. De omgevingsvisie heeft de gemeentelijke Structuurvisie Kunrade-Voerendaal vervangen. Hieronder worden de belangrijkste punten uit de omgevingsvisie besproken:

Wonen

De vergrijzing speelt binnen de gemeente Voerendaal een belangrijke rol. De verwachting is dat de bevolking afneemt en de groep 75+ de komende jaren steeds groter wordt. De gemeente zet in op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Op deze manier wilt de gemeente Voerendaal aantrekkelijk en interessant worden en blijven voor jong en oud.

De voornaamste maatregel om een aantrekkelijk woongebied te worden voor de oudere doelgroep is door onder andere in te zetten op levensloopbestendige woningen. Om de jonge doelgroep aan te trekken zal er ingezet moeten worden op innovatieve en duurzame woonconcepten, bepaalde regelingen voor jongeren en investeren in voorzieningen en de infrastructuur. Door middel van transformatie van huidige woningvoorraad zal er ingespeeld moeten worden op de actuele behoefte.

Verblijven en ontmoeten

Voorzieningen zijn van groot belang voor de leefbaarheid van de gemeente Voerendaal. Initiatieven worden daarom ook ondersteund door de gemeente. Naast het tegengaan van de leegstand hebben voorzieningen ook een belangrijke sociale functie. Ook heeft de gemeente Voerendaal een positieve houding ten aanzien van evenementen en activiteiten voor jong en oud en treedt faciliterend op.

Ondernemen en mobiliteit

Bedrijven en beroepen aan huis kunnen een positief effect hebben op de aantrekkelijkheid van de gemeente. Nieuwe initiatieven zijn dus welkom.

De agrarische sector draagt ook bij aan de toerisme en recreatie, hierdoor is uitbreiding van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven mogelijk, mits de kwaliteit en identiteit wordt behouden, en worden kleinschalige initiatieven met een verbinding naar een andere sector gesteund.

Voor de mobiliteit zal er worden ingezet op het verbeteren van het openbaar vervoersnetwerk. De gemeente zal inzetten op het langzaam verkeernetwerk door middel van het verbeteren van de voorzieningen en structuren. Locatiekeuze voor nieuwe initiatieven zal worden afgewogen aan de hand van de bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen.

Natuur, landschap en water

De natuurgebieden en het prachtige landschappen vormen belangrijke dragers van de identiteit van Voerendaal. De natuur heeft een grote betekenis voor het leef-, woon- en werkklimaat van de gemeente Voerendaal. De openbare ruimte is voorbereid op de klimaatverandering door het lokaal opvangen van regenwater. Nieuwe ontwikkelingen zijn welkom indien de kwaliteiten van de natuur en het landschap niet aangetast worden.

Duurzaamheid, gezondheid en veiligheid

De gemeente Voerendaal heeft de ambitie om voor 2040 een volledige transitie van fossiele naar duurzaam opgewekte energie te ondergaan. Hiervoor moet het totale energieverbruik van de gemeente (gebouwen, huishoudens, bedrijven, verkeer) met een derde zijn verminderd. De resterende benodigde energie wordt duurzaam en bij voorkeur regionaal opgewekt. Naast de positieve

