



## **Ruimtelijke onderbouwing**

Hunsstraat ong. Ubachsberg

gemeente Voerendaal





## Ruimtelijke onderbouwing

Hunsstraat ong. Ubachsberg

gemeente Voerendaal

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Onderdeel:     | Ruimtelijke onderbouwing          |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.0986.OVHunsstraatong-ON01 |
| Rapportnummer: | M184301.004/ASE                   |
| Opdrachtgever: | de heer B. Zinzen                 |
| Opsteller:     | mr. P.H.J. Soogele                |
| Status:        | ontwerp                           |
| Datum:         | 25 september 2020                 |

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg  
6367 JE Voerendaal  
T (045) 575 32 55

[info@aelmans.com](mailto:info@aelmans.com)  
[www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

|          |                                                                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                                            | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Projectgebied en beoogde ontwikkeling .....</b>                                                               | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ligging projectlocatie .....                                                                                     | 9         |
| 2.2      | Beoogde ontwikkeling .....                                                                                       | 11        |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten .....                                                                                       | 13        |
| <b>3</b> | <b>Projectgebied en beoogde ontwikkeling .....</b>                                                               | <b>15</b> |
| 3.1      | Bestemmingsplan ‘Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.’ .....                                                | 15        |
| <b>4</b> | <b>Beleid .....</b>                                                                                              | <b>17</b> |
| 4.1      | Rijksbeleid.....                                                                                                 | 17        |
| 4.1.1    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                                                    | 17        |
| 4.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....                                                       | 18        |
| 4.1.3    | Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) .....                                                      | 18        |
| 4.1.4    | Conclusie Rijksbeleid .....                                                                                      | 19        |
| 4.2      | Provinciaal beleid .....                                                                                         | 19        |
| 4.2.1    | Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....                                                                      | 19        |
| 4.2.2    | Omgevingsverordening Limburg 2014.....                                                                           | 20        |
| 4.2.3    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                                                       | 20        |
| 4.2.4    | Limburgs Kwaliteitsmenu .....                                                                                    | 21        |
| 4.2.5    | Conclusie provinciaal beleid .....                                                                               | 21        |
| 4.3      | Regionaal beleid .....                                                                                           | 21        |
| 4.3.1    | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....                                                                           | 21        |
| 4.3.2    | Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg..... | 23        |
| 4.4      | Gemeentelijk beleid .....                                                                                        | 23        |
| 4.4.1    | Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 ‘Een vitaal Voerendaal, goed leven in het land van kalk’ .                   | 23        |
| 4.4.2    | STEC-rapport ‘Voerendaalse woningbehoefte in beeld’ .....                                                        | 23        |
| 4.4.3    | Conclusie gemeentelijk beleid .....                                                                              | 24        |
| <b>5</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                                                                           | <b>25</b> |
| 5.1      | Bodem .....                                                                                                      | 25        |
| 5.2      | Geluid .....                                                                                                     | 26        |

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.1    | Wegverkeerslawaaï .....                           | 26        |
| 5.2.2    | Woon- en leefklimaat .....                        | 27        |
| 5.3      | Milieuozonering.....                              | 28        |
| 5.4      | Luchtkwaliteit .....                              | 29        |
| 5.4.1    | Algemeen.....                                     | 29        |
| 5.4.2    | Het besluit NIBM .....                            | 29        |
| 5.4.3    | Besluit gevoelige bestemmingen.....               | 30        |
| 5.4.4    | Conclusie .....                                   | 30        |
| 5.5      | Externe veiligheid .....                          | 30        |
| 5.5.1    | Beleid .....                                      | 30        |
| 5.5.2    | Groepsrisico .....                                | 31        |
| 5.5.3    | Plaatsgebonden risico.....                        | 31        |
| 5.5.4    | Risicovolle bronnen .....                         | 31        |
| 5.5.5    | Resultaten en conclusies externe veiligheid ..... | 32        |
| <b>6</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten .....</b>         | <b>33</b> |
| 6.1      | Archeologie.....                                  | 33        |
| 6.2      | Kabels en leidingen.....                          | 34        |
| 6.3      | Verkeer en parkeren.....                          | 35        |
| 6.3.1    | Ontsluiting .....                                 | 35        |
| 6.3.2    | Verkeersgeneratie .....                           | 35        |
| 6.3.3    | Parkeren .....                                    | 35        |
| 6.4      | Waterhuishouding.....                             | 36        |
| 6.4.1    | Nationaal Waterplan 2016-2021 .....               | 36        |
| 6.4.2    | Provinciaal beleid .....                          | 36        |
| 6.4.3    | Watertoets Waterschap Limburg .....               | 36        |
| 6.4.4    | Afvalwater en hemelwater .....                    | 37        |
| 6.4.5    | Conclusie .....                                   | 39        |
| 6.5      | Natuurbescherming.....                            | 39        |
| 6.5.1    | Natura2000.....                                   | 39        |
| 6.5.2    | Flora en fauna.....                               | 39        |
| 6.6      | Duurzaamheid .....                                | 40        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                      | <b>43</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie.....                             | 43        |
| 7.1.1    | Algemeen.....                                     | 43        |
| 7.1.2    | Exploitatieplan.....                              | 43        |

