



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Woningbouw Schoollocatie Kunrade

gemeente Voerendaal

Wijzigingsplan

Woningbouw Schoollocatie Kunrade

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.WPSchoollockunrade-VA01
Rapportnummer:	13-01298-V-M-PO
Dossiernummer:	M17430.19
Opdrachtgever:	Woningstichting Voerendaal
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	18 juni 2013

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	11
3.2.2	Perspectieven	12
3.2.3	Provinciale waarden	12
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.5	Provinciale Woonvisie 2010-2015	14
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid.....	15
3.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg ‘Ruimte voor park en stad’	15
3.3.2	Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad.....	16
3.3.3	Regionale woningbouwprogrammering Parkstad Limburg 2006-2010	17
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	17
3.4.2	Structuurvisies	19
3.4.3	Lokaal beleid.....	20
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuozonering	22
4.4	Luchtkwaliteit.....	22
4.5	Externe veiligheid.....	24
4.6	Waterhuishouding	26
4.6.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	26
4.6.2	Provinciaal beleid	26
4.6.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	27

5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie	29
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	29
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	29
5.2	Kabels en leidingen	30
5.3	Verkeer en parkeren	30
5.3.1	Verkeersstructuur.....	30
5.3.2	Parkeren	30
5.4	Natuur en landschap	30
5.4.1	POL-herziening op onderdelen EHS	30
5.5	Flora en fauna	31
5.5.1	Algemeen.....	31
5.5.2	Gebiedsbescherming	32
5.5.3	Verricht onderzoek	32
5.5.4	Conclusie flora en fauna	32
5.6	Duurzaamheid.....	32
6	Uitvoerbaarheid.....	35
6.1	Grondexploitatie	35
6.1.1	Algemeen.....	35
6.1.2	Exploitatieplan.....	35
6.1.3	Planschade.....	36
7	Planstukken	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	38
7.2.1	Toelichting	38
7.2.2	Regels	38
7.2.3	Verbeelding	39
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	41
8.1	Inleiding.....	41
8.2	Vooroverleg.....	41
8.3	Inspraak.....	41
8.4	Formele procedure	42
8.4.1	Algemeen.....	42
8.4.2	Zienswijzen	42
9	Bijlagen.....	43

Uitsnede topografische
kaart met aanduiding
plangebied

Het woningbouwplan kan niet worden uitgevoerd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming 'bijzondere doeleinden' toegekend, op basis waarvan woningbouw niet mogelijk is.

In deze bestemming is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de bestemming 'Bijzondere doeleinden' te wijzigen in 'Woondoeleinden'. Hiertoe dient een wijzigingsplan te worden opgesteld.

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met de wijziging naar de bestemming 'Woondoeleinden'.

Voorliggend document voorziet in de toelichting op de bijbehorende regels en verbeelding voor het wijzigingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Onze Lieve Vrouweplein in de kern Kunrade. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Voerendaal, Sectie F, nummers 2044 en 2045. De aldaar gelegen open vlakte betreft de locatie van de voormalige basisschool 'Kunrade', welke uit oogpunt van veiligheid in 2008 is gesloopt.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Ten westen van het plangebied ligt de kerk van de kern Kunrade. Het kerkgebouw van Onze Lieve Vrouw van Altijddurende Bijstand wordt van het plangebied gescheiden door een groenstrook.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Woningstichting Voerendaal beoogt ter plekke van de voormalige basisschool Kunrade een woningbouwproject te realiseren, bestaande uit 20 levensloopbestendige woningen. De woningen worden gesitueerd in 6 clusters.

Aan het bouwplan ligt een stedenbouwkundig ontwerp van Frenken-Scholl architecten ten grondslag. Dit stedenbouwkundig ontwerp, genaamd 'At the sunny side of the street', is bijgevoegd als **bijlage 1**.

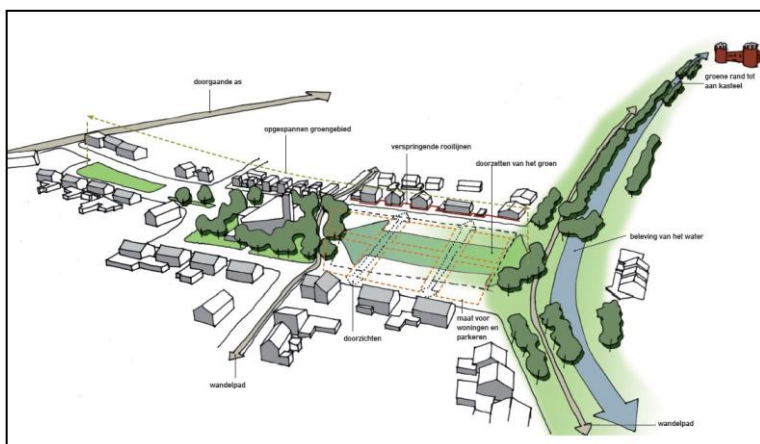
Levensloopbestendig wonen is een belangrijk uitgangspunt van de te realiseren woningen. Hiermee wordt bedoeld dat de woning voor iedere leefstijl is in te richten, waardoor de woning tijdens iedere leef fase prettig in gebruik is. Dit wordt bewerkstelligd door een bouwmassa in één bouwlaag en een flexibele gebouwindeling, waardoor de mogelijkheid bestaat de indeling aan te passen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten die aan het bouwplan ten grondslag liggen zijn:

- Beleving van het water;
- Koppeling van de groenstructuur;
- Collectieve/recreatieve ontmoetingsruimtes;
- Wonen in het groen.

