



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



Gemeente Onderbanken



project:

**bestemmingsplan
Heringsbosch 11-12**

toelichting en regels

status:

Vastgesteld

datum:

30 september 2010

projectnummer:

90020

auteur:

Ivan Schalk

1 Inleiding

1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	3

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid	4
2.2 Provinciaalbeleid	5

3 Projectprofiel

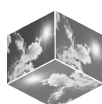
3.1 Inleiding	7
3.2 Het planvoornemen	7
3.3 Gebiedsbeschrijving	8
3.4 Projectbeschrijving	9
3.5 Bezonnig en privacy aangrenzende woningen	11
3.6 Duurzaamheid	12

4 Het geldend bestemmingsplan

4.1 Het huidige bestemmingsplan	13
4.2 Toekomstig bestemmingsplan	14

5 Milieuhygiëne

5.1 Algemeen	15
5.2 Geluidhinder	15
5.3 Luchtkwaliteit	17
5.4 Externe veiligheid	17
5.5 Archeologie en cultuurhistorie	18
5.6 Flora en fauna	19
5.7 Bodemkwaliteit	20
5.8 Kabels en leidingen	20
5.9 Aanvlieg route/radarverstoring	20



6 Waterhuishoudkundige aspecten

6.1 Plaats voor water	21
-----------------------	----

7 Juridische opzet

7.1 Algemeen	24
7.2 De verbeelding	24
7.3 De regels	24

8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid	25
8.2 Maatschappelijke haalbaarheid	25
8.3 Conclusie	25

9 Procedure

9.1 De te volgen procedure	26
9.2 Watertoets	26
9.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en en provincie	26

Bijlage

Bijlage 1: Reactie Waterschap Roer en Overmaas

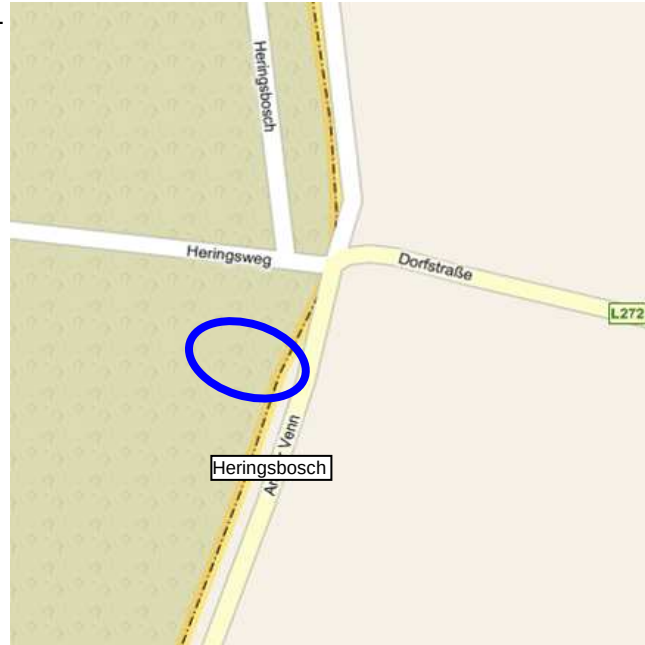
Bijlage 2: Reactie provincie Limburg

Regels

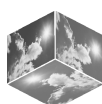
(zie inhoud van de Regels)



1



1 straatnamenkaart



1 Inleiding



Image © 2009 Aerodata International Surveys, © 2009 GOOGLE



1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Onderbanken nabij de grens met Duitsland is gesitueerd een voormalig café. Behorende bij het café zijn ook nog een bedrijfswoning, twee appartementen op de 1^e verdieping en 6 motel kamers gelegen in hetzelfde pand. Het pand wordt sinds twee jaar niet meer voor horecadoeleinden gebruikt. Pogingen om het pand te verkopen of te verhuren zijn op niets uitgelopen. Om de negatieve impasse te doorbreken heeft de gemeente Onderbanken het verzoek gekregen om het pand te verbouwen met als hoofddoel wonen. De gemeente Onderbanken heeft op dit voorstel positief gereageerd en in principe haar medewerking toegezegd om te komen tot een bestemmingswijziging ter plaatse.

Het planvoornemen bestaat om op de locatie het huidige pand te verbouwen zodat 4 appartementen en 6 vakantieappartementen ontstaan. Omdat het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is ervoor gekozen om dit mogelijk te maken door middel van een nieuw bestemmingsplan. Deze toelichting, die een onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, vormt de ruimtelijke verantwoording van het planvoornemen.

