

Bestemmingsplan 'Woningbouw Raadhuisplein te Voerendaal'

Gemeente Voerendaal



Bestemmingsplan 'Woningbouw Raadhuisplein te Voerendaal'

Gemeente Voerendaal

Rapportnummer BRO:	P03605
IMRO:	NL.IMRO.986.BPRaadhuisplein-VG01
Datum:	12 augustus 2021
Contactpersoon opdrachtgever:	DS
Projectteam BRO:	LNi
Concept:	22 februari 2021
Ontwerp:	28 juni 2021
Vaststelling:	12 augustus 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningen, Raadhuisplein, Voerendaal.
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen aan het Raadhuisplein in de kern Voerendaal (gemeente Voerendaal).

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	7
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	17
3.3.2 Structuurvisie Parkstad Limburg	19
3.3.3 Regionale woonvisie Parkstad Limburg, onderdeel gemeente Voerendaal	20
3.3.4 Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Parkstad Limburg	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.4.1 Omgevingvisie Voerendaal 2016-2030	22
3.4.2 Vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'	25
3.4.3 Welstandsnota	26
3.4.4 Groenstructuurplan	28
3.4.5 Watertakenplan Voerendaal 2020-2024	28
4. ONDERZOEK	31
4.1 Economische uitvoerbaarheid	31
4.2 Milieuaspecten	32
4.2.1 Bodem	32
4.2.2 Geluidhinder	34
4.2.3 Luchtkwaliteit	37
4.2.4 Externe veiligheid	38
4.2.5 Milieuzonering	45

4.2.6 M.e.r.-plicht	47
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	49
4.4 Leidingen en infrastructuur	51
4.5 Ecologie	51
4.6 Verkeer en parkeren	54
4.7 Waterhuishouding	55
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 58
5.1 Planonderdelen	58
5.2 Toelichting op de verbeelding	58
5.3 Toelichting op de planregels	59
5.3.1 Inleidende regels	59
5.3.2 Bestemmingsregels	59
5.3.3 Algemene regels	61
5.3.4 Overgangs- en slotregels	61
 6. HANDHAVING	 62
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 63
 8. PROCEDURE	 65
 SEPARATE BIJLAGEN:	
1. Aelmans, <i>Verkennd bodem- en asbestonderzoek Raadhuisplein 3 te Voerendaal (gemeente Voerendaal)</i> , projectnr.: E203497.011/SBI, d.d. 1 december 2020	
2. Aelmans, <i>Aanvullend bodemonderzoek Raadhuisplein 3 te Voerendaal</i> , projectnr.: E203497.001.006/SBI, 20 mei 2021	
3. K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Raadhuisplein te Voerendaal</i> , projectnr.: Rm200650aaA0, d.d. 3 december 2020	
4. Brandweer Zuid-Limburg, <i>Advies concept BP Raadhuisplein 3</i> , projectnr.: 2021.1081.0046, 31 mei 2021	
5. Ecolybrum, <i>Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Raadhuisplein 3, Voerendaal</i> , projectnr.: 20-749, d.d. 9 november 2020	
6. Geonius, <i>Notitie stikstofberekening Raadhuisplein 3, Voerendaal</i> , projectnr.: EA200126.R01.V1.0, d.d. 30 november 2020	

1. INLEIDING

Swentibold Projectontwikkeling is voornemens om aan het Raadhuisplein te Voerendaal 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. De realisatie van deze woningen vindt plaats op vier percelen, kadastraal bekend als Voerendaal, sectie F, nummers 2959, 3070, 2954 en 2955.



Figuur 1 Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rode pijl)

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade', zoals vastgesteld op 1 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal. Binnen het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Woongebied' en 'Maatschappelijk'. Het gebruik van de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden voor woondoeleinden is niet toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' zijn daarnaast conform de bouwaanduiding enkel vrijstaande woningen toegestaan. De voorgevels van hoofdgebouwen dienen daarnaast in of evenwijdig aan de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn geplaatst te worden. Deze aanduiding ontbreekt binnen het plangebied. Samengevat is de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen derhalve niet toegestaan ter plaatse van het plangebied.

De realisatie van de nieuwe woningen kan mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de beoogde realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, het besluitprofiel en de ruimtelijke & stedenbouwkundige effecten toegelicht. Vervolgens worden de hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de handhaving van het planweergegeven. In hoofdstuk 7 volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot is in hoofdstuk 8 de procedure aangegeven.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

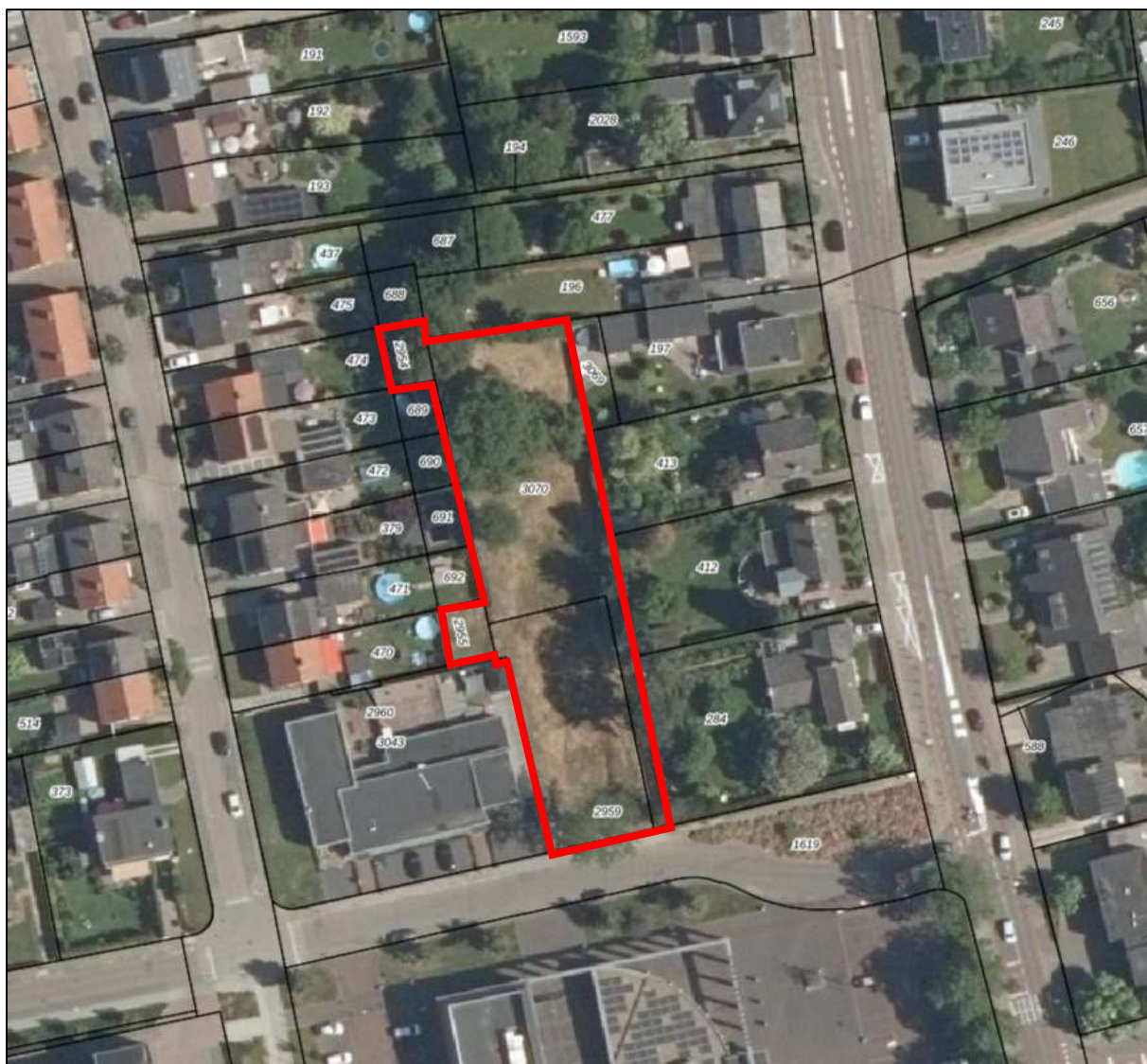
Het plangebied is gelegen in de kern Voerendaal. In zuidelijke richting van de kern Voerendaal is de A79 gelegen en in oostelijke richting van de kern ligt de A76. Op circa 5 kilometer afstand ten oosten van de kern Voerendaal is Heerlen gelegen. Direct rondom de kern Voerendaal bestaat het gemeentelijk grondgebied hoofdzakelijk uit agrarische gronden.



Figuur 2 Uitsnede luchtfoto met de kern Voerendaal (globale ligging plangebied rode pijl)

De ontwikkellocatie ligt in de kern Voerendaal nabij het gemeentehuis aan het Raadhuisplein. Specifiek gezien bestaat het plangebied uit de percelen, kadastraal bekend als Voerendaal, sectie F, nummers 2959, 3070, 2954 en 2955. Ten oosten is op circa 45 meter afstand de Hogeweg gelegen, welke

centraal gelegen de gehele kern Voerendaal doorkruist. In de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied zichtbaar. Het plangebied heeft een omvang van circa 1.900 m². Het plangebied is momenteel braakliggend en aan de noordzijde bevinden zich enkele bomen en struiken. Het plangebied grenst in noordelijke en oostelijke richting aan de achtertuinen van diverse woningen. In zuidelijke richting wordt het plangebied direct ontsloten op het Raadhuisplein. Tot slot grenst het plangebied in westelijke richting aan een maatschappelijke bestemming. Hier is momenteel sportclub 'Train2bFit' gevestigd. Daarnaast grenst het plangebied in westelijke richting ook aan de achtertuinen van diverse woningen.



Figuur 3 Luchtfoto met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

Binnen het plangebied wordt voorzien in de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen. De beoogde woningen hebben eenlaagse volumes, waardoor de woningen aansluiten op de omliggende omgeving. De daken van de woningen worden voorzien van een sedumdak en het openbaar gebied wordt afgescheiden middels een groene erfafscheiding. Hierdoor zal het plangebied een groene uitstraling krijgen.

De levensloopbestendigheid van de woningen blijkt uit het feit dat de keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer op de begane grond zijn gelegen. De voorgevel van de beoogde woningen zal gesitueerd worden richting de nieuw aan te leggen toegangsweg. Deze toegangsweg haakt direct aan op het Raadhuisplein. Binnen het plangebied wordt in totaliteit op de woonkavels voorzien in de realisatie van 9 parkeerplaatsen. Binnen het openbaar gebied worden in totaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 4 Stedenbouwkundige opzet plangebied

Binnen het planvoornemen wordt voorzien in twee typen woningen. Er zijn vier woningen voorzien die behoren tot "type 1" en twee woningen die behoren tot "type 2". Zie hiertoe de bovenstaande afbeelding. Hieronder worden de aanzichten vanuit de voor-, achter,- en zijgevel van de twee woningtypes weergegeven.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen mogelijk. Vanuit functioneel opzicht is woningbouw wenselijk op deze locatie, gezien de ligging binnen een bestaande woonwijk in de kern Voerendaal. Middels deze ontwikkeling wordt een herontwikkelingslocatie in een woonwijk op een passende manier ingevuld. Verder sluit de bebouwing qua hoogte en opbouw aan op de naastgelegen bebouwing aan de westzijde van het plangebied.

Wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij het moederplan 'Voerendaal-Kunrade'. De nieuwe bebouwing zal hierdoor qua situering en maatvoering aansluiten bij de omliggende woningen. Qua situering zullen woningen met de voorzijde naar de te realiseren toegangsweg gepositioneerd worden. Aan de voorzijde van de woningen is een haag voorzien, zodat het gebied een uniforme uitstraling krijgt. Daarnaast wordt het openbaar gebied middels een groene erfafscheiding afgeschermd van de aangrenzende woonpercelen. Hierdoor wordt het groene karakter van de dorpskern gewaarborgd en is er geen zicht op de parkeerplaatsen die gerealiseerd worden binnen het openbaar gebied.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat het plangebied reeds een geruim aantal jaren braakliggend is. Middels onderhavig plan wordt kwalitatief hoogwaardige bebouwing ter plaatse van het plangebied gerealiseerd. Dit heeft een positieve invloed op het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuwbouw is van hoge kwaliteit en past beter in het straatbeeld dan het nu braakliggende terrein.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend en wenselijk in de omgeving is. De realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

In het voorliggende geval wordt de realisatie van zes woningen mogelijk gemaakt. Het toevoegen van zes woning is in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is. Het beoogde initiatief vereist zodoende geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt aangesloten bij het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier. Maatschappelijke en demografische trends leveren een vraag naar een ander type woningen (kwalitatieve vraag) op dan de voorraad nu biedt.

De Limburgse woningmarkt kent hierdoor een paradox. Er ontstaat namelijk (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder incourant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.