De groenstructuur van het plangebied wordt gekoppeld aan de groenstructuur rondom de Hongerbeek. Hierdoor ontstaat een verbinding en samenhang tussen het plangebied en de beek. Het bouwplan voorziet in een aanzienlijke hoeveelheid groen, welke ook een functie heeft als collectieve/recreatieve ontmoetingsruimte. Het plangebied wordt in zijn geheel omheind, maar is toegankelijk via meerdere poortjes.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling vormt het dorpse karakter van de kern Kunrade. De maat en schaal, uitstraling en architectuur moeten passen binnen het karakter van het gebied. Met het beoogde bouwplan in één bouwlaag en met een aanzienlijke hoeveelheid semi-openbaar groen, wordt dit bewerkstelligd.

3 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. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Voerendaal – Kunrade'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

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, instandhouden 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.

Gelet op het vorenstaande levert voorliggende ontwikkeling geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

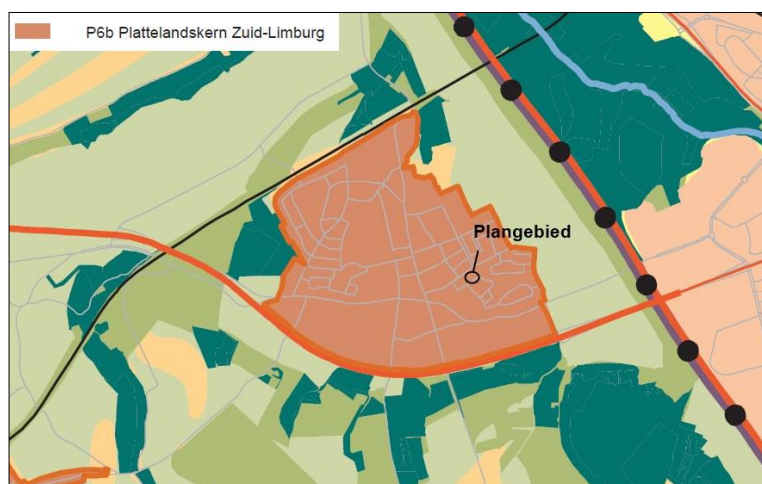
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december

2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6b: plattelandskern Zuid Limburg.

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van de dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



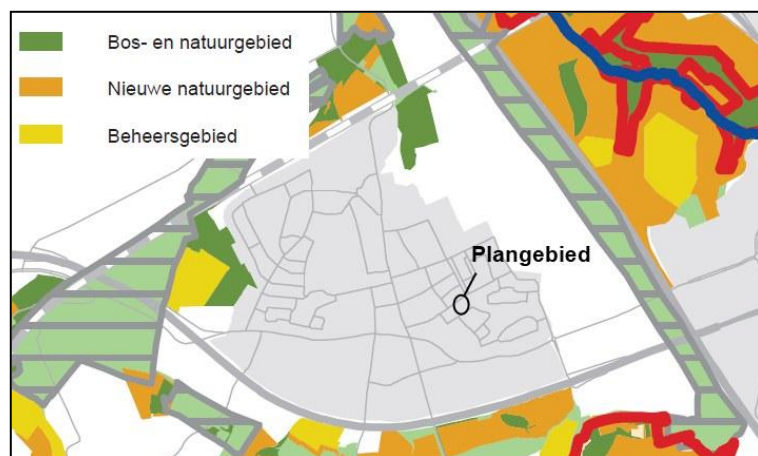
Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland.

Het beleid ten aanzien van het Bodembeschermingsgebied Mergelland is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Groene waarden

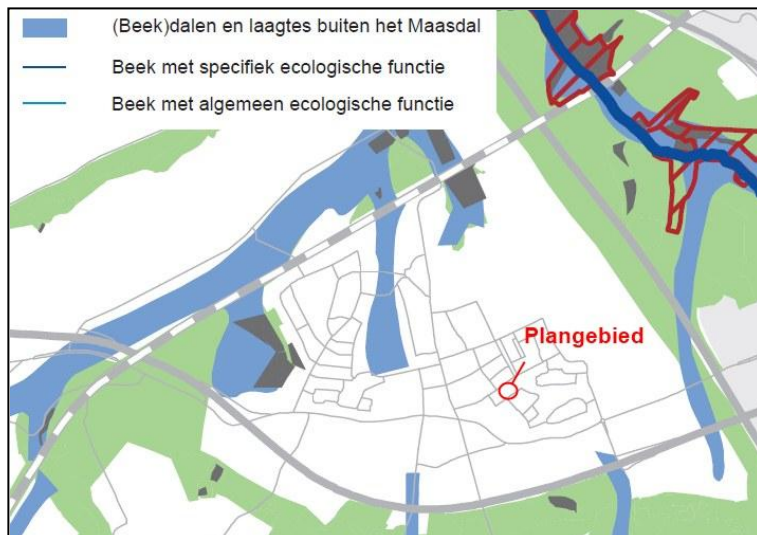
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 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. Aangezien het plangebied gelegen is binnen de rode contour van Voerendaal, is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

3.2.5 Provinciale Woonvisie 2010-2015

De provincie Limburg heeft in haar 'Provinciale Woonvisie 2010-2015' beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven kan worden en welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen. Tevens staat beschreven hoe de provincie deze ambities wil realiseren.