- 1 luchtfoto plangebied
- 2 topografische uitsnede
- 3 zij aanzicht café





1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Schinveld van de gemeente Onderbanken. Het perceel is weliswaar, samen met nog een 5-tal naburige percelen, binnen de Nederlandse grenzen gelegen, echter ruimtelijk gezien past het binnen de lintbebouwing van de Duitse kern Niederbusch. Het plangebied grenst ten westen aan 'Schinveldse bossen', een bosrijk natuurgebied met akker- en weilanden en vennen. In de omgeving ten zuiden van het plangebied ligt de NAVO basis Airport Geilenkirchen waarvan dagelijks enkele AWACS vliegtuigen landen en opstijgen. De omgeving ten noorden en oosten wordt grotendeels gevormd door akker- en weilanden met daardoorheen vele kleine kernen en verspreide bebouwing. Her en der zijn ook kleinere bospartijen te vinden. Via de straat Heringsbosch waar het plangebied aan gelegen is, is het achterland van Duitsland te bereiken en Brunssum. De Heringsweg die ten noorden van het plangebied door het Heringsbosch loopt, staat in verbinding met de kern Schinveld, echter hoofdzakelijk alleen voor langzaam verkeer

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Onderbanken sectie B nummer 5215.

1 omgeving plangebied met daarin:

geel, landsgrens

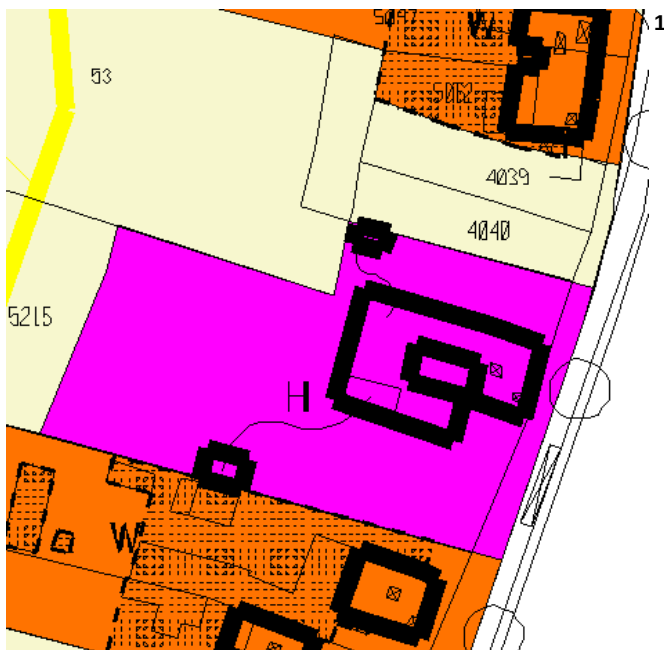
rood, de kern Nieder-

busch

blauw, plangebied

2 grenspaal





1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2005', dat door de raad is vastgesteld d.d. 13 juli 2006 en door G.S. is goedgekeurd d.d. 13 maart 2007.

Het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Horecadoeleinden'

De ontwikkeling van het planvoornemen op de huidige bestemming 'Horecadoeleinden' is niet toegestaan, omdat er slechts één (bedrijfs)woning is toegestaan. Door middel van het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan kan de ontwikkeling alsnog mogelijk worden gemaakt. Onderdeel daarvan zijn nieuwe regels en een nieuwe verbeelding, die het planvoornemen inkaderen.

Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied van Onderbanken, wordt voor de nieuwe regels zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

1 uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan





2.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

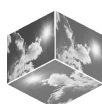
Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Voor de verbouwing van het voormalige café tot woonruimten is specifiek de eerste pijler van belang. Het planvoornemen is een vorm van een doelmatige hergebruik van bestaande verstedelijking in de vorm van woningbouw in aansluiting op de in de omgeving aanwezige woningen.

1 nota ruimte

Nota Belvedere

Met de cultuurhistorische (landschaps)waarden moet bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belvederegebieden binnen de provincie Limburg. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn aangegeven in de "Nota Belvedere" uit 1999.



Voor de Belvederegebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied is gelegen binnen het Belvederegebied 'Heuvelland'. Het planvoornemen beïnvloedt de cultuurhistorische bebouwingsstructuur in de omgeving niet. Voorts wordt er ook geen historisch wegennet verstoord.

2.2 Provinciaal beleid

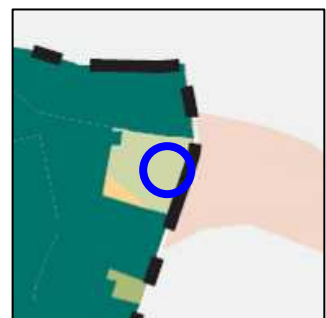
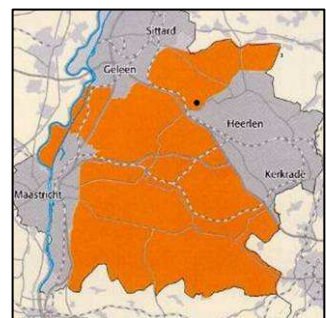
Provinciaal Omgevingsplan Limburg "Ruimte voor Limburg"

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006) is het plangebied in zijn geheel aangeduid als perspectief 3, zijnde ruimte voor veerkrachtige watersystemen.

De P3 gebieden uit het POL bestaan overwegend uit landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature laaggelegen gronden. Binnen P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Horecadoeleinden' naar 'Wonen'. Hierbij wordt aan de bebouwing ter plaatse niets gewijzigd. Derhalve is het planvoornemen niet in strijd met het gestelde beleid voortkomend uit het POL.

