

Ruimtelijke Onderbouwing
'5 levensloopbestendige woningen
en een praktijkruimte te Slenaken'

status: definitief
datum: 31 mei 2012
projectnummer: 404492R.2001
adviseur: Mbu/Rve

vastgesteld, 31 mei 2012



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



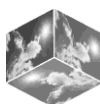
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



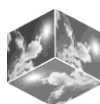
Inhoudsopgave

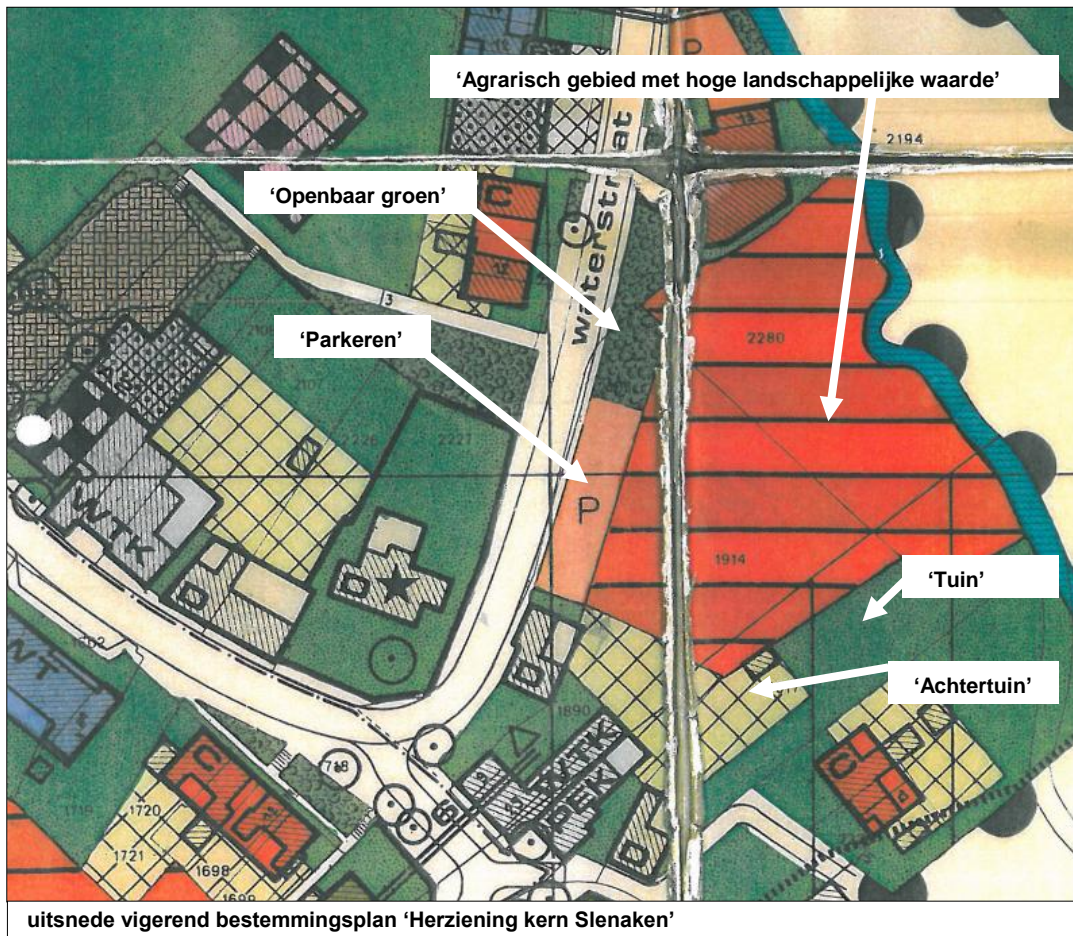
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Geldend bestemmingsplan	1
1.3 Wijziging bestemmingsplan	2
2 Planbeschrijving	3
2.1 Uitgangssituatie	3
2.2 Het plangebied	3
2.3 Levensloopbestendige woningen	4
2.4 Praktijkruimte	5
2.5 Ontsluiting woningen en landschapspark	6
2.6 Parkeren	6
2.7 Landschapsplan	7
3 Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.3 Belvedere	10
3.2.4 Het Nationaal Waterplan	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	12
3.4 Regionaal beleid	13
3.4.1 Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland	13
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.5.1 Bestuurlijk programma 2011-2014	15
3.5.2 Strategische visie	16
3.5.4 Woonplan 2010-2020	17
3.5.5 Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittem (2007)	19
3.5.6 Intergemeentelijke structuurvisie	19
3.5.7 Woningbouwbehoefte-onderzoek	20
4 Verantwoording conform VORM-methode	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Voorwaarden	21
5 Sectorale aspecten	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Milieu	23
5.2.1 Geluidhinder	23



5.2.2	Bodemkwaliteit	24
5.2.3	Luchtkwaliteit	26
5.2.4	Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	26
5.2.5	Kabels en leidingen	26
5.2.6	Externe veiligheid	27
5.3	Flora en fauna	27
5.4	Archeologie en Cultuurhistorie	30
6	Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw	32
6.1	Watertoets	32
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	32
6.3	Invloed van het planvoornemen	33
6.4	Riolering	34
6.5	Conclusie	34
7	Haalbaarheid	35
7.1	Economische haalbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35
7.3	Conclusie	35
8	Procedure	36
8.1	Vooroverleg	36
8.2	Ter inzage legging	36

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan





1 Inleiding

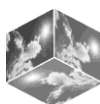
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte te Slenaken (gemeente Gulpen-Wittem). Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in het oosten van Slenaken. De nieuwe bebouwing zal landschappelijk ingepast worden. Hiervoor is een landschapsplan gemaakt.

Om de nieuwe woningen en de praktijkruimte te realiseren dienen enkele tegenprestaties te worden uitgevoerd. Zowel de gemeente Gulpen-Wittem als de Provincie Limburg zijn akkoord met de ontwikkelingen en de tegenprestaties.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Herziening kern Slenaken' van de gemeente Gulpen-Wittem, zoals vastgesteld d.d. 24 februari 1981 en goedgekeurd d.d. 1 juni 1982. Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen:





Impressiefoto Slenaken



Impressiefoto Slenaken



Impressiefoto Slenaken



Impressiefoto Slenaken



Impressiefoto Slenaken



Impressiefoto Slenaken

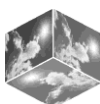
- 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarde';
- 'Achtertuin';
- 'Openbaar Groen';
- 'Parkeren';
- 'Tuin'.

De bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarde' voorziet in het behoud en/of het herstel van de aldaar voorkomende, danwel daaraan eigen landschappelijke, natuurwetenschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

De bestemmingen 'Achtertuin' en 'Tuin' zijn bestemd voor particuliere groenvoorzieningen. De bestemming 'Parkeren' is bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer en de bestemming 'Openbaar groen' is bestemd voor openbare groenvoorzieningen.

1.3 Wijziging bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan en de van kracht zijnde bestemmingen is de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte niet toegestaan. Middels een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Slenaken', zodat het planvoornemen kan worden meegenomen in dat bestemmingsplan door het hierin planologisch en juridisch te regelen.





Luchtfoto met plangebied (rode omlijning)

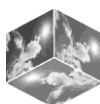
2 Planbeschrijving

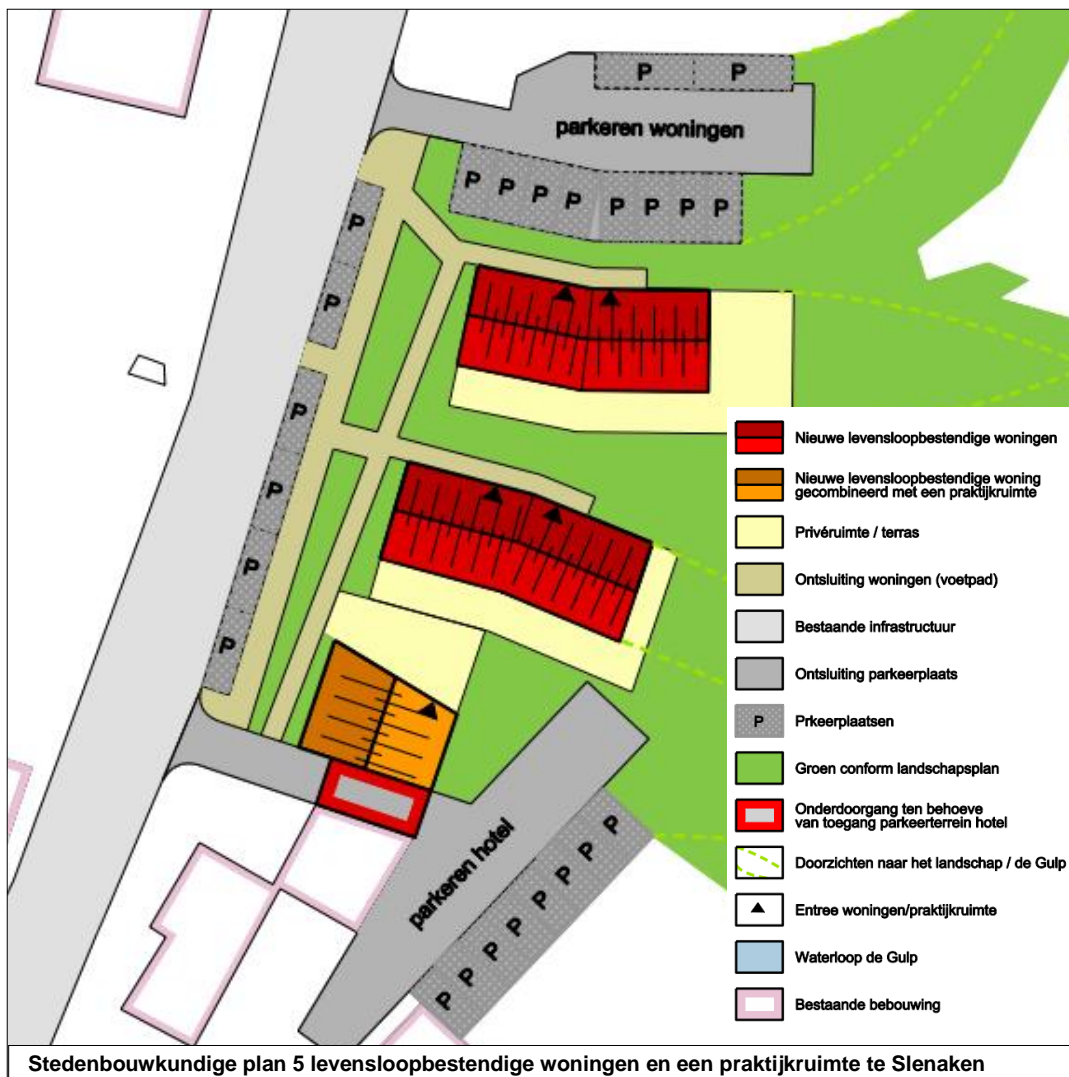
2.1 Uitgangssituatie

Slenaken is gelegen in de uiterste zuidwesthoek van de gemeente Gulpen-Wittem, tegen de grens met België. De kern Slenaken heeft ongeveer 600 inwoners en bestaat uit ongeveer 300 woningen. Slenaken is gelegen op korte afstand van de kleine kern Reijmerstok ten noordwesten en het gehucht Heijenrath ten noordoosten. De Belgische kern Teuven en de gehuchten De Planck en Nurop zijn ten zuiden van Slenaken gelegen. De kern is een klein compact dorp, ontstaan in het dal van de Gulp. De Gulp slingert in het oosten door het dorp. De Gulp ontspringt tussen Hombourg van Henri-Chapelle (België) en stroomt van zuid naar noord over Remersdaal en Teuven naar de Nederlandse grens. De Gulp passeert de Belgisch/Nederlandse grens langs een klein bosje waarin 3 enorme zandstenen liggen met daarop slijpsporen. Dit is een archeologisch zeer waardevol monument. Vervolgens stroomt de Gulp door Slenaken. Voorbij het Grootte Bosch gaat het door Beutenaken, Waterop, Billinguizen en Euverem naar Gulpen. Daar mondt de Gulp uit in de Geul die daarna in de Maas uitmondt.