Figuur 7 Uitsnede kaart POL2014 met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) transformatie regionale woningvoorraad, (2) bereikbaarheid, (3) balans voorzieningen en detailhandel, (4) stedelijk groen en water en tot slot (5) de kwaliteit van de leefomgeving.

Afweging

De ontwikkeling past in de zone 'overig bebouwd gebied'. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad. Het plan voorziet namelijk in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen, hetgeen aansluit bij de kwalitatieve opgave binnen de provincie Limburg. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Afweging woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2 lid 6 is komen te vervallen. Artikel 2.4.2 lid 6, omvatte het navolgende: *“De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad”*.

Uit de toelichting bij de wijziging blijkt dat het terugdringen van de overmaat in planvoorraad aan (nog) niet benutte bouwmogelijkheden voor woningen een belangrijke opgave. Het accent is veel meer komen te liggen op de kwaliteitsverbetering van de reeds aanwezige woningvoorraad en transformatie van de bestaande woningvoorraad, opdat vraag en aanbod meer in balans komen. In de regio's zijn in de intergemeentelijke structuurvisies uiteenlopende afspraken gemaakt over de spelregels voor en de ambities ten aanzien van het terugdringen van de planvoorraad. Als ruimtelijke plannen worden geactualiseerd, is het van belang dat in dat kader de binnen het geactualiseerde ruimtelijk plan nog aanwezige maar onbenutte planologische ruimte wordt heroverwogen en daar waar mogelijk en wenselijk wordt weggenomen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad.

Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft onverkort een belangrijke opgave.

Afweging milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen 'uitsluitingsgebieden windturbines'. Het onderhavige plan ziet niet op de realisering van windturbines en deze aanduiding staat de onderhavige planvorming dan ook niet in de weg.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.3). Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zes levensloopbestendige woningen op gronden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt overeen met het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Daarnaast worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad, waardoor wordt bijgedragen aan de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad (behoefte aan levensloopbestendige woningen vanwege de groeiende groep ouderen binnen de provincie Limburg). De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Ontwerp Provinciale omgevingsvisie'.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels 'gestructureerde concentratie'. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt een open plek binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld, waardoor de ruimtelijke bouwingsstructuur voltooid wordt en het straatbeeld versterkt. Derhalve is sprake van 'inbreiding' binnen bestaande bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Beleidsafpraak VI

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder beleidsafpraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Hieruit blijkt dat om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan de programmering er compensatie dient plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is geldt net navolgende in afnemende volgorde:

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

Recentelijke ontwikkelingen

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2, lid 6 is komen te vervallen. Ondanks het vervallen van dit artikellid blijft wel sprake van een toelichting op de compenserende maatregelen via de afstemming met de regio. Zo wordt bepaald of en welke compensatie er noodzakelijk is. De gemeenten hoeven bij het vervallen van artikel 2.4.2, lid 6 niet meer aan te geven wat het plan bijdraagt aan het terugdringen van de kwantitatieve opgave.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd in het rapport 'Evaluatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' dat opgesteld door Stec Groep. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. De gemeenteraad van de gemeente Voerendaal heeft op 11 februari 2021 bekend gemaakt de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" te hebben vastgesteld. Ook is geldig de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg" ingetrokken. Met deze beleidsregel kunnen goede woningmarktplannen zonder de sloopbijdrage-compensatie worden gerealiseerd. Door het loslaten van de compensatieverplichting voor goede plannen kan de initiatiefnemer de plannen realiseren zonder de verplichting dat er minimaal eenzelfde aantal woningen gesloopt wordt, als dat gebouwd wordt, dan wel dat er een financiële compensatiebijdrage moet worden gestort in het (regionale) sloopfonds.

Afweging

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van zes nieuw te bouwen grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen. Dit woningbouwtype sluit aan op de groeiende behoefte aan woningen voor ouderen. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij een braakliggend perceel in een bestaande woonwijk wordt omgevormd naar een locatie met woningen die zeer geschikt en gewenst zijn voor ouderen/starters. Het plangebied is hierbij in de kern Voerendaal gelegen met in de directe nabijheid diverse voorzieningen. Het onderhavige woningbouwplan past dan ook binnen de kaders van Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Vastgesteld is dat dit project onder de nieuwe beleidsregel is geschaard en dus geen sloopbijdrage aan de orde is.

3.3.2 Structuurvisie Parkstad Limburg

De regio Parkstad Limburg heeft een eigen intergemeentelijke structuurvisie vastgesteld: 'Ruimte voor park & stad' (2009). De visie beoogt de missie van de regio, 'het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit', te verwezenlijken. Als alle partijen hun krachten bundelen, moet het mogelijk zijn om in 2030 deze kwaliteiten in Parkstad Limburg te ervaren:

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

De intergemeentelijke structuurvisie zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling.

Deze dragers zijn uitgewerkt door middel van vier hoofdthema's:

Ruimtelijke identiteit - regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur

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

Economie - meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht

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

Wonen - meer kwaliteit voor een veranderende bevolking

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

Mobiliteit - meer samenhang, betere bereikbaarheid

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

Binnen de intergemeentelijke structuurvisie is een ontwikkelingskaart opgenomen. Op deze kaart is te zien waar de geformuleerde ambities landen binnen de regio Parkstad Limburg als ontwikkelingen, zones en gebieden.



Figuur 8 Uitsnede ontwikkelingskaart Structuurvisie Parkstad Limburg

Afweging

Ter plaatse van het plangebied worden geen specifieke ontwikkelingen en uitgangspunten genoemd die in relatie staan met de beoogde woningbouwontwikkeling.

3.3.3 Regionale woonvisie Parkstad Limburg, onderdeel gemeente Voerendaal

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle 8 Parkstad gemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De documenten geven daarom niet alleen inzicht in de regionale Woonvisie Parkstad Limburg, maar tevens in de lokale woonvisies. Daar waar de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vooral Zuid-Limburgse spelregels geeft over de toevoegingen en onttrekkingen in de woningvoorraad, gaan de regionale woonvisies veel meer over kwalitatieve opgaven in de woningvoorraad. De woonvisies geven richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling- en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft een woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties, ingegeven door de herziene Woningwet.

Op regionaal niveau is het versterken van aanwezige woonmilieus in Parkstad het vertrekpunt om de woonaantrekkelijkheid van zowel de regio als de gemeenten te verbeteren. Dit wel met ruimte om meer variatie binnen de bestaande woonmilieus te creëren. Gemeenten werken samen aan een goede match van vraag en aanbod, door:

- het onttrekken van woningen waar de vraag achter blijft;
- het intrekken van ongewenste plancapaciteit;

- het toevoegen van woningen/woonmilieus waar veel vraag naar is.

Op gemeentelijk niveau geldt voor de gemeente Voerendaal dat naast de behoefte aan levensloopgeschikte huur vooral de vraag naar levensloopgeschikte koopwoningen toeneemt. In de gemeente Voerendaal staat het creëren van voldoende aanbod levensloopgeschikte woningen en het investeren in en aantrekkelijker maken van de van de bestaande woningvoorraad bovenaan de prioriteitenlijst, om ervoor te zorgen dat de woningvoorraad interessant is voor de toekomst.

De nadrukkelijke prioriteit ten aanzien van levensloopgeschikte woningen komt doordat steeds meer ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen. Steeds meer ouderen willen het liefst zolang mogelijk in hun vertrouwde woning blijven wonen, maar zijn zich vaak onvoldoende bewust van de noodzaak om tijdig hun woning aan te passen. Voerendaal-Kunrade –en in mindere mate Klimmen- beschikken over het grootste voorzieningenniveau van de gemeente en lijken daarmee de aangewezen kernen om het aanbod aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen uit te breiden. De nabijheid van voorzieningen is voor ouderen een belangrijke voorwaarde bij een eventuele verhuizing.

De verwachting is dat vergrijzing en ontgroening de komende jaren zal doorzetten. In bijna elke leeftijdscategorie neemt het aantal inwoners af. Alleen bij de 75-plussers in Voerendaal wordt een toename verwacht. Hun aantal neemt met ruim 620 personen toe de komende vijftien jaar (tot 2030). Mede door de vergrijzing is een wens om vooral 1 en 2 persoonshuishoudens toe te voegen aan de woningvoorraad, bij voorkeur in de vorm van levensloopbestendige woningen.

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

Figuur 9 Woningbehoefte Regionale Woonvisie Parkstad-Limburg, onderdeel Voerendaal (Woonvisie 2017 - 2021)

Vanuit kwantitatief perspectief is zichtbaar dat er een afnemende behoefte is, maar er is ook sprake van een kwalitatieve verschuiving van de vraag naar levensloopgeschikte woningen (geschikt voor 1 à 2 persoonshuishoudens).

Afweging

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van zes grondgebonden levensloopbestendige woningen. Het gaat hierbij om relatief kleine (koop)woningen die derhalve hoofdzakelijk geschikt zijn voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Middels onderhavig planvoornemen wordt vanuit kwalitatief perspectief aangesloten bij de groeiende groep ouderen in de gemeente Voerendaal (en de kern Voerendaal in het bijzonder) die in de toekomst hoofdzakelijk woonachtig willen zijn in kernen met in de nabijheid diverse voorzieningen.

3.3.4 Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart Parkstad Limburg

De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart 2013 opgesteld. Het betreft de gemeenten: Heerlen, Kerkrade, Brunssum, Landgraaf, Onderbanken, Voerendaal, Simpelveld en Nuth. Het plangebied dat is onderzocht is rijk aan archeologische resten. De vroegste bewoningssporen dateren uit het Midden Paleolithicum (300.000-35.000 voor Chr.). De meeste archeologische vindplaatsen dateren uit de Romeinse tijd. In de gemeente Voerendaal zijn Romeinse nederzettingen bekend. Het gebied bleef bewoond tijdens de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, waarvan vele historische kernen, versterkte hoeves en kastelen getuige zijn.

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

Afweging

In paragraaf 4.3 vindt een verdere uiteenzetting plaats ten aanzien van het aspect 'archeologie' en de doorwerking hiervan ten opzichte van onderhavig plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030

In 2016 is de Omgevingsvisie Voerendaal 2016-2030 opgesteld. De Omgevingsvisie is een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat de visie niet alleen betrekking heeft op gebouwen, natuur en wegen, maar op alle activiteiten die de fysieke leefomgeving beïnvloeden en dus ook op wonen. In deze Omgevingsvisie stelt de gemeente daarom nadrukkelijk het integraal functioneren van de leefomgeving centraal. De gemeente doet dit door in te spelen op de behoeften en behoeftigheden per kern, zonder daarbij de samenhang tussen de kernen en de kwaliteiten van de gemeente uit het oog te verliezen.

Om dit mogelijk te maken voert de gemeente Voerendaal beleid dat gericht is op het behoud van de vitaliteit in haar dorpen. De focus ligt hierbij op het binden en boeien van jongeren en ouderen in een leefomgeving waar goed wonen, werken en ontspannen belangrijke elementen zijn. Daarnaast streeft de gemeente naar het in stand houden en versterken van het (sociaal) functioneren van de gemeenschappen en zien vooral kansen op toeristisch-recreatief vlak. In dat verband wil de gemeente ruimte bieden en inwoners en ondernemers uitnodigen nieuwe initiatieven te ontwikkelen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van de gemeente.

Totdat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is de Omgevingsvisie in feite een structuurvisie als

bedoeld in artikel 2.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. De Omgevingsvisie kent geen hiërarchie en geen doorwerking in strikt juridische zin. Zonder nadere regelstelling werkt de Omgevingsvisie dus niet door in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen en blijven wet- en regelgeving en gewoon van kracht. De woonvisie (paragraaf 3.3.3) geldt in dat verband als een aanvulling en uitwerking van de Omgevingsvisie op het gebied van het woonbeleid in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

Hieronder wordt nader ingegaan op de meest relevante speerpunten uit de omgevingsvisie in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

Wonen

De vergrijzing en ontgroening die in heel Zuid-Limburg aan de orde zijn, spelen ook in de gemeente Voerendaal een prominente rol. Naar verwachting zal de bevolking de komende 10 jaar dalen naar minder dan 12.000 inwoners. Omdat de bevolking steeds ouder wordt, zal de groep van 75 en ouder juist groter worden. De leeftijdscategorie 55-75 jaar is de groep die de komende jaren het meest in aantal zal toenemen. Na 2030 komt het aandeel ouderen meer in balans. Binnen de gemeente Voerendaal zijn veel ruime koopwoningen gesitueerd. Meer dan 40% van de voorraad bestaat uit vrijstaande woningen die bovendien tot de hogere prijssklassen gerekend kunnen worden (> € 300.000). Veel van deze woningen worden bewoond door oudere inwoners, terwijl die groep vanuit het oogpunt van levensloopbestendigheid andere eisen stelt. De verwachting is dat de afzetbaarheid van die panden en andere grote woningen naar de toekomst toe onder druk komt te staan. Dit type vastgoed is vanwege de hoge aanschafprijs en de kosten die nodig zijn om de woning up-to-date te maken immers minder toegankelijk. Voor (startende) gezinnen kan de prijs-/ kwaliteitsverhouding van woningen een knelpunt zijn.