Op het gebied van wonen stelt de provincie zich ten doel te zorgen voor voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. Het streven is erop gericht meer variatie in woonmilieus aan te bieden. Versterking van de woning en woonomgeving is hierbij van groot belang. Het planvoornemen sluit nadrukkelijk aan bij dit beleid doordat het hierbij gaat om 4 appartementen en 6 vakantieappartementen.



- 1 Nota Belvedere
- 2 Belvedere gebied Heuvelland
- 3 uitsnede POL 2006



Contourenbeleid en VORm

Het Contourenbeleid van de provincie Limburg kent twee belangrijke doelen:

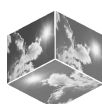
- het behoud van en de realisering van landschap-pelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en;
- het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden.

Om dit te realiseren worden in heel Limburg contouren rond de kernen geïntroduceerd, behalve in de gebieden die in het POL vallen binnen de 'grens stedelijke dynamiek'. In Zuid Limburg, inclusief het Grensmaasgebied zijn contouren op de kaart gezet. In principe is het niet toegestaan om buiten deze contour rode ontwikkelingen te bouwen. Echter de Provincie Limburg heeft, om dit toch mogelijk te maken, het VORm beleid. Het VORm beleid maakt na groene compensatie rode ontwikkelingen buiten de contour mogelijk.

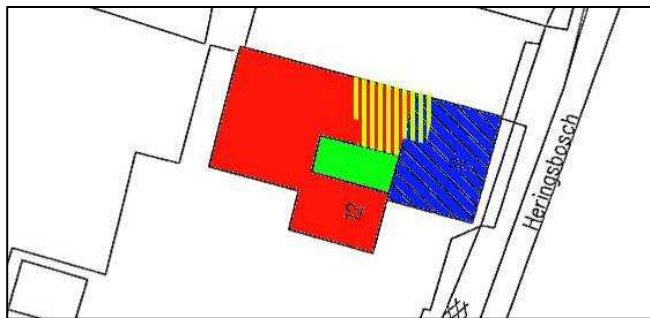
Als basis voor deze gebieden worden de vigerende bestemmingsplannen genomen en plannen die al aan de PCGP werden voorgelegd dan wel bestemmingsplannen die reeds in ontwerp ter inzage waren gelegd. Bouwen mag in beginsel binnen de contour.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Horecadoeleinden' naar 'Wonen', waarbij binnen de bestaande bebouwing 4 appartementen en 6 vakantieappartementen worden gerealiseerd. Het bestaande gebouw zal hierbij niet wijzigen en ook het bebouwd oppervlak wijzigt niet.

Gezien het bovenstaande is het planvoornemen niet in strijd met het contouren beleid van de provincie Limburg. VORm is niet aan de orde waardoor ook compenserende maatregelen achterwege kunnen blijven.



3 Projectprofiel



3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hierbij wordt expliciet aandacht besteed aan de situering, de oppervlakte, het bouwvolume, de gebruikersfunctie en de ontsluiting van het project.

3.2 Het planvoornemen

Op het perceel is een voormalig café gelegen. Bij dit café horen tevens een bedrijfswoning, twee appartementen op de 1^e verdieping en 6 motelkamers verdeeld over de twee verdiepingen in het achterste gedeelte van de aanwezige bebouwing. Het planvoornemen bestaat om de beschikbare ruimte her in te richten tot 4 appartementen en 6 vakantieappartementen. Het voormalige café en een gedeelte van de bedrijfswoning wordt omgevormd tot twee appartementen op de beganegrond. De ruimte ter plaatse van de twee appartementen op de 1^e verdieping verandert niet. Bij het huidige gebruik van het café zijn ook aan de achterzijde 6 motelkamers gelegen. Deze motelkamers worden omgezet naar vakantieappartementen.

Het planvoornemen voorziet in een herindeling van de bestaande bebouwing. Wijzigingen aan de omvang van de bebouwing zijn niet voorzien

De parkeergelegenheid is voorzien aan de zuidzijde van het plangebied. Hier zijn ook nu de parkeervoorzieningen gelegen.



- 1 **situatie schets plangebied**
met daarin:
geel gearceerd, bedrijfswoning
rood, motelkamers en appartementen
groen, carré
blauw, het café
- 2 **appartementen en kamerverhuur**
- 3 **zicht op de motelkamers**
- 4 **zijaanzicht café / appartementen**





- 1 omgeving plangebied
- 2 omgeving achterzijde plangebied
- 3 lintbebouwing te Niederbusch
- 4 AWACS vliegtuigen op Geilenkirchen