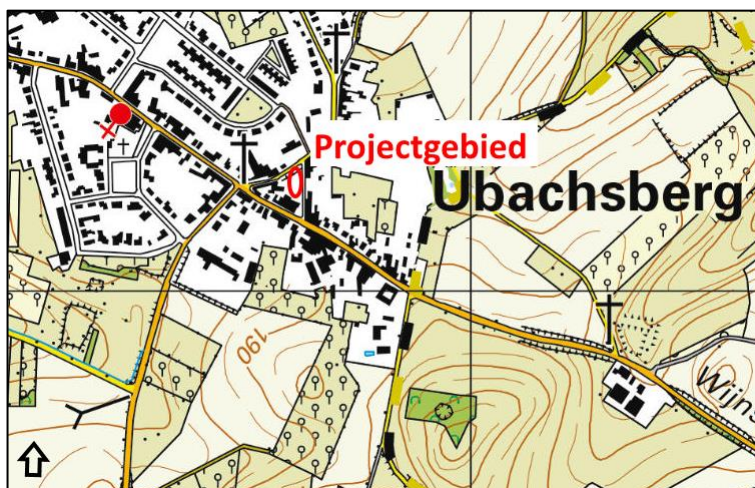
|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| 7.2      | Planschade.....                                 | 44        |
| <b>8</b> | <b>Afweging van belangen en conclusie .....</b> | <b>45</b> |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen.....</b>                            | <b>47</b> |



# 1 Inleiding

Familie Zinzen (hierna: de initiatiefnemers) is eigenaar van een perceel aan de Hunsstraat ong. te Ubachsberg, kadastraal bekend als gemeente Voerendaal – sectie C – nummer 2425. Het perceel heeft een oppervlak van 520 m<sup>2</sup> en betreft een open plek in de lintbebouwing aan de Hunsstraat. Onderhavig perceel is momenteel in gebruik als grasland en wordt begraasd door kleinvee. Op het meest zuidelijke deel van onderhavig perceel is enigszins vervallen bebouwing aanwezig waarin onder andere het kleinvee kan schuilen tegen extreme weersomstandigheden.

Gelet op de leeftijd van initiatiefnemers en het feit dat hun kinderen het huis uit zijn, hebben zij de wens om kleiner te gaan wonen in een levensloopbestendige woning. Hierbij vinden zij het erg belangrijk dat zij in de directe omgeving van hun kinderen gaan wonen. Dit met het oog op veranderingen in de zorg op basis waarvan het verlenen van mantelzorg aan ouderen steeds belangrijker wordt. Hiermee rekening houdend wensen initiatiefnemers op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Voerendaal – sectie C – nummer 2425, een bouwkaavel te creëren zodat ter plekke een levensloopbestendige woning kan worden gerealiseerd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Omdat het geldende bestemmingsplan het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning niet direct toelaat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen. Dit is verwoord in de brief van 24 september 2019, verzonden d.d. 25 september 2019 (kenmerk: 47383), bijgevoegd als **bijlage 1**. De gemeente heeft initiatiefnemers aanbevolen om ten behoeve van het voornemen een 'projectafwijgingsbesluit' te doorlopen.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.



## 2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

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

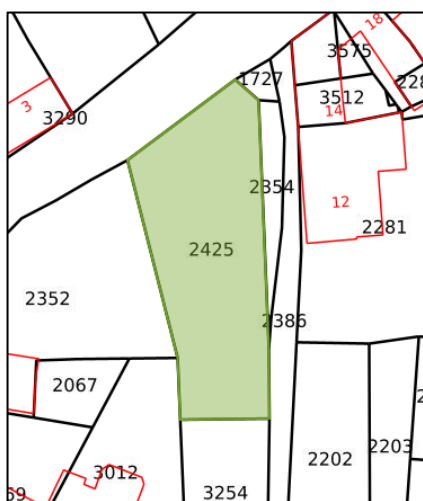
### 2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Hunsstraat te Ubachsberg, kadastraal bekend als gemeente Voerendaal – sectie C – nummer 2425. Onderhavig projectgebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van de kern Ubachsberg. De Hunsstraat vormt een noordelijke aftakking van de Wijnstraat. Ubachsberg kan worden gekenschetst als een hooggelegen dorp met mooie weidse uitzichten.



Luchtfoto met  
aanduiding  
projectgebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Voerendaal – sectie C – nummer 2425.



Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

Ubachsberg wordt aan de noordzijde begrensd door de kern Voerendaal, aan de oostzijde door bedrijventerrein 'De Beitel', aan de zuidzijde door de dorpskern Trintelen en aan de westzijde door de dorpskern Colmont. De nabije omgeving van onderhavig projectgebied wordt gekenmerkt door (half)vrijstaande en aaneengebouwde woningen met een karakteristieke uitstraling.

Gelet op het feit dat onderhavig projectgebied momenteel in gebruik is als geitenweide, zijn op het achterterrein van onderhavig perceel een aantal opstallen aanwezig waarin onder andere de geiten kunnen schuilen tegen extreme weersomstandigheden. Het meest noordelijk gelegen deel van onderhavig perceel is onbebouwd en in gebruik als grasland. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



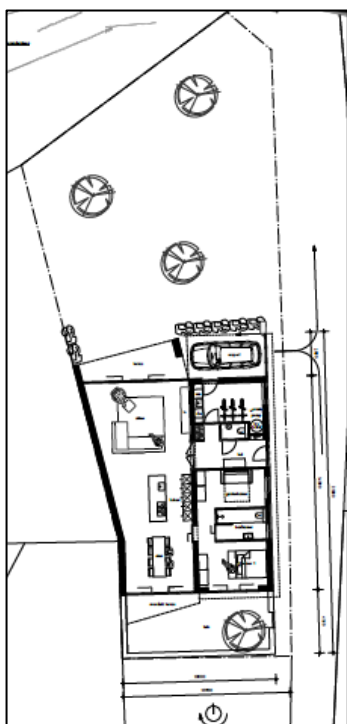


Foto's bestaande  
situatie

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Voerendaal – sectie C – nummer 2425, welk is gelegen in de kern Ubachsberg. Dit perceel heeft een oppervlak van 520 m<sup>2</sup> en betreft een open plek in de lintbebouwing van de Hunsstraat. Onderhavig perceel vormt als het ware een open ruimte binnen de stedenbouwkundige structuur van de kern Ubachsberg. Voorliggende ontwikkeling voorziet in het ter plekke creëren van een bouwkaavel zodat initiatiefnemers op onderhavig perceel een levensloopbestendige woning kunnen realiseren.

In onderstaande figuren wordt de situering en de uitstraling van de beoogde levensloopbestendige woning inzichtelijk gemaakt.



Situering en indeling beoogde nieuwe woning



Impressieschetsen uitstraling beoogde  
nieuwe woning

Momenteel geldt ter plekke van onderhavig projectgebied het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Voerendaal. Aan onderhavige locatie is de bestemming 'Woongebied' toegekend. Daarnaast is ter plekke van onderhavig projectgebied de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 2' opgenomen.

Op basis van artikel 18.2.1 sub c van de planregels heeft als uitgangspunt te gelden dat geen nieuwbouw mag worden opgericht. Op deze hoofdregel zijn een tweetal uitzonderingen van toepassing. In dat verband kan allereerst worden gewezen op het feit dat vervangende nieuwbouw wel is toegestaan ter plaatse van bestaande bebouwing. Daarnaast mogen nieuwe woningen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-directe bouwtitel', waarbij

rekening moet worden gehouden met het ter plaatse toegestane maximum aantal wooneenheden, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Met inachtneming van het voorgaande is het in planologisch-juridisch opzicht niet mogelijk om een nieuwe woning op te richten ter plaatse van onderhavig projectgebied omdat ter plekke geen woonbebouwing aanwezig is welke kan worden vervangen respectievelijk de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-directe bouwtitel' en 'maximaal aantal wooneenheden' niet van toepassing zijn.

## 2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan wordt een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt ter plekke van een momenteel als grasland in gebruik zijnd perceel, gelegen in de kern Ubachsberg. Onderhavig perceel vormt momenteel een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied. Met de invulling van een open plek door middel van een vrijstaande woning wordt deze plek ingevuld met een woning passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse. De beoogde vrijstaande woning sluit daarbij aan bij de reeds bestaande (half)vrijstaande woningen op de belendende percelen. Daar komt bij dat de beoogde woning levensloopbestendig wordt ingericht, hetgeen tegemoet komt aan de woonbehoefte van ouderen en tegelijkertijd een kwalitatieve bijdrage levert aan de woonvoorraad in Ubachsberg. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat de beoogde woning een moderne reguliere woning betreft waardoor de woonvoorraad in kwalitatief opzicht wordt versterkt.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat aan de zuidzijde van onderhavig perceel enigszins vervallen bebouwing aanwezig is. Daarmee heeft onderhavige locatie momenteel een rommelige uitstraling. Gelet op het feit dat initiatiefnemers voornemens zijn om de verouderde bebouwing te slopen en ter plaatse een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten, wordt de stedenbouwkundige structuur in de kern Ubachsberg versterkt.

Ondanks dat sprake is van nieuwe bebouwing en daarmee gepaard gaande ruimtelijk-visuele effecten, wordt de open plek in de bestaande bebouwingsstructuur opgevuld. Daarnaast zal de beoogde woning worden afgestemd op de aanwezige ruimtelijke structuur waardoor het straatbeeld ter plaatse wordt versterkt.

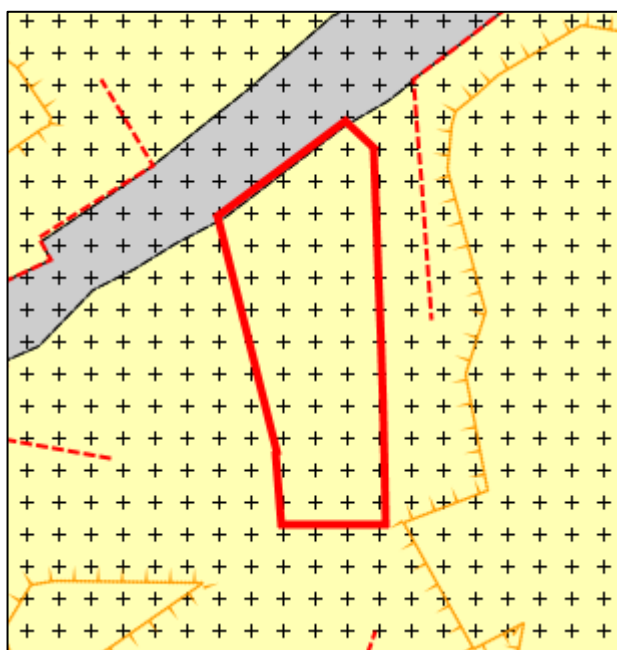
De ruimtelijke effecten van onderhavig voornemen worden dan ook aanvaardbaar geacht.



## 3 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

### 3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'

Ter plekke van onderhavig projectgebied vigeert het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad van Voerendaal op 27 juni 2013. Ter plekke van onderhavige locatie is de bestemming 'Woongebied' van kracht. De situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding projectgebied

Ter plekke van onderhavige locatie is de bestemming 'Woongebied' van toepassing. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'wonen'. Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat ter plekke van onderhavig projectgebied de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bouwlagen: 2' van kracht is.

Op basis van artikel 18.2.1 sub c van de planregels heeft als uitgangspunt te gelden dat geen nieuwbouw mag worden opgericht. Op deze hoofdregel zijn een tweetal uitzonderingen van toepassing. In dat verband kan allereerst worden gewezen op het feit dat vervangende nieuwbouw wel is toegestaan ter plaatse van bestaande bebouwing. Daarnaast mogen nieuwe woningen worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-directe bouwtitel', waarbij rekening moet worden gehouden met het ter plaatse toegestane maximum aantal wooneenheden, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

In planologisch-juridisch opzicht is het niet mogelijk om een nieuwe woning op te richten ter plaatse van onderhavig projectgebied omdat ter plekke geen woonbebouwing aanwezig is welke kan worden vervangen respectievelijk de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-directe bouwtitel' en 'maximaal aantal wooneenheden' niet van toepassing zijn.

Voorts gelden ter plaatse van onderhavig projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' evenals de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'.

Het realiseren van een nieuwe woning is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog een woning mogelijk te maken.

Onderhavige ontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een 'projectafwijkingsbesluit' waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

## 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030.

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

#### **4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

#### 4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het voornemen.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied' met als thema's bedrijven, economie, infrastructuur, verstedelijking en wonen.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

#### Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is niet gelegen binnen een gebied dat op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 nadere bescherming behoeft.

#### 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke

ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, er is slechts sprake van het bouwen van één nieuwe levensloopbestendige woningen op een inbreidingslocatie in de kern van Ubachsberg waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

#### **4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu**

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Initiatiefnemers zijn voornemens om op een inbreidingslocatie in de kern Ubachsberg een levensloopbestendige woning te realiseren. Ter plekke van onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van kracht. Zoals de titel van het geldend planologisch-juridisch kader aangeeft, is onderhavig projectgebied gelegen in de kern Ubachsberg. Het feit dat onderhavig perceel is gelegen binnen de kern Ubachsberg heeft tot gevolg dat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

#### **4.2.5 Conclusie provinciaal beleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Daarnaast voldoet onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking en het Limburgs Kwaliteitsmenu.

### **4.3 Regionaal beleid**

#### **4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

Op 13 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen. Dit kader vloeit tevens voort uit het in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) welk eveneens een visie bevat van de woningmarkt in Zuid-Limburg. 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 SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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

Per sub-regio zal een woningmarktprogrammering worden vastgesteld waarin wordt ingegaan op toevoegingen en onttrekkingen van woningen en zich voordoende demografische ontwikkelingen (transformatieopgave). Om woningbouwinitiatieven toe te kunnen voegen aan de woningmarkt dient de woningmarktprogrammering in ogenschouw te worden genomen. Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad. Het betreft een moderne levensloopbestendige woning, waardoor sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad. Het realiseren van een woning op onderhavig perceel aan de Hunsstraat betreft de invulling van een open plek tussen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur binnen bebouwd gebied. De woning wordt ter plaatse ingepast en afgestemd op de aanwezige ruimtelijke structuur en voltooit daarmee het straatbeeld ter plaatse. Hiermee is sprake van 'inbreiding' binnen bestaand bebouwd gebied.

Met inachtneming van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dienen nieuwe woningbouwinitiatieven gecompenseerd te worden. Met inachtneming van onderhavige ontwikkeling zijn initiatiefnemers voornemens om een financiële storting te doen in het (regionale) sloopfonds. De middelen uit dit sloopfonds worden ingezet ten behoeve van de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat de gemeente Voerendaal onderhavig voornemen heeft voorgelegd aan de 'Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad'. Eén van de voorwaarden die verbonden zijn aan de principemedewerking van de gemeente Voerendaal is namelijk gericht op het feit dat deze bestuurscommissie akkoord dient te gaan met de

woningtoevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering. In dit verband kan worden gewezen op het feit dat de 'Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering Regio Parkstad' een positief advies heeft afgegeven jegens onderhavig voornemen.

#### **4.3.2 Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg**

Het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg heeft op 21 maart 2019 de 'Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. In onderhavige beleidsregel worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Vervolgens wordt voor elke categorie aangegeven welke (eventuele) compensatie moet worden geleverd. Eén van de genoemde categorieën heeft betrekking op kwalitatief goede plannen waar een lichter compensatie regime voor geldt. Tot deze categorie behoort onder andere het realiseren van een levensloopbestendige koopwoning voor senioren (tot max. NHG-grens: €290.000,- VON). Met onderhavige ontwikkeling wordt een levensloopbestendige woning gerealiseerd voor de oudere doelgroep met als gevolg dat het lichter compensatieregime van toepassing is.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

#### **4.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 'Een vitaal Voerendaal, goed leven in het land van kalk'**

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie anticipeert de gemeente op de over enkele jaren van kracht zijnde nieuwe Omgevingswet. Het gaat in de omgevingsvisie nadrukkelijk om een integrale visie op de fysieke leefomgeving die is gericht op het bevorderen van een vitale gemeente.