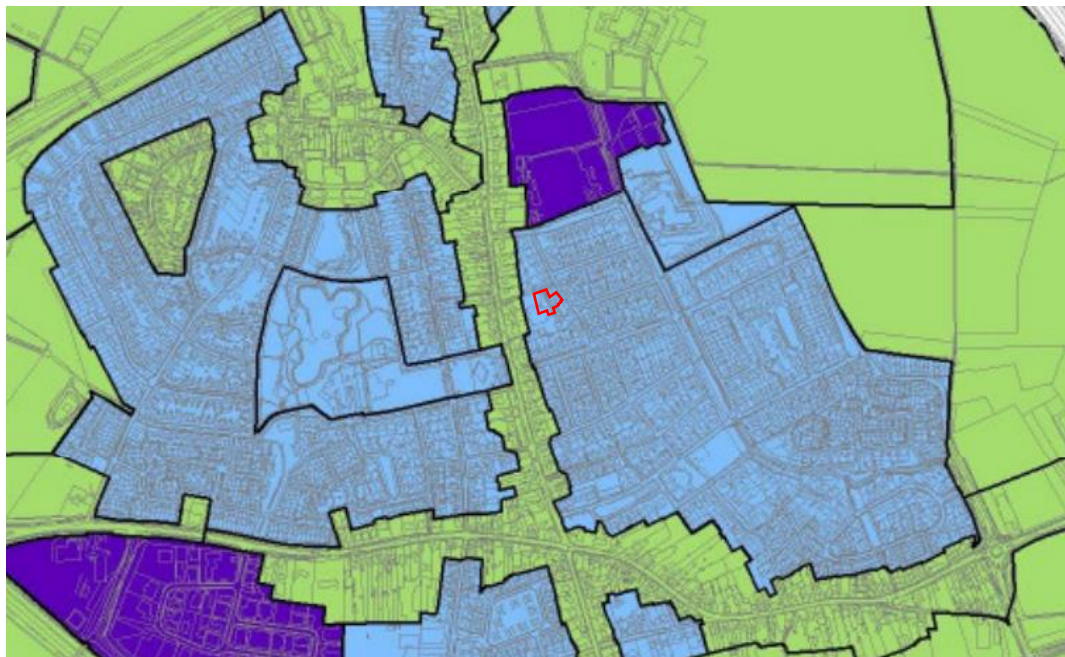
milieueffecten draagt de energietransitie bij aan een aantrekkelijk woongebied, de lokale economie en de werkgelegenheid.

Relevantie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan betreft de sloop van een leegstaand activiteitscentrum en de realisatie van 15 levensloopbestendige woningen. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen komt overeen met de in de omgevingsvisie benoemde wensen wat betreft wonen. De gemeente ziet met de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan de kans om senioren en zorgbehoevenden van naar de (kleine) levensloopbestendige woningen te 'verleiden'. De gemeente hoopt dat hierbij een aantal (grotere) huurwoningen vrijkomt voor andere doelgroepen, onder andere statushouders.

3.4.2 Welstandsnota

Op 27 juni 2013 is de Welstandsnota Voerendaal vastgesteld. In deze welstandsnota zijn door de gemeente Voerendaal welstandsgebieden met bijbehorende welstandsniveaus bepaald. Aan de hand van deze gebieden worden criteria gesteld voor nieuw- of verbouw van bouwwerken. De gebiedscriteria zijn opgesteld per gebied dat een samenhangend karakter heeft. De gebieden zijn als volgt ingedeeld:



Uitsnede van de welstandsnota Voerendaal 2013 ter plaatse van het plangebied.

Beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning vindt plaats op verschillende schaalniveaus. In onderstaande tabel is aangegeven welke aspecten worden getoetst bij de verschillende welstandsniveaus. Ter plaatse van het plangebied geldt het welstandsniveau 2. Het bouwplan zal getoetst moeten worden aan de beoordelingsaspecten van de reguliere welstandstoets.

Welstandsniveau	toetsingskader	beoordelingsaspecten
niveau 1: zware welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Gevelindeling Kleur- en materiaalgebruik (detailniveau) Detaillering
niveau 2: reguliere welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Gevelindeling Kleur- en materiaalgebruik (deelvlakken) Algemene beeldbepalende details
niveau 3: lichte welstandstoets	gehele bouwplan	Algemeen Plaatsing en situering Massa en vorm Gevelopbouw Kleur- en materiaalgebruik (hoofdvlakken)

Relevantie plangebied

Naast het bestemmingsplan biedt de welstandsnota het kader waarbinnen bouwplannen ontworpen en beoordeeld moeten worden. Een bouwplan zal worden beoordeeld door de welstandscommissie en dient te voldoen aan de redelijke eisen van welstand. De welstandsnota heeft geen ruimtelijke consequenties voor het bestemmingsplan.