3.3 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de weg Heringsbosch welke ter hoogte van het plangebied aan weerszijde bebouwd is. Het perceel is tezamen met nog een 5-tal percelen omkaderd aan de zuid- en westzijde door de bossen van het natuurgebied Schinveldse bossen en aan de noordzijde door weilanden. Ook achter de lintbebouwing, waar het plangebied onderdeel van uit maakt, zijn weilanden gelegen. De omgeving kenmerkt zich door de kleinschalige opzet van de straten welke niet expliciet ingericht zijn als doorgaande wegen maar als verbindingen tussen de kleinere dorpen in de omgeving.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied maakt deel onderdeel uit van de lintbebouwing van het in Duitsland gelegen Niederbusch. De bebouwing in de omgeving heeft een agrarische karakter, maar is verder zeer gevarieerd uitgevoerd. Dit komt tot uiting





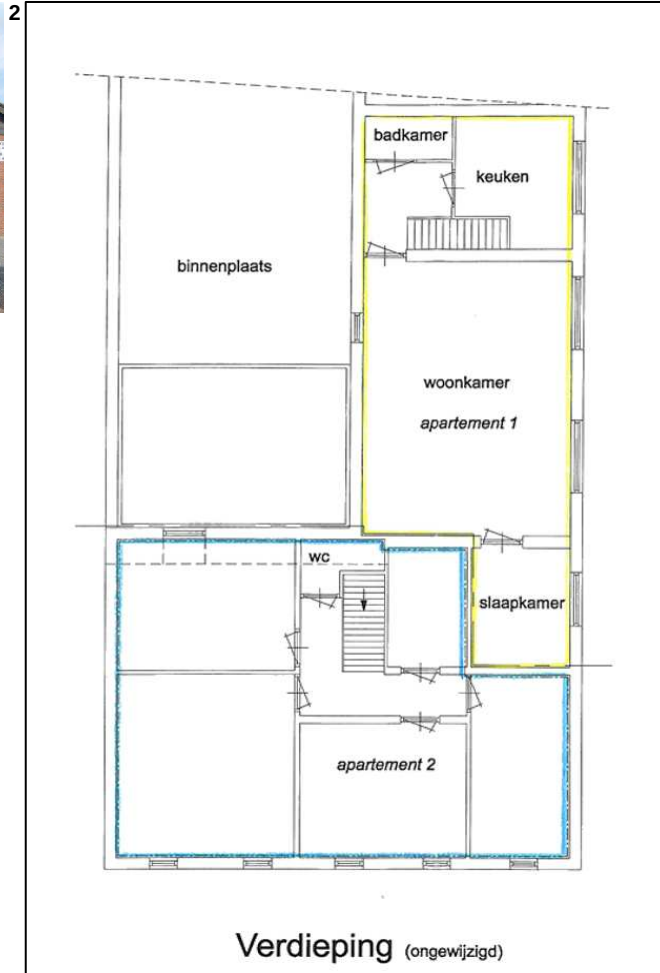
in de bouwhoogten, de hoogte van de bouwlagen, kapvormen, materiaal gebruik, enzovoorts. De bebouwing in de omgeving bestaat over het algemeen uit 1 tot 1,5 bouwlagen met kap.

**1 oude en nieuwe situatie
begane grond**

3.4 Projectbeschrijving

Binnen het plangebied zijn een hoofdgebouw en meerdere aangebouwde opstallen aanwezig. De bebouwing is zodanig geplaatst dat er een binnenplaats ontstaan is, hetgeen refereert aan een carré boerderij. Het voormalige café is gesitueerd in de hoofdbebouwing aan de voorzijde van het perceel gelegen aan de Heringbosch. Hieraan vast zit de bedrijfswoning. Op de eerste verdieping van het hoofdgebouw zijn 2 appartementen gesitueerd. Deze appartementen zijn te bereiken via eigen entrees. Het westelijk gelegen appartement is te bereiken via het café. Het oostelijk appartement heeft een eigen entree aan de oostzijde.





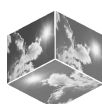
- 1 2 bouwlagen
- 2 ongewijzigde situatie
- eerste verdieping met
- daarin:
- geel omkaderd, appartement 1
- blauw omkaderd, appartement 2

Ter plaatse van het café en de bedrijfswoning worden door het verplaatsen van enkele muren twee appartementen gerealiseerd. Deze appartementen krijgen een gezamenlijke entree aan de straatzijde. De entree van het voormalige café zal hiervoor gebruikt worden. De bestaande appartementen op de verdieping blijven ongewijzigd.

De motelkamers die rondom de carré liggen zullen gebruikt worden als vakantieappartementen. Aan de situatie en indeling voor deze appartementen verandert niets ten opzichte van de huidige situatie.

Massa/dakvorm

In de omvang van de bebouwing alsmede de kapvorm zijn geen wijzigingen voorzien. De bebouwing blijft in 2 lagen uitgevoerd, afgedekt met een zadeldak.



Parkeren en ontsluiting

In de huidige situatie wordt geparkeerd ten zuiden van de bebouwing op het perceel. Er zijn weliswaar geen parkeervakken ingetekend maar de verharding ter plaatse laat parkeren toe. Deze ruimte werd/wordt gebruikt voor het parkeren ten behoeve voor de bezoekers van het café alsmede de huidige bewoners van de twee appartementen en demotelkamers.