Een van de gesignaleerde kansen is dat de gemeente Voerendaal de ouder wordende inwoner in staat wil stellen zo goed mogelijk zelfstandig te blijven laten wonen. De voornaamste maatregel om een aantrekkelijk woongebied te worden voor de oudere doelgroep is door onder andere in te zetten op levensloopbestendige woningen.

Verblijven en ontmoeten

De kwaliteit van de leefomgeving wordt mede bepaald door de beschikbare voorzieningen. Daarbij gaat het enerzijds om dagelijkse behoeften, zoals winkels, diensten, scholen, gemeenschapshuizen en zorgvoorzieningen. Anderzijds onderscheiden wij voorzieningen ten behoeve van de vrijetijdsbesteding, zoals horeca, verblijfsaccommodaties en sport- en recreatiefaciliteiten. Voorzieningen hebben voor de bewoners van vooral de kleine kernen nog een wezenlijk andere functie. Ze ervaren het aanwezig hebben van een winkel of school van groot belang voor de leefbaarheid, omdat die voorziening de mogelijkheid biedt om anderen spontaan te kunnen ontmoeten en een praatje te maken.

Ondernemen en mobiliteit

In Voerendaal-Kunrade bevinden de meeste bedrijven zich op het bedrijventerrein Lindelauffer-Gewande, in het centrum of aan het historische lint Valkenburgerweg/Heerlerweg. Het centrum is uitermate geschikt voor winkels, horeca en dienstverlening. Het historische lint kent van oudsher een

structuur waar wonen en kleinschalig werken gemengd zijn. Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen die minder klantbezoeken hebben en/of vanwege hun groei en productie meer oppervlakte of milieuruimte nodig hebben. De agrarische sector is een wezenlijke speler binnen de gemeente Voerendaal en bestaat vooral uit akkerbouwbedrijven, melkveehouderijen, fruitkwekers en wijngaarden. De agrarische sector is ook belangrijk voor het beheer en onderhoud van het landschap dat niet alleen een agrarische productiefunctie heeft, maar ook belangrijk is voor de toeristische sector en als recreatiegebied. Bovendien zijn er in de loop der tijd ook in het buitengebied vrijgekomen agrarische gebouwen omgezet naar burgerwoningen. Het spanningsveld tussen economisch ondernemerschap enerzijds en de beleving van het landschap anderzijds kan soms leiden tot belangentegenstellingen tussen de traditionele agrarische gebruikers, de nieuwe gebruikers en natuurorganisaties. Dit vraagt om een dynamische benadering van het landschap, omdat een conserverende benadering voor alle partijen tot nadelen leidt.

Mobiliteit is een randvoorwaarde om te kunnen ondernemen. Maar het is ook de verbindende motor voor studie, sociale contacten, toerisme en recreatie. Tegenwoordig zijn er steeds meer vormen van mobiliteit, zoals e-bikes en elektrische auto's. Daarnaast wordt mobiliteit ook steeds intelligenter. Slimme apps en systemen zorgen voor meer verkeersveiligheid, het bepalen van de efficiëntste route en vergroten de kans op het slagen van nieuwe mobiliteitsoplossingen (uber.com). Verder zorgen flexibele werktijden en de toename van pakketdiensten voor een verandering in mobiliteitspatronen.

Natuur, landschap en water

De gemeente Voerendaal heeft een prachtig panoramalandschap, maar is ook rijk aan natuurgebieden. Zo is er een drietal Natura 2000-gebieden (Geleenbeekdal, Geuldal en Kunderberg) die de hoogste wettelijke status van bescherming genieten. Ook water, zoals beken, poelen en vijvers zijn onderdeel van de natuur en het landschap in Voerendaal. Het prachtige landschap en de waardevolle natuurgebieden vormen belangrijke dragers van de identiteit van Voerendaal. Daarnaast hebben ze een economische betekenis voor de agrarische ondernemer en de toeristische en recreatieve sector. Met het behouden en versterken van de natuur en het landschap kan daarom een essentiële bijdrage geleverd worden aan de kwaliteit van onze leefomgeving. In verband met de klimaatverandering ligt er een belangrijke uitdaging voor het waterbeheer. Naar verwachting zullen er steeds vaker langere periodes van droogte en regen voorkomen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is dat in delen van Voerendaal-Kunrade sprake is van een hoog grondwaterpeil.

Duurzaamheid, gezondheid en veiligheid

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

Afweging

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van zes levensloopbestendige woningen. De realisatie van levensloopbestendige woningen komt overeen met de in de omgevingsvisie benoemde kansen en behoefte omtrent het aspect 'wonen'. Middels onderhavig plan wordt geschikte huisvesting gerealiseerd voor de groeiende groep ouderen en wordt de mogelijkheid geboden op zelfstandig te blijven wonen binnen de gemeente Voerendaal (de woningen zijn daarnaast in principe ook geschikt voor starters op de woningmarkt).

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan 'Voorendaal-Kunrade'

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Voorendaal-Kunrade', zoals vastgesteld op 1 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal. De gronden hebben reeds deels de bestemming 'Woongebied' en deels de bestemming 'Maatschappelijk'.

Afweging

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn in principe reeds geschikt voor de beoogde woonfunctie. Ter plaatse is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waardoor uitsluitend vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Zodoende dient de bouwaanduiding ter plaatse gewijzigd te worden. Ook is ter plaatse reeds de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen: 2' aanwezig. Deze maatvoering zal moeten worden bijgesteld. Tevens ontbreekt momenteel de noodzakelijke gevellijn figuur, zoals deze gehanteerd wordt binnen alle overige percelen binnen het vigerend bestemmingsplan.

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies. Het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden is derhalve niet toegestaan. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming geldt tevens de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 45%' en 'maximum bouwhoogte: 6 m'.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Een verder uiteenzetting ten aanzien van het aspect 'archeologie' zal plaatsvinden in paragraaf 4.3.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' zijn de gronden aangewezen voor duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en voor bijzondere bescherming van de bodem van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Conform de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (vastgesteld op 31 maart 2017) is het bodembeschermingsgebied Mergelland echter geschrapt. Grotendeels viel dit bodembeschermingsgebied samen

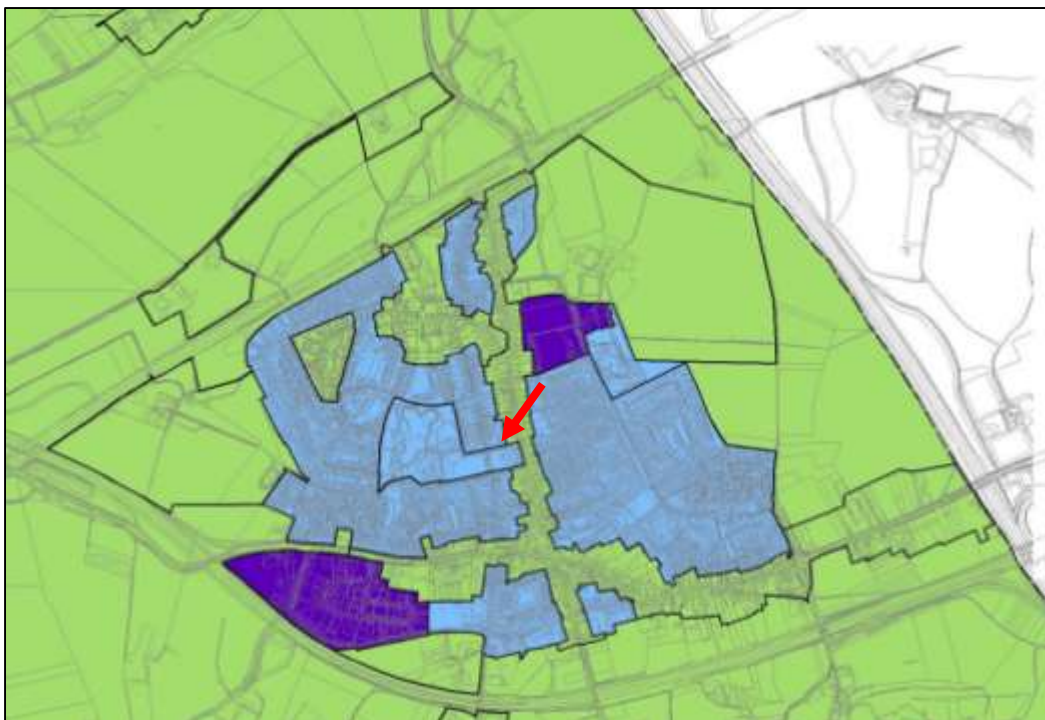
met het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' is echter niet gelegen ter plaatse van het plangebied. De ligging binnen deze gebiedsaanduiding vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.



Figuur 10 Vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied rode pion/ blauwe omlijning

3.4.3 Welstandsnota

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



Figuur 11 Uitsnede van de welstandsnota Voerendaal 2013 (plangebied rode pijl)

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

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

Figuur 12 Welstandsniveau overzicht

Afweging

Het beoogde bouwplan binnen het plangebied zal worden beoordeeld door de welstandscommissie en zal voldoen aan de redelijke eisen van welstand. De welstandsnota heeft geen verdere juridisch-

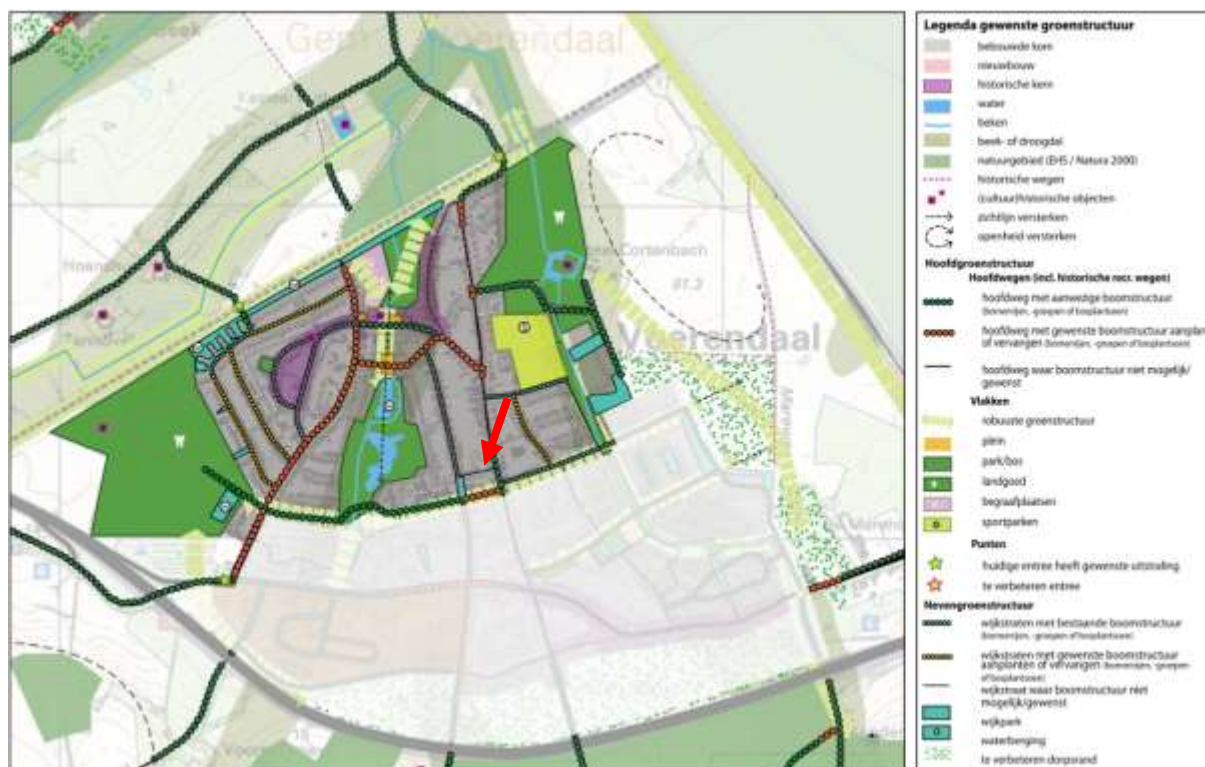
planologische doorwerking op onderhavig bestemmingsplan. Het bouwplan is op hoofdlijnen door de dorpsbouwmeester goedgekeurd.

3.4.4 Groenstructuurplan

Hoofddoel van het Groenstructuurplan (vastgesteld d.d. 27 juni 2013) is het veiligstellen, koesteren en versterken van de groene kwaliteiten van de kernen en het aangrenzende buitengebied van de gemeente Voerendaal, waarbij thema's als karakteristiek, functionaliteit en beheerbaarheid centraal staan. In het Groenstructuurplan zijn de groene kwaliteiten in de bebouwde kernen en het aangrenzende buitengebied in beeld gebracht. Daarnaast is het gewenste beeld en de uitgangspunten voor inrichting bepaald. Dit is ook voor de kernen Voerendaal en Kunrade gebeurd.