2.2 Het plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Dorpsstraat. De kern Slenaken bestaat van oudsher uit lintvormige bebouwingstructuren. De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van deze lintbebouwing. Aan de Dorpsstraat zijn vrijwel alle voorzieningen gelegen. De noord en zuidkant van het plangebied wordt begrensd door respectievelijk de bebouwing van restaurant Slenaker Vallei, hotel-restaurant La Frontière en de tuin behorende bij de woning aan Hees 1. De oostkant van het plangebied is de groene kant van het plangebied. Hier stroomt de Gulp en is een naaldbomenbosje gelegen.





Het plangebied is momenteel in gebruik als natuurgebied. Aan de Dorpsstraat liggen in de huidige situatie voorzieningen ten behoeve van haaksparkeren.

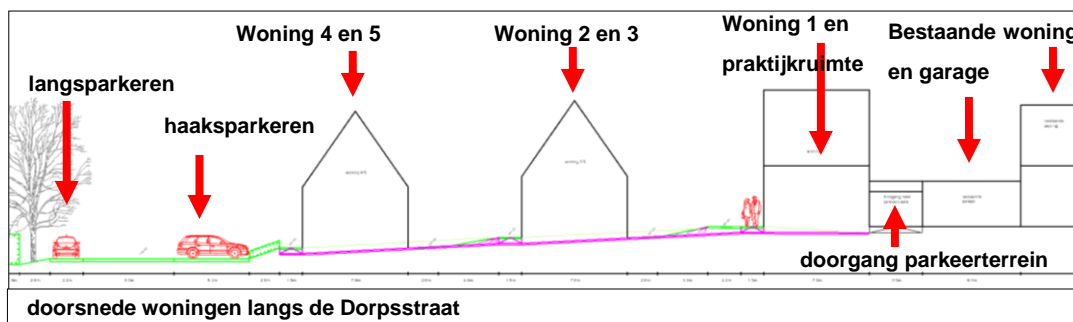
Het plangebied bestaat uit een tweetal percelen die kadastraal bekend zijn als de gemeente Gulpen-Wittem, sectie H met perceelnummers 274 (gedeeltelijk) en 113.

2.3 Levensloopbestendige woningen

De nieuwe woningen zullen zodanig gesitueerd worden dat deze ruimtelijk en structureel deel uitmaken van de lintbebouwing aan de Dorpsstraat. Uitgangspunt hiervoor is het stedenbouwkundig plan (zie bovenstaande afbeelding). Dit stedenbouwkundig plan is op schaal als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Het planvoornemen voorziet in 5 levensloopbestendige woningen voor de huursector. Het betreft woningen gerelateerd aan de zorg welke met name geschikt zijn voor de doelgroep senioren. De woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een kap zoals is aangegeven op onderstaande tekening.





Één bouwlaag met een kap is voldoende voor levensloopbestendige woningen aangezien het grootste gedeelte van het woon- en leefgebied binnen dergelijke woningen op de begane grond is gesitueerd. Dit in verband met de verminderde mobiliteit van de doelgroep. Op de verdieping wordt veelal een logeerkamer of werkkamer gesitueerd.

De kaprichting van de meest zuidelijk gelegen woning loopt parallel aan de Dorpsstraat. De kaprichtingen van de overige woningen zijn haaks op de Dorpsstraat gesitueerd. Door de verschillende kaprichtingen sluit de bebouwing aan op de overige bebouwing aan het bebouwingslint aan de Dorpsstraat waarin verschillende kapvormen en richtingen voorkomen. De woningen krijgen met afmetingen van 9 m bij 8 m allen een oppervlakte van ongeveer 72 m².

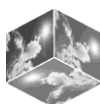
De woningen zijn allen voorzien van een terras. De positionering van de terrassen is zodanig, dat voor iedere woning een terras met zowel de nodige privacy als fraaie zichten op de omgeving is voorzien. De woningen hebben geen tuin: de (uitlopers van het) omliggende openbare park fungeert als tuin rondom de woningen. De directe omgeving van de woningen bestaat uit een grasveld. De groene ruimte rond de woningen wordt gerond door fraaie solitaire bomen, een hoogstamraster en opgaande diverse bomen op de steilrand.

2.4 Praktijkruimte

Op woongebied sluit het planvoornemen aan op een actuele vraag naar aanpasbare en flexibel in te richten woningen (levensloopbestendig). Woning 1 (de meest zuidelijk gelegen woning) wordt daarnaast gecombineerd met een inpandige praktijkruimte.

In Slenaken is momenteel geen praktijkruimte aanwezig. De beoogde praktijkruimte zal algemeen toegankelijk zijn voor de bewoners van Slenaken en gedurende vaste tijdstippen zal er spreekuur zijn van de huisarts en andere zorgverleners zoals een tandarts. De praktijkruimte zal daarmee de functie van een dokterspost vervullen.

Deze functie betreft een versteviging van de zorgfunctie van de levensloop bestendige woningen en kan voor oudere bewoners van de kern reden zijn om niet uit Slenaken te verhuizen.



2.5 Ontsluiting woningen en landschapspark

De woningen worden door middel van voetpaden ontsloten vanaf de parkeerplaats in het noorden van het plangebied. Deze parkeerplaats wordt direct op de Dorpsstraat ontsloten. Eventuele hoogteverschillen worden met flauwe hellingen in de paden overbrugd. Door middel van een padenstructuur zijn de verschillende woningen met elkaar, met de Dorpsstraat en met het parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied verbonden.

De paden bestaan uit elementverharding. Deze materiaalkeuze draagt bij aan de dorps sfeer en sluit aan op het natuurlijk ingericht (openbare) park. In de noordoosthoek van de nieuwe huisartsenpraktijk is tevens een pleintje voorzien. Dit plein kan opgevat worden als de 'ontvangstruimte' voor de praktijk en de toegang tot de landschapstuin. Het plein is uitgevoerd in elementverharding.

2.6 Parkeren

In en rond het plangebied zijn diverse parkeervoorzieningen voorzien. De huidige parkeervoorziening langs de Dorpsstraat (haaksparkeren) wordt opgeheven. Dit in verband met het verleggen van het trottoir naar de rand van het plangebied. Langs de Dorpsstraat worden in de nieuwe situatie zes vakken langsparkeren gerealiseerd (elementverharding).

Ten behoeve van de levensloopbestendige woningen dienen conform de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem' 1,5 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet dan ook in de realisatie van 8 parkeerplaatsen voor de bewoners van de levensloopbestendige woningen. Voor deze parkeerplaatsen wordt in het noordwesten van het plangebied een nieuw parkeerterrein aangelegd.

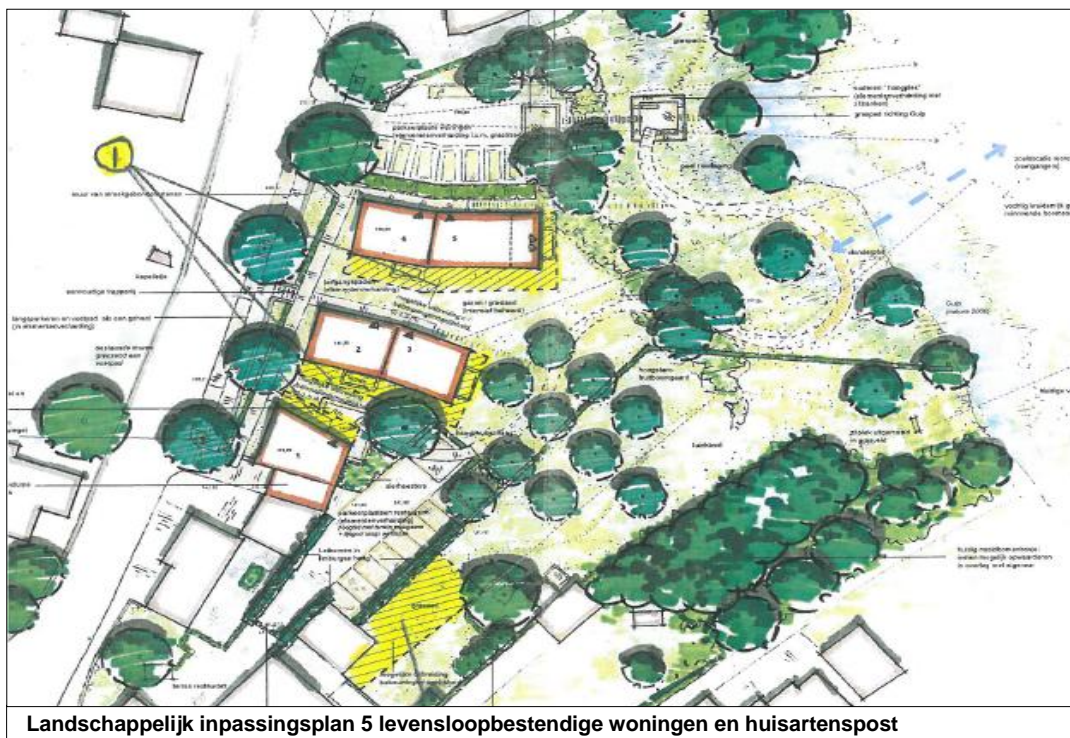
Dit parkeerterrein voorziet in 10 parkeerplaatsen waarvan er twee gebruikt kunnen worden voor bezoekers van de praktijkruimte. Het parkeerterrein bestaat uit een combinatie van elementverharding met grasmat en wordt (deels) ingepast door middel van hagen en plantvakken.