Het doel van de provinciale woonvisie is om in Limburg een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te realiseren en te bevorderen.

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. Deze transformatieopgave kan worden gerealiseerd door herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw.

De omvorming van de woningvoorraad en het wegnemen van het woningoverschot zal voor 90-95% binnen de stadsregio's moeten gebeuren. Nieuwe activiteiten dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing en, indien dit niet mogelijk is, aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Binnen het Nationaal Landschap Zuid Limburg kunnen buiten de rode contouren van de plattelandskernen en buiten de Rijksbufferzone nog slechts op beperkte schaal woningen worden gebouwd in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende agrarische (en niet-agrarische) bebouwing en nieuwe landgoederen. Daarbij geldt in het Nationaal Landschap een 'ja-mits'-principe en in de Rijksbufferzone een 'nee-tenzij'-principe.

De uitwerking van de kwalitatieve en de kwantitatieve transformatieopgave wordt in regionale woonvisies (in Voerendaal de Regionale Woonvisie Parkstad Limburg) en de bijbehorende regionale woningbouwprogrammeringen geregeld.

Voorliggend woningbouwplan betreft een zogenaamd 'A-plan', dat reeds is getoetst door de provincie Limburg.

Tevens wordt, indien voorliggend plan tot realisatie komt, in het plan TLV (Tenelenweg, Laurentiusplein en Vincentiusstraat) verdund. De beoogde 68 woningen in het plan TLV worden met 16 tot 21 woningen verminderd. Met andere woorden, als er in het plan TLV wordt gesloopt en herbouwd, komen er maximaal 52 en minimaal 47 woningen terug. Deze slooppogave vloeit voort uit de afspraken zoals gemaakt in het Volkshuisvestingsplan.

3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het planvoornemen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park en stad'

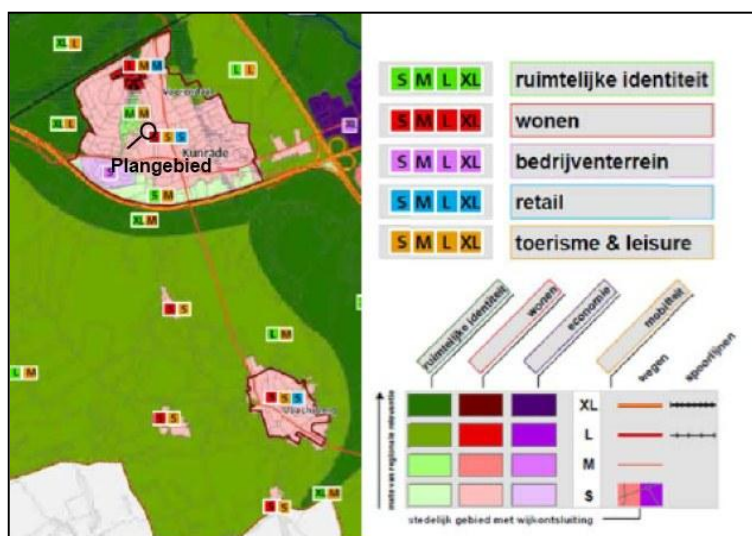
Deze Structuurvisie schetst ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen op het niveau van de regio Parkstad. Het biedt een aanzet om met alle partijen -markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent 6 pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de 4 grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. Deze 6 pijlers zijn:

1. Landschap leidt.
2. Eén hoofdcentrum.
3. Energie als fundament.
4. Netwerk van Park en Stad.
5. Buitenring = Parkstadring.
6. Economische slagader N281.

De structuurvisie is opgemaakt in een ontwikkelingskaart en een beheer- en sturingskaart. De beheer- en sturingskaart is een optelling van de thematische kaarten en spelregels. Het biedt een planologisch kader voor het beheer van de bestaande gebiedskwaliteiten en sturing voor gebiedsontwikkelingen.

Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Daarbij is een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-M-S worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge regionale relevantie. Bij M-gebied is dit al minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken, aan te sturen minder of niet aanwezig. Aan deze eenheden is een kleur gekoppeld. Deze refereert aan de verschillende thema's. Deze indeling is gebaseerd op de vastgestelde regionale plannen en visies zoals de Retail- en Woonvisie, en hier wordt in principe niet van afgeweken.

Wanneer het echter gaat om de daadwerkelijke invulling van gebieden en aan te geven wat wel en wat niet kan, is het noodzakelijk de ontstaansgeschiedenis, morfologie, strategische ligging, grootte, woningmarkt, economie, demografische problematiek enzovoort in een gebiedsgerichte afweging te betrekken. Kortom, het gaat daarbij om planologisch/ruimtelijk maatwerk.



Voor het plangebied geldt voor de rode, oranje en blauwe thema's een "S", dat wil zeggen dat er geen noodzaak is om ontwikkelingen vanuit een regionaal perspectief te werken of aan te sturen. Het groene thema is aangeduid met een "M", waardoor sprake is van een mindere regionale relevantie.

3.3.2 Regionale Woonstrategie 2012-2020 – Kiezen voor Parkstad

Parkstad staat voor een kwantitatieve krimpopgave en heeft een hoge ambitie op kwaliteit. Alles is erop gericht om aantrekkelijk te zijn voor huidige en nieuwe inwoners en de ruimtelijke kwaliteit van de regio en de afzonderlijke buurten te versterken.