3.4.3 Groenstructuurplan

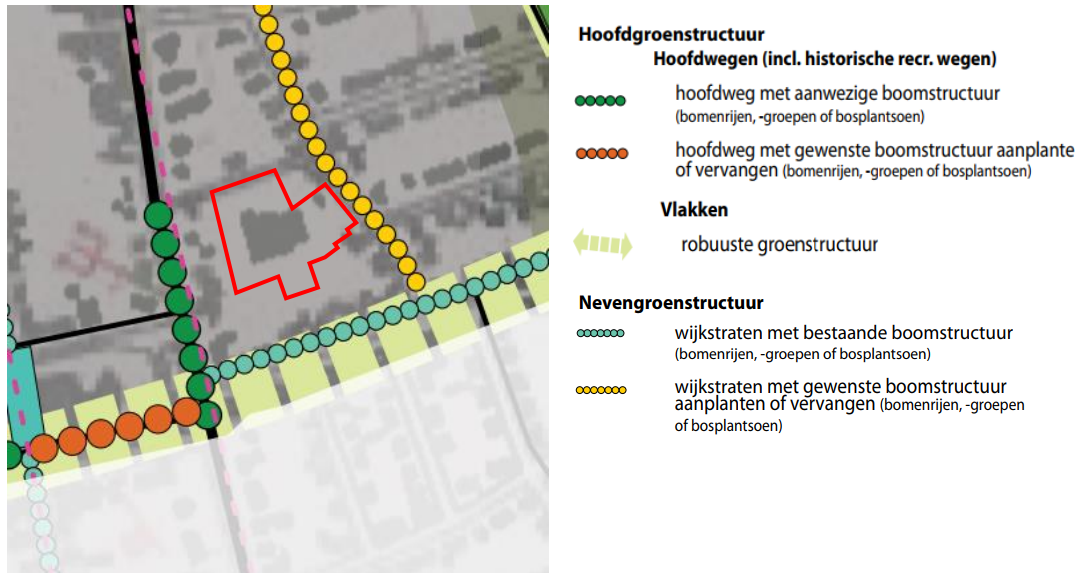
Op 27 juni 2013 is het Groenstructuurplan door de gemeenteraad van Voerendaal vastgesteld. In het Groenstructuurplan wordt er ingezet op het veiligstellen, koesteren en versterken van de groene kwaliteiten van de kernen en het aangrenzende buitengebied van de gemeente Voerendaal. In het plan staan de thema's karakteristiek, functionaliteit en beheerbaarheid centraal en zijn de kwaliteiten van de kernen en het aangrenzend buitengebied zijn in beeld gebracht. Daarnaast is het gewenste beeld en de uitgangspunten voor inrichting bepaald. Dit is ook voor de kernen Voerendaal en Kunrade gebeurd.

Relevantie plangebied

Concrete maatregelen en acties voor de groenstructuren worden in het groenstructuurplan en een uitvoeringsplan uitgewerkt. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zelf worden geen uitgangspunten, maatregelen en acties benoemd in het groenstructuurplan en het uitvoeringsplan.

Rondom het plangebied wordt wel ingezet op de groenstructuren langs de Hogeweg en de Eynattenstraat. Zo is het aanplanten van een bomenstructuur langs de Eynattenstraat gewenst. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het aanplanten van bomen langs de Eynattenstraat. De meeste bomen die in de huidige situatie langs de Eynattenstraat staan, worden echter wel behouden.

Voor het plangebied worden er geen andere relevante aspecten genoemd waarmee de invulling van het groen binnen het woningbouwproject rekening mee dient te houden. Hiermee is de beoogde invulling van het groen middels het stedenbouwkundig plan niet in strijd met het groenstructuurplan. Het aanleggen of creëren van (snipper)groen kan ik het bestemmingsplan naast de bestemming 'Groen' ook binnen de bestemming 'Woongebied'.



Uitsnede kaart gewenste groenstructuur Voerendaal ter plaatse van het plangebied (Groenstructuurplan Voerendaal, 2013)

3.4.4 Gemeentelijk Waterplan

In het Gemeentelijk Waterplan dat op 14 april 2011 is vastgesteld heeft de gemeente Voerendaal haar visie met betrekking op de omgang met water beschreven. Het gemeentelijk waterplan heeft het centrale uitgangspunt voor het streven naar een duurzaam watersysteem met veilig, schoon, voldoende, natuurlijk en aantrekkelijk water. In het kader van dit centrale uitgangspunt zijn de volgende waterdoelen geformuleerd:

- het voorkomen van wateroverlast, uit het hellende buitengebied kunnen incidenteel zware modderstromen langs de hellingen tot afstroming komen;
- het voorkomen van waterverontreiniging, in het buitengebied speelt met name de uitspoeling van meststoffen en bestrijdingsmiddelen een rol;
- het herstellen van de natuurlijke waterhuishouding in stedelijk en landelijk gebied, in het buitengebied is de natuurlijke waterhuishouding door bepaalde vormen van grondgebruik verstoord met als gevolg watererosie en wateroverlast;
- zichtbaar en natuurlijk water in bebouwd en onbebouwd gebied, in de beekdalen wordt gestreefd naar een toename van de natuur en belevingswaarde van de verschillende beken.