Afweging

Beoogde maatregelen in het kader van de groenstructuur worden in het groenstructuurplan en een uitvoeringsplan uitgewerkt. Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke maatregelen of acties benoemd in het groenstructuurplan of het uitvoeringsplan. In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen de gewenste groenstructuur voor Voerendaal zichtbaar. Het Raadhuisplein is wel aangemerkt als een hoofdweg waar bomenstructuur niet mogelijk / wenselijk is. Zodoende is de beoogde invulling van het groen middels het stedenbouwkundig plan (zie hiertoe de afbeelding in paragraaf 2.2) niet in strijd met het groenstructuurplan.



Figuur 13 Kaart groenstructuur Voerendaal (plangebied rode pijl)

3.4.5 Watertakenplan Voerendaal 2020-2024

Het Watertakenplan Voerendaal 2020-2024 is een beleidsplan dat de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Hiermee legt de gemeente vast wat ze wil bereiken en wat de rol van inwoners en bedrijven is ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. In het Watertakenplan Voerendaal 2020-2024 zijn de gezamenlijke ambities en doelen van het in regionaal verband opgestelde 'Integraal Waterplan' vertaald naar de lokale situatie.

Wettelijke taak

art. 3.5 Waterwet

- *De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen zorg voor een doelmatige inzameling van het afvloeiend hemelwater, voor zover van degene die zich daarvan ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen, redelijkerwijs niet kan worden geleverd het afvloeiend hemelwater op of in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen.*
- *De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders dragen tevens zorg voor een doelmatige verwerking van het ingezamelde hemelwater. Onder het verwerken van hemelwater kunnen in ieder geval de volgende maatregelen worden begrepen: de berging, het transport, de nuttige toepassing, het, al dan niet na zuivering, terugbrengen op of in de bodem of in het oppervlaktewater van ingezameld hemelwater, en het afvoeren naar een zuiverings-technisch werk.*

Met betrekking tot de omgang met afstromend hemelwater van daken en particuliere terreinverharding ligt de verantwoordelijkheid primair bij de perceeleigenaar. Dit betekent dat de eigenaar van een perceel zelf het hemelwater dat op het perceel valt binnen de perceelsgrenzen moet verwerken. Deze primaire verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar geldt vooral in nieuwe situaties.

Voorkeursvolgorde omgang met hemelwater

Voor een duurzame verwerking van hemelwater wordt de onderstaande voorkeursvolgorde gehanteerd (conform landelijk beleid):

- Vasthouden;
- Bergen;
- Afvoeren.

In lijn met het hemelwaterbeleid van het waterschap wordt in de regio Parkstad gestreefd naar een volledig gescheiden inzameling, hergebruik en verwerking van afval- en hemelwater, indien de lokale situatie dit toelaat. Infiltratie van hemelwater dient bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de plaats waar het valt plaats te vinden (eventueel na tijdelijke berging). Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, wordt het hemelwater na tijdelijke berging geknepen afgevoerd naar het oppervlaktewater. Als tot slot ook afvoer naar het oppervlaktewater niet mogelijk is, wordt het hemelwater getransporteerd naar de RWZI, middels een geknepen constructie met een buffer.

Afweging

In het kader van onderhavig plan zal het hemelwater worden opgevangen binnen het plangebied. De ontwerpbui voor onderhavig ontwikkeling betreft een bui met een herhalingsijd van eenmaal per 100 jaar (gemiddeld klimaatscenario 2050). Voor het heuvelland (waarbinnen onderhavig plangebied is gelegen) geldt in afwijking hiervan bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. In het heuvelland is een korte bui immers meer bepalend voor de benedenstroomse belasting dan een langdurige bui. Een verdere uiteenzetting ten aanzien van de verwerking van het hemelwater binnen onderhavig plan vindt plaats in paragraaf 4.7.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

In het kader van voorliggend plan is door Aelmans een verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek³ uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1, 2 en 4. Uit de analyseresultaten kan het navolgende geconcludeerd worden:

- Analytisch blijkt, dat in grondmengmonster 1 de concentratie som PCB de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarde.
- Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan grondmengmonster 1 als klasse AW2000 bestempeld worden.
- Analytisch blijkt, dat in grondmonster 2 de concentraties cadmium, lood en zink de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarden. De concentratie som PCB overschrijdt de bodemindex, doch niet de interventiewaarde.
- Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan grondmonster 2 als niet toepasbaar bestempeld worden.
- Analytisch blijkt, dat in grondmengmonster 4 de concentraties cadmium en zin de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarden.
- Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan grondmengmonster 4 als klasse AW2000 bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten kan het navolgende geconcludeerd worden:

- Analytisch blijkt, dat in grondmengmonster 3 de concentratie nikkel de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de bodemindex dan wel de interventiewaarde.
- Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan grondmengmonster 3 als klasse AW2000 bestempeld worden.

³ Aelmans, *Verkennd bodem- en asbestonderzoek Raadhuisplein 3 te Voerendaal (gemeente Voerendaal)*, projectnr.: E203497.011/SBI, d.d. 1 december 2020

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat analytisch geen PFAS zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarden. Vorenstaande impliceert, dat de aangetroffen concentraties PFAS geen invloed hebben op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzochte bodemlagen. De hypothese verdacht wordt op basis van de onderzoekresultaten verworpen.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van deze grondwatermonsters blijkt, dat er geen overschrijdingen worden aangetroffen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het analytisch onderzoek, kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Toetsing hypothese

De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen.

In aanvulling op het voorgaande onderzoek is door Aelmans een aanvullende bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek, vormt de aangetoonde PCB verontreiniging ter plaatse van boring 07 (0,0 - 0,5 m-mv) uit het eerder uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek (rapportnr. E203497, d.d. 1 december 2020). Middels het aanvullend bodemonderzoek is geverifieerd of deze verontreiniging nog aanwezig is en zo ja, zal gelijk de omvang van deze verontreiniging worden bepaald. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Verificatie boring 7

Uit de analyseresultaten van grondmonster 1 blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met som PCB. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van boring 7 als klasse industrie grond worden bestempeld. Uit de analyseresultaten van grondmonster 2 blijkt, dat de concentratie som PCB niet de achtergrondwaarden overschrijdt. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond ter plaatse van boring 7 als klasse AW2000 grond worden bestempeld. Op basis van bovenstaande bevindingen zijn de overige boringen ten behoeve van de inkadering geanalyseerd.

Inkadering boring 7

Uit de analyseresultaten van grondmonster 3 blijkt, dat de bovengrond licht verontreinigd is met som PCB. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van boring 7a als klasse industrie grond worden bestempeld. Uit de analyseresultaten van grondmonsters 4 en 5 blijkt, dat de concentratie som PCB niet de achtergrondwaarden overschrijdt.

⁴ Aelmans, *Aanvullend bodemonderzoek Raadhuisplein 3 te Voerendaal*, projectnr.: E203497.001.006/SBI, 20 mei 2021

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van de boringen 7b en 7c als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

Naar aanleiding van de visuele en analytische bevindingen blijkt, dat ter plaatse van boring 07 en 07a weliswaar nog een lichte overschrijding met PCB wordt aangetroffen. De eerder aangetroffen concentratie som PCB tot boven de bodemindex wordt niet meer aangetroffen. Vorenstaande impliceert dat er geen sprake is van een matige danwel sterke PCB verontreinigde bodemlaag.

De aangetroffen lichte overschrijdingen zijn van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde bouwplannen.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat aangetroffen licht verontreiniging met PCB ter plaatse van de verificatie van boring 7 en de inkadering van boring 7a geen directe belemmeringen oplevert voor de voorgenomen bouw van de woningen en de aanleg van een weg. Echter dient in samenspraak met het bevoegd gezag besloten te worden of de industrie grond al dan niet afgegraven dient te worden, om de onderzoekslocatie geschikt te maken voor woondoeleinden.

4.2.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderzoek

De te realiseren woningen zijn in de zin van de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten. De omliggende wegen betreffen hoofdzakelijk allemaal 30 km/uur-wegen, waardoor een akoestisch onderzoek ten aanzien van deze wegen niet noodzakelijk is. Echter is het plangebied conform artikel 74 uit de Wet geluidhinder wel gelegen binnen de onderzoekszone van de Hogeweg. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanuit de Hogeweg is derhalve noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen (Raadhuisplein, Keenberg, Kunostraat, Wachtendonk en nieuwe erftoegangsweg) met een snelheidsregime van 30 km/h nabij het plan wel meegenomen.

K+ Adviesgroep heeft ten aanzien van onderhavig plan een akoestisch onderzoek⁵ naar de optredende gevelbelastingen uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Hogeweg

De maximum snelheid van de Hogeweg bedraagt 50 km/h, daarmee is het een gezoneerde weg en moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (waarneempunt 4 t/m 7). Het gaat hierbij om 4 van de 6 woningen. De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB. De maximale onthefingswaarde van 63 dB wordt zodoende niet overschreden. Bij de gemeente Voerendaal moet een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend voor de betreffende 4 woningen.

Maatregelen aan de bron en/of overdracht om de gevelbelasting zoveel als mogelijk terug te brengen zijn weliswaar mogelijk, maar stuiten op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Het is niet wenselijk om geluidafschermende voorzieningen op te richten. Ook is het niet wenselijk om de maximumsnelheid op de Hogeweg te verlagen. Ook andere maatregelen aan de bron, zoals het aanbrengen van geluidarm asfalt, zijn uit praktisch en financieel oogpunt niet haalbaar/wenselijk. Dit omdat er sprake is van openbaar gebied in eigendom van de gemeente, waarover dan aanvullende contractuele afspraken tussen partijen zouden moeten worden gemaakt inzake wegdektype, financiering, (weg)werkzaamheden, visuele impact op het straatbeeld en dergelijke. Daarnaast wegen de kosten van een dergelijke omvangrijke aanpassing aan de bron niet op tegen de schaal van het project. In concreto zijn de kosten van aan te brengen gevelmaatregelen aan de woningen aanmerkelijk geringer dan het realiseren van een aanpassing aan de bron in de vorm van het aanbrengen van geluidsarm asfalt.

Om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te kunnen waarborgen zullen gevelmaatregelen getroffen moeten worden. Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, dient ermee rekening te worden gehouden dat er zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. In bijlage IIb van het onderzoek is een overzicht opgenomen van de optredende gevelbelasting, de gecumuleerde gevelbelastingen en de op grond van het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering alsmede de geluidwering afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting (kolom comforteis). Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis.

Raadhuisplein

De maximum snelheid van het Raadhuisplein bedraagt 30 km/h, daarmee betreft het een niet gezoneerde weg en gelden de eisen van de Wet geluidhinder niet. In het kader van de goede ruimtelijke

⁵ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Raadhuisplein te Voerendaal*, projectnr.: Rm200650aaA0, d.d. 3 december 2020

ordering moet wel een afweging worden gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden in waarneempunt 8, de kopwoning. De gevelbelasting draagt maximaal 52 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden

Maatregelen gericht op het terugbrengen van de gevelbelasting zouden kunnen worden overwogen, doch stuiten op overwegende bezwaren van praktische, stedenbouwkundige en financiële aard. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen zouden gevelmaatregelen kunnen worden getroffen overeenkomstig de systematiek van het Bouwbesluit. In dat kader wordt aanbevolen om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels af te stemmen op afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. In bijlage IIb van het onderzoek is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde gevelbelasting en op de grond van het Bouwbesluit vereiste minimale gevel geluidwering en de gevel geluidwering afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting (comforteis). Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis.

Keerberg, Kunostraat, Wachtendonk en nieuwe erftoegangsweg.

De maximum snelheid van deze wegen bedraagt 30 km/h, daarmee betreffen het niet gezoneerde wegen en gelden de eisen van de Wet geluidhinder niet. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet wel een afweging worden gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Vanwege wegverkeerslawaaï van de Keerberg, Kunostraat, Wachtendonk en nieuwe erftoegangsweg is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden vanwege wegverkeerslawaaï van de Hogeweg. De maximale ontheffingswaarde zal niet worden overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en civiele aard. Bij de gemeente Voerendaal dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend.

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). Het plan grenst ook aan 30 km/h wegvakken. Uit het onderzoek blijkt dan vanwege wegverkeerslawaaï van het Raadhuisplein er sprake is van een verhoogde geluidbelasting. De gevelbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen eisen gesteld.