De gemeente Voerendaal geeft in de 'Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030' haar langetermijnvisie weer voor de fysieke leefomgeving. In de structuurvisie wordt gewezen op het feit dat de gemeente Voerendaal een geschikte woonlocatie is voor jonge gezinnen, maar ook voor ouderen. In de structuurvisie wordt namelijk aangegeven dat de gemeente Voerendaal de ouder wordende inwoner in staat wil stellen om zo goed mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan het levensloopbestendig maken van de eigen woning, maar ook aan het oprichten van nieuwe levensloopbestendige woningen. Gelet op het feit dat met onderhavig initiatief wordt ingespeeld op de woonbehoeften van de oudere doelgroep, wordt met onderhavige ontwikkeling in overeenstemming gehandeld met de 'Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030'.

#### **4.4.2 STEC-rapport 'Voerendaalse woningbehoefte in beeld'**

Tevens kan worden gewezen op het feit dat de gemeente Voerendaal een woningmarktonderzoek in haar gemeente heeft laten verrichten door STEC Groep. De rapportage van dit woningmarktonderzoek is bekend als 'Voerendaalse woningbehoefte in beeld'. Dit woningmarktonderzoek heeft uitgewezen dat binnen de gemeente Voerendaal behoefte is aan kwalitatieve toevoegingen van woningen om daarmee doorstroming op de woningmarkt te realiseren. Onderhavig woningbouwinitiatief is gericht op het realiseren van een moderne levensloopbestendige woning in de kern Ubachsberg. Met onderhavige ontwikkeling wordt de woningvoorraad in kwalitatief opzicht versterkt omdat een levensloopbestendige woning geschikt is

voor meerdere doelgroepen, zowel jong als oud.

#### **4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

## 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een ontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

### 5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van onderhavige locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van kracht. Op onderhavige locatie is de bestemming 'Woongebied' van toepassing. Weliswaar rust op onderhavige locatie de bestemming 'Woongebied', maar tot op heden is onderhavig perceel nog nooit als zodanig in gebruik geweest. Daar komt bij dat met het oprichten van een nieuwe levensloopbestendige woning op onderhavig perceel, het aantal verblijfsruimten ter plaatse toeneemt. Derhalve moet worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op 10 maart 2020 is door Aelmans Eco B.V. een historisch bodemonderzoek verricht ter plaatse van onderhavig projectgebied. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 2**.

In de rapportage van het historisch bodemonderzoek wordt aangegeven dat in de voorhanden zijnde historische informatie geen specifieke aanwijzingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen naar voren gekomen welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Derhalve kan onderhavige locatie als onverdacht worden bestempeld.

In aanvulling op het historisch bodemonderzoek heeft Aelmans Eco B.V. op 1 september 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**. In de rapportage worden de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan:

#### *Bovengrond*

Wat betreft de bovengrond is gebleken dat de concentraties cadmium, koper, lood, zink en PAK de achtergrondwaarden overschrijden. Daarnaast overschrijdt de concentratie zink tevens de bodemindex doch niet interventiewaarden. Vanwege het overschrijden van de bodemindex is dit grondmengmonster uitgesplitst en zijn de deelmonsters separaat op zink onderzocht. Uit de analyseresultaten van de vijf onderzochte monster blijkt, dat de concentratie zink in alle vijf de deelmonsters de bodemindex overschrijdt doch niet de interventiewaarde.

Naar aanleiding van de visuele en analytisch bevindingen dient de bovengrond c.q. laag als klasse industrie grond bestempeld te worden. De aangetroffen concentraties vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen voor de geplande bouw van een nieuw woonhuis. Men dient zich echter wel bewust te zijn dat de overvloedige donkergrijze bodemlaag (klasse industrie) naar een erkend verwerker afgezet moet worden wanneer voornoemde laag vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden.

#### *Ondergrond*

Voor de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld.

#### *PFAS*

Ter plaatse zijn diverse lichte verhoogde concentraties PFAS aangetroffen. De aangetroffen overschrijdingen zijn echter dermate marginaal dat deze geen directe invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de bodemlagen.

#### *Asbest*

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifieke asbestverdachte materialen aangetoond. Wel zijn in de bovengrond bijmengingen met puinresten aangetroffen. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

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

## **5.2 Geluid**

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

Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaaï een rol.

### **5.2.1 Wegverkeerslawaaï**

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval,

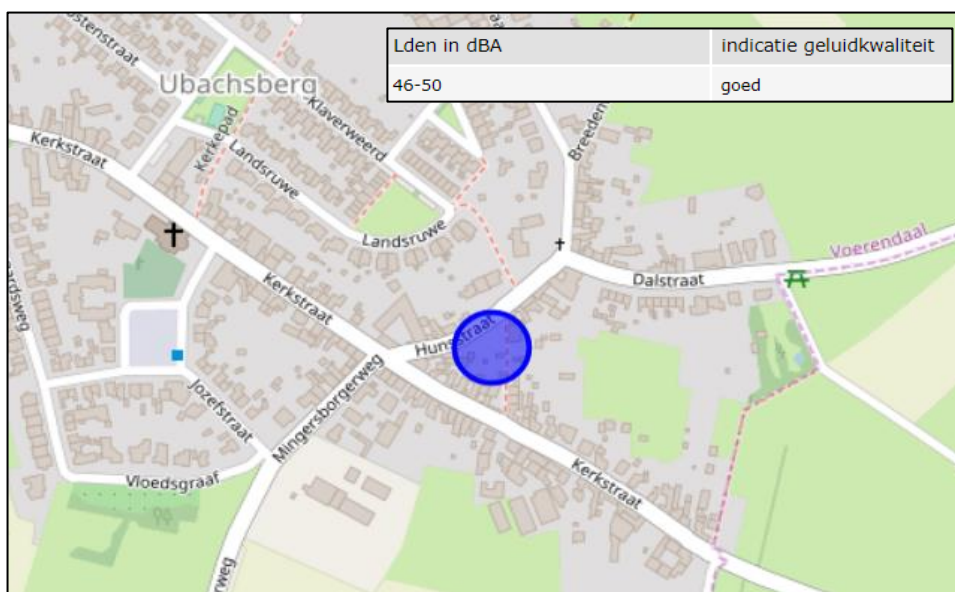
dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavige locatie is gelegen aan de Hunsstraat te Ubachsberg. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

## 5.2.2 Woon- en leefklimaat

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze goed bruikbaar om indicatief inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het projectgebied.



Geluidkaart RIVM met aanduiding projectgebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig projectgebied in zijn algemeenheid 'goed (46-50 dBA)'.

Met inachtneming van vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuw op te richten woning.

### 5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig projectgebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

#### *Kerkstraat 73 Ubachsberg*

De locatie Kerkstraat 73 is op circa 45 meter van onderhavig projectgebied gelegen. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Horeca' inclusief de functieaanduiding 'centrum'. Feitelijk is ter plaatse van deze locatie geen horecagelegenheid aanwezig, maar op basis van het geldende bestemmingsplan mag deze ter plekke worden geëxploiteerd. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor restaurants (SBI-2008:561) en cafés (SBI-2008: 563) een minimale richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

#### *Mingersborgerweg 7 Ubachsberg*

De locatie Mingersborgerweg 7 is op circa 77 meter van onderhavig projectgebied gelegen. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Bedrijf' inclusief de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtbedrijf'. Ter plaatse van onderhavige locatie wordt een houtzagerij geëxploiteerd. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor een houtzagerij (SBI-2008: 16101) een minimale richtafstand van 100 meter. In beginsel wordt aan deze richtafstand niet voldaan. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat de directe omgeving van onderhavig projectgebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied aangezien in de nabije omgeving diverse functies aanwezig zijn, namelijk bedrijfsfuncties, horecavoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Aangezien de omgeving van onderhavig projectgebied wordt gekenmerkt als een gemengd gebied, kunnen de genoemde richtafstanden met één trap worden verlaagd. Dit betekent dat een minimale richtafstand van 50 meter geldt ten opzichte van de houtzagerij aan de Mingersborgerweg 7 te Ubachsberg. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

### *Kerkstraat 74 Ubachsberg*

De locatie Kerkstraat 74 is op circa 88 meter van onderhavig projectgebied gelegen. Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke van deze locatie de bestemming 'Bedrijf', inclusief de functieaanduiding 'opslag'. Deze locatie is in gebruik als opslagruimte voor een timmerbedrijf. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor opslaggebouwen (SBI-2008: 52109) een minimale richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Met inachtneming van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige hinder die van invloed zou kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de door initiatiefnemers beoogde nieuwe woning. Andersom vormt woningbouw op onderhavige locatie geen (extra) belemmeringen voor bedrijven in de directe omgeving van de Hunsstraat.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **5.4.1 Algemeen**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

### **5.4.2 Het besluit NIBM**

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens

aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van 1 woning. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.471 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

#### **5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen**

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

#### **5.4.4 Conclusie**

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

### **5.5 Externe veiligheid**

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

#### **5.5.1 Beleid**

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

#### **5.5.2 Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

#### **5.5.3 Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De  $10^{-6}$ -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

#### **5.5.4 Risicovolle bronnen**

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met  
aanduiding projectgebied

#### *Propaantank*

Uit de Risicokaart Limburg volgt dat op een afstand van circa 965 meter van onderhavig projectgebied een bovengrondse propaantank aanwezig is. Deze propaantank heeft een capaciteit van maximaal 4.990 liter. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  voor deze propaantank bedraagt 20 meter. Deze vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

#### **5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

## 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

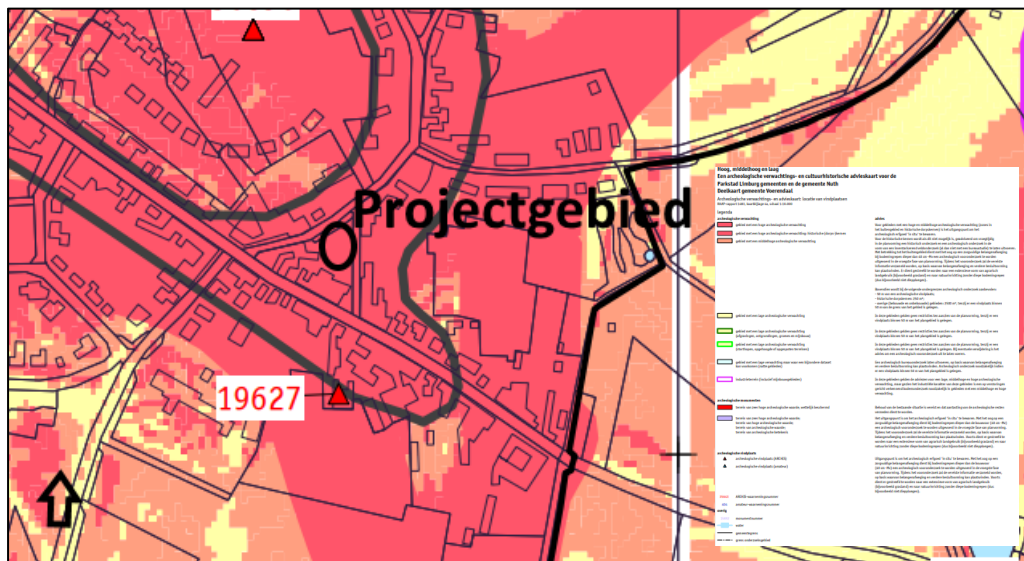
### 6.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

De gemeente Voerendaal beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Voerendaal 2012'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Ter plekke van het projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. Gelet op de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente liggen de gronden binnen een 'gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen'.



Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Voerendaal met aanduiding projectgebied

In een gebied met als aanduiding 'gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen' geldt op basis van het geldende bestemmingsplan geen archeologische onderzoeksverplichting indien het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Met inachtneming van het voorgaande kan worden gewezen op het feit dat ter plekke van onderhavig projectgebied een levensloopbestendige woning wordt beoogd met een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>. Daarnaast is geen sprake van archeologische vondsten binnen een straal van 50 meter van onderhavig projectgebied. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

## 6.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## 6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

### 6.3.1 Ontsluiting

Ter ontsluiting van onderhavig projectgebied en de daarop te realiseren levensloopbestendige woning dient een in-/uitritconstructie te worden gerealiseerd. Deze in-/uitrit zal aan de oostzijde van onderhavig projectgebied worden aangelegd.

### 6.3.2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Onderhavig projectgebied is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Per vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Voorliggende ontwikkeling impliceert zodoende een verkeersgeneratie van circa 9 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Verondersteld mag worden dat het genoemde aantal bewegingen een zeer beperkte toename betreft van het totale aantal bewegingen over de Hunsstraat, gelet op het aantal reeds bestaande woningen dat ontsloten is op deze weg. Problemen in de verkeersdoorstroming behoeven derhalve niet te worden verwacht. Verkeerskundige maatregelen vanwege voorliggende ontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

### 6.3.3 Parkeren

De CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voorziet in parkeerkencijfers voor vrijstaande koopwoningen. Onderhavige locatie is gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Daarbij zijn minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen benodigd. Aan de noordzijde van de levensloopbestendige woning wordt voorzien in een carport waar één auto droog kan worden gestald. Daarnaast is op het buitenterrein aan de noordzijde eveneens voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal één auto. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### 6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

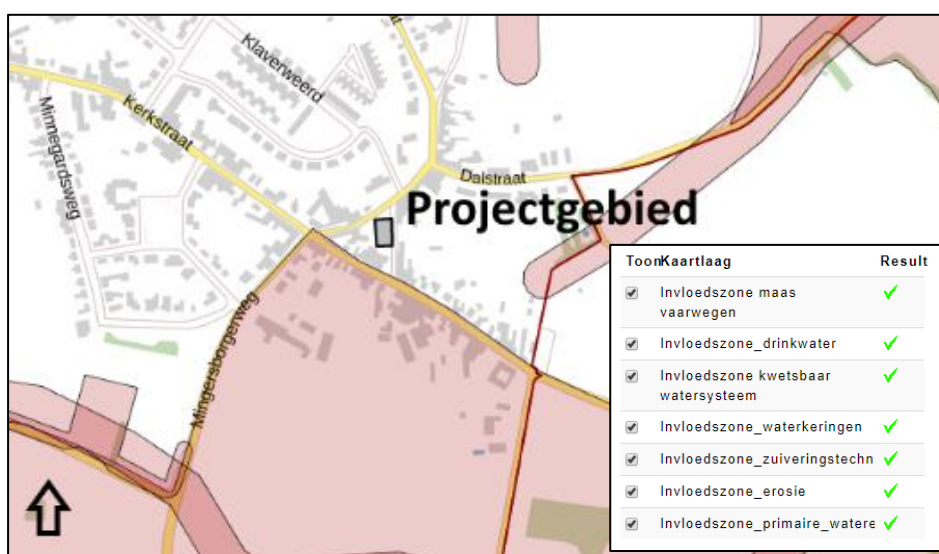
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

### 6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het projectgebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is onderhavig projectgebied niet gelegen in een gebied waar het waterschap een belang in heeft.



Binnen het projectgebied zal niet meer dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak worden aangebracht, waardoor het project niet hoeft te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

#### 6.4.4 Afvalwater en hemelwater

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

##### *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Voerendaal. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

##### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

*Hemelwater (dak)verhardingen*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

*Capaciteit hemelwatervoorziening*

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te verharde oppervlak van circa 207 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van  $(207 \times 80 =) 16,56 \text{ m}^3$ .

*Uitwerking hemelwatervoorziening*

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van onderhavig projectgebied aan de Hunsstraat te Ubachsberg een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten. De beoogde woning wordt uitgevoerd met een mos sedum dakbedekking waarbij het dak is begroeid met vetplantjes. Onderhavig type dakbedekking bestaat uit een aantal lagen, namelijk een drainagelaag, een substraatlaag en mos sedum. De waterbufferingscapaciteit van de twee bovenste lagen van sedum dakbedekking (de substraatlaag en het mos sedum) kan variëren van 15 liter tot circa 30 liter per vierkante meter dakoppervlak.

De beoogde mos sedum dakbedekking heeft een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat de substraatlaag en de mos sedum van de beoogde dakbedekking een buffercapaciteit hebben van 20 liter per vierkante meter. Dat betekent dat in de bovenste twee lagen van de dakbedekking in totaal  $(20 \text{ liter} \times 100 \text{ m}^2) 2 \text{ m}^3$  ofwel 2000 liter water kan worden geborgen.

De beoogde levensloopbestendige woning wordt voorzien van twee dakvlakken welke naar de noordzijde respectievelijk de zuidzijde schuin aflopen. Vanaf deze dakvlakken wordt overtollig hemelwater via hemelwaterafvoerpijpen afgevoerd naar infiltratiekragen welke in de tuin worden ingegraven. Deze infiltratiekragen hebben een buffercapaciteit van  $(16,56 \text{ m}^3 - 2 \text{ m}^3) 14,56 \text{ m}^3$ . Via deze infiltratiekragen kan het hemelwater rechtstreeks infiltreren in de bodem. Daarmee wordt wateroverlast voor derden voorkomen.

*Opvang schoon hemelwater*

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren.

*Voorkomen van wateroverlast*

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

#### 6.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

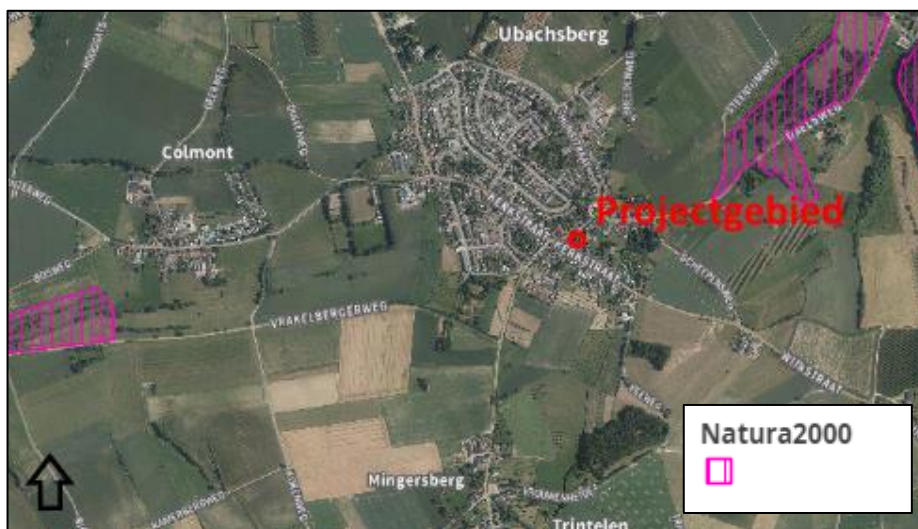
### 6.5 Natuurbescherming

#### 6.5.1 Natura2000

De Wet natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Met betrekking tot onderhavig woningbouwinitiatief kan worden gewezen op het feit dat in de directe omgeving van onderhavig projectgebied geen beschermde Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Enkel op een afstand van circa 430 meter ten oosten is het Natura2000-gebied 'Kunderberg' gelegen en op een afstand van circa 1,5 kilometer ten westen is het Natura2000-gebied 'Geuldal' aanwezig.

Met inachtneming van de ruime afstand tot onderhavig projectgebied en het feit dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling waarbij in de gebruiksfase geen stikstofbronnen aanwezig vanwege het feit dat onderhavige woning energieneutraal wordt opgericht, moet worden aangenomen dat onderhavige ontwikkeling geen significant schadelijke effecten heeft op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.



Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

#### 6.5.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van

soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding projectgebied

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de zuidzijde van onderhavig projectgebied een levensloopbestendige woning te realiseren. Met inachtneming van deze ontwikkeling zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de Provincie Limburg geraadpleegd. Ter plekke van onderhavig projectgebied zelf zijn blijkens deze gegevens geen beschermde soorten fauna waargenomen. Wel zijn aan de west- en zuidzijde van onderhavig projectgebied een aantal bomen respectievelijk struiken aanwezig. Onderhavig voornemen heeft echter geen invloed op de ter plekke aanwezige begroeiing aangezien deze onaangeroerd blijft.

Geconcludeerd moet worden dat het aspect flora- en fauna geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

## 6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik

van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.



## 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 7.1 Grondexploitatie

#### 7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Voerendaal sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

## **7.2 Planschade**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een ontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een ontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een ontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Voerendaal sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemers. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Voerendaal.

## 8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemers hebben de wens om ter plekke van onderhavig projectgebied aan de Hunsstraat ong. te Ubachsberg, kadastraal bekend als gemeente Voerendaal – sectie C – nummer 2425, een levensloopbestendige woning op te richten. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.



## 9 Bijlagen

1. Brief gemeente Voerendaal d.d. 24 september 2019, verzonden d.d. 25 september 2019 (kenmerk: 47383);
2. Rapportage historisch bodemonderzoek d.d. 10 maart 2020 (Aelmans Eco B.V., rapportnummer: E201541.001/TRE);
3. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 1 september 2020 (Aelmans Eco B.V., rapportnummer: E201541.005.R1/HWO).