Relevantie plangebied

In zowel openbaar gebied als op de bebouwde kavels is het streven het regenwater van daken, terrassen en inritten af te koppelen ten behoeve van infiltratie. In het kader van deze afkoppeling wordt er een wadi met het plan gerealiseerd. In en rondom het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig. In de watertoets (paragraaf 4.6) wordt verder op het aspect water ingegaan.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Antea Group is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 22 augustus 2017. De conclusies van dit onderzoek zijn hierna weergegeven. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

De verzamelde informatie geeft aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembelastende activiteiten op het onderzoeksterrein.

Op de locatie heeft in 2016 reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden in het kader van voorgenomen eigendomsoverdracht. Conclusie uit het verkennend onderzoek is dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen zijn voor de aankoop van het perceel.

Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem voor de voorgenomen ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt.

4.2 Geluid

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) door Windmill een akoestisch onderzoek uitgevoerd d.d. 23 augustus 2017 naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt. De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Hogeweg. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de geluidbelastingen ten gevolge van de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid beschouwd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek beschreven. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting.

Gezoneerde wegen

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Hogeweg inzichtelijk gemaakt. De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Hogeweg bedraagt ten hoogste 51 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. Maatregelen ten einde het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel ($G_{A,k}$) voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Er is enkel sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de west- en noordgevel van de noordelijke woning in bouwblok I (zoals weergegeven in het akoestisch onderzoek).

Cumulatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (zoneplichtige als de niet-zoneplichtige) inzichtelijk gemaakt. De hoogste cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt 56 dB. Overeenkomstig "methode Miedema" is dit te classificeren als 'matig'. Dit is enkel ter plaatse van de noordelijke woning van bouwblok I. De geluidbelasting ter plaatse van de andere woningen/bouwblokken is te classificeren als 'goed' tot 'redelijk'. Geadviseerd wordt om middels een

aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering ($G_{A,k}$) hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt meer dan 53 dB ter plaatse van noordelijke woning van bouwblok I (westgevel 1e/2de verdieping, noordgevel 2de verdieping).

Conclusie plangebied

Binnen het plangebied is er sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de west- en noordgevel van de noordelijke woning in bouwblok I. Voor de desbetreffende locatie zal er een hogere waarde verleend moeten worden. Na het verlenen van een hogere waarde voor de van toepassing zijnde toetspunten vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende 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'.

Conclusie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woningbouwlocatie van 15 levensloopbestendige woningen. De woningen zijn gericht op ouderen in een 1 of 2 persoonshuishouden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Conclusie plangebied

Op basis van de gegevens uit het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' is er geconstateerd dat er in en in de omgeving van het plangebied geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig is. Bedrijvigheid levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

Op circa 380 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een risicovolle inrichting. De hoofdactiviteiten bestaan uit accountants, boekhoudbureau's, belastingconsulenten en administratiekantoren. Op het perceel is ook een bovengrondse propaantank aanwezig. De propaantank bevat 8000 liter propaan. Installaties waar minder dan 10.000 liter (of kilo) verpakte gevaarlijke stoffen met brandbare en giftige verbindingen in één opslagvoorziening aanwezig is, vallen niet onder inrichtingen zoals bedoeld in het Bevi. Deze propaantank hoeft in het kader van het bestemmingsplan dus niet getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Conform het Activiteitenbesluit (art. 3.28) moet een afstand van 25 meter worden aangehouden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

In de straal van 25 meter rondom de propaantank bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Voorliggend bestemmingsplan maakt ook geen ontwikkelingen mogelijk binnen deze zone.