Om een acceptabel woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen naar de binnenwaarde en de maatregelen af te stemmen op de berekende waarde min 33 dB. Dit onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag voor bouwen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van in totaal zes woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2019) is de concentratie PM_{2,5} ter plaatse lager dan 20 µg/m³ en de concentratie PM₁₀ lager dan 35 µg/m³. De concentratie NO₂ is eveneens lager dan 35 µg/m³. Uit de NSL-monitoringstool volgt dan ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse de toevoeging van woningen niet in de weg staat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

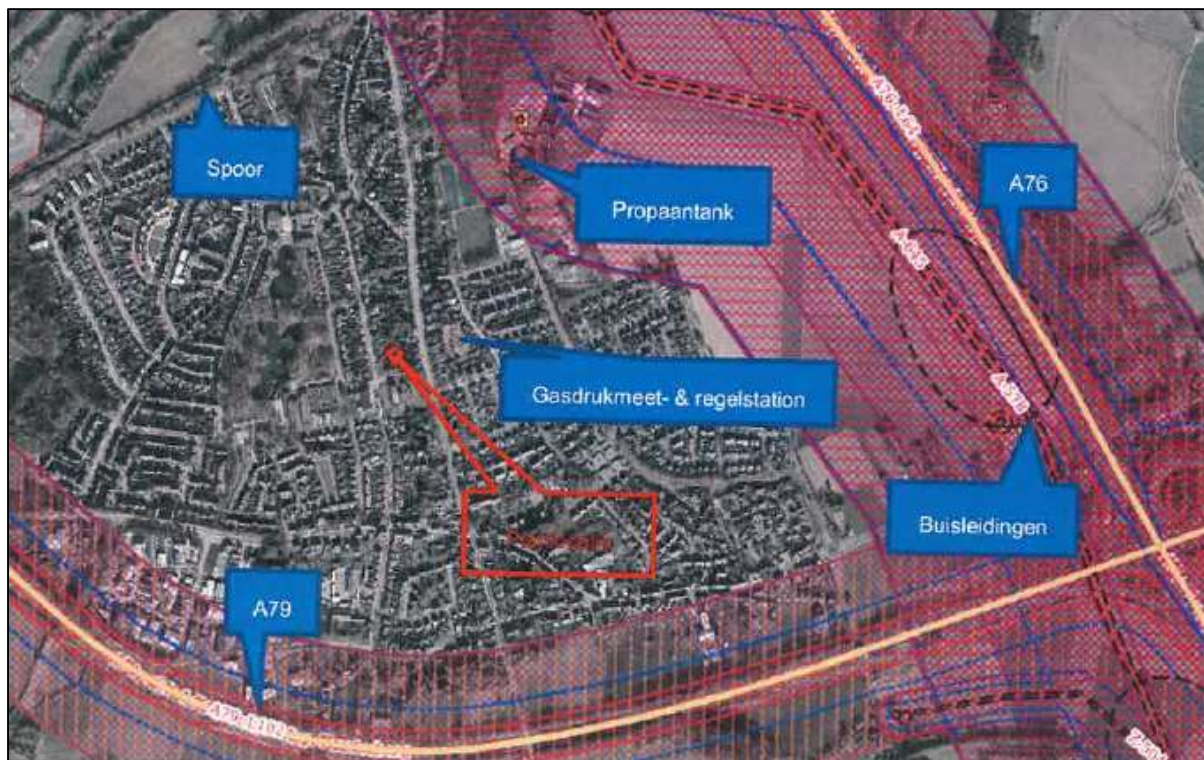
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist in het kader van onderhavig plan.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Op basis van de EV Signaleringskaart is onderzocht welke risicobronnen relevant zijn voor de planlocatie. Zie hiertoe onderstaande afbeelding voor de ligging van de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 14 Uitsnede EV Signaleringskaart met aanduiding plangebied en omliggende risicobronnen (de propaantank is anno 2021 niet meer aanwezig en zal derhalve geen belemmering meer vormen)

Risicovolle bedrijvigheid

Rond de planlocatie liggen meerdere gasdruk- en regelstations. Het dichtstbijzijnde (districtstation Enexis ligt op circa 170 meter van het plangebied. De veiligheidsafstand van deze stations bedraagt 4 meter. Het dichtstbijzijnde station (en dus ook de overige) vormt geen beletsel voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Risicovol transport over wegen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Echter is wel op circa 850 meter ten zuiden van het plangebied de A79 gelegen. Daarnaast ligt op circa 1,25 kilometer afstand ten oosten van het plangebied de A76. De plaatsgevonden risicocontour 10^{-6} van de A76 bedraagt 7 meter en de risicocontour van de A79 bedraagt 0 meter. Daarnaast geldt voor de A76 een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Onderhavig plangebied is gezien de tussenliggende afstand niet gelegen binnen de reeds benoemde risicocontouren of het plasbrandaandachtsgebied.

Invloedsgebied A79

Uit de telgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over het wegvak L102 van de rijksweg A79 transporten met LF1, LF2 en LT2 plaatsvinden. De stof LT2 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand betreffende 880 meter. Onderhavig plangebied is zodoende binnen het invloedsgebied van de A79 gelegen.

Invloedsgebied A76

Uit de telgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over het wegvak L64 van de rijksweg A76 transporten met LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF1 en GT3 plaatsvinden. De stof LT3 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand betreffende meer dan 4 kilometer. Onderhavig plangebied is zodoende binnen het invloedsgebied van de A76 gelegen.

Gelet op de ruimtelijke scheiding, van de planlocatie tot de rijksweg A76 en rijksweg A79, van meer dan 200 meter, is het conform artikel 8, lid 1 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Handleiding Risicoberekeningen Bevt (HART) niet noodzakelijk om de invloed van onderhavig initiatief op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. De verantwoordingsplicht in deze situaties omvat uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen in dit invloedsgebied. Deze verantwoording omtrent bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid vindt aan het eind van deze paragraaf plaats.

Risicovol transport over spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op circa 710 meter afstand ten noorden van het plangebied. Conform de Risicokaart Nederland vindt er echter geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over dit spoortraject. De ligging van onderhavig plangebied ten opzichte van dit spoortraject vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is op circa 2,5 kilometer van het plangebied de spoorlijn Sittard-Heerlen (route 380:G1) gelegen. Deze spoorlijn bevat een 10^{-6} contour van 0 meter en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Risicovol transport over waterwegen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport plaats over waterwegen.

Risicovol transport buisleiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Binnen een afstand van circa 810 meter van het plangebied zijn twee ondergrondse buisleidingen gelegen.

Naam	Beheerder	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	Afstand tot plangebied (m)	100% letaliteit (m)	1%letaliteit (m)
A-645	Gasunie	36	66	810	430	180
A-578	Gasunie	36	66	810	430	180

Gezien de grote tussenliggende afstand ligt het plangebied niet binnen de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens. De ligging ten opzichte van alle twee de buisleiding vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan. De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour ligt op de leiding zelf en vormt als zodanig geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Over de A76 en A79 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De risico's zijn met name gelegen in ongelukken⁶: - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Het besluitgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze wegen gelegen. De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Door de ligging binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen en brandbare gassen wordt hierna alleen ingegaan op een toxisch scenario in de vorm van een toxische gaswolk en het ontstaan van een BLEVE. <u>Toxische gifwolk</u> Voor blootstelling aan een toxische gaswolk, biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze

⁶ Gezien de afstand tussen het plangebied en de A76 en A79 reiken de effecten van een BLEVE niet tot het plangebied (max. effectafstand voor GF3 is 355 m).

	van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. <u>Algemeen</u> Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.
--	---

Advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Conform artikel 9 van het Bevt is advies⁷ gevraagd aan de Brandweer Zuid-Limburg. De conclusies uit het advies worden hier samengevat. Voor een volledige weergave van het advies wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Risicobronnen en scenario's

Rijksweg A76, wegvak L64

Over de A76 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie bevindt zich op circa 1300 meter van de rijksweg A76 en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische vloeistoffen². Het transport kan resulteren in gifwolk scenario's.

Rijksweg A79, wegvak L102

Over de A79 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie bevindt zich op circa 850 meter van de rijksweg A76 en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische vloeistoffen. Het transport kan resulteren in gifwolk scenario's.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan uit schuilen en ont-

⁷ Brandweer Zuid-Limburg, *Advies concept BP Raadhuisplein 3*, projectnr.: 2021.1081.0046, 31 mei 2021

vluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Mensen zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijke gevaren betreffende externe veiligheid. Door risico-communicatie kunnen de eigenaren van de woningen hiervan op de hoogte worden gebracht.

Zelfredzaamheid bij een giftige wolk is alleen mogelijk indien er tijdige alarmering plaatsvindt of door het zien van een gekleurde wolk, het ruiken van een vreemde geur of het voelen van een prikkelende neus of mond. Hierbij moeten de aanwezige personen de mogelijkheid hebben tot schuilen in de woningen met voorzieningen om het binnendringen van giftige gassen te voorkomen of uit te stellen. Hieronder wordt verstaan dat de woningen uitgevoerd zijn met ventilatie beperkende maatregelen (uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en luchtinlatende ventilatieopeningen die niet aan de zijde van de risicobron zijn aangebracht). Zonder het treffen van deze maatregelen zal de concentratie van de vrijgekomen stoffen binnen na verloop van tijd zodanig oplopen dat er slachtoffers vallen.

Bestrijdbaarheid

Om snel te kunnen optreden dient de brandweer snel gealarmeerd te worden en op te komen. Qua bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het invloedsgebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op autosnelwegen is dit geen probleem. Verder is er voldoende water nodig om af te kunnen schermen. Brandkranen in de buurt van de risicobron kunnen worden ingezet voor een eerste effectbestrijding. Aanvullend benodigd water kan via grootwatertransport worden aangevoerd vanuit het water 't Broek aan de Mergelweg.

Waarschuwen van de aanwezige personen in het effectgebied kan via de wasalarmering of NLAAlert. De locatie valt binnen de dekking van een waspaal (waarschuwingalarmsysteem paal). Bij de melding van het incident is de brandweer afhankelijk van anderen. Opkomst, bereikbaarheid, voldoende water en dekkend systeem zijn aanwezig.

Beheersmaatregelen

Het advies voor de initiatiefnemer is:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop waarmee de installatie uitgezet kan worden zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast of bij een brandmeldinstallatie worden geplaatst.

Het advies naar de gebruiker van het gebouw is:

- Maak de gebruikers bewust van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.
- Neem het toxisch scenario en handelwijze op in het (bedrijfs)noodplan.

Het advies voor de gemeente is:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De voorgetelde beheersmaatregelen worden meegenomen in de uitwerking van onderhavig plan.

4.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

De beoogde woningen vormen zelf geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

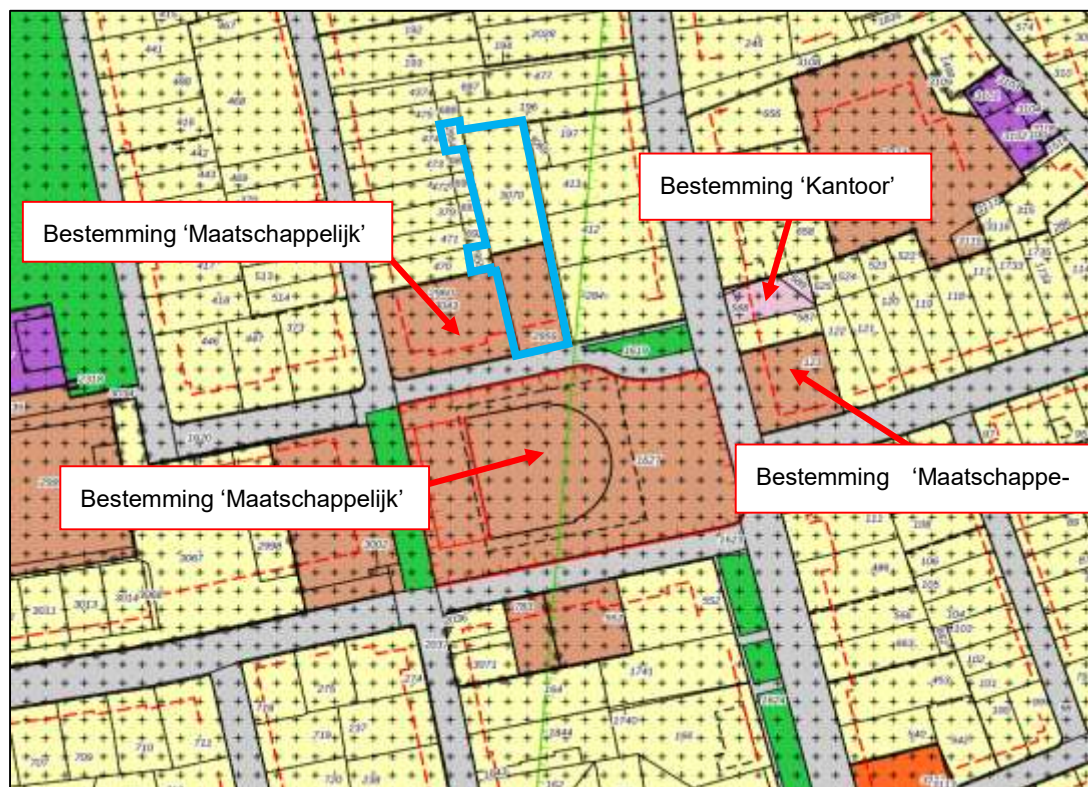
In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse niet-woonfuncties gelegen. Dit betreffen hoofdzakelijk maatschappelijke bestemmingen. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies. Dit zijn functies die behoren tot maximaal milieucategorie 2. De richtafstand tussen deze functies en woningen bedraagt ingevolge voornoemde brochure 10 (milieucategorie 1) of 30 (milieucategorie 2) meter in het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Als de omgeving wordt aangemerkt als 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden volgens de brochure met één afstandstrap worden verlaagd. In een gemengd gebied zou voor een milieucategorie 2 bedrijf zodoende een richtafstand van 10 meter tot gevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden aangehouden. Onderhavig plangebied is gezien de omliggende menig van functies (diverse maatschappelijke functies, wonen en kantoor) aan te merken als een 'gemengd gebied'.