De Regionale Woonstrategie 2012-2020 schetst op hoofdlijnen hoe de regio Parkstad Limburg de komende jaren de drie belangrijkste thema's voor de woonsector oppakken: het beperken van de omvang van de plancapaciteit, de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad en een beter gedifferentieerde woningmarkt met voldoende doorstroming.

Een belangrijk houvast voor de herstructurering van de woningvoorraad van Parkstad zijn de woningbouwprogrammering en herstructureringsvisie. In de programmering hebben de regio, gemeenten en corporaties vastgesteld hoeveel woningen er de komende jaren kunnen worden

bijgebouwd en hoeveel er aan de voorraad worden onttrokken. Op basis daarvan zijn en worden concrete plannen en programma's uitgewerkt.

3.3.3 Regionale woningbouwprogrammering Parkstad Limburg 2006-2010

Op 26 september 2007 heeft het Parkstad Bestuur de woningbouwprogrammering 2006 t/m 2010 vastgesteld. Deze woningbouwprogrammering is naderhand geactualiseerd en door het bestuur van Parkstad in december 2012 vastgesteld, waarna deze voorts verlengd is tot en met 31 december 2013.

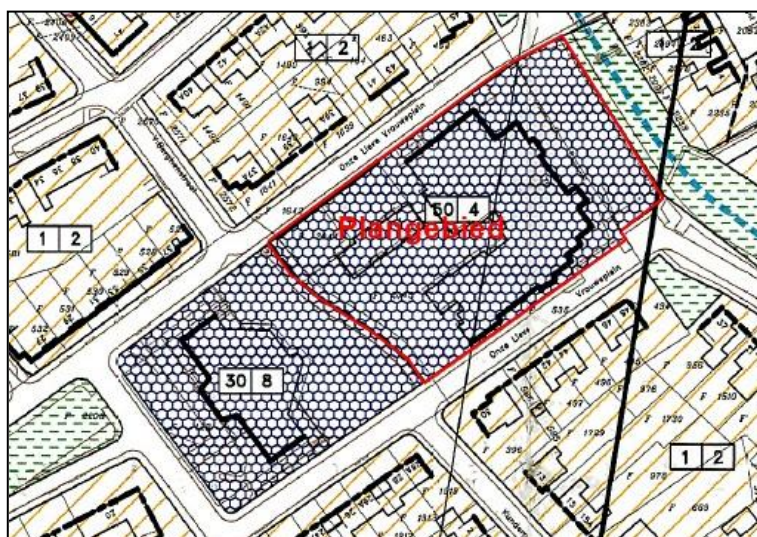
In deze woningbouwprogrammering staat welke plannen en projecten de deelnemende gemeenten mogen bouwen. Ook de plannen en projecten die de gemeente Voerendaal mag ontwikkelen staan in dit overzicht genoemd (zie overzichtslijst op de website van www.parkstad-limburg.nl)

Voor het plangebied zijn in de regionale programmering 22 woningen voorzien. De huidige plannen voor de locatie van basisschool Kunrade gaan uit van een bouwplan bestaande uit 20 woningen, hetgeen betekent dat het plan binnen de regionale programmering past.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Voorendaal-Kunrade' van kracht ter plekke van de projectlocatie. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 4 juli 2005 een goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 31 januari 2006. De projectlocatie heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Bijzondere doeleinden'.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medisch-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

De beoogde invulling van het plangebied met woningbouw is aldus niet binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk.

Echter, in de bestemming 'Bijzondere doeleinden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid biedt de bestemming 'Bijzondere doeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' met een maximaal aantal bouwlagen van 4 en een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare.

Aan de bevoegdheid worden de volgende eisen gesteld:

1. dit om economische en volkshuisvestelijke redenen noodzakelijk is;
2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
3. de milieuhinder van de omliggende functionerende bedrijven zodanig is dat enerzijds ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds het heersende bedrijfsklimaat voor deze bedrijven niet wordt aangetast;
4. Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

Ad 1:

De economische noodzaak voor invulling van het deelgebied met woningbouw hangt samen met de verplaatsing van basisschool Dammerich en basisschool Kunrade naar de nieuwe schoollocatie van brede school Cortemich. Bij de bouw van de nieuwe school heeft de gemeente Voerendaal een voorschot genomen op de te realiseren opbrengst van de locatie van basisschool Kunrade. De benodigde opbrengst van het terrein is alleen haalbaar door de locatie te verkopen als woningbouwlocatie.

Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door de geldende bestemming te wijzigen in een woonbestemming is vanuit economisch oogpunt dan ook noodzakelijk.

Woningstichting Voerendaal wordt, net als vele andere woningstichtingen, geconfronteerd met de mismatch tussen vraag en aanbod in het woningaanbod. Het huidige woningaanbod voorziet niet in de concrete behoefte aan levensloopbestendige woningen. Doordat het bouwplan in levensloopbestendige woningen voorziet, wordt in een noodzakelijke behoefte voorzien.

Het realiseren van nieuwbouwwoningen wordt door de huidige crisis niet door de markt opgepakt. Woningstichting Voerendaal dient echter wel uitvoering te geven aan het Volkshuisvestingsplan. Vandaar dat Woningstichting Voerendaal het noodzakelijk acht zelf levensloopbestendige woningen te realiseren.