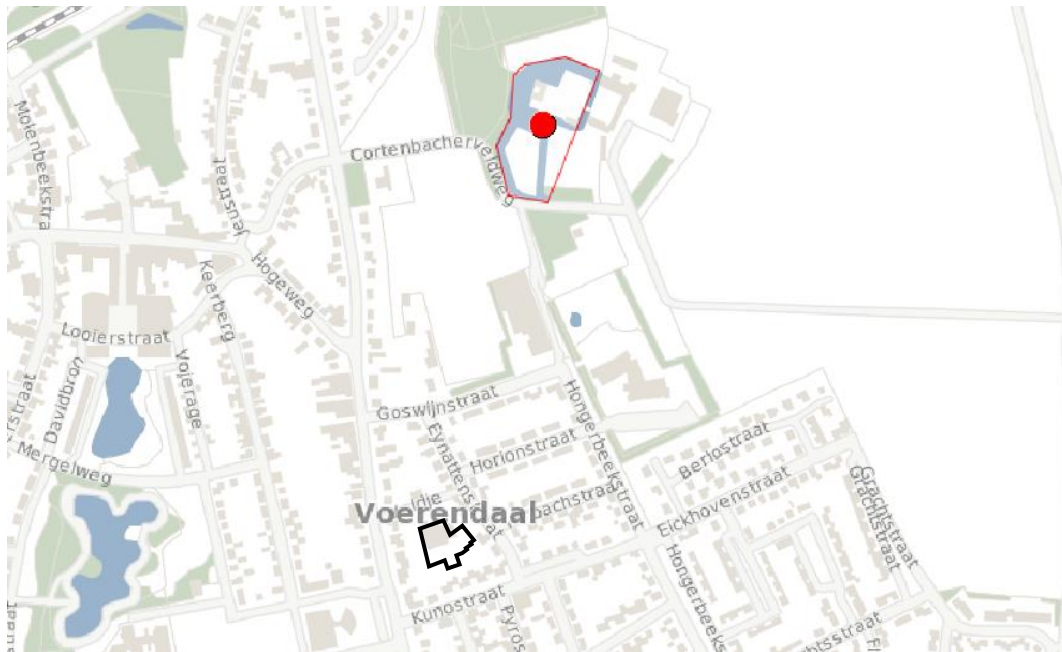
Buisleidingen

In en rondom het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan liggen geen buisleidingen. Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding, en vormen buisleidingen geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart ter plaatse van het plangebied.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt 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.

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg, een fusie van het voormalig Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Water in beweging'.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

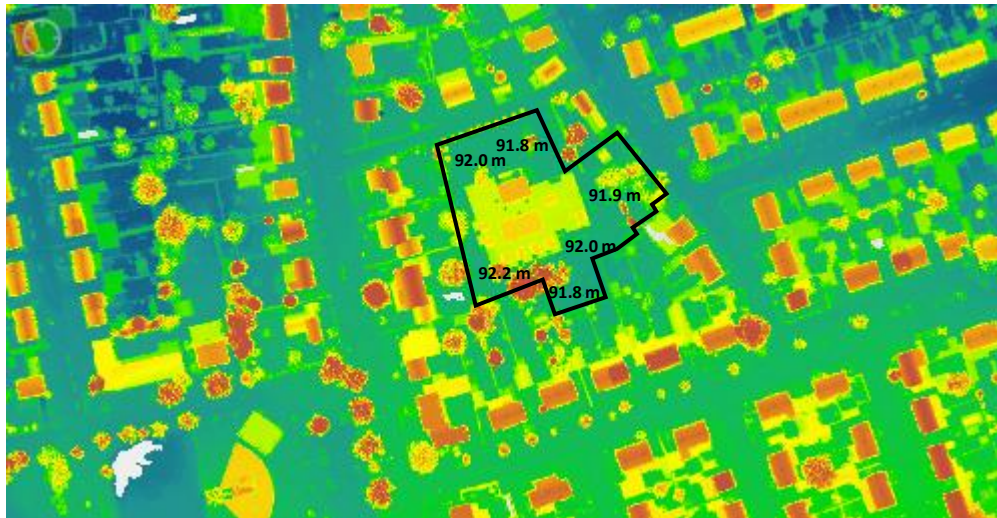
Eén van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is de klimaatverandering en de effecten daarvan. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave. Hierbij wordt de regel 'ruimte voor water waar het kan, maatregelen waar het moet'

gehanteerd. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

4.6.2 Locatiestudie

Het plangebied ligt in stedelijk gebied. Er zijn geen gegevens beschikbaar ten aanzien van de bodemopbouw en de grondwaterstand. Uit de leggerkaart Zuid-Limburg van het Waterschap Limburg is geconcludeerd dat er in- en rondom het plangebied geen beschermde watergangen aanwezig zijn. Om het maaiveldniveau ter hoogte van het plangebied te achterhalen is er gebruikt gemaakt van het actuele hoogtebestand Nederland (AHN2). De maaiveldniveaus van het plangebied zijn in de onderstaande afbeelding weergegeven. Het plangebied bevindt zich boven NAP.