In de directe nabijheid van het plangebied is een beperkt aantal inrichtingen gelegen. Hiervan wordt in de onderstaande tabel een overzicht gegeven. Hierbij is uitgegaan van de maximale milieucategorie op basis van het vigerend bestemmingsplan. In de laatste kolom 'afstand' wordt de afstand tussen het bestemmingsvlak en de uiterste grens van het plangebied weergegeven.

Bestemming	Functie	Cat.	Richtafstand	Richtafstand 'gemengd gebied'	Afstand
'Maatschappelijk'	Train2bFit/Kinderdagverblijf	2	30 m	10 meter	0 m
'Maatschappelijk'	Dierenarts	2	30 m	10 meter	60 m
'Maatschappelijk'	Gemeentehuis	2	30 m	10 meter	10 m
'Kantoor'	Onbekend	1	10 m	0 meter	58 m

Tabel 1 Overzicht omliggende bestemmingen en richtafstanden

Op basis van de bovenstaande tabel is zichtbaar dat enkel ten aanzien van één inrichting niet voldaan kan worden aan de richtafstand. Dit betreft de maatschappelijke bestemming direct ten westen van het plangebied.



Figuur 15 Aanduiding omliggende bestemmingen (plangebied blauwe omlijning)

Concreet gezien is ter plaatse van de betreffende maatschappelijke bestemming ten westen van het plangebied 'Train2bFit' en kinderdagverblijf 'Zoet' gelegen. Er kan, wanneer dat planologisch wenselijk wordt geacht, worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-brochure. In een dergelijke situatie zal in ieder geval gemotiveerd moeten worden dat er in de specifieke situatie toch sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Wanneer gekeken wordt naar de concrete situatie ter plaatse van de maatschappelijke bestemming is zichtbaar het kinderdagverblijf aan de zijde van de beoogde woningen is gelegen. Aan de buitenzijde van het pand aan de zijde van de beoogde woningen zijn geen geluidproducerende installaties aanwezig. Gezien de concrete situatie ter plaatse van de maatschappelijke bestemming kan gesteld worden dat de betreffende inrichting het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet negatief beïnvloedt.

De realisatie van de beoogde ontwikkeling (woonfuncties, zijnde geluidsgevoelige objecten) in de omgeving van de inrichting kan mogelijk leiden tot aantasting van de vergunde rechten van de inrichting. Op het moment dat een geluidgevoelige gevel dichterbij de inrichting komt te liggen zou sprake zijn van een beperking van de geluidruimte. In de huidige situatie is echter een geluidgevoelige bestemming (met een vergelijkbare geluidbelasting als de nieuwe woningen) op een kortere afstand gelegen van de inrichting. Ten noorden van de maatschappelijke bestemming is immers op circa 3 meter afstand de gevel van de woning aan de Keerberg 57 gelegen. De maatschappelijke inrichting wordt derhalve door onderhavige ontwikkeling niet beperkt in haar beschikbare geluidruimte.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavige ontwikkeling.

4.2.6 M.e.r.-plicht

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie. De beoogde ontwikkeling komt in het besluit m.e.r. niet voor in de bijlage C. Er is dus geen sprake van een verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Daarnaast is het de vraag of de beoogde ontwikkeling wel onder categorie D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt.

Jurisprudentie

Voor wat betreft de vraag óf sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraken van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) en 18 juli 2018 (ECLI:RVS: 2018:2414) bepaald dat:

- het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte laat voor interpretatie;

- het afhangt van de concrete omstandigheden van het geval of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen;
- het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, niet doorslaggevend is voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit-mer.

Uit jurisprudentie is duidelijk geworden welke concrete omstandigheden een kunnen rol spelen bij het bepalen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij spelen onder meer aspecten als 'aard' en 'omvang' van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Onderstaand worden een aantal aspecten benoemd die een rol spelen bij de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

- de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen. Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van een kleinschalige parkeergelegenheden en een toegangsweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.900 m².
- het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
De beoogde ontwikkelingen vinden allemaal plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast grenzen de ontwikkelingen direct aan een reeds bestaande woonpercelen.
- de uitbreiding van de bebouwing (indien sprake is van een bestaand gebouw);
In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van zes kleinschalige levensloopbestendige grondgebonden woningen. Het oppervlakte aan bebouwing zal hierdoor beperkt toenemen.
- de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade', zoals vastgesteld op 1 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal. De gronden hebben reeds deels de bestemming 'Woongebied' en 'Maatschappelijk'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn in principe reeds geschikt voor de beoogde woonfunctie. Ter plaatse is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen, waardoor uitsluitend een vrijstaande woning mag worden gebouwd. Zodoende dient de bouwaanduiding ter plaatse gewijzigd te worden. Ook is ter plaatse reeds de maatvoering 'maximum aantal bouwlagen: 2' aanwezig. Deze maatvoering zal moeten worden bijgesteld naar één bouwlaag (conform de beoogde eenlaagse woningen). De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies. Het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden is derhalve niet toegestaan. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming geldt momenteel de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage: 45%' en 'maximum bouwhoogte: 6 m'.
- de milieugevolgen.
De beoogde ontwikkeling heeft in navolging van de uitwerking in hoofdstuk 4 geen nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de ontwikkeling een beperkte omvang heeft en voornamelijk voorzien wordt in kleinschalige infrastructurele voorzieningen en de realisatie van zes kleinschalige grondgebonden levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien, welke een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang, milieugevolgen en ligging kan gesteld worden dat onderhavig initiatief niet kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Zodoende is geen m.e.r.- of (al dan niet vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

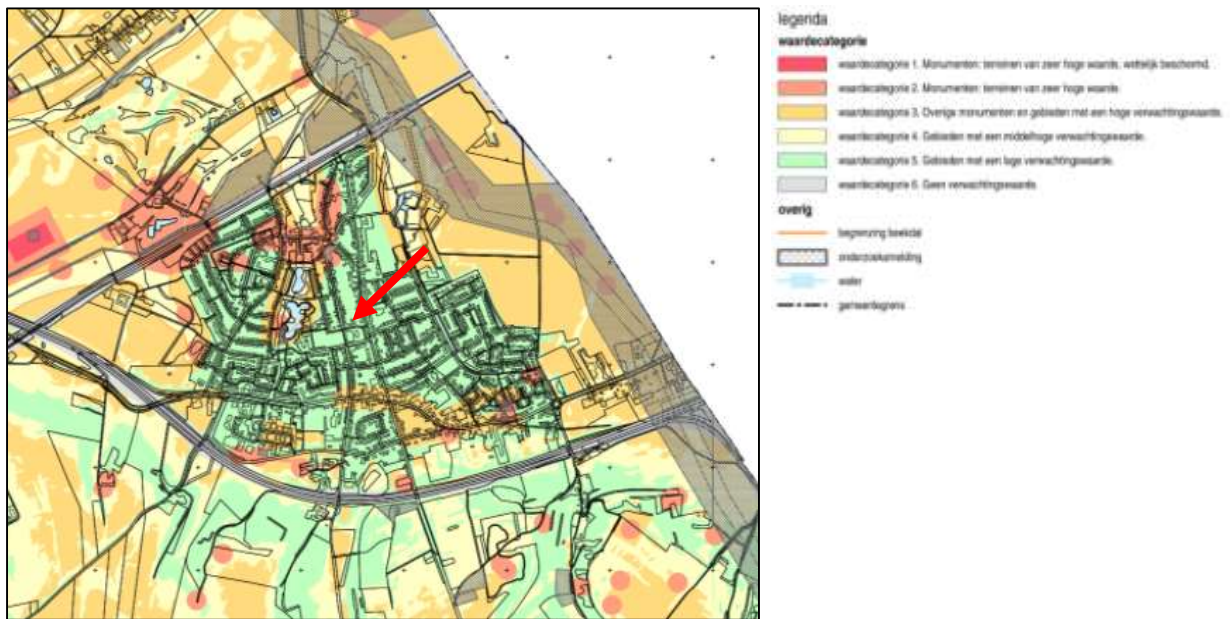
In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Conform het vigerend bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

De Parkstad Limburg gemeenten hebben gezamenlijk een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart opgesteld. Deze regionale archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart vormt de basis voor het gemeentelijk beleid omtrent archeologie en cultuurhistorie. Op basis van de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart geldt ter plaatse van het plangebied 'waardecategorie 5'. Dit betreft gebieden met een lage verwachtingswaarde. In een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat wanneer het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 16 Uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart ter plaatse van het plangebied

Conclusie archeologie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' die geldt conform het vigerend bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied word ongewijzigd overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen of direct buiten het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het Raadhuisplein aangeduid als een 'weg uit periode 1810-1955'. Aangezien het verloop en profiel van deze weg niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze weg.

Conclusie cultuurhistorie

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland zijn in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels,

reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

In het kader van onderhavig plan heeft Ecolybrum een quickscan ecologische waarden⁸ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden conclusies uit dit onderzoek kortstondig toegelicht. Voor een volledige weergave van de rapportage wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden betreft het 'Geleenbeekdal', op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied. Daarnaast is op circa 1,4 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied het Natura 2000-gebied 'Kunderberg' gelegen. Indien er sprake zou zijn van een effect op deze gebieden, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Wel dient in het kader van voorliggend bestemmingsplan aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase⁹. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De berekening is als bijlage toegevoegd.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 500 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming blijkt uit de quickscan ecologische waarden het navolgende:

- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en/of te verwachten binnen het onderzochte terrein. Effecten op broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn dan ook op voorhand geheel uit te sluiten.

⁸ Ecolybrum, *Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Raadhuisplein 3, Voerendaal*, projectnr.: 20-749, d.d. 9 november 2020

⁹ Geonius, *Notitie stikstofberekening Raadhuisplein 3, Voerendaal*, projectnr.: EA200126.R01.V1.0, d.d. 30 november 2020

- Effecten op vleermuizen zijn eveneens op voorhand uit te sluiten, omdat het terrein in zijn geheel geen onderdeel uitmaakt van essentieel jachtgebied, essentiële vliegroute én geen vaste rust- en verblijfplaatsen biedt aan vleermuizen. Er zal wel door enkele dieren gejaagd worden gedurende de avond, echter zullen de aantallen laag zijn. De beoogde ontwikkelingen zullen dan ook geen gevolgen hebben voor de gunstige staat van vleermuispopulaties binnen de kern Voerendaal. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, vaatplanten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op.

Nader onderzoek naar specifieke soortgroepen achten we geheel niet aan de orde. Ook het doorlopen van een ontheffingstraject in het kader van de Wet natuurbescherming, of het treffen van mitigerende maatregelen achten we eveneens niet noodzakelijk. Wel is het advies om de werkzaamheden buiten de broedperiode van vogels uit te voeren, (dus buiten half maart-half juli) om daarmee versturende effecten op nabij broedende vogels te voorkomen

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn enkele bomen aanwezig. Het plangebied bevindt zich echter binnen de bebouwde kom. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is zodoende niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit de aspecten 'gebiedsbescherming', 'soortbescherming' en 'houtopstanden' bestaan er geen belemmeringen in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het voorliggende initiatief betreft 6 grondgebonden levensloopbestendige woningen voor senioren, met stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Een worstcase-scenario is als uitgangspunt genomen, waarbij voor de woningen categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap' is gehanteerd, met een verkeersgeneratie van 8,0 mvt/etmaal per woning (CROW 'Toekomstbestendig parkeren: Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', 2018). De totale verkeersgeneratie komt daarmee uit op 8,0 mvt/etmaal x 6 woningen = 48 mvt/etmaal. De woningen binnen onderhavig plangebied worden direct ontsloten op het Raadhuisplein. Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden opgevangen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren

Conform artikel 35.7 'Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen' uit het vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' geldt dat in, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig dienen te zijn. Aan deze eis

wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen opgenomen in de bij de regels behorende Bijlage 4 Parkeerkencijfers worden nageleefd.