Parkeernorm appartementen en vakantie woningen		1
appartementen		4
pp norm p/appartement		1
totaal appartementen		4
vakantie woningen		6
pp norm p/woning		1
totaal vakantie woningen		6
totaal tlv planvoornemen		10

In de nieuwe situatie zal ook gebruik worden gemaakt van deze verharding. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is ten behoeven van de 4 appartementen en de 6 vakantieappartementen is 10. Deze 10 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en zijn volgens de normering uit de ASVV 2004 toereikend. Voor de parkeernorm van de appartementen is een gemiddelde genomen waarbij een normering voor bezoekers is mee genomen. Voor de vakantieappartementen is de normering afgestemd op een gemiddelde van een hotel.

Op het perceel is ruimte voor ruim 10 parkeerplaatsen zowel aan de zuid als noordzijde van de bestaande bebouwing.

In de huidige situatie wordt het plangebied rechtstreeks ontsloten op de Heringsbosch. Dit zal niet veranderen nadat het planvoornemen gerealiseerd is. Het planvoornemen zal wat betreft de verkeersveiligheid geen negatieve consequenties met zich mee brengen.

1 parkeernorm tabel

3.5 Bezinning en privacy aangrenzende woningen

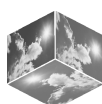
Het planvoornemen betreft geen nieuwbouw maar enkel een functiewijziging, met op de beganegrond twee appartementen meer dan in de huidige situatie. Ruimtelijk gezien zijn er dus geen veranderingen ten opzichte van de huidige situatie aan het planvoornemen verbonden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen nadelig effect wat betreft bezinning met zich mee brengt voor de omgeving. Dit zelfde geldt voor de privacy, waar geen nadelige gevolgen van het planvoornemen te noemen zijn.

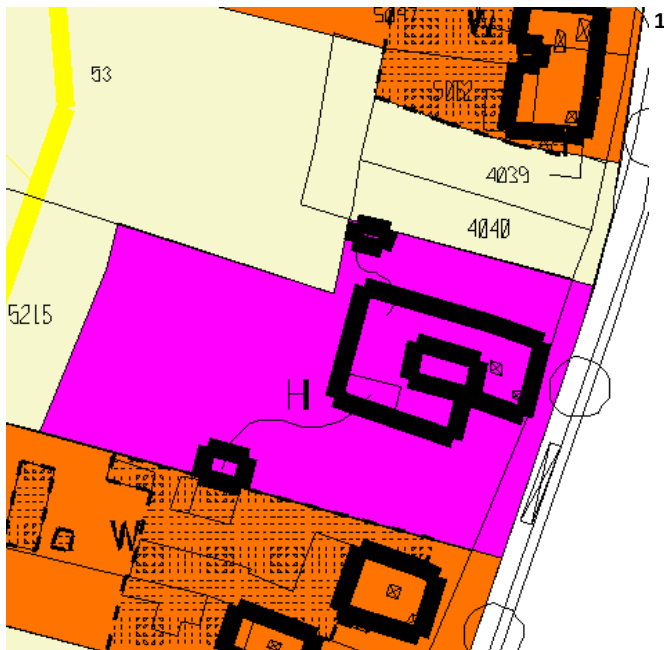


3.6 Duurzaamheid

De gemeente Onderbanken streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. De realisering van het planvoornemen zal minimaal voldoen aan de eisen op grond van de Bouwverordening en het Bouwbesluit. Bij afgifte van de bouwvergunning zal hieraan worden getoetst. Daar het een verbouwing van een bestaand pand betreft, spelen duurzaamheidsaspecten een beperkte rol.



4 Het geldend bestemmingsplan



4.1 Het huidige bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming 'Horecadooelinden' en zijn bestemd voor horecabedrijven en de daarbij behorende voorzieningen waarbij maximaal één bedrijfswoning is toegestaan

De ontwikkeling van het planvoornemen op de huidige bestemming 'Horecadooelinden' is niet toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om 'Horecadooelinden' te wijzigen in 'Wonen'. Van deze regeling kan echter geen gebruik gemaakt worden omdat niet aan alle voorwaarden voldaan wordt. Het aantal gerealiseerde wooneenheden overschrijdt het aantal op basis van de voorwaarden toegestane wooneenheden.

1 uitsnede vigerend bestemmingskaart

4.2 Toekomstig bestemmingsplan

In het toekomstig bestemmingsplan, dat voor het plangebied zal gaan gelden, zal de bestemming 'Wonen' worden opgenomen. De gehele bestemming 'Horecadooelinden' zal worden vervangen door 'Wonen'. Het aanwezige bouwvlak zal worden overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt ter plaatse van de vakantieappartementen de aanduiding 'recreatiewoning' toegevoegd. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' wordt toege-

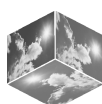


voegd ter plaatse van de appartementen (maximaal 4) en tevens ter plaatse van de recreatie woningen (maximaal 6)

Vanwege de ontwikkeling en de invoering van de SVBP 2008 en de uniformiteit van benamingen die hiermee gepaard gaat zijn enkele benamingen binnen de regels en verbeelding afwijkend van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Woondoeleinden' zoals deze in het vigerende bestemmingsplan gebruikt wordt zal vervangen worden door 'Wonen'.