In de afbeelding is te zien dat in de as noord-zuid van het plangebied lager ligt dan de oost en de westzijde. Al is er geen sprake van grote hoogteverschillen. Het grasveldje en de wadi worden in de beoogde situatie op dit lager gelegen gebied gerealiseerd.



Hoogtekaart AHN2 (AHN.nl)

4.6.3 Waterkwantiteit

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Wonen	0 m ²	1.084 m ²
Activiteitscentrum	1.298 m ²	0 m ²
Nutsvoorziening	35 m ² (20+15)	35 m ²
Parkeren, wegdek en stoep	660 m ²	695 m ² Stoep: 400 m ² Parkeren: 115 m ² (230/2) Wegdek: 180 m ²
Totaal	1.993 m ²	1.814 m ²

De bovenstaande oppervlaktes voor de toekomstige situatie zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig plan, de berekening van het verhard oppervlakte in de toekomstige situatie is reeds gegeven in paragraaf 3.2.3. De parkeervakken worden met grasstenen ingevuld. Met grasstenen wordt water sneller in de bodem ingetrokken, echter niet voor 100%. Daarom is er in de berekening uitgegaan van 50%. Er is sprake van een afname aan verharding van 179 m².

Aanleg van (nieuwe) verharding heeft tot gevolg dat hemelwater niet meer in de daarvoor bestaande onverharde bodem kan infiltreren en direct wordt afgevoerd naar oppervlaktewaterlichamen. Een grote toename van verharding kan leiden tot een overbelasting van de capaciteit van de ontvangende oppervlaktewaterlichaam. Dit kan leiden tot wateroverlast. In de Keur van het Waterschap Limburg wordt benoemd dat bij een toename tot 2.000 m² in stedelijk gebied en een toename tot 5.000 m² in landelijk gebied over het algemeen het risico tot wateroverlast niet toeneemt. Er dienen dan ook geen compenserende maatregelen te worden gerealiseerd.

Bij de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan is er geen sprake van een toename aan verharding in stedelijk gebied. Er dienen geen compenserende maatregelen te worden genomen. De ontwikkeling voorziet echter wel van de ontwikkeling van een wadi.

Onderstaand is de berekening gegeven die de inhoud van de wadi berekend om te voorzien in een totale afkoppeling van hemelwater in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Bij deze berekening is uitgegaan van een toekomstig verhard oppervlak van 1.814 m². Het Waterschap Limburg stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25 (35 mm in 45 minuten), met het aanbrengen van een noodoverlaat (noodoverloop komt uit op maaiveldniveau naar openbaar gebied). De gevolgen van T=100 (45 mm in 30 minuten) moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar (T=25) dient de capaciteit voor infiltratie die aanwezig is in de infiltratiepoel afgerond $(1.814 \text{ m}^2 \times 0,035) = 63,5 \text{ m}^3$ te bedragen. Bij een bui van één keer per 100 jaar (T=100) is een capaciteit van afgerond 81,6 m³ benodigd.

Geconcludeerd kan worden dat de compensatiemaatregel voor het opvangen van hemelwater (de wadi) niet noodzakelijk is. Voor de afkoppeling van 100% van het hemelwater dient de wadi een minimale inhoud van 63,5 m³ te hebben. Hierbij dient rekening gehouden te worden met dat de diepte van een wadi ter alle tijden hoger dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand dient te zijn. Alvorens de wadi wordt aangelegd zal de grondwaterstand in beeld moeten zijn gebracht.

4.6.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toe te passen. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.6.5 Conclusie plangebied

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen directe belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het voornemend initiatief is door Faunaconsult middels een quickscan d.d. 24 augustus 2017 getoetst aan de natuurwetgeving. De quickscan is opgenomen als bijlage aan deze toelichting. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

Natura 2000

Vanwege de relatief grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Nederland

Voor de realisatie en de ingebruikname van de woningen zijn geen negatieve effecten te verwachten op het NNN.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels

Vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

4.7.1 Conclusie plangebied

Rekening houdend met de bovengenoemde conclusies en bevindingen vormt het aspect natuur geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. De gemeente is verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

4.8.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

4.8.3 Conclusie plangebied

De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Deze regionale archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart vormt het gemeentelijk beleid omtrent archeologie en cultuurhistorie. In de onderstaande afbeelding is de uitsnede van de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart ter plaatse van de gemeente Voerendaal te zien.