Ten behoeve van de praktijkruimte is het noodzakelijk om te voorzien in 3 parkeerplaatsen per behandelkamer. Aangezien er slechts 1 behandelkamer is voorzien worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Dorpsstraat worden 6 parkeerplaatsen gerealiseerd (langsparkeren). Één van deze parkeerplaatsen is dus (naats de 2 parkeerplaatsen in het noordwesten van het plangebied) bedoeld voor bezoekers van de praktijkruimte.

Het hotel had de vervallen parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat in gebruik. Om deze vervallen parkeerplaatsen te compenseren wordt aan de achterzijde van het hotel voorzien in een nieuw parkeerterrein met 8 parkeerplaatsen.

Dit parkeerterrein is bereikbaar via een onderdoorgang tussen de bestaande garage aan de Dorpsstraat en woning 1.

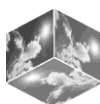




De 8 nieuwe parkeerplaatsen zijn tevens bestraat met elementverharding. Het parkeerterrein is omsloten door een structuur van leibomen en een Limburgse haag. Verder zijn de 5 overgebleven parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat bedoeld voor gasten van het hotel. Het hotel heeft dus de beschikking over in totaal 13 parkeerplaatsen. Dit aantal is in overleg met de eigenaar/exploitant van het hotel overeengekomen.

2.7 Landschapsplan

De 5 levensloopbestendige woningen, de praktijkruimte (inpandig) en de nieuwe parkeerterreinen worden gezamenlijk landschappelijk ingepast. Hiervoor is in het kader van het provinciaal beleid de VORM-methode gehanteerd (zie hoofdstuk 4). In dat kader geldt de landschappelijke inpassing van het geheel als tegenprestatie. Het landschapsplan heeft echter ook een uitgesproken toegevoegde waarde aan enerzijds de nieuwe woningen en anderzijds de belevingswaarde van de Gulp voor alle inwoners van Slenaken. Het Landschapsplan zal als bijlage bij de regels van bestemmingsplan kern Slenaken worden toegevoegd zodat de aanleg en het behoud van het landschapsplan wordt verzekerd.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van Rijk en de provincie Limburg zijn de Nota Ruimte en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een con-



currend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte mogelijk worden gemaakt. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

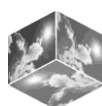
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in een relatief kleinschalige ontwikkeling waarbij 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte mogelijk worden gemaakt.



Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

3.2.3 *Belvedere*

Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening

In de Nota Belvedere (1999) wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De hoofddoelstelling luidt: de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen. Deze wordt vertaald in twee doelstellingen voor het ruimtelijk beleid: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvedere-gebieden.

Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Heuvelland, inclusief het grondgebied van de gemeente Gulpen-Wittem, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvedere-gebied. Binnen het Belvedere-gebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- het beter beschermen van de vele kleine landschapselementen en het continueren van het beheer van kleine landschapselementen door eigenaren en IKL;
- meer aandacht schenken aan het instandhouden en herstellen van kleinschalige cultuurhistorische patronen en elementen, bij nieuwe landinrichtingen in zeer oude ruilverkavelingsgebieden (Ransdalerveld), waarbij de grote landschapstypen beter herkenbaar worden;
- het herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- het starten van erfbeplantingsproject van DLG, LLTB en IKL;
- het ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- het zoeken naar extra inzet en extra middelen voor instandhouding en herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- het instandhouden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden;
- dat de inkomsten via de (hogere) toeristenbelasting voor het gebied bijdragen aan de instandhouding van het landschap omdat de recreatie potentieel een krachtige drager voor het gebied vormt;
- het benutten van kansen voor een aangepaste ecologische landbouw, cultuurtoerisme en het instandhouden van kleine landschapselementen door particulieren;
- het behoud en de versterking van de cultuurhistorische identiteit door een bundeling van krachten van de diverse betrokken instanties en integrale planvorming. Het aanwijzen van een initiatiefnemer voor actief behoud en/of de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden kan hier ook een rol bij spelen;
- het creëren van meer beleid en middelen voor archeologisch onderzoek.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de hierboven genoemde doelstellingen en sluit dan ook aan op de Nota Belvedere.



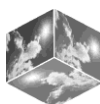
3.2.4 *Het Nationaal Waterplan*

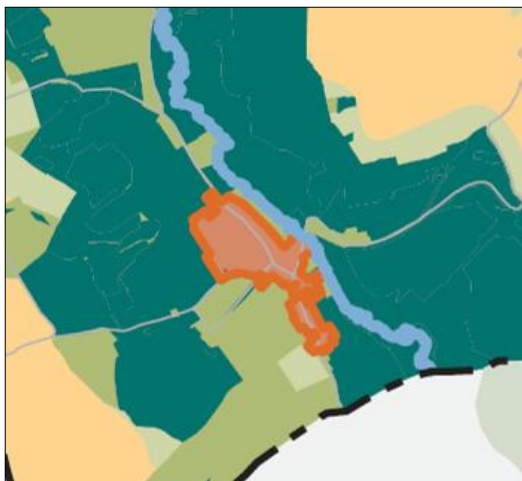
Het ontwerp Nationaal Waterplan is op 12 december 2008 door de ministerraad vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.

De Vierde Nota Waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben het waterbeheer de afgelopen tien jaar een belangrijke impuls gegeven. Met dit eerste Nationaal Waterplan, dat tevens structuurvisie is op basis van de nieuwe Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015, gaan we een nieuwe fase in. Het doel het waterplan: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Het Nationaal Waterplan bevat onder meer het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, de ontwerp stroomgebiedbeheerplannen en geeft aan op welke punten het nationaal waterbeleid de komende jaren verder versterkt zal worden. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Met de formulering van een streefbeeld geeft het waterplan een inspirerende referentie voor de toekomst. Maatregelen die reeds in gang zijn gezet en passen in het streefbeeld worden met kracht voortgezet.

Het planvoornemen heeft gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het verhard oppervlak ter plaatse zal door de toevoeging van de bebouwing toenemen. In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op de gevolgen voor de waterhuishouding.





Uitsnede POL, perspectieven



rode contour, Slenaken

3.3 Provinciaal beleid

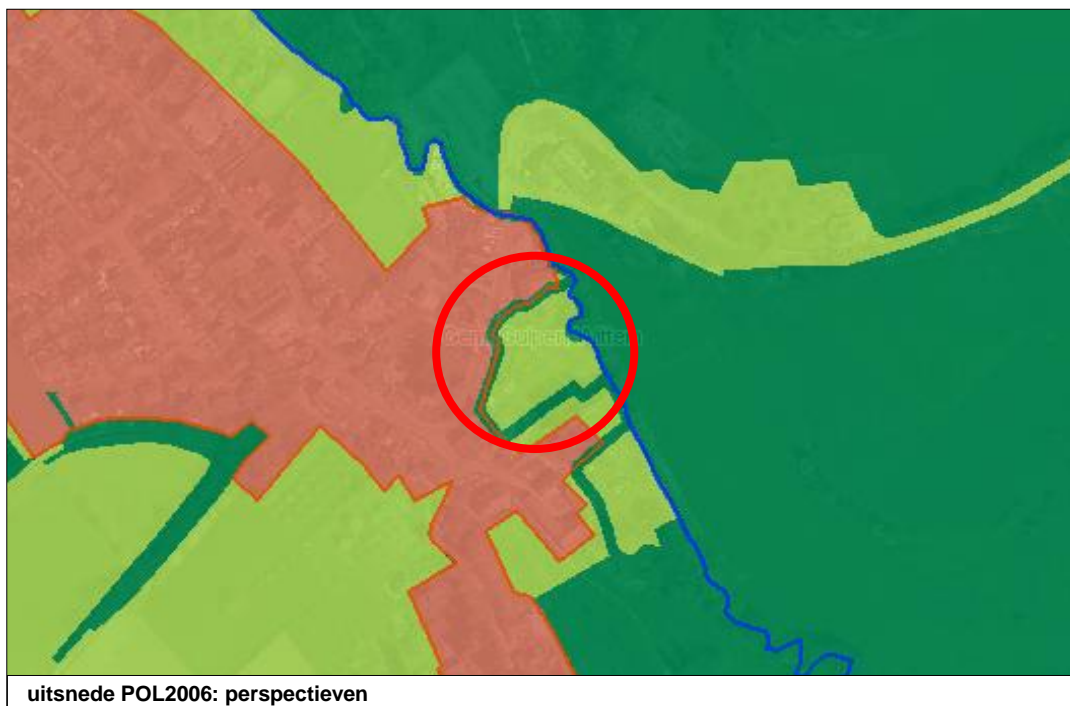
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het beleid van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is in vanaf 2006 enkele malen geactualiseerd. De laatste actualisatie dateert van 2011. In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht.

Het beleid is daarbij zoveel mogelijk geïntegreerd, waarbij een sterk gebiedsgericht plan is ontstaan. Per (deel)gebied is af te lezen welk beleid voor zowel ruimte, milieu als water wordt nagestreefd. Het POL start met een integrale visie op het omgevingsbeleid voor de provincie als geheel, de “kwaliteitsregio Limburg”. De variatie in landschappen en natuurlijke kwaliteiten, in woongebied en werkmilieus en de bereikbaarheid dragen bij aan deze regio. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden tien perspectieven onderscheiden, waarvan er ter plaatse van het plangebied 1 voorkomt. Daarnaast bevat het POL een thematische uitwerking, waarin voor het buitengebied van belang zijnde thema’s als de natuurlijke waarden en de economie, uitgesplitst naar toerisme en recreatie en landbouw aan de orde komen.

Ter plaatse van het plangebied komt het perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) voor. De POG maakt naast de EHS deel uit van de ecologische structuur van Limburg. Echter, waar de EHS voornamelijk natuur-, water- en bosgebieden betreft, heeft de POG met name betrekking op landbouwgebieden. De POG gaat uit van een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat wil zeggen dat het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen binnen de POG. De landbouw moet meer landschap georiënteerd plaatsvinden en het bebouwingsvrije karakter dient gehandhaafd te blijven. Daarnaast dient de toeristisch-recreatieve structuur in stand gehouden te worden.





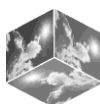
Hoewel binnen een POG de mogelijkheden tot ontplooiën van activiteiten wat ruimer zijn dan binnen de EHS, zijn ze ook hier maar beperkt. Dit geldt ook voor het plangebied. Versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden is de doelstelling en alleen activiteiten die hier aan bijdragen (bijv. functies betreffende toerisme, recreatie of landbouw) zijn toegestaan. Om gehoor te geven aan het nationale en provinciale beleid ten aanzien van de POG, dienen deze beperkte mogelijkheden opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Binnen dit perspectief is nieuwbouw van woningen in principe uitgesloten. Echter, middels het planvoornemen wordt aangesloten bij de VORM-methode, waardoor woningbouw ter plekke te realiseren is. De VORM-methode is een instrument om te werken aan kwaliteitsverbetering in het buitengebied (buiten de contouren). Deze methode is vanaf januari 2010 in principe vervangen door het Limburgs Kwaliteitsmenu, waarin de module 'Nieuwe (solitaire) woningbouw' het VORM-instrument vervangt. Aangezien dit project al gaande was voor januari 2010, is dit project een zogenaamd 'pijplijnproject' en zal het nog als VORM-project worden afgedaan (zie ook hoofdstuk 4).