Tijdens de vervaardiging van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de toenmalige bebouwing binnen het plangebied. Nadere inspectie van het plangebied heeft uitgewezen dat er bebouwing buiten het bouwvlak gelegen is. Nu is van de bebouwing af te lezen dat deze tussen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' en de plan inspectie, geen mutaties aan de bebouwing hebben plaats gevonden. Geconcludeerd kan worden dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2005' destijds de bestaande situatie niet geheel correct is geregeld.

In dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak gecorrigeerd conform de daadwerkelijke situatie zodat een verbeelding ontstaat met een correct bouwvlak.



5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

5.2 Geluidhinder

wegverkeer

Ten behoeve van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (K-Plus, d.d. april 2010, M9 352.401) waarin de onderstaande evaluatie en conclusie is opgenomen.

Algemeen

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen voor gezoneerde wegen.

Indien de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden dan dient bij de betreffende geluidgevoelige bestemmingen gekeken te worden naar cumulatie van meerdere geluidbronnen.

In afdeling 3.1 van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Deze dient tenminste gelijk zijn te zijn aan het verschil van de hoogte van de optredende gevelbelasting, zonder aftrek artikel 110g W gh., en het toegestane binnenniveau, bij woningen 33 dB, met een minimum van 20 dB. Hierbij wordt niet gecumuleerd.

In de voorliggende situatie ligt het bouwplan binnen de geluidzone van de Heringsbosch, Heringsweg, An der Venn en Dorfstraße. In paragraaf 4.5 van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat alleen de geluidbelasting ten gevolge van Heringsbosch relevant is voor het onderhavige woongebouw.

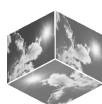


Heringsbosch

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt alleen ter plaatse van de linkerzijgevel op 4,5 meter hoogte niet overschreden.
- De maximale grenswaarde van 58 dB wordt op de voorgevel van het pand overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt 60 dB.
- Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt levert een geluidreductie op van maximaal 4 dB. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding wordt geraamd op $180 \times 6 \text{ meter} \times \text{€ } 50,--/\text{m}^2 = \text{€ } 54.000,--$ en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.
- Het aanbrengen van een geluidscherm stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren.
- Bij de gemeente Onderbanken dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare grenswaarde te worden ingediend.
- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh. Bovendien dient, daar waar aan de voorzijde een verblijfsgebied is gelegen, deze gevel uit te worden gevoerd als 'dove' gevel. In een dove gevel mogen geen te openen delen aanwezig zijn. Dit geldt voor zowel de begane grond als de verdieping.

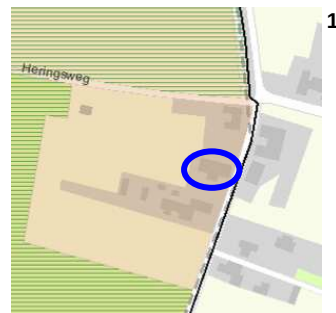
Luchtverkeer

Nabij het plangebied is Airport Geilenkirchen gelegen. Deze NAVO luchtbasis wordt gebruikt ten behoeve van AWACS vliegtuigen. Het plangebied ligt buiten de aangewezen Ke-Contouren waardoor het planvoornemen geen hinder ondervindt van de aanwezigheid van het vliegveld.



5.3 Luchtkwaliteit

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



Binnen het plangebied is sprake van een bestemmingswijziging en de realisatie van 3 extra appartementen. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt conform de Handreiking NIBM luchtkwaliteit (ministerie VROM, 2007) overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Geconcludeerd mag worden dat voor het planvoornemen geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd. De luchtkwaliteitskaarten van de provincie Limburg tonen verder aan dat er geen wegen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit binnen het plangebied.

5.4 Externe veiligheid

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Horecadoeleinden' naar 'Wonen'. Hierbij zijn geen externe mutaties voorzien, enkel interne mutaties binnen de huidige bebouwing. Deze hebben geen betrekking op inrichtingen die risico's met zich mee brengen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet. Nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een bedreiging vormen voor de omgeving alsmede het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of nauwelijks voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. Derhalve hoeft een aanvullend onderzoek naar de externe veiligheid niet te worden uitgevoerd.

1 uitsnede risicokaart Provincie Limburg





5.5 Archeologie en cultuurhistorie

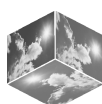
Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

De gemeente Onderbanken heeft een eigen archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. Deze kaart met bijbehorend beleid is op 30 oktober 2008 door de raad van de gemeente Onderbanken vastgesteld. Het bijbehorende archeologische beleid wordt momenteel door de gemeente voorbereid. Uit de archeologiekkaart blijkt dat het plangebied gelegen is binnen een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het planvoornemen betreft enkel een bestemmingswijziging van 'Horecadooelinden' naar 'Wonen'. Hierbij zijn geen externe mutaties voorzien, enkel interne mutaties binnen de huidige bebouwing.