Het plangebied bevindt zich in het stedelijk gebied, buiten het centrum en ligt daarmee in de rest van de bebouwde kom. Binnen onderhavig plangebied wordt voorzien in de realisatie van zes levensloopbestendige grondgebonden woningen. In het kader van onderhavig plan is aangesloten bij de typering 'koop, twee-onder-een-kap'. Hierbij is uitgegaan van de minimale parkeerbehoefte betreffende 1,8 parkeerplaatsen per woning. Onderhavige ontwikkeling zorgt derhalve voor een totale parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen.

In paragraaf 2.2 is reeds een overzicht opgenomen met de stedenbouwkundige opzet binnen onderhavig plangebied. Hierbij is zichtbaar dat er in totaal 9 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het eigen terrein van de woonpercelen. Ten aanzien van de kavels 05 en 06 geldt dat er twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden op de oprit. Daarnaast worden er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het openbaar gebied (d.w.z. aan de te realiseren toegangsweg). Hiermee wordt voorzien in de realisatie van 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied en wordt voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Conclusie

Vanuit de aspecten 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan.

4.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Zo konden zij, vooruitlopend op de fusie in 2017 (tot Waterschap Limburg), alvast invulling geven aan gezamenlijk waterbeheer. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich conform de 'Leggerkaart' van Waterschap Limburg geen primair oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied zal geloosd worden op het bestaande rioolstelsel. In onderling overleg met de gemeente is besloten om het hemelwater afkomstig van de Raadhuisplein 3 via het nieuw aan te leggen HWA riool van het Raadhuisplein aan te sluiten in verband met de beperkte infiltratie capaciteit en benodigde ruimte in het plangebied. Verder zorgt de gemeente voor de benodigde berging en voorzuivering van het hemelwater conform de richtlijnen van het Waterschap Limburg alvorens geloosd wordt op het oppervlakte water. Initiatiefnemer betaalt de gemeente hiervoor een afgesproken compensatie. Verder zal initiatiefnemer op eigen terrein en kosten een dwa en hwa riolering aanleggen in overleg en afstemming met de gemeente.

Op 1 april 2019 zijn de nieuwe beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgesteld dat de bergings- / infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dient te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingsijd van een in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor de regio Zuid-Limburg geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm.

Omdat middels het voorliggende bestemmingsplan slechts een kader wordt gecreëerd waarbinnen het toekomstig bouwplan dient te worden gerealiseerd, is in dit bestemmingsplan geen uitwerking van het infiltratiesysteem tot op detailniveau opgenomen. De exacte wijze waarop met hemelwater zal worden omgegaan, wordt uitgewerkt in het kader van de in de toekomst aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de gehanteerde bestemmingsplanregels in onderhavig plan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade', zoals vastgesteld op 1 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Voerendaal.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Opgenomen is een bestemming 'Woongebied'. De aangewezen gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen met de daaraan ondergeschikte voorzieningen waaronder tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Ter plaatse van de bestemming 'Woongebied' zijn de zes beoogde woningen voorzien, alsmede parkeervoorzieningen en de voor- en achtertuinen van deze woningen.

Daarnaast is binnen het plangebied de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, waarbij wegen zijn uitgevoerd in ten hoogste 2

rijstroken. Verder zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen. Binnen het plangebied zijn ter plaatse van de bestemming 'Verkeer' de toegangsweg voorzien, alsmede de openbare parkeergelegen en het openbaar groen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

‘Verkeer’

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden, waarbij wegen zijn uitgevoerd in ten hoogste 2 rijstroken. Verder zijn de gronden bestemd voor groen- en parkeervoorzieningen, nuts- en religieuze voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en fauna-schermen en –tunnels.

‘Woongebied’

De aangewezen gronden met de bestemming ‘Woongebied’ zijn bestemd voor wonen met de daaraan ondergeschikte voorzieningen waaronder tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn binnen de bestemming ‘Woongebied’ ook aan huis verbonden beroepen toegestaan. Ter plaatse van de bestemming is ook de bouw-aanduiding ‘twee-aaneen’ opgenomen. Hiermee worden vrijstaande- en aaneengebouwde woningen uitgesloten. Hoofdgebouwen moeten gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Ook is de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ en de figuur ‘gevellijn’ opgenomen binnen de bestemming ‘Woongebied’.

‘Waarde – Archeologie 1’

De voor ‘Waarde - Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen. Deze dubbelbestemming is ook mede bestemd voor de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen omtrent archeologische vondsten. In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het strijdig gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht, te weten voorrangsregels, verwijzingen naar geldende wet- en regelgeving en de parkeernormen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro 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 (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Ter volledigheid is onderhavig plan voorgelegd aan de Provincie Limburg. Het plan is hierbij op de adequate doorwerking van de provinciale belangen beoordeeld. De provincie heeft een opmerking geplaatst ten aanzien van het aspect 'Wonen'. De gemeenteraad van Voerendaal heeft op 11 februari 2021 bekend gemaakt te hebben vastgesteld de Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg". Het voorliggende plan is toegevoegd aan woningmarktprogrammering van Parkstad op het moment dat de tijdelijke versoepeling van de compensatieafspraken nog geldend was. Onder die voorwaarden is de benodigde compensatie destijds afgesproken. Met het vaststellen van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" is afgesproken dat afspraken, gemaakt onder een ander regime, nu niet aangepast worden. Vandaar dat deze woningen financieel gecompenseerd worden. Bovenstaande uitgangspunten zijn tekstueel aangepast binnen de toelichting van onderhavig bestemmingplan, waarbij door de provincie is aangegeven dat wanneer deze aspecten adequaat verwerkt zijn er geen aanleiding is om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan worden hier te zijner tijd beschreven.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending 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 bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

REGELS

Raadhuisplein 3 te Voerendaal

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Verkeer	12
Artikel 4 Woongebied	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels	22
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 11 Algemene procedureregels	26
Artikel 12 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13 Overgangsrecht	29
Artikel 14 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het bestemmingsplan 'Raadhuisplein 3 te Voerendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0986.BPRaadhuisplein-VG01 van de gemeente Voerendaal.

1.2 Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt.

1.4 Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwde woning:

Een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar zijn gebouwd.

1.7 Aan huis gebonden bedrijf:

het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hieronder dient in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten).

1.8 Aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie en seksinrichting.

1.9 Ambacht(elijk)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, ver-/bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, ver- of bewerkt, waarbij de omvang van de activiteit zodanig is, dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

1.10 Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.11 Architectonische waarde:

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.12 Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 Bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de omvang aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.14 Bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 Begane grond:

een bouwlaag geen verdieping zijnde.

1.16 Bestaand:

legaal bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat ingevolge de Wabo bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning.

1.20 Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.21 Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback, met een maximale hoogte van 3,50 m.

1.24 Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 Bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.27 Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 Burgemeester en wethouders:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal, alsmede elk ander bevoegd gezag ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.29 Coffeeshop:

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders.

1.30 Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat in de loop van de geschiedenis is ontstaan door het gebruik dat de mens van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt.

1.31 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 Detailhandel in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen:

het verkopen van producten, die door het toegelaten bedrijf worden vervaardigd, bewerkt en/of hersteld.

1.33 Dienstverlening:

het verlenen van economische, (para-)medische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij een rechtstreekse relatie bestaat met het publiek, zoals reisbureaus, bankinstellingen, postkantoren, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, apotheken, praktijkvestigingen voor tandtechniek, kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's, schoenmakerijen, kleermakerijen en video-/dvd-verhuurbedrijven, fotostudio's en hondentrimsalons.

1.34 Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.35 Evenement:

een activiteit in de openlucht, dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.36 Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.37 Gelijke hoogte:

een hoogteverschil per vloer of balklaag van maximaal 2,00 m (gemeten op het laagste punt).

1.38 Gevellijn:

een als zodanig op de verbeelding aangegeven gevellijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de voorgevel moet zijn gekeerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels.

1.39 Hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.40 Hoofdverblijf:

het binnen een periode van een jaar, al dan niet in een aaneengesloten periode, langer dan 6 maanden bewonen (van een daartoe bestemd gebouw);

1.41 Horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies, uitgezonderd discotheken en danscafés.

1.42 Landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.43 Maatschappelijk:

doeleinden ten behoeve van onderwijs (waaronder ook begrepen onderwijs ten behoeve van hobbymatige activiteiten zoals bijvoorbeeld een kookstudio), openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies.

1.44 Maaiveld:

bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.45 Maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een maatvoeringssymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.46 Mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie.

1.47 Monumenten:

onroerende zaken die deel uitmaakt van cultureel erfgoed;

1.48 Onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven maaiveld is gelegen.

1.49 Openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.50 Openbare nutsvoorziening:

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

1.51 Overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

1.52 Peil:

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.53 Permanente bewoning:

bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

1.54 Relatie:

een koppelteken tussen twee vlakken.

1.55 Risicovolle inrichting:

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.56 Ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.57 Schuilgelegenheid:

een bouwwerk dat aan dieren de gelegenheid biedt te schuilen tegen weersinvloeden, waarbij de dieren vrij in en uit kunnen lopen.

1.58 Seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waar in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 Stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.60 Straatmeubilair:

de op of bij de weg dan wel openbare ruimte behorende bouwwerken, zoals verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, parkeermeters, stadsplattegronden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstobjecten, gedenktekens, draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken.

1.61 Verdieping:

een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.62 Voorgevel:

gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.63 Voorgevelrooilijn

de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwperceel.

1.64 Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.65 Weg:

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.66 Woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.67 Woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.68 Woon/zorgcomplex:

tehuis waar ouderen, lichamelijk gehandicapten en/of geestelijk gehandicapten min of meer zelfstandig kunnen wonen en indien nodig hulp of verzorging kunnen krijgen.

1.69 Zolder:

ruimte in een gebouw die hoofdzakelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die geen deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

De kortste afstand tussen enig punt van het op het bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw en de zijdelingse grenzen van dat bouwperceel.

2.2 Het bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat met bebouwing mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.8 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en traptreden voor de (hoofd)toegang buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, waarbij wegen zijn uitgevoerd in ten hoogste 2 rijstroken;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. kortdurende activiteiten en evenementen, zoals een weekmarkt, rommelmarkt, antiekmarkt, braderieën en een kermis;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. religieuze voorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. faunaschermen en -tunnels;

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.2.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en religieuze doeleinden, met dien verstande dat;

- a. de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 3,30 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte maximaal 25 m² per nutsvoorziening of religieuze voorziening mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. noodzakelijk met het oog op de regeling van de veiligheid van het verkeer;
- b. ten behoeve van de verlichting van wegen, rijwiel- en voetpaden;
- c. behorende tot het straatmeubilair;
- d. ten behoeve van afvalinzameling;
- e. in de vorm van kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f. voorwerpen betreffende de beeldende kunsten en religieuze uitingen;
- g. ten behoeve van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4,00 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de hoogte van de bebouwing.

3.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 3.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de verkeerssituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. aan huis verbonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.5.2;
2. tuinen en erven;
3. parkeervoorzieningen
4. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. groenvoorzieningen, inclusief speelvoorzieningen;
6. nutsvoorzieningen;

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 12.2.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aan-een woningen mogen worden gebouwd;
 2. het totaal aantal woningen binnen de gronden met de bestemming 'Woongebied' niet meer dan 6 woningen bedraagt;
- b. de daar bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.
- c. Bebouwing, die hetzij bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, hetzij wordt of kan worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning en die afwijkt van één of meer van de in (afzonderlijke) bepalingen voorgeschreven situering, maatvoering en/of aantal(len), wordt geacht te voldoen aan de regels van dit plan.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevels van hoofdgebouwen worden in of evenwijdig aan de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangegeven gevellijn geplaatst, met dien verstande dat de naar de weg gekeerde gevellijn in de richting van de voorste perceelsgrens niet mag worden overschreden;
- c. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
- d. hoofdgebouwen dienen afgedekt te worden met een platdak;
- e. de inhoud van een grondgebonden woning mag maximaal 500 m³ bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' bedraagt de afstand van het hoofdgebouw tot de

zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3,00 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken:

- a. per grondgebonden woning bedraagt de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken tezamen maximaal 75 m², met dien verstande dat:
 1. maximaal 75% van het bijbehorende erf mag worden bebouwd;
 2. per grondgebonden woning ten hoogste twee vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- b. de bouwhoogte en goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de maximum bouwhoogte en goothoogte van het hoofdgebouw van het bijbehorende bouwwerk;
- c. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 0,8 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,40 meter, met uitzondering van:
 1. niet natuurlijke erfafscheidingen die voor de gevellijn maximaal 1,00 meter en achter de gevellijn maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn;
 2. voorzieningen voor de openbare verlichting die maximaal 8,00 meter hoog mogen zijn.

4.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte mag maximaal 4,00 meter onder peil bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing;
- d. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan.