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland

In de woonvisie is ten aanzien van nieuwbouw opgenomen dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding worden ingezet en dat woningbouw op uitleglocaties als laatste optie geldt. Voor nieuwbouw op uitleglocaties zijn er dan in hoofdzaak twee argumenten. Ten eerste dat de capaciteit in bestaand stedelijk gebied is uitgeput en er een woningbehoefte resteert (kwantiteit). Ten tweede dat het niet mogelijk is om in bestaand stedelijk gebied een bepaald woonmilieu te ontwikkelen, bijvoorbeeld een groen villamilieu (kwaliteit). Met het



concentreren van de woningbouw in het Maasdal en het bouwen binnen rode contouren wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan de doelstellingen van deze POL-uitwerking.

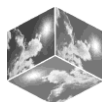
De nieuwbouw is (dus) gericht op het voorzien in lacunes waarin niet door woonruimteverdeling en aanpassing van de bestaande woningvoorraad kan worden voorzien. Lacunes zijn er ten aanzien van een onevenwichtige verdeling tussen huur en koop, tussen eengezins- en meergezinswoningen en tussen de verschillende woonmilieus. Deze onevenwichtigheid is er zowel op regionale als op lokale schaal. De toenemende nadruk op het bouwen van kwaliteit en de toenemende differentiatie van woonwensen (zoals levensloopbestendig wonen) brengt een pleidooi voor flexibel bouwen met zich mee. Mensen willen woningen die in de loop van hun leven op meerdere wijzen te gebruiken zijn. Dit stelt eisen aan de grootte van woningen (grote woningen zijn per definitie meer flexibel te gebruiken dan kleine woningen) en aan de indeling van de woning.

Wat dit laatste betreft is het zaak dat de nieuwbouw waar mogelijk aanpasbaar en flexibel wordt gebouwd. Het eerste wil zeggen dat woningen zodanig worden gebouwd dat deze makkelijk geschikt te maken zijn voor mensen met bewegingsproblemen. Het gaat dan met name om de toegang van de woning (deurbreedte, drempel), rechte trap, afmetingen van wc, keuken en badkamer e.d.). Flexibel houdt bijvoorbeeld in dat wanden makkelijk zijn te verplaatsen, er meerdere mogelijkheden zijn voor plaatsing van keuken en badkamer, de woning eenvoudig uitgebreid, dan wel ingekrompen kan worden en dergelijke. Deze strategie biedt meerdere voordelen:

1. Het biedt mensen de mogelijkheden hun woning in vrijheid aan te passen en voorkomt daarmee onvrijwillig verhuizen.
2. Het aanpassen van woningen voor ouderen is relatief makkelijk.
3. Woningen zijn voor meerdere doelgroepen geschikt te maken, mogelijkheden nemen toe om binnen de bestaande woningvoorraad toekomstige fricties tussen de (kwalitatieve) vraag en het aanbod op te lossen.
4. Het past binnen de strategie van duurzaam bouwen, omdat flexibel bouwen leidt tot verminderd materiaalgebruik van eindige natuurlijke hulpbronnen.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige initiatief een bijzondere motivatie behoeft ten aanzien van de realisering van nieuwbouw (buiten de rode contouren). Bij nieuwbouw dient te worden aangetoond dat er sprake is van uitputting van de capaciteit in bestaand stedelijk gebied, en er een woningbehoefte resteert (kwantiteit). Ook moet worden aangetoond dat het niet mogelijk is om in bestaand stedelijk gebied een bepaald woonmilieu te ontwikkelen, bijvoorbeeld een groen villamilieu (kwaliteit).

Ten aanzien van genoemde eisen wordt opgemerkt dat het onderhavige initiatief inzet zowel op de aspecten kwantiteit als kwaliteit. De levensloopbestendige woningen zorgen voor wooncapaciteit voor de steeds groter wordende groep ouderen (ten gevolge van de vergrijzing). Zij sluiten naar de aard aan bij het in de woonvisie genoemde uitgangspunt dat nieuwbouw waar mogelijk aanpasbaar en flexibel wordt gebouwd. Hoewel het plange-



bied buiten de rode bebouwingscontour is gelegen, grenst het gebied aan weerszijden aan deze contour.

Hierbij wordt opgemerkt dat de Kwaliteitscommissie Limburg bij brief d.d. 4 november 2011 positief heeft geadviseerd ten aanzien van het onderhavige initiatief, onder andere gelet op het feit dat de nieuwbouw op harmonieuze wijze wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de Dorpsstraat. Verder wordt in de uitwerking voldoende aandacht geschonken aan het dorpse groene karakter, waarbij tevens respect wordt getoond voor de doorzichten vanuit de Dorpsstraat naar het beekdal van de Gulp. De kwaliteiten van het POG-gebied worden in positief opzicht ontwikkeld, nu het project voorziet in een tegenprestatie in het kader van de VORm-methode (zie ook hoofdstuk 4).

Het planvoornemen voorziet in woonmilieu met een kwaliteit die binnen de kern Slenaken nog niet aanwezig is. De vraag naar levensloop bestendige woningen neemt ook in Slenaken toe als gevolg van de vergrijzing. In regionale en provinciale beleidsstukken worden dergelijke woningen niet specifiek benoemd maar ook zeker niet uitgesloten. Conform de regionale woonvisie is er behoefte aan aanpasbare en flexibele woningen. Het planvoornemen sluit hier nadrukkelijk op aan.

Op woongebied sluit het planvoornemen aan op een actuele vraag. Het planvoornemen voorziet echter ook in een artspraktijk die indirect van invloed is op de (vraag) naar woningen. In Slenaken is momenteel geen artspraktijk aanwezig. De beoogde artspraktijk zal algemeen toegankelijk zijn voor de bewoners van Slenaken en gedurende vaste tijdstippen zal (ook afhankelijk van de werkelijke behoefte) er spreekuur zijn. Deze functie betreft een versteviging van de zorgfunctie van de levensloop bestendige woningen en kan voor oudere bewoners van de kern reden zijn om niet uit Slenaken te verhuizen.

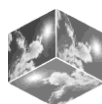
3.5 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor de kernen komt niet zomaar uit de lucht vallen. De gemeente Gulpen-Wittem heeft al geruime tijd (mee)gewerkt aan visies daarover. In deze visies is de beleidsruimte uitgezet, die de gemeente claimt, binnen de door rijk en provincie geboden kaders.

3.5.1 Bestuurlijk programma 2011-2014

Het college en de raad van de gemeente Gulpen-Wittem hebben hun ambities vastgelegd in een bestuurlijk programma. Met betrekking tot de kernen is bepaald dat de kracht van de kern de kracht van de gemeente bepaald.

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Daarbij ligt voor de gemeente een belangrijke rol, dat een goede infrastructuur moet worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg). Er moet sprake zijn van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Met nadrukkelijke mogelijkheden voor actieve participatie vanuit de kernen.



De kaders die daarvoor gelden zijn:

- voorzieningen (zorg, toneel, sport e.a.) in kern(en) behouden;
- inzetten op eigen karakter van kern(en).

Dit zou bereikt kunnen worden door in kwalitatief opzicht zorg en welzijn in de kernen te verankeren en de samenwerking tussen verenigingen te stimuleren.

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij de verankering van voorzieningen zoals de praktijkruimte in combinatie met levensloopbestendige woningen in Slenaken. Bovendien sluit het planvoornemen aan bij het kleinschalige karakter van de kern Slenaken.

3.5.2 *Strategische visie*

Uit de dialoog tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar burgers en het maatschappelijk middenveld, zijn de volgende hoofdlijnen gedestilleerd:

- het onderscheidend vermogen (unique selling point);
- de centrale missie (mission statement);
- de te volgen koers (ontwikkelingsscenario);
- de primaire strategische keuzes.

Unique selling point

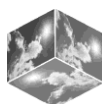
Gulpen-Wittem beschikt over een uniek kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur-landschappelijk, cultuurhistorisch en sociaal-maatschappelijk basiskapitaal en ligt centraal in het grensoverschrijdende stroomgebied van de Geul, dat is ingeklemd tussen het stedelijk netwerk Aachen, Maastricht, Liège, Heerlen en Sittard-Geleen. Dit maakt de gemeente Gulpen-Wittem een unieke gemeente om in te leven en te ondernemen.

Mission statement

De gemeente Gulpen-Wittem benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euronale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur- en cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk en cultuurhistorisch basiskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'- en duurzaamheidsprincipe, en werkt als daadkrachtige en stimulerende regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

Ontwikkelingsscenario en centrale doelstellingen

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem heeft een duurzaam karakter. Hoewel de voorliggende strategische visie een doorlooptijd kent van 12 jaar, ligt de werkelijke horizon veel verder. Het scenario geeft de koers aan die in 2009 wordt (of deels al is) ingezet richting 2020 en later, maar bevat geen zogenaamde piketpalen. Vrijwel alle strategische keuzes hebben een continu karakter en kunnen dus niet tussentijds worden afgesloten.



Om de koers te kunnen bewaken is het uiteraard belangrijk dat bij het vertalen van de strategische doelstellingen in tactische en operationele doelstellingen alsnog pijlpalen worden geslagen.

Kernen

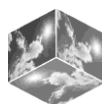
Om de leefbaarheid in de kernen duurzaam op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem ervoor om in haar spreidingsbeleid betreffende de thema's wonen, zorg, verenigingen, economie, onderwijs en voorzieningen uit te gaan van een drietrapsbenadering en de uitgangspunten van de dynamische erfgoedstrategie. Vanuit het algemene belang van de gemeente Gulpen-Wittem worden, door middel van een proactieve, integrale benadering van deze beleidsthema's, locatiekeuzes gemaakt. Alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat een verantwoorde decentrale invulling organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet mogelijk is, wordt gekozen voor een spreiding over enkele kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor centralisatie in de hoofdkern Gulpen. Het voorgaande betekent dat te allen tijde naar het geheel gekeken wordt en nooit alleen naar één van de tien kernen. Om voorgaande te kunnen realiseren, gaat de gemeente bij de uitvoering van dit beleid in de kernen de verantwoordelijkheid delen met de lokale gemeenschap, maar houdt zij de regie over het geheel.