1 uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart



Gezien de voorgaande bevindingen wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht omdat de grond niet door het planvoornemen geroerd word en tijdens de realisatie van de huidige bebouwing reeds geroerd is.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele vormen van cultuurhistorie te vinden. Met name gaat het hierbij om cultuurhistorische landschappen. Aangezien het planvoornemen aan de omvang van de bebouwing geen wijzigingen voorziet kan zodoende geconcludeerd worden dat er geen invloed uitgeoefend wordt op de omliggende cultuurhistorische elementen.

5.6 Flora en Fauna

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Horecadoeleinden' naar 'Wonen'. Het planvoornemen gaat niet uit van het uitbreiden van de opstallen of bouwwerken ter plaatse. Ook van uitbreiding van het erf en de aanleg van meer verharding is geen sprake.

Op basis van informatie van het Natuurloket zijn in het kilometerhok waarin het plangebied ligt, tussen 1975 en 2007 7 plant- en 8 diersoorten aangetroffen die streng beschermd zijn of op de rode lijst voorkomen. Gezien de grootte en het huidige gebruik van het plangebied en met name de natuurlijke omgeving van het plangebied wordt de kans op de aanwezigheid van bijzondere flora en fauna binnen het plangebied zelf zeer klein geacht. Aan te nemen is dat de gevonden beschermde soorten zijn waargenomen in het nabij gelegen natuurgebied 'Op den Hering' en niet binnen het bebouwde en verharde plangebied.

Een quick-scan naar de aanwezige flora en fauna waarden is dan ook niet zinvol en derhalve achterwege gelaten.



1 uitsnede Natuurloket



5.7 Bodemkwaliteit

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Horecadoeleinden' naar 'Wonen'. Hierbij zijn geen externe mutaties voorzien, enkel interne herindelingen binnen de huidige bebouwing.

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat een bodemonderzoek niet relevant is om uit te voeren voor het planvoornemen omdat er geen nieuwe bouwvoornemens zijn binnen het plangebied.

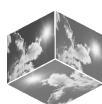
5.8 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen leidingen en het plangebied valt ook niet binnen de beschermingszone of het veiligheidsgebied van leidingen. Kabels en/of leidingen vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

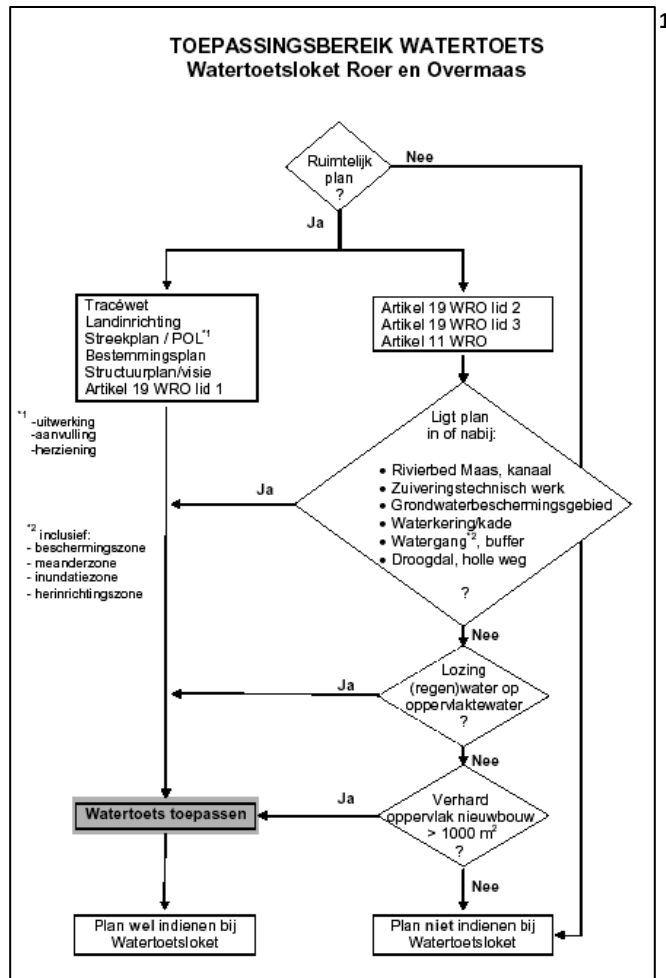
5.9 Aanvlieg route/radarverstoring

Het plangebied is gelegen nabij de NAVO basis Airport Geilenkirchen waarvan dagelijks enkele AWACS vliegtuigen landen en opstijgen. Rond vliegvelden zijn enkele zaken van belang ter voorkoming van hinder door ruimtelijke obstakels aan aanvliegroutes en/of radarverstoring.

Het planvoornemen behelst een bestemmingswijziging van een perceel waar al jaren bebouwing aanwezig is. Aan de bebouwde situatie zijn geen wijzigingen voorzien. Aangenomen wordt dan ook dat het planvoornemen geen invloed uitoefent op het vliegveld.



6 Waterhuishoudkundige aspecten



6.1 Plaats voor water

Watertoets

In het kader van de watertoets zal het bestemmingsplan voorgelegd worden aan Waterschap Roer en Overmaas. De reactie van het waterschap op het plan zal in dit bestemmingsplan verwerkt worden.

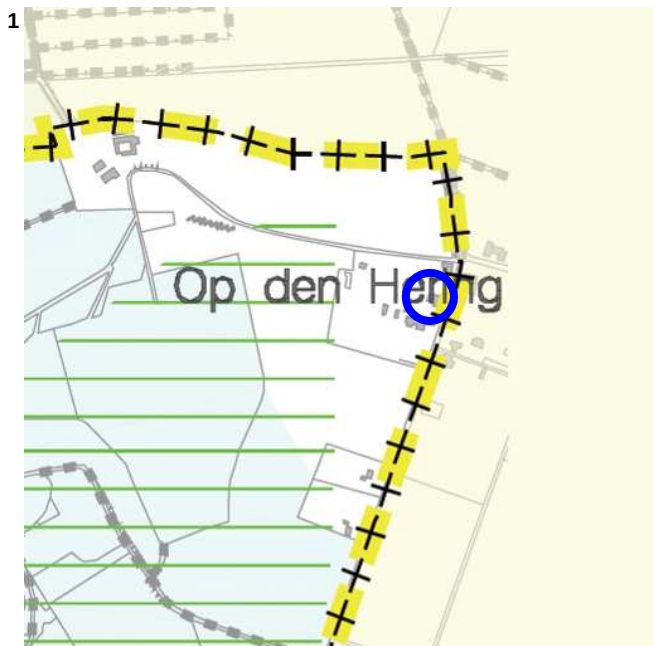
Waterplan

Voor de regio Parkstad Limburg, waar de gemeente Onderbanken deel van uit maakt, is een Regionaal Waterplan opgesteld. Het Regionaal Waterplan Parkstad Limburg (2004) bestaat uit acht gemeentelijke waterplannen en één overkoepelend plan voor geheel Parkstad Limburg. Over het algemeen is de strategie voor de komende tijd gericht op:

- het realiseren van de basisinspanning riolering;
- het verbeteren van het zuiveringsrendement van de RWZI's;

1 procedure
bestemmingsplan





- het aanleggen van buffers om de afvoerpieken en inundaties te vermijden;
- het herinrichten van beken;
- het afkoppelen van verhard oppervlak waar dat het makkelijkst en voordeligst kan.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste aandachtspunten het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (hemel)water en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Maatregelen in de vorm van de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het afkoppelen van schoon hemelwater en het beperken van verhard oppervlak dienen in het plangebied te worden uitgevoerd.

Daarnaast zou gedacht kunnen worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits (drinkwater, grijswater en huishoudwater) en andere waterbesparende voorzieningen. Deze zijn echter pas rendabel gebleken bij projecten met 1000 of meer woningen. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorzieningen toe te passen.

**1 uitsnede waterketen
kaart Waterschap Roer
en Overmaas**



Waterhuishoudkundige situatie

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is gelegen nabij een grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied, zoals ook aangeduid op de Waterketenkaart van het Waterschap Roer en Overmaas.

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij de bestemming 'Horecadoeleinden' gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding van het bebouwd oppervlak dan wel in een uitbreiding van het verhard oppervlak. Hierbij verandert de waterhuishoudkundige situatie dan ook niet.

Riolering

De woningen worden aangesloten op de in de omgeving van het projectgebied reeds aanwezige riolering. In de situatie van het water aanbieden op het bestaande rioolstelsel verandert niets.



7.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2005'.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

7.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen grond;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

7.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



8 Haalbaarheid

8.1 Economische haalbaarheid

De aanleiding tot de vervaardiging van dit nieuwe bestemmingsplan in het oosten van de gemeente Onderbanken ligt bij de initiatiefnemer. Zij hebben het voornemen om de huidige bebouwing een functie wijziging te geven.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Onderbanken zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het planvoornemen.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

8.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de interne herinrichting van de bebouwing aan de Heringsbosch 11-12 waarvoor een bestemmingswijziging vereist is. Na realisatie van het planvoornemen zullen 4 appartementen en 6 vakantieappartementen in de bebouwing aanwezig zijn. Het gaat hierbij om een interne verbouwing en niet om (vervangende) nieuwbouw.

Gelet op het aantal jaren dat er reeds gewoond en verhuurd wordt binnen het plangebied, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

8.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.

De gronden binnen het plangebieden worden bestemd tot 'Wonen'.



9.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor) ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inpraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

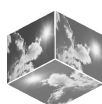
9.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het voorontwerp bestemmingsplan ingediend bij het watertoetsloket van Roer en Overmaas.

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft hierop gereageerd en heeft laten weten dat het plan te klein is om door het watertoetsloket behandeld te worden (bijlage 1). Wel wordt aangegeven dat het planvoornemen naar verwachting geen invloed heeft op de waterhuishouding.

9.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.



De Provincie Limburg heeft gereageerd op het planvoornemen, waarbij zij te kennen geven dat het planvoornemen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (bijlage 2).