4.3.2 Toepassingscriteria

De in artikel 4.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3:

- a. sub a tot een maximale oppervlakte van 85 m² indien dit leidt tot een vermindering van het oppervlak van bestaande bijgebouwen en tot een sanering en verbetering van de ruimtelijke situatie ter plaatse, met dien verstande dat nooit meer dan 75% van het erf mag worden bebouwd, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en met inachtneming van het overige bepaalde in lid 4.2.3;
- b. sub c voor de plaatsing van een aangebouwd bijgebouw op maximaal 0,50 meter achter de denkbeeldige lijn getrokken in het verlengde van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw, indien de belangen van derden hierdoor niet evenredig worden geschaad en dit past binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Verboden gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met uitzondering van aan huis verbonden beroepen toegelaten krachtens artikel 4.5.2;
- c. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. gebruik van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- e. woningsplitsing.

4.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw;
- b. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m² mag als zodanig worden gebruikt;
- c. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- d. degene die het aan huis gebonden beroep uitoefent, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf, met dien verstande dat:

- a. maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de woning, inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m², als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de verschijningsvorm als woning niet wezenlijk wordt aangetast;
- c. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- d. geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
- e. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. uitsluitend activiteiten vergelijkbaar met bedrijfsactiviteiten uit maximaal categorie 2 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009) zijn toegestaan;
- g. geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- h. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- i. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

4.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van uitoefening aan huis gebonden beroep in bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.5.2 onder a ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep in een bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. in totaal maximaal 30% van de begane grondvloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de daarbij behorende bouwwerken tot een maximum van 60 m², als zodanig mag worden gebruikt;
- b. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- c. degene die het aan huis gebonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- d. het gebruik geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
- e. in de parkeerbehoefte in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van aan de activiteit inherente en ondergeschikte detailhandel.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologie' in Bijlage 2 bij deze regels.

5.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 12.2.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

5.2.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 5.2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- c. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken van bouwregels ten behoeve van bouwen gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouw zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.1, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien naar het oordeel van het bevoegde gezag:

- a. bebouwing plaatsvindt ter plaatse van een evident eerder verstoorde bodem, of;
- b. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat geen verstoring plaatsvindt van archeologische waarden;
- c. op basis van een archeologisch (voor)onderzoek blijkt dat mogelijke verstoring van archeologische waarden kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, of het verrichten van archeologisch vervolgonderzoek.

5.3.2 Voorschriften aan omgevingsvergunning

In de situatie als bedoeld in artikel 5.3.1 onder c, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning voor het bouwen verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waaronder ontgronden, afgraven, diepploegen en het aanbrengen van leidingen, op een grotere diepte dan 0,40 meter;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze indrijven van (scherpe) voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil.

5.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in artikel 5.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. in het kader van normaal onderhoud en beheer;

- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning mogen worden uitgevoerd;
- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
- d. die ten dienste van archeologische onderzoek worden uitgevoerd;
- e. die plaatsvinden in een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die versterking plaatsvindt:
 - 1. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 2. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
 - 3. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

5.4.3 Voorschriften aan vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, ter bescherming en behoud van archeologische waarden, de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor waardevolle elementen in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van een archeologisch (vervolg)onderzoek waaronder mede wordt verstaan het doen van een opgraving;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. indien het bepaalde onder c, van toepassing is: een regeling omtrent de gevolgen bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden;

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Nieuw gemeentelijk archeologisch beleid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen nadat nieuw gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld in die zin dat de kaart in Bijlage 2 bij deze regels daarbij kan worden geactualiseerd en het bijbehorend toetsingskader kan worden aangepast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Archeologische vondsten

Voor zover gronden niet zijn voorzien van de bestemming "Waarde - Archeologie 1" kunnen burgemeester en wethouders in het belang van de archeologische monumentenzorg voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen met betrekking tot de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van (bouw)werkzaamheden, ten aanzien van:

- a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van een opgraving;
- c. het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie;
- d. de plaatsing van kampeermiddelen of andere onderkomens, niet zijnde een bouwwerk in de zin van de Woningwet, een en ander met uitzondering van een normaal gebruik overeenkomstig de bestemming;
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels al anderszins kan worden afgeweken.

9.2 Meetverschillen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 2,00 meter bedraagt.

9.3 Kleine bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 15 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,30 m mag bedragen.

9.4 Regenwaterbuffers

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de gebruiksregels voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen in de vorm van regenwaterbuffers, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daarvan in het kader van een adequaat waterhuishoudkundig beheer is aangetoond;
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de regenwaterbuffers landschappelijk goed wordt ingepast;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verleende omgevingsvergunningen, vrijstellingen en ontheffingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een activiteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning is vereist wordt gelijkgesteld met een zodanige omgevingsvergunning.

12.2 Voorrangsregeling

12.2.1 Voorrang dubbelbestemming en milieuzone

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming of milieuzone gaat het belang van de dubbelbestemming of milieuzone voor.

12.2.2 Onderlinge relatie dubbelbestemmingen en milieuzones

Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen geldt dat dubbelbestemmingen gericht op het instandhouden of ontwikkelen van het groene karakter en het voorkomen van bebouwing voorgaan boven dubbelbestemmingen met bebouwing. In concreto wordt in afnemende mate prioriteit verleend aan de dubbelbestemming:

- a. 'Waarde - Archeologie 1'.

12.3 Relatie

Vlakken die door middel van een relatie met elkaar verbonden zijn worden in deze regels gezien als één vlak.

12.4 Andere wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

12.5 Noodzaak bodemonderzoek

Bij nieuw op te richten gebouwen dient, voor zover daarin (nagenoeg) voortdurend mensen verblijven, inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van een in te stellen bodemonderzoek. Dit geldt eveneens voor locaties waarvan de bestemming gewijzigd wordt middels een daartoe opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat (een deel van) de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

12.6 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

12.6.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeerkencijfers opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 3 worden nageleefd.

12.6.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 12.6.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

12.6.3 Laad- en losruimte

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

12.6.4 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.6.1 en 12.6.3 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

12.6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Raadhuisplein 3 te Voerendaal'.

Raadhuisplein 3 te Voerendaal

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Afwijkingsaspecten	4
Bijlage 2 Archeologische beleidskaart	6
Bijlage 3 Parkeercijfers	8

Bijlagen bij de regels

De bijlagen zijn als PDF-bestand toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

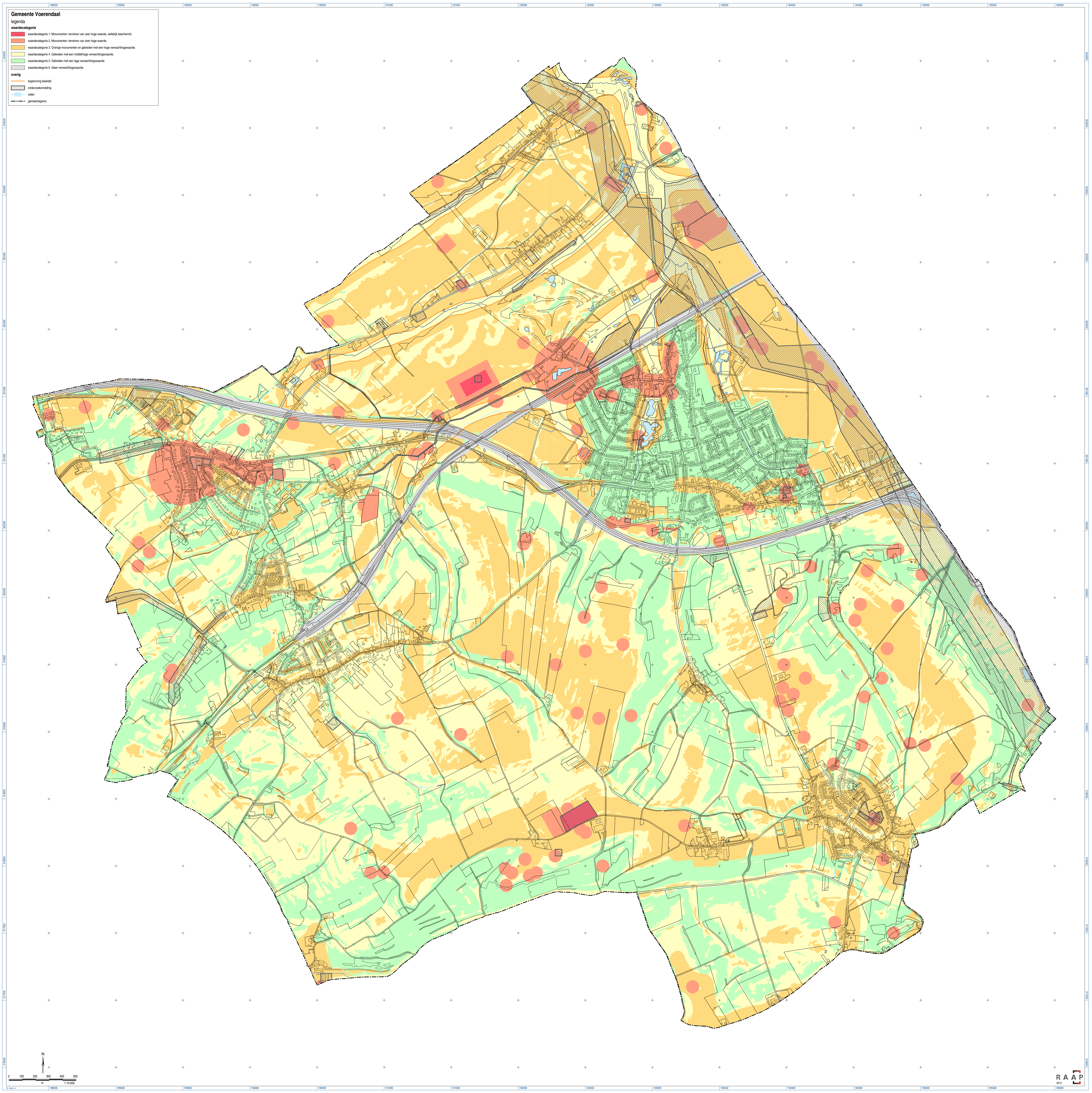
Bijlage 1 Afwijkingsaspecten

Bijlage 1 bij de regels:**Afwegingsaspecten bij afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels en bij wijziging**

In zijn algemeenheid spelen bij toetsing van de aanvaardbaarheid om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels dan wel het plan te wijzigen de volgende zaken een rol:

- a. de ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
- b. de ontwikkeling mag geen onevenredige aantasting van de waarden en belangen van in de omgeving aanwezige Natura2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur/EHS-gebieden tot gevolg hebben;
- c. de ontwikkeling mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden;
- d. bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen om te komen tot duurzaam waterbeheer;
- e. bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de van toepassing zijnde milieuregelgeving;
- f. bij de ontwikkeling dient sprake te zijn van efficiënt en doelmatig ruimtegebruik;
- g. de ontwikkeling, indien gelegen ter plaatse van de aanduiding 'rode contour', voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde kwaliteitsmenu, in casu het Limburgs Kwaliteitsmenu dan wel een daarvoor in de plaats tredend kwaliteitsmenu in een gemeentelijke structuurvisie. Indien de ontwikkeling op basis van het kwaliteitsmenu dient bij te dragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt hiertoe een landschappelijk inrichtingsplan overlegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie.

Bijlage 2 Archeologische beleidskaart



Bijlage 3 Parkeercijfers

Bijlage 3 Parkeercijfers

Bij de parkeerkcijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar de ligging in de stedelijke zone. Voor het plangebied moet uitgegaan worden van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en ligging in de stedelijke zone 'buitengebied'.

Het 'aandeel bezoekers' staat voor het percentage of aantal bezoekers waarmee in het kencijfer rekening is gehouden. Het weergegeven kencijfer is dus inclusief bezoekersparkeren. In sommige gevallen komen functies/voorzieningen op een bepaalde plek niet of nauwelijks voor. Denk aan een manege in een centrumgebied, of een supermarkt in het buitengebied. Dit is aangegeven met 'n.v.t.'.

De kencijfers zijn onderverdeeld naar de volgende hoofdgroepen:

- winkelen en boodschappen
- sport, cultuur en ontspanning
- horeca en (verblijfs)recreatie
- gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen
- onderwijs
- wonen
- werken

Ten aanzien van onderhavig plan zijn de kencijfers omtrent 'wonen' relevant.

Bij verschillende functies is sprake van globalere parkeerkcijfers. Bij het toepassen van deze cijfers moet een forse marge in acht worden genomen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte gaat de gemeente Voerendaal in eerste instantie uit van de 'maximale' parkeerbehoefte. Casusafhankelijk kan hiervan afgeweken worden indien die afwijking gedragen kan worden door een motivering.

De parkeerkcijfers die van toepassing zijn voor onderhavig plangebied betreffen:

1. Wonen

Parkeerkcijfers koop, twee-onder-een-kap									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	
matig stedelijk	1,3	2,1	1,4	2,2	1,7	2,5	1,8	2,6	
weinig stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	
niet stedelijk	1,3	2,1	1,6	2,4	1,8	2,6	1,8	2,6	