3.5.4 Woonplan 2010-2020

De gemeente Gulpen-Wittem wil dat de mensen kunnen wonen in de woning van hun keuze, in de kern van hun keuze, in een omgeving van hun keuze, tegen een betaalbare prijs (koop of huur), in leefbare kernen, met behoud van welvaart en welzijn. De verwachting is dat er over 20 jaar minder huishoudens zijn terwijl er nu al te veel woningen zijn om het aantal huishoudens in onder te brengen. Dit betekent dat in de toekomst ieder nieuw huis er straks een te veel is. Wel zijn de woningtype en kwaliteit die de oudere huishoudens vragen nu niet voorhanden. Nieuwbouw voor deze groep oudere huishoudens is dan ook gewenst. Het planvoornemen voorziet hier nadrukkelijk in.

Dit betekent tegelijkertijd doorstroming waarmee de eengezins-koopwoningen (die de oudere huishoudens zullen achterlaten) beschikbaar komen voor de jonge huishoudens (<35 j.) en de huishoudens van de middengroep (35 – 55 j.) (starters en koopstarters). Deze keuze gaat gepaard met de keuze voor het toepassen van interveniërende instrumenten om deze voorraad bestaande woningen bereikbaar en betaalbaar maken voor de huishoudens met lagere inkomens. In het woonbeleid staan diverse beleidsvoornemens opgenomen die de beoogde doorstroming bevorderen.

De gemeente ondersteunt daarbij de primaire doelgroep (doelgroep die vanwege het inkomen is aangewezen op huurwoningen in de sociale sector) door met de woningbouwcorporaties te waken over de omvang van het gewenste woningbestand en de ijzere voorraad (omvang woningvoorraad dient minstens zo groot te zijn als omvang primaire doelgroep). De gemeente ondersteunt de doelgroep starters en koopstarters met de



nieuwbouw van woningen (gelijkvloers en levensloopbestendig) die tevens geschikt zijn voor bewoning door deze doelgroep.

<i>ONTWIKKELING HUISHOUDENS 2010 – 2030</i>			
absoluut			
Huishoudens	2010	2020	2030
<35 j	593	619	498
35 - 54 j.	2372	1661	1339
>55 j	3238	4100	4248
Totaal	6.203	6.380	6.085
relatief			
Huishoudens	2010	2020	2030
<35 j	10%	10%	8%
35 - 54 j.	38%	26%	22%
>55 j	52%	64%	70%
Totaal	100%	100%	100%
<i>Bron: E'til bevolkingsprognose Gulpen-Wittem, 2008</i>			

Zij wil de bereikbaarheid van nieuwbouw en bestaande voorraad bevorderen met het door doorstroming beschikbaar krijgen van eengezins-koopwoningen in de bestaande voorraad; met de inzet door de woningbouwcorporaties van koopgarant; met de starterslening; met een haalbaarheidstoets voor een of meerdere cpo-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap).

De gemeente ondersteunt de doelgroep oudere huishoudens met een nieuwbouwprogramma van (in aantal gerelateerd aan de omvang van de vraag) gelijkvloerse en levensloopbestendige (al dan niet grondgebonden) woningen; met de bevordering van wozoco's in de diverse kernen; met aandacht voor de mogelijkheden van invoering van woonservicezone's (zone waarin wonen, welzijn en zorg met elkaar verbonden en bereikbaar zijn); met aandacht voor en in de komende jaren nader te preciseren inspanningen gericht op de toegankelijkheid van het openbaar gebied en de bereikbaarheid van woningen en voorzieningen.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van levensloop bestendige woningen waarmee de oudere doelgroep wordt tegemoetgekomen. De woningen worden zelfs gecombineerd met een praktijkruimte die binnen de kern momenteel ontbreekt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid en het welzijn binnen Slenaken. De realisatie van de levensloopbestendige woningen draagt bij aan de doorstroming waardoor eengezinswoningen vrijkomen voor jonge huishoudens. Daarnaast wordt de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen ondersteunt door de gemeente. Het planvoornemen sluit dus nadrukkelijk aan op het beleid uit het woonplan.



3.5.5 Stedelijk Waterplan Gulpen-Wittern (2007)

De gemeente en Waterschap Roer en Overmaas streven naar een betere samenwerking om de gezamenlijke verantwoording voor het beheer van het stedelijke water (water in de bebouwde omgeving) in te vullen. Hiervoor is een gemeenschappelijke visie ontwikkeld die is vastgelegd in het Stedelijk Waterplan.

Het Stedelijk Waterplan vormt het kader voor het te voeren lokale waterbeleid in algemene zin en in het bijzonder voor de bebouwde omgeving. Door water binnen de kernen zichtbaarder en beleefbaarder te maken zal het bijdragen aan de identiteit van het gebied. Daarnaast kan het een belangrijke drager vormen voor fiets- en wandelroutes. Tussen de kernen kan het water een belangrijke verbindende schakel worden. Dit laatste is dus de uitdaging voor het buitengebied. Binnen de onderhavige ontwikkeling worden mogelijkheden geboden voor de berging van water.

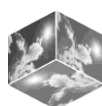
3.5.6 Intergemeentelijke structuurvisie

In de 'Intergemeentelijke structuurvisie' van de gemeente Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul wordt specifiek ingegaan op het beleid met betrekking tot wonen. Gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

De woningmarkt is tot op heden steeds uitgegaan van groei. Krimp is een fenomeen dat pas sinds enkele jaren daadwerkelijk meespeelt in het woningmarktbeleid en nog niet altijd bij alle beleidsmakers tussen de oren zit. Van een groei- / aanbodmarkt zal er een transformatie plaatsvinden naar een krimp- / vraagmarkt. Het woningaanbod zal zich dus moeten aanpassen aan de vraag.

Voor de plattelandskernen binnen de regio geldt dat er geen ruimte zal worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contouren rondom de kernen. Op basis van de jaarlijks daadwerkelijk gebouwde woningen zal per gemeente steeds worden bekeken in hoeverre bijstelling van het programma noodzakelijk is. Zoals reeds eerder is aangegeven betreft onderhavig planvoornemen een zogenoemd 'pijplijnproject' en wordt onderhavig planvoornemen onder andere mogelijk gemaakt middels de VORM-methode (zie paragraaf 3.3.1 en hoofdstuk 4).

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking. In veel grotere mate dient te worden ingezet op herstructurering van de bestaande



voorraad. Een meer evenwichtige situatie in de regionale voorraad draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid op het platteland.

Onderhavig planvoornemen sluit aan op de vraag naar levensloopbestendige woningen voor de oudere doelgroep en draagt bij aan de doorstroming binnen de woningvoorraad van Slenaken.

3.5.7 Woningbouwbehoefte-onderzoek

Recentelijk zijn er uitspraken gedaan door de Raad van State omtrent de noodzaak van een woningbehoefte onderzoek bij bestemmingsplannen. Onderwerp bij deze jurisprudentie waren grootschalige woningbouwprojecten (160 woningen) binnen een krimpgemeente die middels een bestemmingsplan mogelijk werden gemaakt.

Onderhavig planvoornemen betreft een ontwikkeling die in beperkte mate voorziet in de uitbreiding van de woningvoorraad binnen de kern Slenaken. Voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling is het niet zinvol en bovendien ook niet financieel haalbaar om een woningbouwonderzoek uit te laten voeren. Bovendien is in het hierboven beschreven gemeentelijk en intergemeentelijk beleid reeds uitgebreid ingegaan op de woningbouwbehoefte waarbij specifiek de behoefte aan levensloopbestendige woningen wordt beschreven. Er is sprake van een dringende behoefte aan woningen voor ouderen juist in verband met de krimp en de doorstroming in de huizenmarkt. Het planvoornemen sluit nadrukkelijk aan op de behoefte aan levensloopbestendige woningen en draagt bij aan de doorstroming binnen de huizenmarkt in Slenaken. In combinatie met de praktijkruimte levert het planvoornemen bovendien een bijdrage aan de leefbaarheid en het welzijn van de inwoners van Slenaken.



4 Verantwoording conform VORm-methode

4.1 Inleiding

Het bouwplan bevindt zich buiten de rode contour van de kern Slenaken maar is wel gelegen aansluitend aan de bestaande of verbale contour. Daarom is de VORm-methode van toepassing (Verhandelbare Ontwikkelings Rechten methode). Om de bouwplannen te mogen uitvoeren is op basis van VORm een tegenprestatie vereist.

De VORm-methode is een instrument om te werken aan kwaliteitsverbetering in het buitengebied (buiten de contouren). Deze methode is vanaf januari 2010 in principe vervangen door het Limburgs Kwaliteitsmenu, waarin de module 'Nieuwe (solitaire) woningbouw' het VORm-instrument vervangt. Aangezien dit project al gaande was voor januari 2010, is dit project een zogenaamd 'pijplijnproject' en zal het nog als VORm-project worden afgerond.

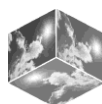
4.2 Voorwaarden

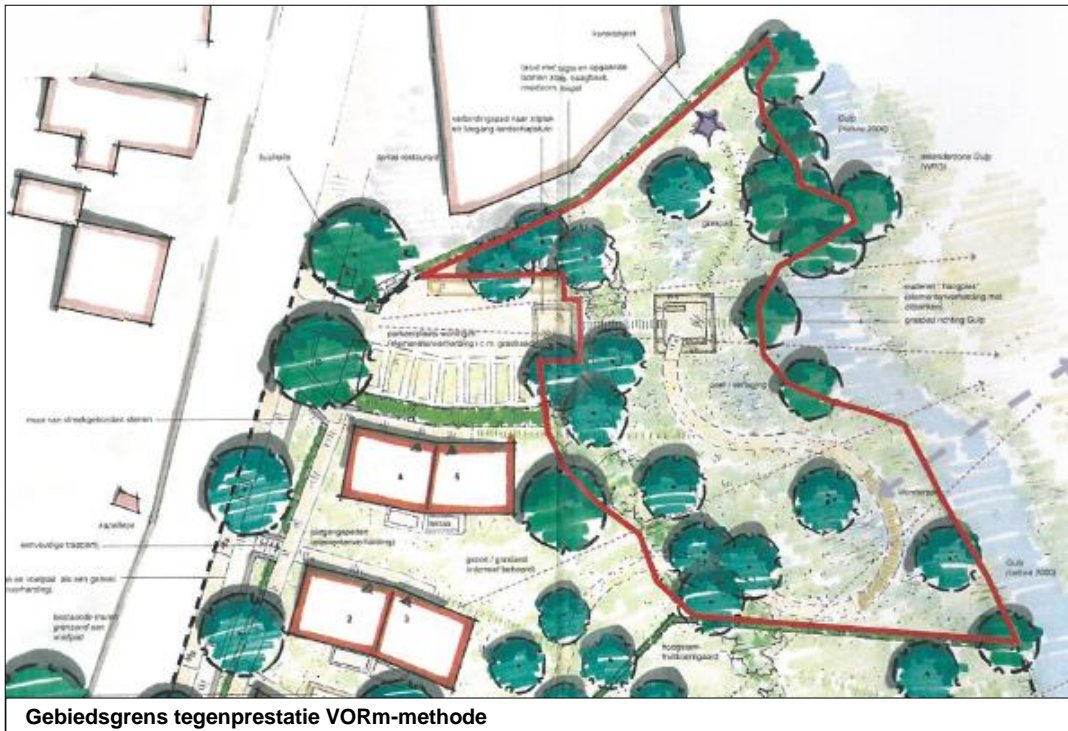
Het VORm-beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt, of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

Het planvoornemen voorziet in kwaliteit met betrekking tot de nieuwe rode functie in de vorm van levensloop bestendige woningen en een praktijkruimte aansluitend aan de bestaande contour van Slenaken. Binnen Slenaken zijn geen levensloopbestendige woningen en is geen praktijkruimte aanwezig. Aan dergelijke woonvormen en voorzieningen is echter gezien de vergrijzing wel degelijk behoefte (zie ook paragraaf 3.4.1).