Ad 2:

Op het aspect parkeren wordt in paragraaf 5.3 nader ingegaan. Onderdeel van het woningbouwplan vormt een parkeerplaats met 30 parkeerplaatsen. De parkeerbalans in de directe omgeving wordt dan ook niet verstoord.

Ad 3:

Op het aspect milieuzonering wordt in paragraaf 4.3 uitvoerig aandacht besteed. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de te realiseren woningen en nabijgelegen bedrijven.

Ad 4:

Het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan worden passend geacht bij de omgeving. De grote hoeveelheid groen zorgt voor een fraai woon- en leefklimaat, wat het stedenbouwkundige beeld verbeterd.

Algemene afwijkingen

Behalve de wijziging van 'Bijzondere doeleinden' naar 'Woondoeleinden' wordt tevens afgeweken van de op de verbeelding aangeduide voorgevellijn. De stedenbouwkundige uitgangspunten van het bouwplan zijn niet realiseerbaar binnen de voorgevellijn van de voormalige schoolbebouwing, waardoor de bouwvlakken deze lijn gedeeltelijk overschrijden.

Aangezien het bouwplan voorziet in platte daken, wordt tevens afgeweken van het algemene voorschrift in het bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade dat een dakhelling van minimaal 15 graden voorschrijft.

Straalverbinding

Over een gedeelte van het plangebied loopt een straalverbinding. Het straalpad is planologisch beschermd door een bouwverbod voor gebouwen hoger dan 168m boven NAP. Voorliggend bouwplan voorziet niet in hoge bebouwing, waardoor de straalverbinding niet wordt gehinderd. Het straalpad is wel opgenomen op de verbeelding.

3.4.2 Structuurvisies

Structuurvisie Voerendaal/Kunrade

Op 8 december 2003 heeft de gemeenteraad van Voerendaal de structuurvisie van de woonkern Voerendaal-Kunrade vastgesteld. De structuurvisie geeft een visie op verschillende sectorale ontwikkelingen, waaronder woningbouw en onderwijs. In de structuurvisie Voerendaal/Kunrade is aangegeven dat de voormalige locatie van basisschool Kunrade kan worden ingezet voor woningbouw.

Toekomstvisie Voerendaal 2018

Begin 2006 is door de gemeenteraad de Toekomstvisie 2018 opgesteld. De gemeente Voerendaal richt zich daarbij op het versterken van de leefbaarheid in de kernen met respect voor het landelijk gebied, waarbij de inwoners centraal staan. In het ambitieprogramma 'Lekker wonen in Voerendaal' stonden de belangrijkste projectplannen; 'Centrumplan Voerendaal' en 'Woonmilieuvisie Voerendaal'. Insteek hiervan is meer investeren in het leefmilieu om jongeren vast te houden, het faciliteren van ouderen (zorgvoorzieningen), voorzieningen in de kernen overeind houden en de kwaliteiten van het landschap beter benutten.

Voorliggend wijzigingsplan, dat levensloopbestendige woningen en een aanzienlijke oppervlakte aan openbaar groen mogelijk maakt, heeft een positief effect op de leefbaarheid in de kern Kunrade en is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie.

3.4.3 Lokaal beleid

Meerjarig Volkshuisvestingsplan 'Samen bouwen aan wonen in Voerendaal in 2020'

Gezien de herstructureringsopgave waar de gemeente in kwantitatieve zin voor staat aangaande de opgave van Parkstad (de zgn. envelop), veranderende marktomstandigheden op de woningmarkt, de demografische ontwikkelingen en voorkomende leefbaarheidsvraagstukken in de kernen, bestond er grote behoefte aan een meerjarig beleidskader. Naar aanleiding hiervan is in juni 2012 het meerjaren volkshuisvestingsplan "Samen Bouwen aan Wonen in Voerendaal in 2020" door de gemeenteraad vastgesteld. Het volkshuisvestingsplan (VHP) bevat een woonvisie en een uitvoeringsprogramma. In dit rapport wordt antwoord gegeven op hoe we omgaan met de gevolgen van de demografische ontwikkelingen die op ons af komen zodat de gemeente Voerendaal in z'n algemeenheid en haar afzonderlijke kernen in het bijzonder een woningvoorraad behoudt die toekomstbestendig is; zowel kwantitatief als kwalitatief.

Hoewel de kwantitatieve opgave een adequate aanpak vergt, is op basis van de uitgevoerde analyses en geconstateerde ontwikkelingen geconcludeerd, dat deze kwalitatieve opgave in het belang van Voerendaalse burger zeer prominent moet worden opgepakt en dat de komende jaren in Voerendaal de focus met name dient te komen liggen op het aanpakken van de kwalitatieve opgaven. Dit betekent dat alle beleidskeuzen en voorgestelde maatregelen hierop gestoeld zijn. Inspanningen en inzet van middelen worden met name ingezet op het transformeren van de woningvoorraad. Dit houdt in dat inspelande op de demografische ontwikkelingen de gemeente de komende jaren de focus legt op het stimuleren van een levensloopbestendige woningvoorraad.