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt in een gebied met waardecategorie 5: gebieden met een lage verwachtingswaarde. De advieskaart geeft over ontwikkelingen in deze gebieden aan dat indien de verstoring van het plangebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' die geldt in het vigerend bestemmingsplan wordt ongewijzigd overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.



Uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart ter plaatse van het plangebied (RAAP, 2013)

4.9 Verkeer en parkeren

De ontwikkeling die het onderhavige bestemmingsplan betreft een woningbouwlocatie 15 levensloopbestendige woningen gericht op 1 en 2 persoonshuishouden. De gemeente Voerendaal heeft een stedelijkheidsgraad van: niet stedelijk. Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied, buiten het centrum en ligt daarmee in de rest van de bebouwde kom.

Bij de berekening van de totale parkeerbehoefte wordt er uitgegaan van een minimaal parkeer-kencijfer en dat het huurwoningen betreft. Het minimale parkeer-kencijfer is gehanteerd omdat de woningtypen gericht zijn op 1 en 2 persoonshuishouden en niet verwacht wordt dat er meer dan één auto per huishouden in eigendom zal zijn.

De parkeernormen komen van de kennismodule 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW.

	Aantal woningen	Parkeernorm (gem.)	Parkeerbehoefte
Levensloopbestendige huurwoningen	15	1,2	18
		Totale parkeerbehoefte	18

De parkeersituatie is opgenomen in de verkavelingsplattegrond opgenomen in paragraaf 2.2 (toekomstige situatie). Parkeren wordt in het plangebied in de openbare ruimte opgelost. In het oosten van het plangebied bevindt zich langs de Eynattenstraat een parkeerplaats met 18 parkeervakken. Geconcludeerd kan worden dat de parkeersituatie van de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan volstaat aan de benodigde parkeerbehoefte.

4.10 Kabels, leidingen en straalpaden

De kabels, leidingen en straalpaden worden conform het vigerende bestemmingsplan en het handboek van de gemeente Voerendaal opgenomen op de verbeelding en in de planregels, gebaseerd op de verkregen (digitale) informatie van de verschillende instanties.

4.10.1 Kabels en leidingen

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied bevinden zich hoge- en lage druk gasleidingen. Deze gasleidingen zijn in gebruik en in beheer van Enexis BV. Deze gasleidingen worden in het vigerend bestemmingsplan niet gezien als zijnde planologisch relevante leidingen. In overleg is besproken dat het toekomstig gebruik van het plangebied echter wel rekening dient te houden met de ligging van de gasleidingen. Ten behoeven van de hoge drukgasleiding is 1 meter aan weerszijden van de hartlijn van de gasleiding de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen. De lage druk gasleiding betreft de gasaansluiting voor woningen.

Rekening houdend met de behorende regels van de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' kan geconcludeerd worden dat de aanwezige planologische relevante kabels en leidingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.10.2 Straalpaden

Het plangebied wordt doorkruist door een straalpad van en naar het Joint Force Command (JFC) van de NATO te Brunssum. Dit straalpad dient gevrijwaard te blijven van obstakels zoals gebouwen en andere bouwwerken. Concreet betekent dit dat het niet is toegestaan om binnen een zone van 100 m aan weerszijden van het straalpad, bouwwerken hoger dan 20 m op te richten. In zijn algemeenheid is de toegestane maximale bouwhoogte lager.

Op de verbeelding wordt het straalpad als 'Vrijwaringszone - Straalpad' weergegeven. In de regels worden de daarbij behorende bepalingen opgenomen. Omdat de toegestane maximale bouwhoogte lager is dan toegestaan op basis van de straalpaden, wordt in de regels opgenomen dat het niet is toegestaan binnen deze gebiedsaanduiding bouwwerken hoger dan 20 m op te richten.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.11.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 15 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.11.4 Toetsing

Kenmerken van het project

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 15 grondgebonden levensloopbestendige woningen op de locatie 't Veldje in Voerendaal. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een leegstaande activiteitencentrum inclusief groen- en parkeervoorzieningen. De 15 woningen worden gerealiseerd over drie woningblokken. De woningen zullen één bouwlaag hebben. De meeste woningen daarvan zullen een plat dak hebben, enkele woningen zullen met een kap worden gerealiseerd. De ontwikkeling voorziet in het vergroten van het aandeel levensloopbestendige woningen voor 1 en/of 2 persoonshuishoudens. Doordat senioren van een groter naar een kleinere woning verhuizen, komen de huidige koopwoningen vrij voor nieuwe bewoners.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie bebouwd is ten boeven van een activiteitencentrum. Dit activiteitencentrum is echter niet meer in gebruik. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. De omgeving van het plangebied staat voornamelijk uit een woonfunctie met woningen van voornamelijk 2 bouwlagen. De ontsluiting van het plangebied sluit aan op het bestaande netwerk. De openbare groen- en verkeerstructuur maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Binnen het plangebied is er voor het aspect geluid sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de west- en noordgevel van de noordelijke woning in bouwblok I. Voor de desbetreffende locatie zal er een hogere waarde verleend moeten worden.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura2000- of NNN-gebieden. Wel is het mogelijk dat in het plangebied vogelnesten en algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën voorkomen. Door werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) uit te voeren en bij het aantreffen van zoogdieren en/of amfibieën de betreffende dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied te verplaatsen, wordt er voldaan aan de algemene zorgplicht om de nadelige gevolgen op de dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt herontwikkeld van een activiteitencentrum naar 15 levensloopbestendige woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan 't Veldje stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.11.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

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.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. 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 bebouwingsopties vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhangstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

Enkelbestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'

De bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' voorziet in de instandhouding van de twee aanwezige nutsvoorzieningen in het plangebied.

Enkelbestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen. Daarnaast zijn verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Enkelbestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, waarbij wegen zijn uitgevoerd in ten hoogste 2 rijstroken. Verder zijn de gronden bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen, nuts- en religieuze voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en faunaschermen en –tunnels. De aangewezen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer' zijn enkel bestemd voor langzaam verkeer.

Enkelbestemming 'Woongebied'

De aangewezen gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen met de daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Woongebied' ook aan huis verbonden beroepen en een landschappelijke inpassing toegestaan. Ter plaatse van de bestemming is ook de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Hiermee

worden vrijstaande- en twee-aaneen gebouwde woningen uitgesloten. Hoofdgebouwen moeten gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Ook zijn de aanduidingen 'maximale goothoogte, maximale bouwhoogte' en 'gevellijn' opgenomen binnen de bestemming 'Woongebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' mag bouwhoogte van de erfafscheiding in tegenstelling tot de rest van het plangebied 3,50 meter bedragen.

Dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

De bestemming 'Leiding – Gas' voorziet in de aanleg en instandhouding van de ondergrondse hoge druk gastransportleidingen. De leiding heeft een belemmeringsstrook van 1 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' voorziet in de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en –verwachtingswaarden in het plangebied. Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Met het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wordt er aangesloten op de systematiek van het vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'.

Binnen het gehele plangebied is er ook één gebiedsaanduiding opgenomen. Het gaat hier om de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Straalpad', die voorziet in de regeling die voorkomt dat bouwwerken worden gebouwd op een hoogte waarmee het optisch vrije straalpad wordt onderbroken. Zoals reeds toegelicht in paragraaf 1.3 is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied' niet overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 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.

6.1.2 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.

Het kostenverhaal van de voorgenomen ontwikkeling in het onderhavig bestemmingsplan is in een contract tussen de gemeente en de initiatiefnemer gewaarborgd. Indien planschade ontstaat zal de gemeente aansprakelijk gesteld worden, en niet de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan "t Veldje, Voerendaal" heeft conform de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 15 februari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties.

6.2.1 Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen samengevat en beantwoord. De Nota van zienswijzen, inclusief de drie zienswijzen als bijlagen, is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is het bestemmingsplan bij de vaststelling als volgt gewijzigd:

1. Wijziging verbeelding: de verbeelding is aangepast in die zin dat in het westelijke blok met 8 woningen uitsluitend de 4 middelste woningen met een kap op de eerste bouwlaag mogen worden afgedekt.
2. Wijziging artikel 4.1.1, onder a, onder 3: in de bestemming "Groen" zijn ondergeschikte parkeervoorzieningen toegestaan. Omdat parkeren uitsluitend is beoogd op gronden met de bestemming "Verkeer" is artikel 4.1.1, onder a, onder 3, geschrapt.
3. Bezonningsstudie: een bezonningsstudie c.q. schaduwstudie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
4. Wijziging beleidskader wonen: het provinciaal en gemeentelijk beleidskader voor het onderdeel wonen is gewijzigd conform bijlage 4 van de Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen.

Het bestemmingsplan "t Veldje, Voerendaal" is op 9 mei 2018 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal.