Naast kwaliteit op de nieuwe rode functie dient er aldus een bijdrage geleverd te worden aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van een gebied in groter verband. In het landschapsplan Slenaken wordt deze gevraagde kwaliteit gerealiseerd met een nieuwe terreininrichting in het noordoostelijk deel van het plangebied. Volgens het rekenmodel van architect Van Doren (d.d. 19 juli 2010) is voor het voorgenomen plan een totale tegenprestatie nodig van € 14.500,-.

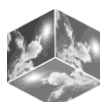
Op basis van het landschapsplan, de globale kostenraming en de benodigde tegenprestatie is ervoor gekozen om het lagergelegen deel van het plangebied, aan de Gulp, in aanmerking te laten komen voor de realisatie van de tegenprestatie. Voor de gebiedsgrens tegenprestatie wordt verwezen naar onderstaande afbeelding (het gebied is gemarkeerd met een rode lijn).

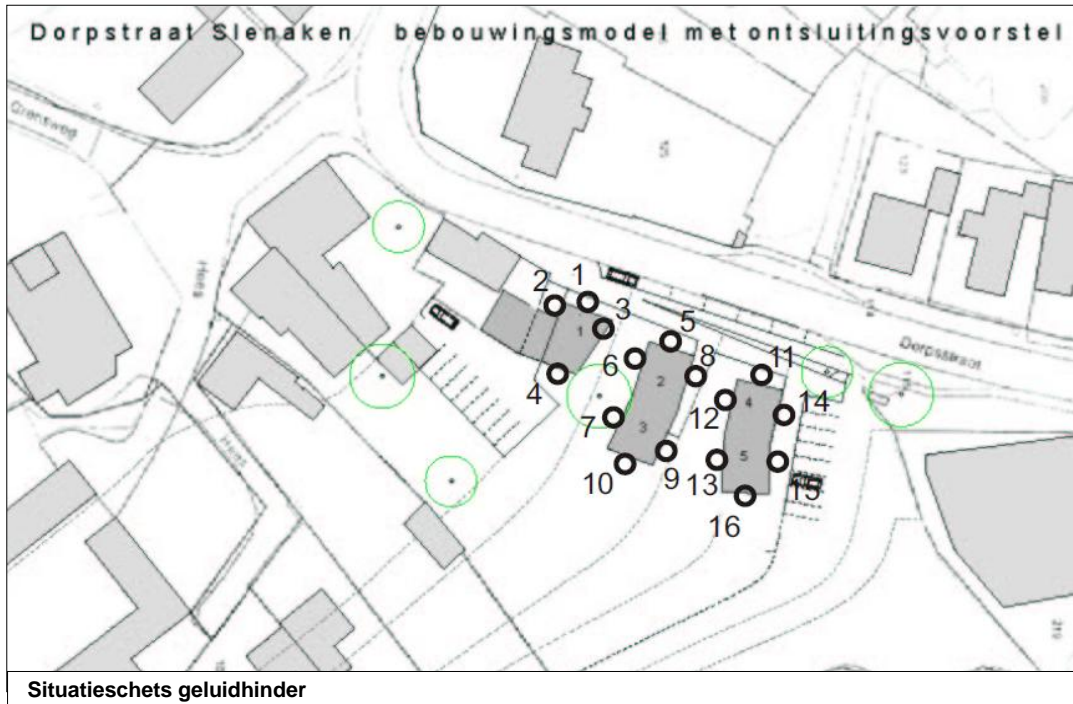




Dit deel van het plangebied is in het POL aangegeven als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Het gebied zal worden ingericht als vochtig kruidenrijk landschap met meerstammige vochtminnende boomsoorten. De kostenraming voor dit deel van het plangebied bedraagt circa 16.000,-. Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de te leveren tegenprestatie opweegt tegen de voorgenomen ingreep.

Bij brief d.d. 4 november 2010 heeft de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg aangegeven dat zij positief adviseert over de betreffende aanvraag met dien verstand dat het van groot belang wordt geacht om in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente het onderhoud en daarmee duurzame instandhouding van het openbare gedeelte langs de Gulp op een goede wijze te regelen. De aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan zal een vereiste zijn voor de ontwikkeling en zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kern Slenaken'.





5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

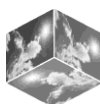
5.2 Milieu

5.2.1 Geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (verder: Wgh) van toepassing. Ten aanzien van de toekomstige geluidsbelasting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, om aan te tonen dat de geluidbelasting op de woningen niet hoger is dan 48 dB ter hoogte van de gevels.

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Slenaken. De gevels van de woningen liggen op ca. 12 meter uit de as van de Dorpsstraat en liggen op ca. 60 meter uit de as van de Grensweg binnen de geluidzone van deze wegen. Een situatieoverzicht is hierboven weergegeven.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens, zoals aangeleverd door de gemeente Gulpen-Wittem. De geluidbelasting bedraagt 54 dB in rekenpunt 1 en 4 (voorgevel) en 53 dB in rekenpunt 11 (voorgevel)



na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh door wegverkeer op de Dorpsstraat. De geluidbelasting bedraagt 49 dB op de zijgevels in rekenpunt 2, 8 en 12. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee in deze rekenpunten overschreden.

De maximale hogere waarde wordt niet overschreden. Het ligt niet voor de hand een maatregel aan de weg te treffen waarbij bovendien het beoogde effect niet wordt gehaald, te weten het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Bovendien zijn de kosten van een dergelijke maatregel zeer hoog voor het afschermen van 3 woningen met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Het toepassen van een geluidscherm is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Voor de woningen 1 en 2 (voorgevel rekenpunt 1 en 4) dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 54 dB voor wegverkeer op de Dorpsstraat. Voor woning 4 (voorgevel rekenpunt 11) dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB voor wegverkeer op de Dorpsstraat. De procedure in het kader van het aanvragen van een hogere grenswaarde wordt door de gemeente Gulpen-Wittem verzorgd voor de woningen 1, 2 en 4.

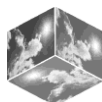
De hoogste geluidbelasting bedraagt ten hoogste 59 dB zonder aftrek op woning 1 en 2 en 58 dB op woning 4. De benodigde karakteristieke geluidwering G-ak bedraagt dan 26 dB resp. 25 dB. Voor alle gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.

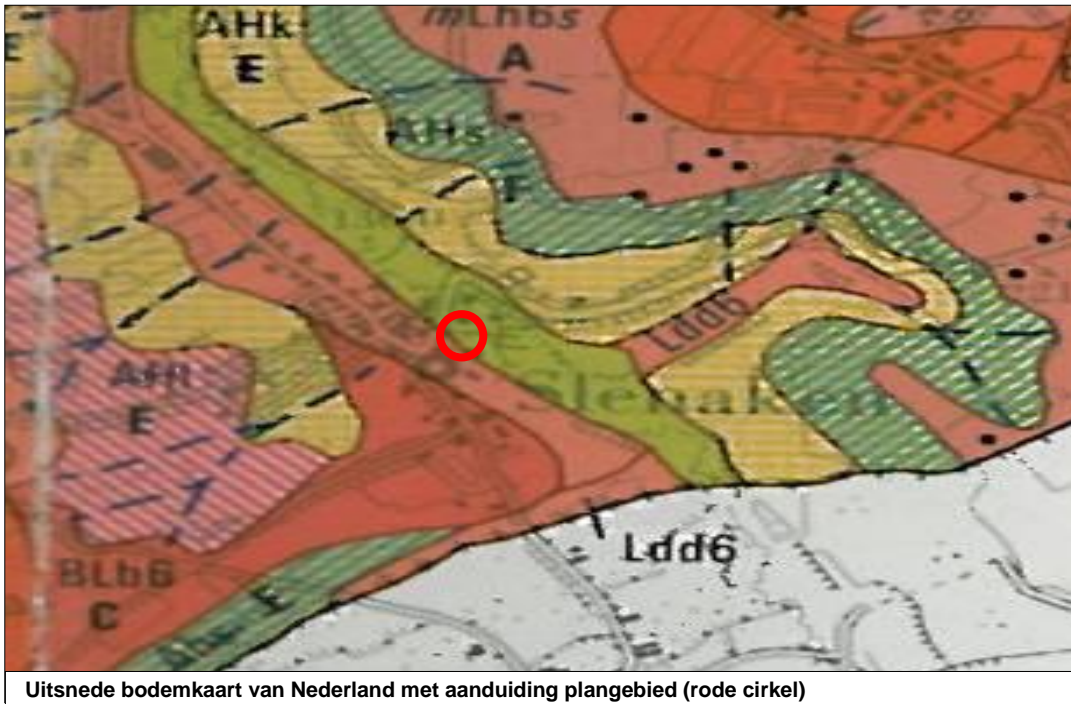
5.2.2 Bodemkwaliteit

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. Ook voor dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Econsultancy, 2011).

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak zandige leem. De bodem is verder maximaal 1,0 m -mv zwak humeus en verder zwak tot sterk gleyhoudend en matig tot sterk grindig. De bodem is verder plaatselijk tot maximaal 0,5 m -mv zwak tot matig baksteenhoudend en zwak kolengruishoudend. Zeer plaatselijk bestaat de bodem uit zwak zandig, fijn grind.





Gezien het feit dat deze lagen bovendien sterk puinhoudend zijn en een bruinrode kleur hebben, worden deze lagen niet als grond beschouwd. De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met cadmium. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en zink. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met p- en m-xyleen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie ter plaatse van perceel 274.

Echter, de puinlaag ter plaatse van perceel 113 is feitelijk verdacht voor asbest. Het onderzoeksbureau adviseert derhalve om ter plaatse van dit perceel een verkennend onderzoek asbest in bodem uit te voeren. Tevens wordt geadviseerd om een grondmengmonster van de ondergrond, de laag direct onder de puinlaag, samen te stellen om te bepalen of de puinlaag een bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Een aanvullend onderzoek met betrekking tot het aspect asbest is niet van belang voor de planologische procedure. Een dergelijk onderzoek zal plaatsvinden alvorens de bouwwerkzaamheden opgestart worden.