Vanuit het Volkshuisvestingsplan is voorgesteld in te zetten op woningen die qua typologie geheel levensloopbestendig gerealiseerd worden en die qua gebruiksgemak en woongenot aansluiten bij de behoeften van senioren. In dit kader wordt ingezet op het realiseren van woningen met één woonlaag. Uit vorenstaand oogpunt is het realiseren van levensloop bestendige woningbouw een noodzakelijke ontwikkeling om invulling te geven aan de doelstelling van het gemeentelijk Volkshuisvestingsplan. Dit wordt nog eens onderschreven door het feit dat in het kader van de ontwikkelingen op demografisch gebied en rondom de AWBZ er behoefte is aan een ontwikkeling van dergelijke woningen. In het Volkshuisvestingsplan zijn voor de locatie van de voormalige basisschool 'Kunrade' 22 woningen opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in realisatie van 20 woningen.

Op basis van het Volkshuisvestingsplan is tevens een koppeling gelegd met een ander woningbouwplan dat binnen de kern Voerendaal wordt beoogd. Dit betreft het woningbouwplan TLV (Tenelenweg, Laurentiusplein en Vincentiusstraat).

In het Volkshuisvestingsplan is verwoord dat de schoollocatie Kunrade in de vorm van "katalysator" betrokken wordt bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Laurentiusplein en omgeving. Door beide gebieden integraal te ontwikkelen kan binnen de kernen Voerendaal/Kunrade een eerste stap gezet worden in het invullen van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave.

Indien voorliggend plan tot realisatie komt, wordt in het plan TLV verdund. De beoogde 68 woningen in het plan TLV worden met 16 tot 21 woningen verminderd. Met andere woorden, als er in het plan TLV wordt gesloopt en herbouwd, komen er maximaal 52 en minimaal 47 woningen terug.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. 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.

4.1 Bodem

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

Ter plekke van het plangebied is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aelmans Eco B.V. Uit de rapportage van dit onderzoek met rapportnummer 07/06268/V/E/HW volgt dat in de oorspronkelijke boven- en ondergrond (inclusief grondwater) geen verontreinigingen zijn aangetroffen, welke het toekomstige gebruik als woningbouwlocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt zouden kunnen belemmeren.

Na het onderzoek is de schoolbebouwing op zorgvuldige wijze gesloopt en het plangebied tijdelijk gebruikt als schapenweide. Na het bodemonderzoek zijn ter plekke van het plangebied dan ook geen voor de bodem risicovolle functies aanwezig geweest.

Gelet op vorenstaande blijft de conclusie uit het bodemonderzoek gehandhaafd en vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

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

Bij voorliggende planontwikkeling is alleen sprake van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, 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 weersijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig plangebied is gelegen aan het Onze Lieve Vrouweplein. 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 is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 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.

Uit bestudering van de meest recente gegevens van bedrijven binnen de gemeente Voerendaal volgt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven zijn gevestigd waar in het kader van de Wet milieubeheer rekening mee behoeft te worden gehouden.

Met de nabijgelegen kerk dient in het kader van milieuzonering wel rekening te worden gehouden. Een kerk wordt tot milieucategorie 2 gerekend, vanwege het geluid van de kerkklokken. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' impliceert dit een richtafstand van 20 meter in een gebied dat voldoet aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Aangezien de bouwvlakken op meer dan 20 meter van de kerk zijn gelegen, heeft de kerk geen invloed op de toekomstige ontwikkeling.

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

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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.

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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. 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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het planologisch kader voor het realiseren van 20 woningen, waardoor het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide.

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.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

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 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

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.

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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd 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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Op circa 650 meter van het plangebied ligt een propaantank bij het bedrijf Vebego. De PR 10^{-6} -risicocontour rondom de propaantank bedraagt 15 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A79 bevindt zich op een afstand van circa 600 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de A79 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de A79 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van kwetsbare objecten (woonhuizen) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op circa 800 meter van het plangebied liggen twee aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie, namelijk de A-645-KR-017 en de A-578-KR-186. Beide leidingen hebben een diameter van 36" (DN900) en een ontwerpdruk van 66,2 bar.

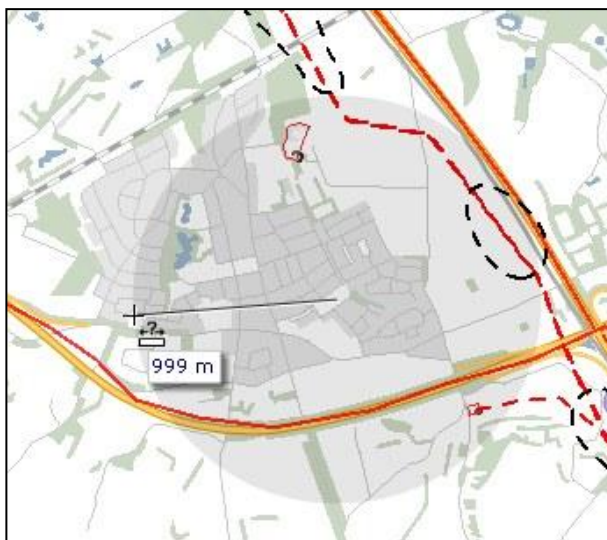
De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt, op basis van de grote afstand (circa 800 meter), geconcludeerd dat de geplande nieuwbouw niet is gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. 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 planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

4.6.2 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.

4.6.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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 plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend wijzigingsplan is op 8 april 2013 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling mogelijk invloed kan hebben op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas een (pré)wateradvies geeft ten aanzien van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 2**.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling 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 plangebied zal, zonodig 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 buffervoorziening, die rechtstreeks overloopt op de langs het plangebied stromende Hongerbeek. De daken van de te realiseren woningen worden voorzien van sedemdakbedekking.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Ter plekke van het nieuwe plangebied zal circa 2.400 m^2 aan nieuwe (dak)verharding worden gerealiseerd. Voor een bui $t=25$ impliceert dit (2.400×35) circa 84 m^3 af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient (2.400×45) circa 108 m^3 hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2×84) 168 m^3 . Bij de berekening van de capaciteit van het hemelwaterafvoerstelsel en de buffervoorziening is rekening gehouden met borging van deze hoeveelheden hemelwater. De verdere stedenbouwkundige uitwerking van het bouwplan kan tot gevolg hebben dat een kleinere buffercapaciteit voldoende is.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw en een groen dakpakket wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

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, aangezien een aanzienlijk deel van het terrein onbebouwd blijft .

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, 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.

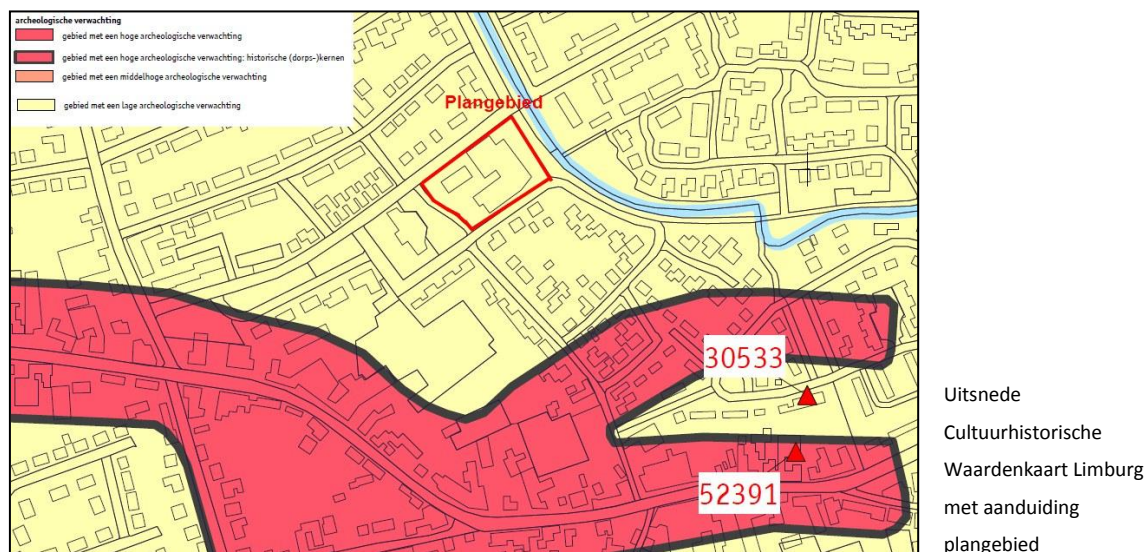
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. In de gemeente Voerendaal zijn deze vastgelegd in de Erfgoedverordening 2012.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de 'Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth' geraadpleegd.



Daaruit blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde gelden geen restricties ten aanzien van de planvorming, tenzij een vindplaats binnen 50 meter van het plangebied is gelegen.

Uit bestudering van de archeologische vindplaatsen in Archis is gebleken dat de dichtstbijzijnde archeologische vindplaats is gelegen aan de Heggewikke. Tevens is een vindplaats gelegen aan de Heerlerweg. De vindplaats aan de Heggewikke ligt op circa 250 meter van het plangebied.

Aangezien binnen 50 meter van het plangebied geen archeologische vindplaatsen zijn gelegen, wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied 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. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisatie van 20 woningen mogelijk. Deze woningen zullen, uitgaande van een verkeersproductie van 6 voertuigbewegingen per woning per etmaal een verkeersproductie genereren van circa 120 mvt/etmaal. De beperkte toename aan verkeer kan probleemloos via het Onze Lieve Vrouweplein worden afgewikkeld. De verkeersproductie van de 20 woningen is tevens lager dan de verkeersproductie die een basisschool genereert.

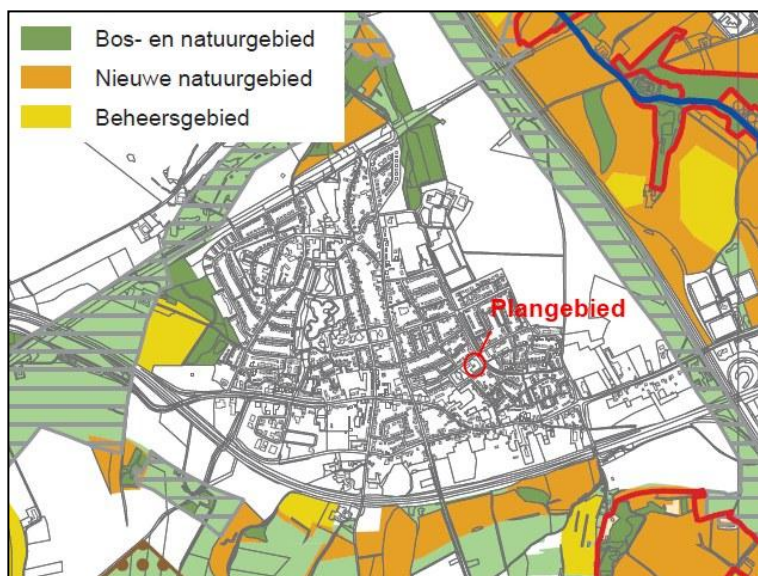
5.3.2 Parkeren

Voor wat betreft parkeren hanteert de gemeente Voerendaal de landelijke CROW-normen. Voor een woning in het middensegment in een matig stedelijk gebied wordt een parkeercijfer van 1,5 voertuig per woning gehanteerd. Voor de te realiseren woningen wordt voorzien in een parkeerplaats, welke ruimte biedt aan 30 voertuigen. Hiermee wordt voorkomen dat in de openbare ruimte wordt geparkeerd.

5.4 Natuur en landschap

5.4.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. 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 geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.5.2 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Geleenbeekdal. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 500 meter van het plangebied. Op circa 1.200 meter van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Kunderberg'.

Vanwege voornoemde afstanden wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan geen negatieve invloed heeft op beide natuurgebieden.

5.5.3 Verricht onderzoek

Gelet op de bossages en bomen rondom het plangebied, is een verkennend natuurwaardenonderzoek /quickscan flora en fauna verricht door dhr. Peeters van Peeters Econsult. De rapportage van de quickscan is toegevoegd als **bijlage 3**.

Op basis van het veldbezoek wordt geconcludeerd dat in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Tevens zijn geen nesten van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten of nestplaatsen aangetroffen.

Wel is de aanbeveling gedaan rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In dat geval hoeft geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Tevens is aanbevolen het terrein na droogvallen van enkele ondiepe waterplasjes te egaliseren. Dit ter voorkoming van kolonisatie van de waterplasjes door amfibieën.

5.5.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de quickscan flora en fauna is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de stal en de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.6 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 omgevings(bouw)vergunningen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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.

Hoofddregel 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 met de Woningstichting Voerendaal een exploitatieovereenkomst. In deze exploitatieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het in exploitatie brengen van het perceel. Met het sluiten van de exploitatieovereenkomst is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

6.1.3 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 planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling 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 planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Voerendaal sluit een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer. Hierin is bepaald dat de financiële risico's als gevolg van eventuele planschadevergoedingen voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

7 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Woningbouw Schoollocatie Kunrade' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmings/wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Onderhavig wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het moederplan Bestemmingsplan Voerendaal-Kunrade. Dit bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de oude WRO systematiek. In verband met de digitale uitwisselbaarheid van ruimtelijke plannen zijn er landelijke geldende standaarden. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

De bestemmingen in het moederplan zijn opgesteld overeenkomstig de oude WRO systematiek. De gemeente Voerendaal heeft ervoor gekozen het plan toch volgens de huidige landelijke richtlijnen op te stellen en digitaal beschikbaar te stellen. Hierdoor komen de benamingen van de bestemmingen uit het moederplan niet overeen met de benamingen in onderhavig wijzigingsplan. Zo heeft de bestemming

‘Woondoeleinden’ uit het moederplan volgens de huidige systematiek de benaming ‘Woongebied’. Dit biedt echter de mogelijkheid het wijzigingsplan vanaf de ontwerpfase digitaal beschikbaar te stellen.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk wijzigingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een wijzigingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan.

Verantwoording van de regels

De regels van voorliggend wijzigingsplan maken het stedenbouwkundig ontwerp van Frencken-Scholl architecten mogelijk. De bouwregels van de bestemming 'Woongebied' zijn dan ook specifiek geënt op het bouwplan. Voor wat betreft de bouwhoogte wijkt dit af van wat gebruikelijk is voor woningen in één bouwlaag. Met de gebruikelijke maximale bouwhoogte van 3.50 meter zou het groene dakpakket in de verdrukking komen. Vandaar dat een bouwhoogte van maximaal 3.80 meter is opgenomen, welke voldoende ruimte biedt om het groene dakpakket te realiseren.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van o.a. een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling hoeft op basis van de uitzonderingenlijst van de provincie Limburg niet aan Gedeputeerde Staten te worden voorgelegd. Het Waterschap Roer en Overmaas is op basis van de van toepassing zijnde watertoetsprocedure reeds betrokken bij de voorbereiding van het plan.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Op 27 maart 2013 heeft Woningstichting Voerendaal een informatieavond georganiseerd. Voor deze informatieavond zijn alle omwonenden en het kerkbestuur uitgenodigd en is het bouwplan gepresenteerd. De burgers zijn dan ook reeds geïnformeerd en betrokken bij de plannen.

De inspraakverordening biedt de mogelijkheid de inspraakfase over te slaan, indien een plan voldoende bekend is. De gemeente Voerendaal heeft dan ook besloten, het wijzigingsplan niet voorafgaand aan de formele procedure ter inzage te leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp wijzigingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 18 april 2013 tot en met 29 mei 2013 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders heeft vervolgens bij besluit d.d. 18 juni 2013 het wijzigingsplan vastgesteld.

9 Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp 'At the sunny side of the straat', Frenken-Scholl architecten;
2. Melding watertoets Roer en Overmaas;
3. Verkennend natuurwaardenonderzoek locatie Onze lieve Vrouweplein te Voerendaal (Peeters Econsult; 7 juni 2013).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