5.2.3 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van vijf woningen en een praktijkruimte. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 3% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekende mate bijdragen, d.d. mei 2008). Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

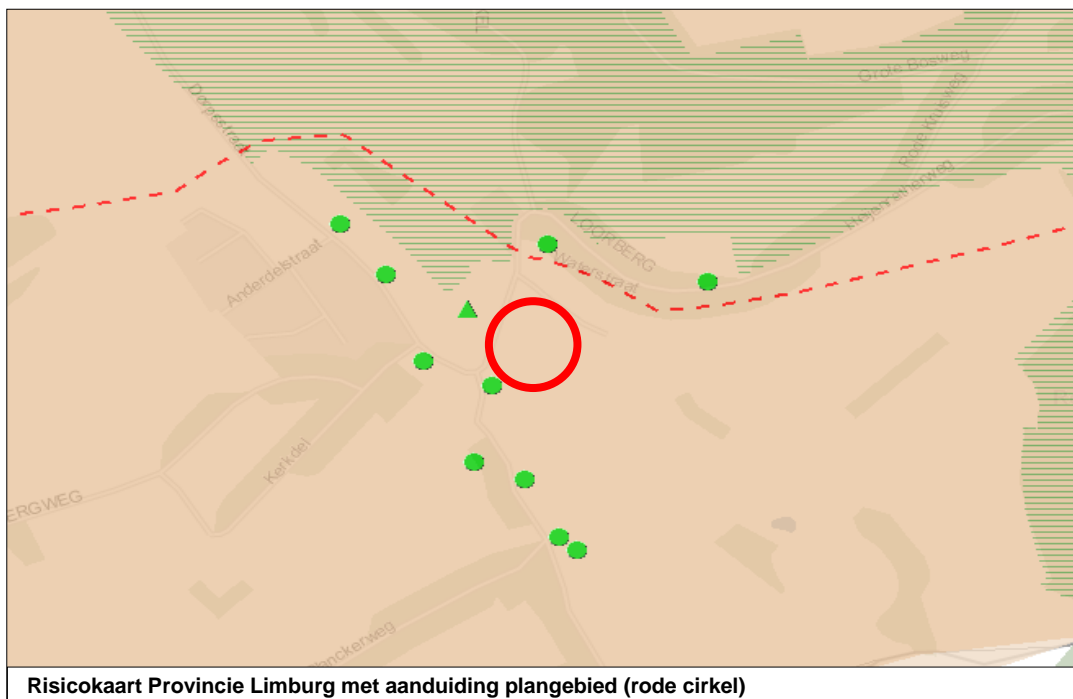
5.2.4 Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

Het plangebied grenst niet aan agrarische bedrijven. Agrarisch bedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied en niet van invloed op het plangebied. Er bestaat daardoor geen bezwaar tegen dit plan vanuit de Wet geurhinder. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de realisering van de woningen eveneens geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving (de zogenoemde omgekeerde werking).

5.2.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.





5.2.6 Externe veiligheid

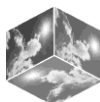
Het planvoornemen betreft de bouw van vijf nieuwe woningen en een praktijkruimte. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Op basis van de risicokaart van de Provincie Limburg is in de nabijheid van het plangebied, op ongeveer 80 meter ten noorden daarvan, is een buisleiding van defensie gelegen. De bijbehorende risicocontour (PR 10-6) is 0 meter. Deze leiding is dus niet van invloed op het plangebied.

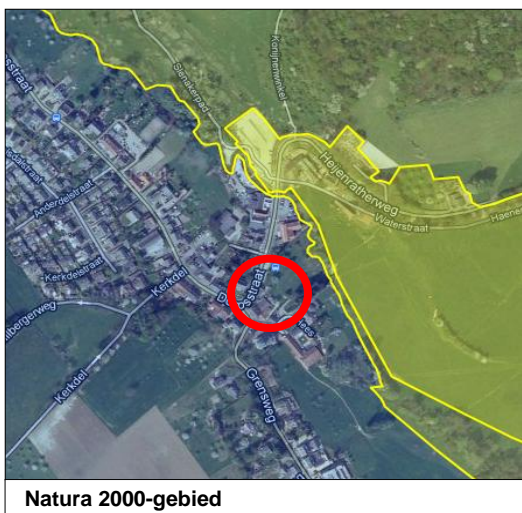
Verder zijn er in en rond het plangebied geen bedrijven of leidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Volgens de kaart vindt evenmin vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de directe omgeving, zodat het plan niet in een invloedsgebied ligt. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

5.3 Flora en fauna

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, 2011). Op basis van de flora en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. De AMvB art. 75 van de Flora en faunawet, in werking getreden in februari 2005, introduceert een ontheffingsregeling en een gedragscode. Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een ontheffing wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene ontheffing voor algemene beschermde soorten;
- een ontheffing bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.





Voor de soorten, genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en in bijlage 1 van de AMvB, is altijd een ontheffing nodig. In artikel 2 van de Flora en faunawet is de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen “voldoende zorg” in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Nabij het plangebied is het Natura 2000 gebied Geuldal gelegen. Het Geuldal is met een oppervlakte van bijna 2500 hectaren een van de omvangrijkste Natura 2000 gebieden in ons land. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. In het zuidoosten van het Geuldal komen op het plateau uitgestrekte beukenbossen voor waarvan de Veldbies-Beukenbossen, voor Nederlandse begrippen, bijzonder zijn. Het bebouwde gebied en in het bijzonder het plangebied valt echter buiten het feitelijke Natura 2000 gebied.

Het plangebied is wel gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dit landschap is een rivierterrassen landschap, doorsneden door diep ingesneden dalen, waarbij de rotsachtige ondergrond dagzoomt in de steile dalhellingen. Waar de ondergrond ondoorlatend is ontspringen bronnen die vervolgens als bronbeekjes afwateren op de Geul, de Gulp, de Geleenbeek en de Maas. Deze landschappelijke opbouw geeft over een korte afstand een grote afwisseling tussen de weidse, open plateaus en de intieme, besloten dalen. Zoals eerder aangegeven zal het planvoornemen zowel ruimtelijk als landschappelijk ingepast worden. Hiermee vormt het geen bedreiging voor de waarden binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Tevens is het plangebied gelegen nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf valt echter buiten de EHS.

Binnen het plangebied is sprake van de realisatie van 5 woningen en een praktijkruimte binnen een Agrarische bestemming met landschappelijke- en natuurwaarden. Om aan te tonen dat er geen natuurwaarden in het geding zijn, is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. De bevindingen van deze quickscan worden in het hierna volgende besproken.



Waarnemingen en te verwachten soorten

De onderzoekslocatie zou gezien de ligging aan de bebouwde kom incidenteel deel uit kunnen maken van het foerageergebied van de steenuil. De boom op de onderzoekslocatie kunnen broedgelegenheid bieden aan een vogelsoort uit de beschermingscategorie 5, zoals ekster of zwarte kraai. Tijdens het veldbezoek zijn echter geen nesten van deergelijke soorten aangetroffen. Verder kunnen de enkele bomen en struiken broedgelegenheid bieden aan algemene vogelsoorten als merel, heggenmus, winterkoning, roodborst en houtduif. De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door enkele mogelijk in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger om te foerageren. De beek de Gulp kan als vliegroute fungeren voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis en mogelijk watervleermuis. Daarnaast kan langs de oever van de Gulp waterspitsmuis voorkomen en kan er op de onderzoekslocatie incidenteel een voedselzoekende das worden waargenomen. Verder kan op de onderzoekslocatie incidenteel een algemene soort als mol, egel, konijn, kleine watersalamander, gewone pad of bruine kikker worden aangetroffen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor de aanvang van de werkzaamheden binnen het broedseizoen, is in dit geval ook voldoende om te voorkomen dat er onnodige verstoring van broedvogels plaatsvindt. Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.

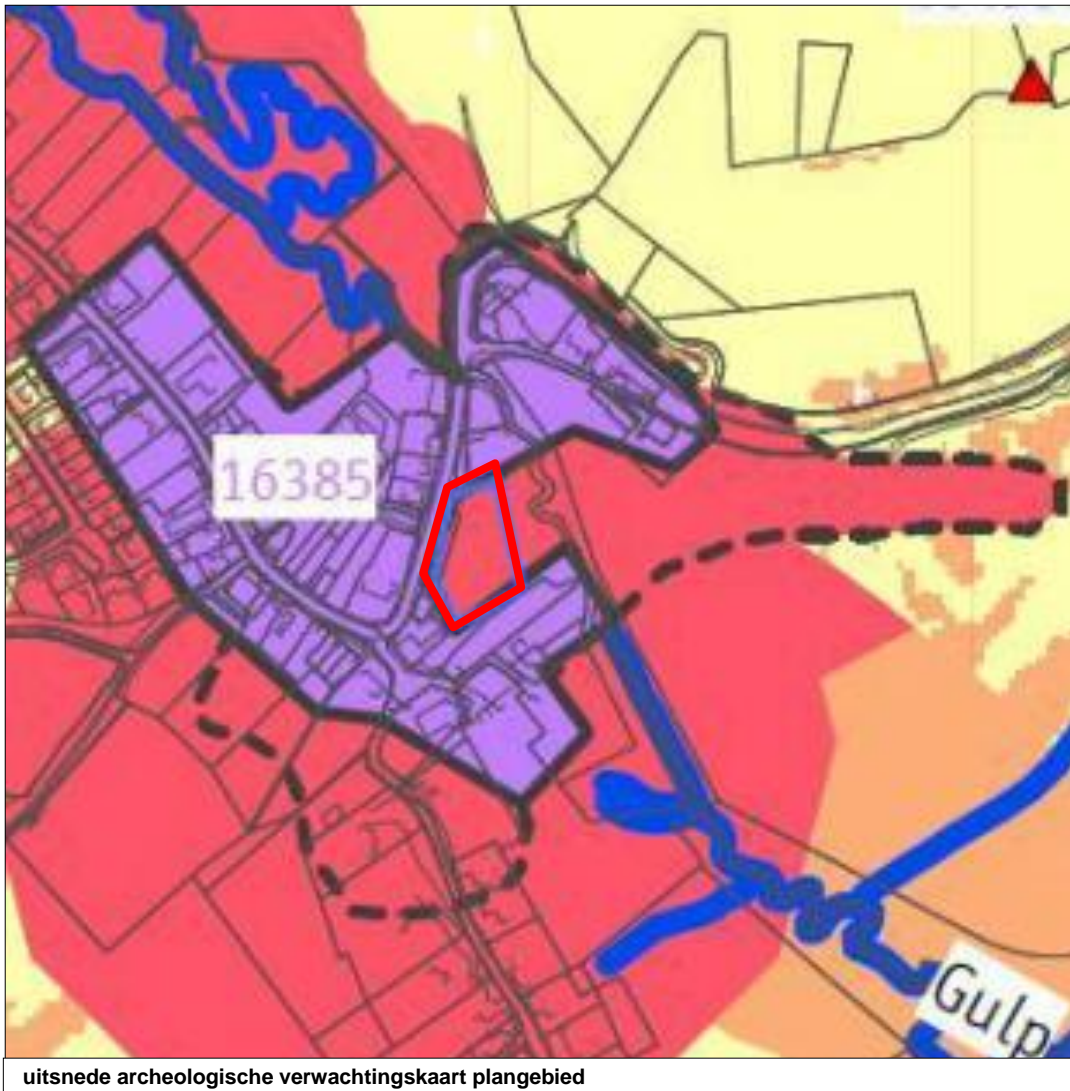
Algemene zorgplicht

In het kader van de algemene zorgplicht moeten aanwezige algemene kleine zoogdieren en amfibieën de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien een dier de locatie van de ingreep niet zelfstandig wil verlaten, dan dient deze zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten de ingreep.

Gebiedsbescherming

Gelet op de invulling van de onderzoekslocatie als woningbouw ten opzichte van de huidige functie als (sier)tuin en de huidige aanwezigheid van bebouwing direct langs de Gulp, is het niet te verwachten dat de voorgenomen plannen significante negatieve gevolgen zullen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied, en de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

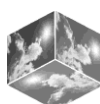




5.4 Archeologie en Cultuurhistorie

De aanwezigheid van archeologische waarden is verkend door middel van de indicatieve kaart Archeologische verwachtingswaarde van de provincie Limburg. Op deze kaart is terug te vinden dat de archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied middel-hoog zijn. Tevens is het plangebied gelegen in de nabijheid van de historische dorpskern Heijenrath en nabij een 'terrein van hoge archeologische waarden'.

Econsultancy heeft in het licht van het voorgaande een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de ligging van het plangebied aan de rand van de historische kern van Slenaken daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het booronderzoek blijft de hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de Romeinse tijd staan voor het gehele plangebied.



In overleg met het bevoegd gezag (gemeente Gulpen-Wittem) is besloten dat, aangezien niet kan worden uitgesloten dat er archeologische waarden in het geding zijn, een aanvullend archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Hoe de onderzoeksopzet van dit aanvullende onderzoek zal eerst worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE).

Aangezien het bouwplan voor de 5 levensloopbestendige woningen nog niet concreet uitgewerkt is, kan op dit moment nog geen PvE opgesteld worden. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden alsnog te beschermen zal in het bestemmingsplan 'Kern Slenaken' ter plaatse van het planvoornemen een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden opgenomen. Hierin zal worden opgenomen dat er een PvE moet worden opgesteld waarin de onderzoeksopzet van het vervolgonderzoek door het bevoegd gezag wordt vastgesteld. Middels deze dubbelbestemming worden eventueel aanwezige Archeologische waarden in voldoende mate beschermd.



6 Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

6.1 Watertoets

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets door de gemeente voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het Waterschap is in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

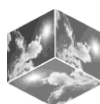
Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied. Conform POL moet in deze gebieden bij nieuwe bouwlocaties minimaal 80% van het verhard oppervlak afgekoppeld worden van het rioolstelsel. Gestreefd dient echter te worden naar 100% afkoppeling. Dit moet voor zover mogelijk binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden.

In dat kader is onderzocht of de bodem ter plaatse geschikt is voor infiltratie (Econsultancy, 2011). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zwak tot sterk zandige leem. De bodem is tot maximaal 1,0 m-mv zwak humeus en verder zwak tot sterk gleyhoudend en zwak tot sterk grindig. Vanwege het hoogteverschil op de onderzoekslocatie varieert het grondwaterniveau van circa 0,48 tot 0,85 m-mv.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 3 in-situ doorlatendheidsmetingen in een aantal onverzadigde bodemlagen uitgevoerd. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De onverzadigde zone bestaat voornamelijk uit zwak zandig leem. De k-waarde van de onderzochte bodemlaag ter plaatse van MP01 is lager dan op basis van de textuur werd verwacht. Het meetresultaat kan derhalve niet als representatief voor deze bodemlagen worden beschouwd. De overige onderzochte leemlagen hebben een k-waarde van 0,6 en 0,7 m/dag en worden als vrij goed doorlatend geïnclassificeerd.

De haalbaarheid van hemelinfiltratie is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Het onderzoeksbureau acht bodemlagen met een minimale doorlatendheid van 1,0 m/dag geschikt voor infiltratie van hemelwater. Hiermee wordt rekening gehouden met factoren die de doorlatendheid negatief kunnen beïnvloeden. Bodemlagen met lagere doorlatendheden worden als niet of minder geschikt geacht voor hemelwaterinfiltratie. Op basis van de onderzoeksresultaten, de bodemopbouw, de invloed van de Gulp (overstromingen), de actuele grondwaterstand en de gemeten k-waarden kan worden gesteld dat de onderzoekslocatie minder geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Bij het maken van de keuze voor de omgang met hemelwater is het van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens van belang. Het onderzoeksbureau adviseert om de keuze voor de omgang met hemelwater af te stemmen met de gemeente Gulpen-Wittem en het Waterschap Roer en Overmaas. Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap. De uitkomsten van het overleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt.



6.3 Invloed van het planvoornemen

Op de locatie voor de 5 woningen wordt hemelwater per nieuwe woning zoveel mogelijk afgekoppeld. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een vijftal woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. In overleg met het waterschap Roer en Overmaas is besproken hoe omgegaan wordt het hemelwater ter plaatse.

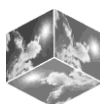
Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte. De woningen krijgen een vloeroppervlakte van ongeveer 100 m² en de praktijkruimte krijgt een vloeroppervlakte van 50 m². Daarnaast worden nog enkele parkeerplaatsen aangelegd en wordt een centrale op- en afrit gerealiseerd. Het totaal extra verhard oppervlak komt daarmee op circa 1.000 m².

Het plangebied met betrekking tot onderhavig planvoornemen is voldoende van omvang om te voorzien in de infiltratie van hemelwater op eigen terrein. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld infiltratievijvers/wadi's, kielspitten of infiltratiesloten. De infiltratievoorziening zal op eigen terrein worden gerealiseerd.

De capaciteit van de beoogde infiltratievoorziening is berekend aan de hand van het extra verhard oppervlak (1.000 m²) en op basis van een bui die eens in de 100 jaar voorkomt (T=100). Conform deze uitgangspunten dient de infiltratievoorziening een capaciteit te krijgen van $1.000 * 0,045 = 45 \text{ m}^3$. Aangezien de locatie minder geschikt is voor infiltratie (zie onderzoeksresultaten zoals beschreven in paragraaf 6.2) wordt echter een grotere capaciteit gerealiseerd. Beoogd wordt een infiltratievoorziening te realiseren met een capaciteit van 50 m³. Het plangebied is voldoende groot om een infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren. Indien bijvoorbeeld een wadi wordt gerealiseerd zal deze ongeveer 9m x 7,5m groot worden met een gemiddelde diepte van 0,75 (= 50,6 m³). Deze wadi wordt gerealiseerd ter plaatse van de locatie waar de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) het grootst is (0,85 m-mv). Onderzocht wordt waar de GHG het grootst is. De exacte locatie van de wadi is dan ook nog niet bekend. Deze zal wel eenvoudig in het landshapsplan in te passen zijn.

Door een infiltratievoorziening te realiseren met een extra capaciteit van 50 m³ ontstaat een infiltratievoorziening die binnen 24 uur leeg zal zijn. Het onderhoud van de infiltratievoorziening zal door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd. Het waterschap zal jaarlijks inspecteren of de voorziening nog voldoet aan de gestelde capaciteiten.

De woningen en de praktijkruimte zal worden gebouwd zonder gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen.



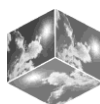
6.4 Riolering

De 5 woningen worden afzonderlijk aangesloten op de bestaande gemengde riolering. Het afvalwater en het eventuele overstortwater van de individuele percelen wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.

6.5 Conclusie

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt toe met circa 1.000 m³. Binnen het plangebied wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd met ruim voldoende capaciteit zodat het hemelwater van de nieuwe woningen en de praktijkruimte kan worden afgekoppeld. Tevens worden de woningen individueel aangesloten op het bestaande riool aan de Dorpsstraat. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de watersituatie ter plaatse niet zal verslechteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Deze waterparagraaf is tot stand gekomen in overleg met het waterschap. De opmerkingen zijn reeds in de waterparagraaf verwerkt. Op *p.m.* heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Door de gemeente Gulpen-Wittem wordt middels een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer in het plangebied een vijftal levensbestendige woningen mag realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. In casu is een planschadeovereenkomst overeengekomen.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Gulpen-Wittem zijn er geen kosten aan het plan verbonden.

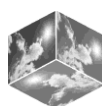
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgevingsverbetering, de ruimtelijke en functionele aansluiting op de bestaande structuren en de groene inpassing van de nieuwe woningen.

7.3 Conclusie

De realisatie van een vijftal levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een wijziging van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze wijziging wordt gerealiseerd door de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Slenaken".



8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan 'Kern Slenaken'. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld. Inmiddels heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Slenaken' ter inzage gelegen en wordt het bestemmingsplan op korte termijn ter vaststelling voorgelegd aan de raad van de gemeente Gulpen-Wittem. Onderhavige ontwikkeling betreft een ambtshalve wijziging waardoor het bestemmingsplan 'Kern Slenaken' gewijzigd vastgesteld zal worden.

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Slenaken' kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State met betrekking tot het planvoornemen. In de publicatie met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan wordt melding gemaakt van onderhavige ambtshalve wijziging. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

8.2 Ter inzage legging

Het planvoornemen betreft de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte te Slenaken, gemeente Gulpen-Wittem. Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat in het oosten van Slenaken. De nieuwe bebouwing zal op harmonieuze wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de Dorpsstraat. Verder wordt in de uitwerking voldoende aandacht geschonken aan het dorpse groene karakter, waarbij tevens respect wordt getoond voor de doorzichten vanuit de Dorpsstraat naar het beekdal van de Gulp. De kwaliteiten van het POG-gebied worden in positief opzicht ontwikkeld, nu het project voorziet in een tegenprestatie in het kader van de VORM-methode (zie ook hoofdstuk 4). Het planvoornemen voorziet in een specifieke behoefte aan levensloopbestendige woningen in combinatie met een praktijkruimte. Het planvoornemen draagt dan ook bij aan de leefbaarheid en het welzijn van de inwoners van Slenaken. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan de doorstroming binnen de beschikbare woningen in Slenaken. Gelet op het voorgaande mag worden aangenomen dat tegen het plan geen overwegende bezwaren bestaan.

Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 'Kern Slenaken' wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder beroep aantekenen met betrekking tot de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen en een praktijkruimte.



Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan