

ruimtelijke onderbouwing t.b.v.  
omgevingsvergunning  
'Restaurant Heringsbosch 5'  
Gemeente Onderbanken

status:  
datum:  
projectnummer:  
adviseur:

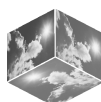
ontwerp  
11 mei 2015  
404711R.2014  
Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 35 TELEFAX 040 257 02 90

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANLOGISIE EN STEDENROUW



## Inhoudsopgave

|          |                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Algemeen                                           | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                         | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                           | 3         |
| 1.4      | Leeswijzer                                         | 4         |
| <br>     |                                                    |           |
| <b>2</b> | <b>Projectomschrijving</b>                         | <b>5</b>  |
| 2.1      | Voormalige en bestaande situatie                   | 5         |
| 2.2      | Alternatieve bouwlocaties/situering                | 6         |
| 2.3      | Planvoornemen                                      | 9         |
| 2.4      | Ontsluiting en parkeren                            | 11        |
| <br>     |                                                    |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                | <b>12</b> |
| 3.1      | Inleiding                                          | 12        |
| 3.2      | Rijksbeleid                                        | 12        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                                 | 16        |
| 3.4      | Regionaal beleid                                   | 19        |
| 3.5      | Gemeentelijk beleid                                | 20        |
| <br>     |                                                    |           |
| <b>4</b> | <b>Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken</b>    | <b>24</b> |
| 4.1      | Inleiding                                          | 24        |
| 4.2      | Milieu                                             | 24        |
| 4.3      | Kabels, leidingen en straalpaden                   | 34        |
| <br>     |                                                    |           |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                             | <b>35</b> |
| 5.1      | Inleiding                                          | 35        |
| 5.2      | Economische uitvoerbaarheid                        | 35        |
| 5.3      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                   | 35        |
| <br>     |                                                    |           |
| <b>6</b> | <b>Procedure</b>                                   | <b>36</b> |
| 6.1      | De te volgen procedure                             | 36        |
| 6.2      | Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie | 36        |

## Bijlagen

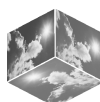
Bijlage 1: Bedrijfsconcept café/restaurant Im Heidestubel

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan flora en fauna

Bijlage 4: Advies RUD inzake quickscan flora en fauna

Bijlage 5: Reactie Waterschap Roer en Overmaas







Luchtfoto plangebied en omgeving

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Tegen de grens met Duitsland is aan de rand van het buitengebied van Schinveld, gemeente Onderbanken, een (voormalig) pension en restaurant gelegen. Het pand is in 2014 volledig afgebrand waardoor momenteel sprake is van een braakliggend terrein. De eigenaar van de nu braakliggende gronden is voornemens om op het perceel te herbouwen. De nieuwbouw van het restaurant met bovenwoning wordt achter op het perceel gesitueerd met daarvoor het parkeerterrein waardoor er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat.

Concreet bestaat het planvoornemen uit de nieuwbouw van het restaurant met bovenwoning op een afstand van circa 80 meter van de weg Heringsbosch. Tussen de weg en het nieuwe restaurant met bovenwoning zal een parkeerterrein in een groene setting worden gerealiseerd. Het parkeerterrein zal enerzijds worden ingezet voor het parkeren van bezoekers van het restaurant alsmede voor bezoekers van het achterliggende natuurgebied. Voor de bovenwoning wordt in een afzonderlijke parkeervoorziening (garage) voorzien. Aan de achterzijde van het nieuwe restaurant is een overdekt buitenterras met aansluitend een speelweide voorzien. Aan de zijkant van het restaurant wordt een fietsenstalling ingericht.





Voormalig restaurant

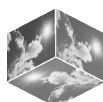


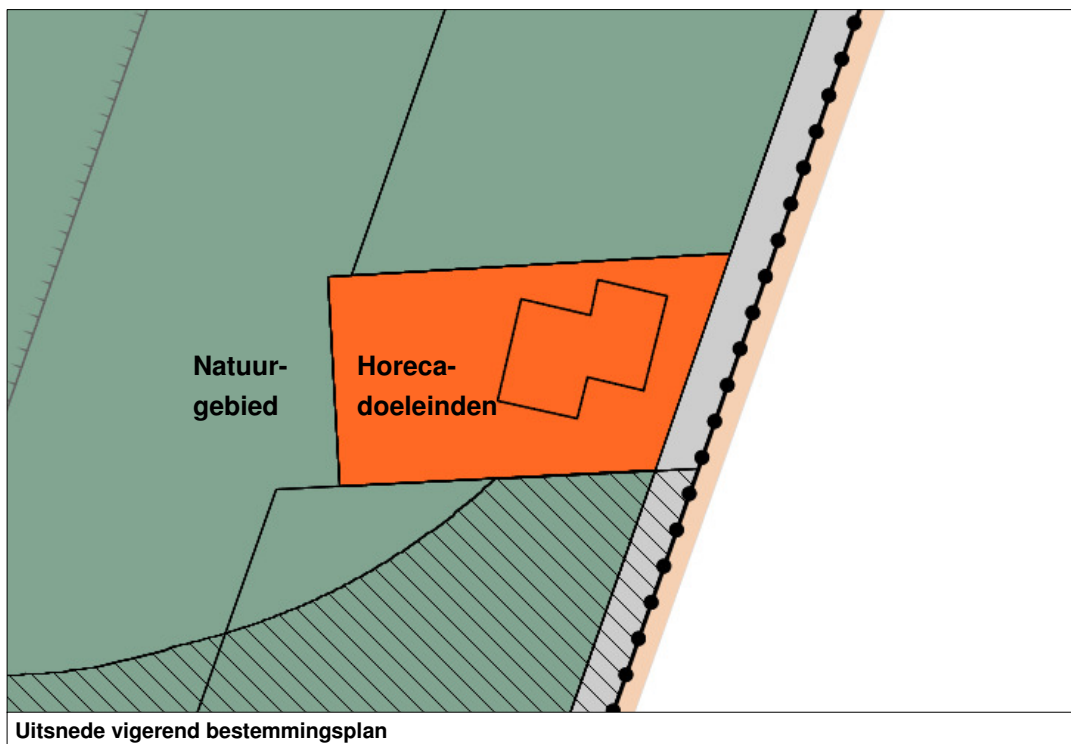
Ligging aan Heringsbosch

|                            | Bestaand                 | Nieuw                                   |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| Hoofdgebouw                | 308 m <sup>2</sup>       | 383 m <sup>2</sup>                      |
| Stalling/loods             | 175 m <sup>2</sup>       |                                         |
| Jachthut                   | 30 m <sup>2</sup>        |                                         |
| <b>Totaal bebouwd</b>      | <b>513 m<sup>2</sup></b> | <b>383 m<sup>2</sup></b>                |
|                            |                          |                                         |
| Terras                     | 100 m <sup>2</sup>       | 86 m <sup>2</sup>                       |
| Parkeren onverhard         | 840 m <sup>2</sup>       | 2.040 m <sup>2</sup>                    |
|                            |                          |                                         |
| Bebouwing binnen EHS       |                          | 199 m <sup>2</sup>                      |
| Buitenterras binnen EHS    |                          | 86 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Totaal binnen EHS</b>   |                          | <b>(compenseren ) 285 m<sup>2</sup></b> |
|                            |                          |                                         |
| Binnenhof buiten EHS       |                          | 105 m <sup>2</sup>                      |
| Fietsenstalling buiten EHS |                          | 20 m <sup>2</sup>                       |

Zoals reeds aangegeven past de hierboven beschreven ontwikkeling niet (geheel) binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de verantwoording van de ontwikkeling en is opgesteld conform de RSRO2012 en de eisen die de gemeente Onderbanken stelt aan een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk in het kader van de te doorlopen procedure ten behoeve van een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' in combinatie met de activiteit bouwen

De gemeente Onderbanken is verantwoordelijk voor het doorlopen van deze noodzakelijke planologische procedure.





## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Onderbanken aan de oostzijde van Schinveld. Het perceel is gelegen aan de weg Heringsbosch (ook wel Tolbaan genoemd) die de grens vormt tussen Nederland (west) en Duitsland (oost).

Het perceel waarop de ontwikkeling is voorzien wordt aan de oostzijde door de weg Heringsbosch begrensd. Aan de noord-, zuid- en westzijde wordt het perceel omringd door de 'Schinveldse bossen', een bosrijk natuurgebied. De omgeving aan de overzijde van de weg Heringsbosch (Duitsland) wordt grotendeels gevormd door akker- en weilanden met diverse kleine kernen en verspreide bebouwing.

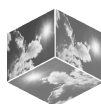
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schinveld, sectie D, nummers 180, 182 en 185.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat door de raad van de gemeente Onderbanken is vastgesteld d.d. 13 juli 2006. Conform dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied een tweetal bestemmingen van kracht, te weten:

- 'Horecadoeleinden';
- 'Natuurgebied'.

Ter plaatse van het afgebrande restaurant is, binnen de bestemming 'Horecadoeleinden' een bouwvlak (295 m<sup>2</sup>) opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing is toegestaan. Buiten het



bouwvlak is het niet toegestaan bebouwing te realiseren. Aangezien de beoogde nieuwbouw (383 m<sup>2</sup>) buiten het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak is voorzien, is de ontwikkeling strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Aangezien in de bestaande situatie ook bebouwing buiten het bouwvlak aanwezig is wordt in totaal 513 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt en vervangen door een nieuwbouw van 383 m<sup>2</sup>.

Naast de reeds genoemde bestemmingen zijn ter plaatse ook dubbelbestemmingen van kracht. Het betreft de volgende dubbelbestemmingen:

- 'grondwaterbeschermingsgebied';
- 'ecologische structuur'
- 'erosie'.

De twee laatst genoemde dubbelbestemmingen zijn alleen van kracht binnen de bestemming 'Natuurgebied'.

#### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de voormalige en de bestaande situatie van het plangebied en op het planvoornemen zelf. In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting gegeven van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. Tot slot vindt in hoofdstuk 5 een toetsing plaats ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid en wordt in hoofdstuk 6 beschreven welke procedure dient te worden doorlopen.





in brand staand pension/restaurant 'Im Heidestübel' (bron: [www.feuerwehr-gangelt.de](http://www.feuerwehr-gangelt.de))

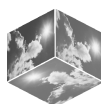
## 2 Projectomschrijving

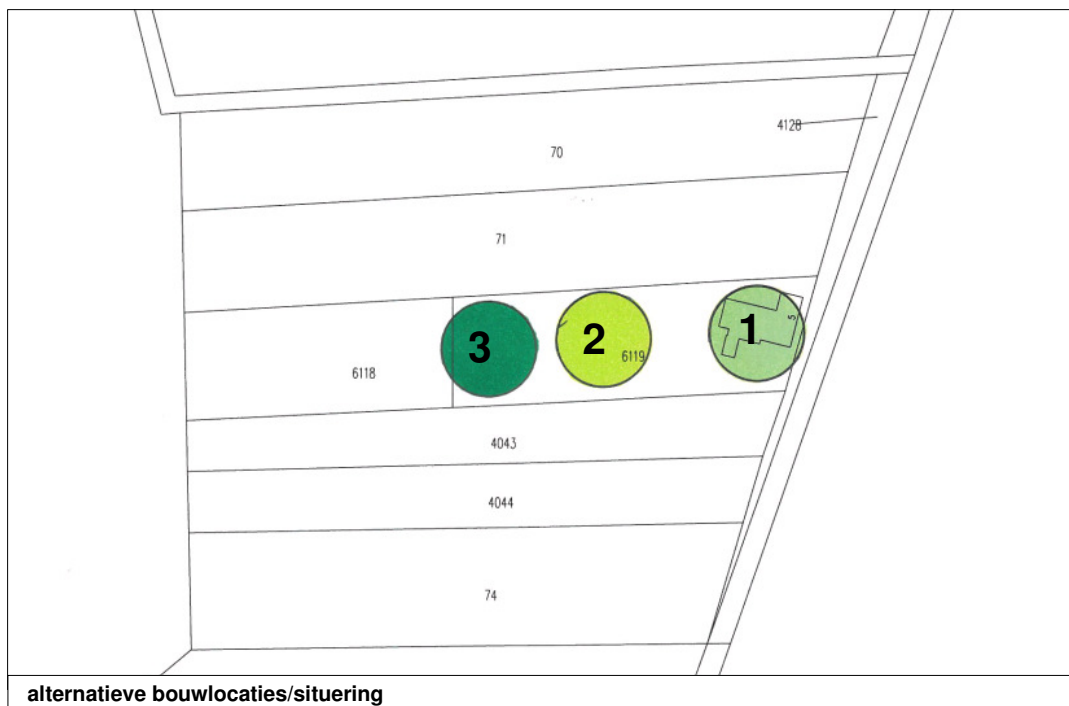
### 2.1 Voormalige en bestaande situatie

In de bestaande situatie is, zoals gezegd, sprake van een braakliggend terrein met daarop afgebrande opstallen. Het voormalige pension/restaurant is in de nacht van maandag 30 juni op 1 juli 2014 geheel afgebrand waardoor de opstallen als verloren kunnen worden beschouwd. Het perceel was daarnaast nog ingericht met een semi-verhard parkeerterrein, een terras aan de voorzijde van het restaurant en enkele speelvoorzieningen. Aan de achterzijde van het afgebrande pand zijn nog enkele schuurtjes aanwezig. Deze werden voornamelijk gebruikt als opslag bij het pension/restaurant.

Het pand stond overigens al geruime tijd leeg. De eigenaar was voornemens de opstallen te slopen en was in afwachting van de asbestsanering. Het voormalige pension was hoofdzakelijk op de 1<sup>e</sup> verdieping gevestigd. Hier waren diverse gastenkamers beschikbaar. Het restaurant was gesitueerd op de begane grond en voorzag in ongeveer 50 zitplaatsen en een café gedeelte.

Exploitatietechnisch gezien is het afgebrande horecapand ongunstig gelegen op het terrein en ten opzichte van de bestaande openbare weg (te dicht bij). Het perceel leent zich dan ook voor de herinrichting ten behoeve van een nieuwe horecagelegenheid met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. In dat opzicht zijn verschillende alternatieven gezien met betrekking tot de situering.





## 2.2 Alternatieve bouwlocaties/situering

Ten behoeve van de uitwerking van het planvoornemen zijn diverse alternatieven afgewogen om te komen tot de gewenste bouwlocatie c.q. situering van het restaurant op het perceel. De volgende alternatieven zijn daarbij onderscheiden:

- situering op bestaande locatie (voormalig Heidestubl);
- situering achteraan in POG-zone;
- situering vooraan in EHS.

In onderstaande matrix zijn deze alternatieven vergeleken.

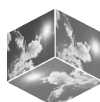
|    | Restaurant en terras                            | Voordelen                                | Nadelen                                                            |
|----|-------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1. | <b>Bestaande locatie (voormalig Heidestubl)</b> |                                          | Geen direct contact restaurant-terras met de natuur.               |
|    | Bestemmingsplan                                 | Bouwblok past in Bestemmingsplan         |                                                                    |
|    | EHS/POG                                         | Geen aantasting EHS                      | Ligging in POG aan de weg                                          |
|    |                                                 |                                          | Aantasting waardevolle natuur (bodembegroeiing in POG perceel 180) |
|    | Bereikbaarheid en parkeren                      | Een bosingang                            |                                                                    |
|    |                                                 | Parkeren op zij- en achterterrein in POG | Versnippering terrein, weinig overzichtelijk                       |
|    | Procedure vergunning                            | Korte procedure                          |                                                                    |



|           |                                      |                                                    |                                                                    |
|-----------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>2.</b> | <b>Locatie achteraan in POG-zone</b> | Direct contact restaurant-terras met de natuur.    |                                                                    |
|           | Bestemmingsplan                      | BP procedure (binnen-plans)                        | Bouwblok past niet in Bestemmingsplan                              |
|           | EHS/POG                              | Geen aantasting EHS                                | Ligging in POG achterterrein                                       |
|           |                                      | Geen versnippering terrein                         |                                                                    |
|           | Bereikbaarheid en parkeren           | Een bosingang                                      |                                                                    |
|           |                                      | Parkeren op zij- en achterterrein in POG           | Aantasting waardevolle natuur (bodembegroeiing in POG perceel 180) |
|           | Procedure vergunning                 | Korte procedure                                    |                                                                    |
| <b>3.</b> | <b>Ligging vooraan in EHS</b>        | Direct contact restaurant-terras met de natuur.    |                                                                    |
|           | Bestemmingsplan                      |                                                    | Past niet in Bestemmingsplan                                       |
|           | EHS/POG                              | Sparen waardevolle natuur (bodembegroeiing) in POG | Aantasting EHS (Open weidegebied)                                  |
|           |                                      | Geen versnippering terrein                         |                                                                    |
|           | Bereikbaarheid en parkeren           | Een bosingang                                      |                                                                    |
|           |                                      | Parkeren op voorterrein in POG                     |                                                                    |
|           | Procedure vergunning                 |                                                    | Uitgebreide procedure                                              |

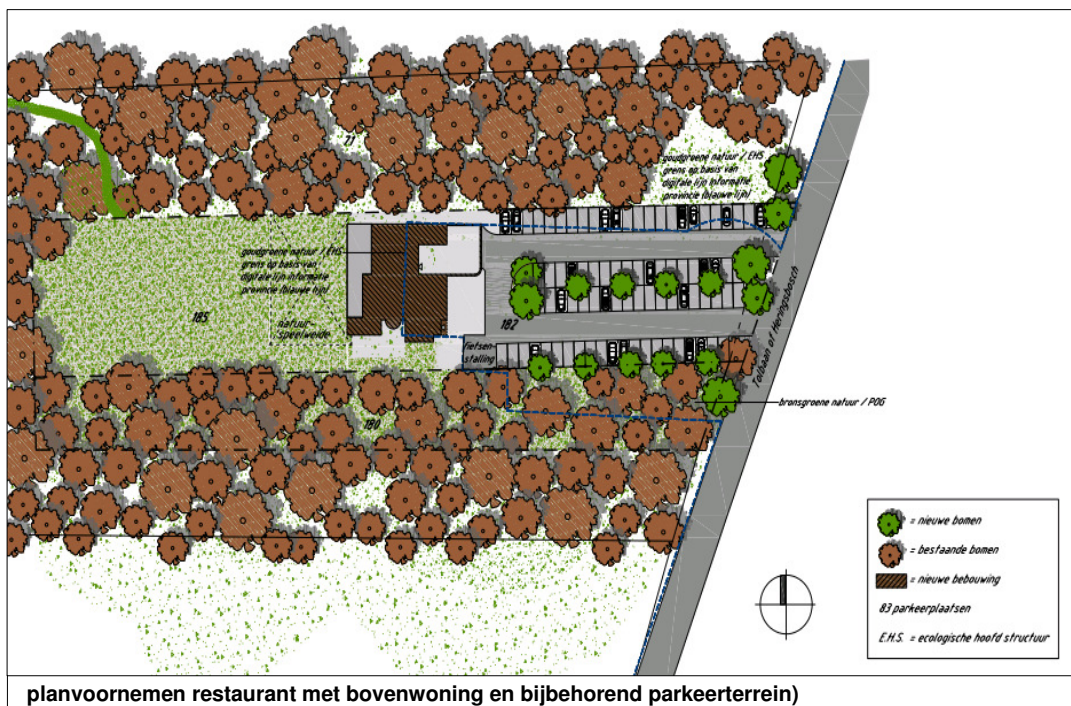
Het restaurant met bovenwoning en bijbehorend parkeerterrein kunnen zonder problemen worden aangelegd binnen de POG-zone (vooraan of achterin). Vanwege de betere indeling van de beschikbare ruimte qua logistiek, bosingang, overzichtelijk parkeren, contact restaurant/terras/natuur en het sparen van waardevolle natuur op perceel 180 (570 m<sup>2</sup> onder de bomen) gaat de voorkeur er naar uit om het parkeren te concentreren op het voorterrein (perceel 182: voormalige Heidestubl) en het restaurant te realiseren op de bosweide en daarvoor 285 m<sup>2</sup> EHS te gebruiken. Dit wordt gecompenseerd zodat dit niet ten koste gaat van waardevolle natuur, maar zelfs sprake is van een bijdrage aan waardevolle natuur.

Samengevat gaat de voorkeur dan ook uit naar alternatief 3 qua bouwlocatie/situering van het restaurant. Dit alternatief is als uitgangspunt genomen voor het planvoornemen zoals hierna beschreven en voor onderhavige ruimtelijke onderbouwing.



|                            | <b>Bestaand</b>          | <b>Nieuw</b>                            |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| Hoofdgebouw                | 308 m <sup>2</sup>       | 383 m <sup>2</sup>                      |
| Stalling/loods             | 175 m <sup>2</sup>       |                                         |
| Jachthut                   | 30 m <sup>2</sup>        |                                         |
| <b>Totaal bebouwd</b>      | <b>513 m<sup>2</sup></b> | <b>383 m<sup>2</sup></b>                |
|                            |                          |                                         |
| Terras                     | 100 m <sup>2</sup>       | 86 m <sup>2</sup>                       |
| Parkeren onverhard         | 840 m <sup>2</sup>       | 2.040 m <sup>2</sup>                    |
|                            |                          |                                         |
| Bebouwing binnen EHS       |                          | 199 m <sup>2</sup>                      |
| Buitenterras binnen EHS    |                          | 86 m <sup>2</sup>                       |
| <b>Totaal binnen EHS</b>   |                          | <b>(compenseren ) 285 m<sup>2</sup></b> |
|                            |                          |                                         |
| Binnenhof buiten EHS       |                          | 105 m <sup>2</sup>                      |
| Fietsenstalling buiten EHS |                          | 20 m <sup>2</sup>                       |

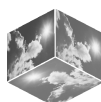


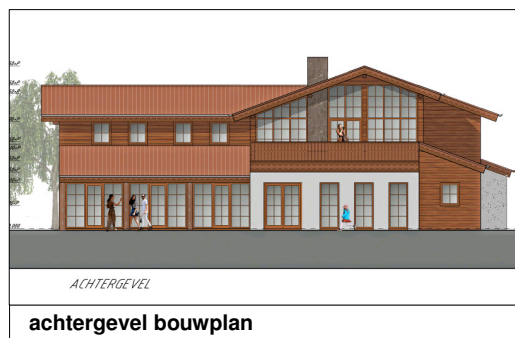
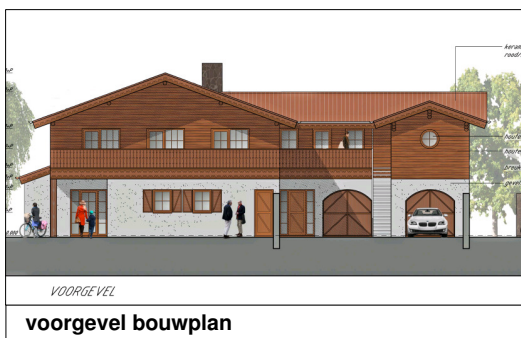


### 2.3 Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de herinrichting van het betreffende perceel ten behoeve van de nieuwbouw van het restaurant met bovenwoning en bijbehorend parkeerterrein. Het restaurant met bovenwoning zal worden gerealiseerd op een afstand van ongeveer 80 meter van de weg Heringsbosch. De locatie is uitermate geschikt voor een horecagelegenheid zoals voorgesteld, aangezien er aan de oostzijde van de Schinveldse bossen en ten westen van de Tevenerheide nauwelijks of geen horecagelegenheden zijn waar een wandelaar of fietser even rust kan nemen en kan verpozen in een natuurlijke omgeving. Het beleid van de gemeente Onderbanken is gericht op het stimuleren en versterken van het toerisme binnen de gemeentegrenzen en binnen daarvoor vastgestelde kaders.

Gezien het potentieel is derhalve wederom gekozen voor een inrichting ten behoeve van een horecagelegenheid. Daarbij zal de directe omgeving zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om in te grijpen in de natuurlijke omgeving van het perceel. Bij de inrichting van het terrein en het realiseren van de gebouwen zal hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden en zullen ook zoveel mogelijk duurzame materialen en producten worden gebruikt. Hierbij wordt bijvoorbeeld ook gedacht aan Cradle to Cradle materialen, hetgeen inhoudt dat zoveel mogelijk materialen na hun leven als product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Alle restproducten moeten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn. Het energiegebruik zal zoveel mogelijk beperkt worden door gebruik te maken van warmtepompen.





Het hoofdgebouw zal bestaan uit een restaurant met circa 120 zitplaatsen. Boven het restaurant zal een bovenwoning worden gerealiseerd ten behoeve van de eigenaars/uitbaters van het restaurant. Het gebouw zal een blokhutachtige uitstraling krijgen, welke goed past in het natuurlijke bosgebied ter plaatse. De pand wordt afgedekt middels sedumdaken. Door deze opbouw krijgen de opstallen een authentiek en nostalgisch karakter passend in de natuurlijke omgeving.

Aan de voorzijde (oostzijde) van het restaurant met bovenwoning zal een parkeerterrein worden gerealiseerd. Dit parkeerterrein is voorzien in het groen, ter plaatse van het voormalige pand en voorziet in ruimte voor circa 84 parkeerplaatsen. In het kader van duurzaamheid zal het parkeerterrein worden uitgerust met elektrische oplaadpunten voor zowel auto's als fietsen. Het parkeerterrein is juist aan deze zijde voorzien, in plaats van aan de achterzijde, zodat de rust aan de westzijde (bosgebied) kan worden gewaarborgd. Het parkeerterrein wordt daarbij uitgevoerd in een semi-verharding (split, grastegels). De groene uitstraling van het terrein blijft hiermee gewaarborgd.



Aan de westzijde is, aansluitend aan het restaurant, een overdekt buitenterras met aansluitend een natuurspeelweide voorzien. Door de realisatie van de natuurspeelweide aan de westzijde en op grote afstand van de weg, wordt de veiligheid van de spelende kinderen gewaarborgd. De speeltoestellen zullen allemaal uit natuurlijke materialen bestaan en duurzaam zijn.

Met de realisatie van de herinrichting en met name het nieuwe restaurant met bovenwoning en bijbehorend parkeerterrein, wordt beoogd de oostzijde van het Schinveldse bos een toeristische impuls te geven, als uitvalsbasis voor de Schinveldse bossen. Daarnaast wordt hiermee een belangrijke bijdrage geleverd aan het door de gemeente gestimuleerde toerisme van wandelaars en natuur- en rustzoekers. Onderhavig planvoornemen zal dan ook zorgen voor een welkome en unieke verrijking van de bestaande horeca- en recreatieve voorzieningen in de gemeente Onderbanken. Het bedrijfsconcept wat met het planvoornemen wordt beoogd is ter nadere onderbouwing als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

## 2.4 Ontsluiting en parkeren

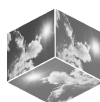
De ontsluiting van het restaurant met bovenwoning en bijbehorend parkeerterrein vindt, net als in de huidige situatie, plaats via Heringsbosch. Aan deze situatie wijzigt niets. Alleen de inrit van het parkeerterrein wordt iets anders gesitueerd.

Op het parkeerterrein worden in totaal 84 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal van 84 parkeerplaatsen is op de volgende parkeerbehoefteberekening gebaseerd:

|                                                     |                               |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|
| ▪ bovenwoning                                       | 2 parkeerplaatsen per woning; |
| ▪ restaurant (300/100 x 16pp/100m <sup>2</sup> bvo) | 48 parkeerplaatsen;           |
| ▪ personeel (1 pp per 2 personeelsleden)            | 9 parkeerplaatsen;            |
| ▪ <u>overig/wandelaars</u>                          | <u>25 parkeerplaatsen;</u>    |
| ▪ totaal                                            | 84 parkeerplaatsen.           |

Het oppervlak van het restaurant is gebaseerd op een ontwerpnorm voor horeca van 1,25 m<sup>2</sup> per gast voor een eenvoudig tot middenklasse restaurant. Uitgaande van 120 gasten binnen en 120 gasten buiten bedraagt het totale oppervlak 300 m<sup>2</sup>. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-normen.

Voor overig/wandelaars is rekening gehouden met 25 extra parkeerplaatsen. De inschatting dat het restaurant extra wandelaars/natuurbezoekers zal aantrekken en dat hiervoor ongeveer maximaal 25 parkeerplaatsen nodig zijn wordt dan ook realistisch geacht.



## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Onderbanken.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

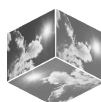
Op 23 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie geeft een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau en vormt als het ware een 'kapstok' voor zowel bestaand als nieuw rijksbeleid dat invloed heeft op de ruimte om ons heen. Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij degene die het aangaat (burgers en bedrijven). De SVIR zal dan ook ruimte bieden aan provincies en gemeenten om maatwerk te leveren ("decentraal, tenzij").

#### *Algemene doelstellingen en nationale belangen*

In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid. Het is echter ook van groot belang dat er voldoende aanbod is aan onderwijs, cultuur, groen en recreatiemogelijkheden. De SVIR zet met name in op het beter benutten en uitbouwen van de kracht van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren en internationale verbindingen.

De bereikbaarheid van Nederland dient verbeterd, gewaarborgd en ruimtelijk zeker gesteld te worden. Hierbij zal de gebruiker voorop staan. Dat wil zeggen dat een robuust en samenhangend mobiliteitssysteem met voldoende capaciteit gerealiseerd moet worden. Dit kan door de huidige infrastructuur beter te benutten, maar ook door slim te investeren in het hoofdnetwerk. Regio's moeten met elkaar en hun achterland verbonden worden en multimodale vervoersknooppunten dienen versterkt te worden. Om de deur-tot-deur bereikbaarheid verder te verbeteren is het van belang om ook voor fiets- en langzaam verkeer een fijnmazig netwerk te creëren. Ten slotte is ook een transitie naar duurzame mobiliteit gewenst en dit zal dan ook zo veel mogelijk gefaciliteerd moeten worden vanuit de overheid.



Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang. Daarnaast zal ook ruimte geboden moeten worden voor militaire activiteiten en een efficiënt gebruik van de ondergrond.

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient het stappenplan uit de SVIR gevolgd te worden. Deze zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), bestaat uit de volgende stappen:

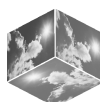
- 1) Controleren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte naar de nieuwe functie of voorziening op regionaal of intergemeentelijk schaalniveau;
- 2) Bekijken of de voorgenomen ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied, door gebouwen of gebieden voor herstructurering of transformatie aan te merken;
- 3) Indien herstructurering of transformatie onvoldoende mogelijkheden bieden en nieuwbouw derhalve niet afgewenteld kan worden, dient de regio op zoek te gaan naar een multimodaal bereikbaar alternatief of een dergelijke locatie zelf te ontwikkelen.

In de omgeving van het plangebied zijn nauwelijks of geen horecagelegenheden aanwezig. Zoals in paragraaf 2.2 staat aangegeven is er sprake van een unieke verrijking van de bestaande horeca- en recreatieve voorzieningen in Onderbanken.

Het plangebied was in gebruik voor een horecafunctie. Onderhavig planvoornemen is in feite een herstructurering of transformatie van het perceel, waarbij het oppervlak van de horecafunctie met 75 m<sup>2</sup> toeneemt. Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als:

*'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m<sup>2</sup> en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m<sup>2</sup> te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23



juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 m. nt. R. van Bommel). Voorts is in het kader van dit advies van belang dat de Afdeling de realisatie van aanlegsteigers ten behoeve van een jachthaven, in combinatie met een beperkte uitbreiding van en bestaande bedrijfsloods niet heeft aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 30 juli 2014, nr 201402114/2/R4).

Tot slot heeft de Afdeling ook ten aanzien van een plan dat voorzag in de mogelijkheid van groepsaccommodaties tot een totale maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> óf recreatiewoningen tot een maximale totale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> te realiseren geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 17 september 2014, nr 201308656/1/R2).

Onderhavig plan heeft betrekking op de herstructurering en transformatie van een bestaande horecagelegenheid, welke beperkt wordt uitgebreid. De uitbreiding met ca 75 m<sup>2</sup> (nieuw hoofdgebouw 383 m<sup>2</sup> minus bestaand hoofdgebouw 308 m<sup>2</sup>) is gezien de hiervoor geschetste jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling dan ook dusdanig beperkt van omvang dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1 onder i Bro.

Nu gezien het voorgaande geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is ook het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing op onderhavig ontwikkeling c.q. de ruimtelijke onderbouwing.

#### *Betekenis voor het plangebied*

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van voornamelijk de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond) en Greenport Venlo. Naast deze regio zijn ook andere gebieden in deze regio, zoals de haven van Moerdijk, Maintenance Valley in West- en Midden-Brabant, het chemiecluster in Sittard-Geleen en de medische cluster in Maastricht, belangrijk voor de concurrentiekracht van de regio. Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden. Ten slotte dient ruimte vrij gemaakt te worden voor een buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam naar Antwerpen en het Roergebied, dienen voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie aangewezen te worden en moet het hoofdenergie netwerk (380kv) over de grens compleet en robuust gemaakt worden.

Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) be-



drijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor de regio Eindhoven. In Parkstad Limburg speelt voornamelijk het aanpakken van de krimpogave een belangrijke rol.

Het planvoornemen draagt (onder andere) bij aan de optimalisering van de toegankelijkheid van groengebieden rond het stedelijke gebied. Op nationaal niveau betreft de herstructurering van het plangebied een kleinschalige ingreep. Het planvoornemen wordt dan ook niet beïnvloed door de SVIR.

### 3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De hiervoor beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Aangezien de SVIR niet van bepalende invloed is op het planvoornemen, is het Barro niet van toepassing.

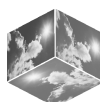
### 3.2.3 *Natura 2000*

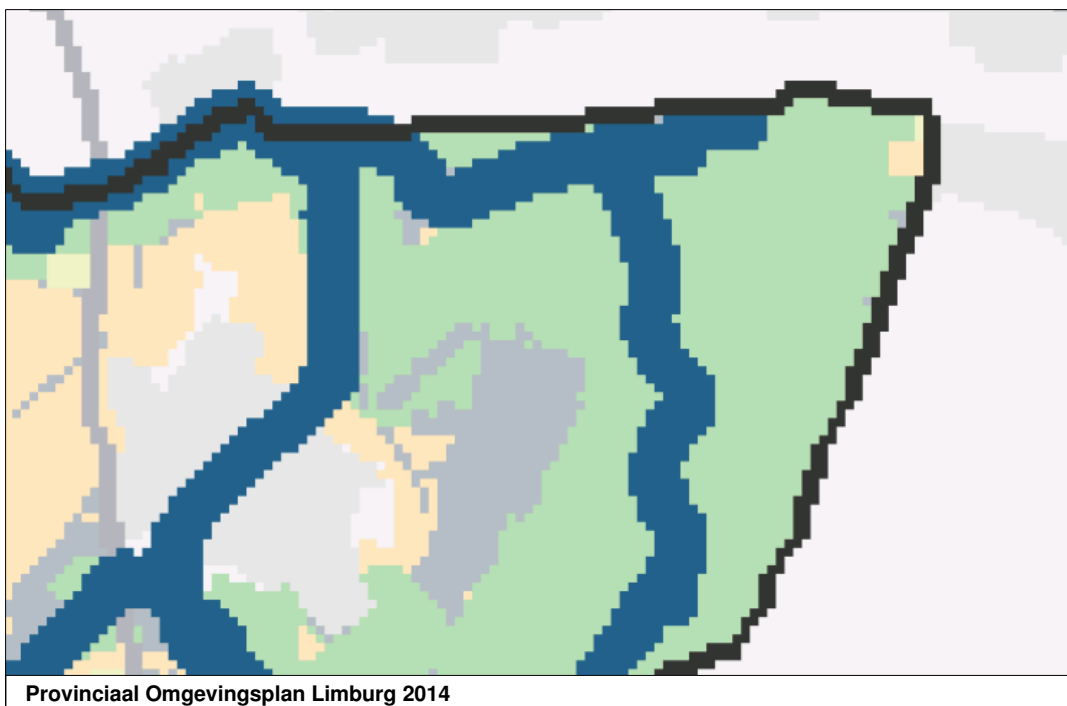
Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen. *Beleven* houdt in dat er ruimte wordt gecreëerd voor recreatie. Recreatie en natuurontwikkeling in dezelfde omgeving betekent echter wel dat er goede afspraken gemaakt moeten worden. Met *gebruiken* wordt bedoeld dat de natuur naast haar schoonheid ook economisch functioneel is. Wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving is het streven, waarbij economie en ecologie met elkaar in balans dienen te zijn. *Beschermen* wil zeggen het duurzaam beschermen van flora en fauna. Het ideaalbeeld wordt bereikt wanneer de drie thema's in combinatie met elkaar zonder problemen van toepassing kunnen zijn op natuurgebieden.

Natura 2000-gebieden worden aangewezen door de staatsecretaris van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Bij het aanwijzen van een gebied wordt op basis van enkel ecologische argumenten bepaald welke natuurwaarden op welke locatie geholpen moeten worden en welke doelstellingen daarbij behaald moeten worden.

Voor ieder definitief aangewezen natuurgebied dient een beheersplan opgesteld te worden met een looptijd van zes jaar. Een dergelijk beheersplan wordt opgesteld in goed overleg met eigenaren, beheerders en betrokken overheden (met name gemeenten, waterschappen en provincies). Het plan geeft weer wat er moet gebeuren om de gestelde doelen te bereiken en wie daarvoor verantwoordelijk is. Gemeenten zijn verplicht om beheersplannen ten aanzien van Natura 2000-gebieden door te laten werken in het betreffende bestemmingsplan, indien een dergelijk gebied (gedeeltelijk) binnen het plangebied valt.





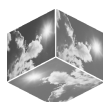
Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Aeres Milieu, projectnummer AM14138, 12 juni 2014). De rapportage van de quickscan is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. In de rapportage wordt onder andere ingegaan op de invloed van het planvoornemen op Natura 2000-gebieden in de nabijheid. Op een afstand van circa 4,5 kilometer is het Natura 2000-gebied “Brunssumerheide” gelegen. Vanwege deze grote afstand is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in dit gebied zullen hebben.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is op 12 december 2014 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en inwerking getreden op 16 januari 2015. In het POL 2014 is het plangebied gelegen binnen de goudgroene natuurzone (westelijk deel) en de bronsgroene landschapszone (oostelijk deel). De goudgroene natuurzone is feitelijk de voortzetting van het Perspectief 1 EHS. In de bronsgroene landschapszone zijn Perspectief 2 POG en 3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen samengebracht.

De planologische bescherming van de goudgroene natuurzones krijgt zoals voorheen vorm door de nee-tenzij bescherming, die wordt vastgelegd in de Omgevingsverordening. Concreet betekent dit dat een nieuw project, dat de natuur significant aantast, niet mag worden toegestaan ('nee'), tenzij het een groot openbaar belang dient en er geen alternatieven zijn buiten de natuur. In een goede ruimtelijke onderbouwing dient de wijze waarop het nee-tenzij principe wordt toegepast, te worden gemotiveerd. Vergroting van recreatieve mogelijkheden en van mogelijkheden voor natuurbeleving in natuurgebieden verdienen binnen deze zone in de ogen van de provincie een stimulans. Mits goed onderbouwd, behoren ontwikkelingen die hieraan bijdragen dus tot de mogelijkheden.



De planologische basisbescherming voor de bronsgroene landschapszone betreft de ja-mits bescherming. Ontwikkelingen binnen het voor deze gebieden geldende beleid zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. Feitelijk gold een vergelijkbare bescherming voorheen ook al in de vorm van de ontwikkelingsgericht basisbescherming. Transformaties en gebiedsontwikkelingen in deze gebieden bieden in de visie van de provincie de nodige kansen voor combinatie van natuur en economie. Zo werkt de provincie mee aan een meer “natuur inclusieve economie”, met een goede balans tussen bescherming van natuur en ruimte voor economische ontwikkeling. Ook hier is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzaak om aan te tonen dat aan het ja-mits principe wordt voldaan. In dat kader heeft op 16 januari 2015 overleg plaatsgevonden met de provincie Limburg en is het volgende besproken.

Het onderscheid in goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone pleit er wel voor om de bebouwing en verharding van het planvoornemen zoveel mogelijk in laatstgenoemde zone te (blijven) situeren. Het restaurant met bovenwoning en het overdekte buitenterras met aansluitende speelweide zijn gedeeltelijk in de goudgroene natuurzone (EHS) gelegen. Dit deel wordt herbegrensd, waarbij het verloren oppervlak maal 3 als tegenprestatie moet worden teruggebracht. Met de initiatiefnemers wordt in dit kader een overeenkomst afgesloten met de provincie ten behoeve van compensatie voor het bouwen in de Ecologische Hoofdstructuur (1:3). Hierbij wordt uitgegaan van een inbreuk in de Ecologische Hoofdstructuur van 285 m<sup>2</sup>. De hoogte van de compensatie komt daarmee uit op € 5.130,-- (3 x 285 m<sup>2</sup> = 855 m<sup>2</sup> á € 60.000,-- per hectare).

Aansluitend aan het gebouw wordt een gedeelte ingericht als natuurspeelweide met daarin natuurlijke obstakels om te spelen.

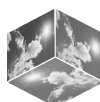
De noordgrens van het kadastrale perceel 182 komt niet overeen met de grens van goudgroene natuur. Door de provincie Limburg (overleg d.d. 16 januari 2015) is aan gegeven dat dit een kaartfout betreft die hersteld wordt. De grens van goudgroene natuur wordt gelijk getrokken met de kadastrale perceelsgrens tussen de kadastrale percelen 171 en 182. Hierdoor kunnen de parkeerplaatsen volledig buiten de goudgroene natuur worden gerealiseerd en blijft de waardevol geachte bronsgroene landschapszone ten zuiden van het kadastrale perceel vrij van parkeerplaatsen.

Verder voorziet het planvoornemen in een combinatie van natuur, recreatie en economie, waarbij het geheel geïntegreerd en ingepast wordt in zijn natuurlijke omgeving.

### 3.3.2 Kwaliteitsmenu

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd, ter compensatie van de inbreuk van die ontwikkelingen op het buitengebied.

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode R&T ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte.



Door het gekozen ontwerp wordt het restaurant met bovenwoning optimaal landschappelijk ingepast in de Schinveldse Bossen. Op het parkeerterrein worden een aantal inheemse bomen aangeplant, zodat het plangebied een eenheid vormt met de omgeving en in feite opgaat in het bosgebied.

In onderhavige situatie was reeds een horecagelegenheid gevestigd, waardoor geen sprake is van nieuwvestiging dan wel uitbreiding. Door het planvoornemen neemt het bebouwd oppervlak zelfs af met  $130 \text{ m}^2$  ( $513 \text{ m}^2 - 383 \text{ m}^2$ ).

Het bestaande parkeerterrein heeft een oppervlakte van  $840 \text{ m}^2$ . Aan de straatzijde wordt een nieuw semi-verhard parkeerterrein, gerealiseerd ter grootte van  $2.040 \text{ m}^2$ . Voor een niet verhard parkeerterrein uitgevoerd in een groene setting uitgevoerd, is het realistisch om de helft van het oppervlak, zijnde  $1.020 \text{ m}^2$ , in aanmerking te nemen in het kader van het kwaliteitsmenu. Per saldo zou voor het parkeerterrein een kwaliteitsbijdrage geleverd dient te worden voor  $1.020 \text{ m}^2 - 840 \text{ m}^2 = 180 \text{ m}^2$ .

Samenvattend neemt het semi-verharde oppervlak toe met  $180 \text{ m}^2$  en neemt het bebouwd oppervlak af met  $130 \text{ m}^2$ . Omdat de afname van het bebouwde deel zwaarder weegt dan de toename van semi-verhard terrein worden deze tegen elkaar weggestreept (saldo = 0).

### *3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014*

De omgevingsverordening Limburg is gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld en op 16 januari 2015 in werking getreden. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk 'Ruimte', waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

De 'oude' Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Deze Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van het POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk 'Ruimte' aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk 'Ruimte' is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op basis van de omgevingsverordening maakt de locatie deel uit van:

- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Goudgroene natuurzone
- Bronsgroene landschapszone
- Uitsluitingsgebieden windturbines
- Boringsvrije zone Roerdalslenk IV
- Grondwaterbeschermingsgebied



- Rioolplichtonthefing.

Tevens grenst de locatie aan een stiltegebied, maar maakt het hier geen onderdeel van uit.

Met het onderhavige planvoornemen wordt juist een bijdrage geleverd aan de aanwezige natuurwaarden door compensatie in de vorm van een financiële bijdrage. Windturbines maken geen onderdeel uit van het planvoornemen en er wordt niet voorzien in een boorput, bodemenergiesysteem of op enige andere wijze de grond geroerd dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. Tevens heeft het planvoornemen geen consequenties voor het grondwaterbeschermingsgebied. Er vinden geen activiteiten plaats die een bedreiging kunnen vormen voor de kwaliteit van het grondwater. Van ontheffing van de gemeentelijke rioolplicht is geen sprake. Het nieuwe gebouw wordt aangesloten op het aanwezige rioolsysteem.

Aangezien de locatie geen onderdeel uit maakt van het stiltegebied zijn de bepalingen uit de verordening niet van toepassing op het planvoornemen.

Er zijn derhalve voor het planvoornemen geen belemmeringen. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen beperkingen oplegt aan de realisatie c.q. uitvoering van het planvoornemen.

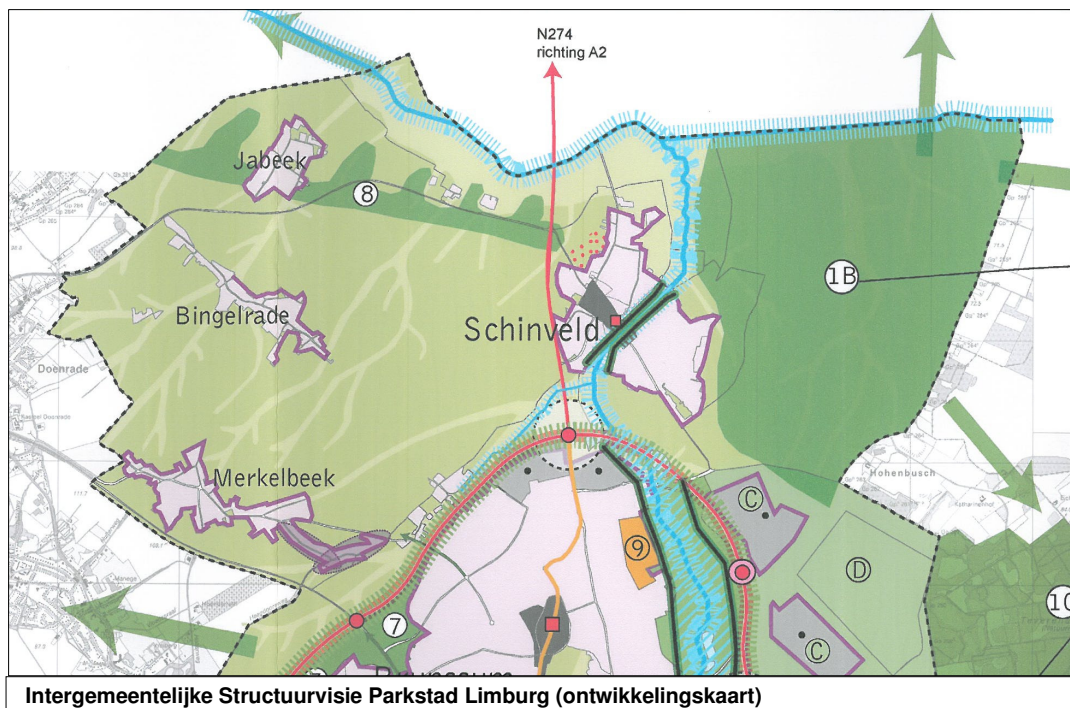
### **3.4 Regionaal beleid**

#### *3.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg*

De intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park & stad' beoogt de missie van Parkstad Limburg te verwezenlijken, namelijk: het in duurzame samenhang ruimtelijk-economisch ontwikkelen van de regio en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. De intergemeentelijke structuurvisie biedt hiervoor een inspiratiebron, maar ook een ruimtelijk planologisch kader waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De doelstelling komt tot uitdrukking in twee lijnen die als rode draad door de visie lopen: de ontwikkelingslijn en de beheer- en sturingslijn. Beide lijnen hebben een gezamenlijk startpunt in pijlers en de daarop gebaseerde 'Visie 2030'. Daarna splitsen deze lijnen zich in de ontwikkelingskaart en de beheer- en sturingskaart.

De ontwikkelingslijn bevat strategieën, ambities en ontwikkelafspraken om onder de vlag van de regio tot ruimtelijke-economische ontwikkelingen te komen. Ontwikkelingen die belangrijk zijn voor de groei en ontplooiing van de regio als één geheel. De ontwikkelingslijn is gericht op het realiseren van projecten en programma's op een aangewezen plaats: de wie-, wat- en waar-vragen.





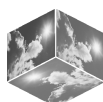
De beheer- en sturingslijn bevat de ruimtelijke planologische kaders die de basiskwaliteiten van Parkstad Limburg moeten beschermen, die bovengenoemde ontwikkelingen ondersteunen en daarvoor de ruimtelijke spelregels geeft. De beheer- en sturingslijn biedt de kaders en voorwaarden voor de ontwikkelingslijn: de hoe-vragen en onder welke voorwaarden. Op de ontwikkelingskaart maakt de gemeente Onderbanken onderdeel uit van de Noordflank en Oostflank.

Op de ontwikkelingskaart is het plangebied aangeduid als Grensoverschrijdend Natuurpark Roode Beek. Dit gebied kent daarnaast, conform de kaart Ruimtelijke identiteit, een grote mate van regionale relevantie. Het planvoornemen voorziet in het opnieuw realiseren van een horecagelegenheid op de bestaande locatie, waarmee het toerisme en de recreatie in het aangrenzende natuurgebied wordt versterkt. Door deze versterking wordt een indirecte bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het grensoverschrijdende natuurpark Roode Beek. Het planvoornemen is niet in strijd met dit regionale beleid.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Toekomstvisie 2020, Onderbanken verleidt

De koersbepalende Toekomstvisie 2020: 'Onderbanken verleidt' is tot stand gekomen in een interactief proces tussen raad, inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties, college en ambtelijke organisatie. In dat proces is met behulp van veertien toekomstbeelden geprobeerd een antwoord te geven op de vraag wat voor lokale samenleving Onderbanken in pakweg 2020 wil zijn. Hoe ziet Onderbanken er dan uit en welke strategische koers moet de gemeente samen met haar maatschappelijke partners volgen om die toekomstvisie te realiseren. Welke maatschappelijke en bestuurlijke vraagstukken moeten daarvoor worden opgepakt? Strategische opgaven als gevolg van maatschappelijke trends



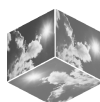
en ontwikkelingen op het gebied van woningmarkt en woonomgeving, van natuurbehoud en –ontwikkeling, van verkeer, van bereikbaarheid, van AWACS-overlast, van zorg en van jeugd en jongeren, van basisonderwijs, van bewegen en sport, van kunst en cultuur (historie), van veiligheid, van dienstverlening, van recreatie, van winkelveorzieningen, van agrarische bedrijvigheid en van economische structuurversterking.

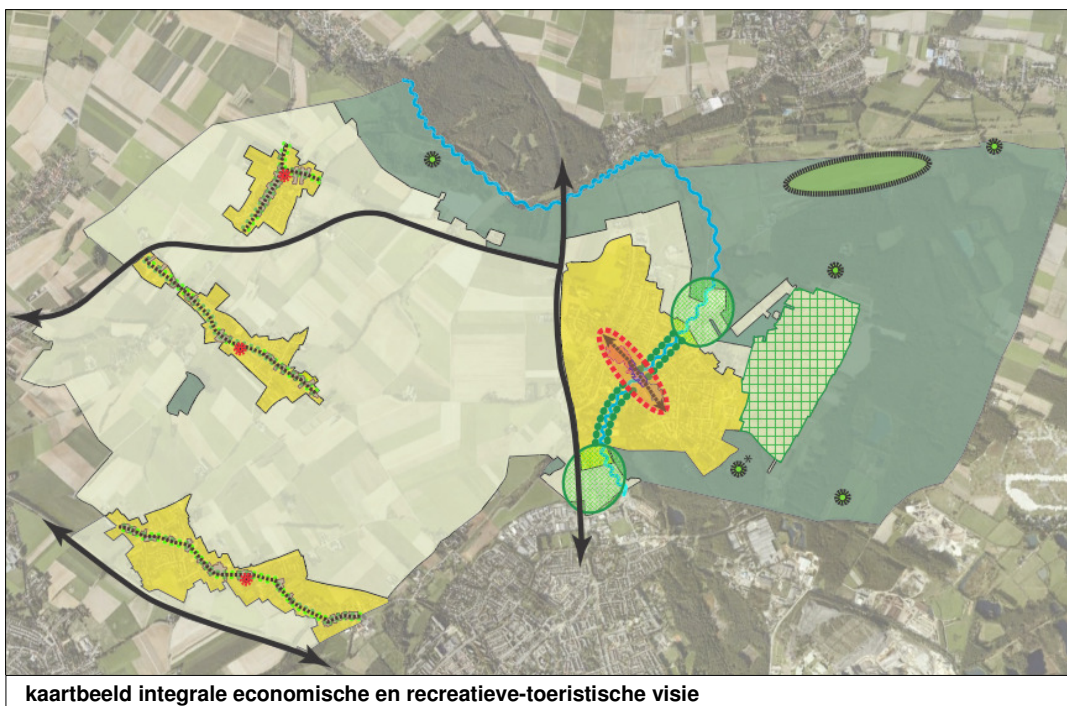
In 2020 kent Onderbanken een woningbestand dat voldoet aan de vraag en aansluit op de demografische ontwikkelingen. Groene vingers en blauwe aders brengen de natuur tot in de kernen en de kerngebieden zijn authentiek ingericht. De geluidsoverlast behoort tot het verleden en de vier kernen van Onderbanken zijn geliefde magneetjes waar mensen graag wonen en leven.

De natuur in het buitengebied heeft zich verder ontwikkeld. Het natuurpark Roode beek/Rodebach maakt deel uit van het gemeente- en landsgrensoverschrijdende Heidenatuurpark dat een boog vormt tussen de verstedelijkte gebieden Sittard-Geleen en Heerlen. Het glooiend landschap tussen de vier kernen is zodanig heringericht dat het zijn oorspronkelijke intimiteit en karakteristiek heeft herwonnen.

Van de recreatieve voorzieningen in de kernen en in het buitengebied wordt op ruime schaal gebruik gemaakt. Voor velen is het aantrekkelijk te recreëren in een verkeersluwe en afwisselende naturomgeving. In die omgeving zijn op een creatieve manier combinaties gelegd tussen natuur en kunst en zijn cultuurhistorische elementen opnieuw tot leven geroepen. Ondernemend Onderbanken speelt met een gevarieerd aanbod in op de geschetste ontwikkelingen.

Natuur is een van de ruimtelijke strategische onderwerpen die in de toekomstvisie zijn opgenomen. Het beleid voor natuur is onder andere dat voor de natuur extensieve vormen van recreatie en toerisme worden nagestreefd. De directe doelgroep voor de natuur zijn de eigen inwoners van de gemeente en inwoners van de bredere regio (grensoverschrijdend). Daarnaast kunnen bezoekers aangetrokken worden die al naar de regio komen voor een bezoek aan een van de andere “attracties” en die daarnaast ook het natuurpark bezoeken. Het planvoornemen voorziet in het optimaliseren van een perceel dat reeds in gebruik is ten behoeve van een horecagelegenheid. De herinrichting van het perceel zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een betere aansluiting op het omliggende natuurgebied. Door de optimalisatie van de horecagelegenheid wordt beoogd meer bezoekers te trekken wat ten goede komt aan het toerisme en de recreatie in het natuurgebied. In dat kader sluit het planvoornemen aan op de toekomstvisie. Het planvoornemen draagt bij aan de stimulatie en versterking van het toerisme binnen Onderbanken.





### 3.5.2 Integrale nota economische en recreatieve-toeristische visie

Voor economische en recreatieve-toeristische ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Onderbanken is door de gemeente Onderbanken de integrale nota 'Economische en recreatieve-toeristische visie' opgesteld. Deze visie is op 21 juni 2012 vastgesteld.

De doelstelling van deze integrale nota 'Economische en recreatieve-toeristische visie' is te komen tot de formulering van eenduidig beleid om nieuwe initiatieven in afwijking van het bestemmingsplan eenduidig en consistent te kunnen beoordelen. De integrale nota moet inzicht geven waar welke functies, onder welke voorwaarden, in relatie tot de bestaande c.q. beoogde ruimtelijke structuur worden toegestaan.

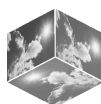
Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Onderbanken en de ecologische hoofdstructuur. In de ecologische hoofdstructuur dient terughoudend te worden omgegaan met het toestaan van aanvullende functies bij bestaande aanwezige functies. De nieuwvestiging van functies is hier absoluut niet wenselijk. Aanvullende functies zijn bij hoge uitzondering en onder specifieke voorwaarden mogelijk. Kleinschalige recreatieve voorzieningen vormen daarentegen geen bezwaar.

In onderhavige situatie is geen sprake van de nieuwvestiging van een horecafunctie. Hier is sprake van een bestaande situatie welke gerespecteerd wordt en met onderhavig planvoornemen geoptimaliseerd wordt. Door de herinrichting van het plangebied met een beperkte uitbreiding van de horecagelegenheid in combinatie met de optimalisering c.q. aanleg van nieuwe parkeervoorzieningen is ter plaatse sprake van een kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering ontstaat met name door het nieuwe gebouw voor de horecagelegenheid te integreren in haar natuurlijke omgeving. De nieuwe parkeervoorzieningen



worden daarbij aan de voorzijde gesitueerd, zodat de bereikbaarheid wordt geoptimaliseerd maar geen belasting vormt voor de natuurlijke omgeving, terwijl vanuit het nieuwe gebouw de natuurlijke omgeving juist ervaren kan worden. Dit zal naar verwachting resulteren in meer bezoekers die van hieruit de Schinveldse bossen zullen bezoeken. Dit draagt bij aan de recreatieve-toeristische wensen van de gemeente Onderbanken.

Het planvoornemen draagt daarmee bij aan de economische en recreatieve-toeristische visie.



## 4 Randvoorwaarden / resultaten onderzoeken

### 4.1 Inleiding

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. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ten behoeve van het planvoornemen wordt de bestemming 'Horeca' niet gewijzigd. Alleen de locatie van de bebouwing zal wijzigen, waarbij deze verplaatst wordt binnen de bestemming 'Natuur'. Echter dit gedeelte van het perceel is tevens in gebruik ten behoeve van de voormalige horecagelegeheid. De gronden zijn derhalve reeds geschikt voor de functie horeca. Aangenomen mag dan ook worden dat de kwaliteit van de bodem ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde functie.

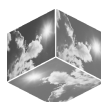
Om dit inzichtelijk te maken is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

#### *Conclusies t.a.v. bodem*

De bovengrond op de onderzoeklocatie is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink, PAK en/of PCB. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte componenten. De bovengrond voldoet indicatief getoetst aan de maximale waarden uit het Besluit bodemkwaliteit voor bodemkwaliteitsklasse wonen, dan wel achtergrondwaarde. De ondergrond voldoet indicatief aan achtergrondwaarde.

#### *Conclusies t.a.v. asbest in de bodem*

Plaatselijk (PG08) is asbest aangetroffen op het maaiveld. Op basis van een verkennend onderzoek naar asbest in bodem is vastgesteld dat de bodem ter plaatse slechts marginaal is verontreinigd met asbest. In de oorspronkelijke bodem rondom de voormalige stallen is asbest aangetoond. Het betreft een gehalte van 43 mg/kgds, aangetroffen in de fijne fractie. Het verhoogd asbestgehalte kan verschillende oorzaken hebben. Dit kan in de bodem terecht zijn gekomen tijdens de bouw van de voormalige stallen, tijdens de sloop van de voormalige stallen of een andere oorzaak hebben. Op basis van foto's van de brand van het voormalige café-restaurant is te zien dat de wind in oostelijke richting waarde, waardoor het niet aannemelijk is dat het verhoogde asbestgehalte veroorzaakt is door het



vrijkomen van asbest tijdens de brand. In de oorspronkelijke bodem rondom de voormalige woning is geen asbest aangetoond.

Vooralsnog is er geen aanleiding om het achterliggende terrein als asbestverdacht aan te merken.

#### *Resumé*

De gemeente Onderbanken koppelt de bodemfunctieklassen aan het gebruik. De toekomstige bestemming van de onderzoeklocatie moet geschikt zijn voor woningbouw, waardoor de bodemkwaliteit moet voldoen aan de bodemfunctieklasse wonen. Middels onderhavig verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat de bodemkwaliteit voldoet aan het beoogd toekomstig gebruik. Binnen dit kader is op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot nader onderzoek.

Uitzondering hierop vormt het aangetroffen gehalte asbest in de bodem onder het puingranulaat rondom de voormalige stallen. Hoewel de interventiewaarde van 100 mg/kgds niet is overschreden, is op basis van de NEN 5707 formeel aanleiding tot nader onderzoek.

Aangezien de potentiële asbestverontreiniging rondom de voormalige stalling is afgedekt met een laag puingranulaat, hier geen (graaf)werkzaamheden zijn voorzien, en het toekomstig gebruik een parkeerplaats betreft, wordt aanvullend c.q. nader onderzoek niet zinvol geacht. Indien wel (graaf)werkzaamheden zijn voorzien in de directe omgeving van PG08 dient alsnog een aanvullend c.q. nader onderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd om eventuele risico's in beeld te krijgen. Het op het maaiveld aangetroffen asbesthoudend plaatmateriaal bij PG08 dient door een daartoe gecertificeerd bedrijf te worden verwijderd.

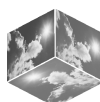
#### *4.2.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden*

##### *Archeologie*

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 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 Wet op de Archeologische Monumentenzorg 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 indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Onderbanken heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en de bijhorende Archeologische Beleidsadvieskaart ligt het plangebied in een zone met een voornamelijk hoge archeologische verwachtingswaarde (waardecategorie 3).



## Gemeente Onderbanken

### legenda

#### waardecategorie

- waardecategorie 1. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd.
- waardecategorie 2. Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde.
- waardecategorie 3. Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde.
- waardecategorie 4. Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.
- waardecategorie 5. Gebieden met een lage verwachtingswaarde.
- waardecategorie 6. Geen verwachtingswaarde.

#### overig

- begrenzing beekdal
- onderzoeksmelding
- water
- gemeentegrens



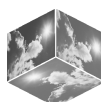
uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart

|      |                                                                 | Parkstadgemeenten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                                                                                        |
|------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                 | beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplanwijziging als bedoeld in artikel 3.1 Wro, afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wro en artikel 2.12 Wabo en omgevingsvergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1, eerste lid onder a, b, f, g en h Wabo en artikel 2.2, eerste lid onder b, sub 1, en c Wabo. |                               |                                                                                        |
| Cat. | omschrijving categorieën archeologische gebieden                | verstoringdiepte bodemingreep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | oppervlakte bodemingreep      | wel of geen onderzoeksplicht?                                                          |
| 1    | Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde, wettelijk beschermd | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | nvt                           | vergunningaanvraag bij Rijk (RCE) conform monumentenwet                                |
| 2    | Monumenten: terreinen van zeer hoge waarde                      | > 40 cm<br>ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | > 100 m <sup>2</sup><br>ja    | onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek) |
| 3    | Overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde  | > 40 cm<br>ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | > 250 m <sup>2</sup><br>ja    | onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek) |
| 4    | Gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde                  | > 40 cm<br>ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | > 2.500 m <sup>2</sup><br>ja  | onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek) |
| 5    | Gebieden met een lage verwachtingswaarde                        | > 40 cm<br>ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | > 10.000 m <sup>2</sup><br>ja | onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek) |
| 6    | Geen verwachtingswaarde                                         | nvt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | nvt                           | geen onderzoeksplicht                                                                  |

Voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting (zones in het buitengebied en historische dorpskernen) is het uitgangspunt om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. Bovendien wordt bij de volgende ondergrenzen archeologisch onderzoek aanbevolen.

Het plangebied is weliswaar groter dan 250 m<sup>2</sup> (namelijk circa 2.800 m<sup>2</sup>), maar om de volgende redenen wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek beperkt tot het gedeelte van de locatie van de nieuwbouw:

- Het voorste gedeelte van het plangebied (ongeveer 700 m<sup>2</sup>) is door de bouw en sloop van de voormalige bebouwing dermate geroerd dat hier geen sprake (meer) kan zijn van archeologische waarden.
- De voorzijde van het plangebied wordt ingericht als parkeerterrein. De gronden hier zullen niet dieper dan 40 cm onder maaiveld worden afgegraven. Hierdoor worden eventuele aanwezige archeologische waarden in situ bewaard en in ieder geval niet beschadigd. Het voorterrein betreft een gebied van circa 2.040 m<sup>2</sup>.



- De daadwerkelijk bodemverstoring ten behoeve van de nieuwbouw betreft een oppervlakte van 383 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de bodemingreep is dieper dan 40 cm en groter dan 250 m<sup>2</sup>. Daarmee is archeologisch onderzoek op de bouwlocatie, en advies van de senior archeoloog noodzakelijk.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in het kader van dit planvoornemen alleen noodzakelijk is voor de locatie waar de nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt. Dit archeologisch onderzoek bestaat primair uit een bureauonderzoek, voor zover nodig aangevuld met een verkennend veldonderzoek. Indien uit het bureauonderzoek blijkt dat nader onderzoek (bijvoorbeeld proefsleuven) nodig is, dan dient dit nader onderzoek te worden uitgevoerd op basis van een goedgekeurd programma van eisen. Een dergelijk onderzoek wordt vooraf uitgevoerd. Mocht op basis van het bureauonderzoek besloten worden om de grondwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren dan vindt dit plaats tijdens de werkzaamheden.

#### *Cultuurhistorische waarden*

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart kan geconcludeerd worden dat er in of nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

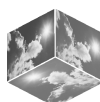
#### *4.2.3 Ecologie*

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Ten behoeve van het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te beoordelen of er natuurwaarden in het geding zijn. De rapportage van de quickscan is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het onderzoek is echter uitgevoerd voordat de bebouwing is afgebrand. Enkele van de conclusies kunnen derhalve komen te vervallen. De gedeelten die niet langer van toepassing zijn, zijn schuin gedrukt. De conclusies luiden als volgt.

#### *Effecten op algemene beschermde soorten in het plangebied*

Door de graafwerkzaamheden zal een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen.



#### *Effecten op algemeen voorkomende vogelsoorten*

In de te kappen bomen en struiken, broeden tijdens het broedseizoen algemene vogels als de merel. Door de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli), wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen.

#### *Effecten op omgevingsscansoorten*

In de her en der opgehangen nestkasten broeden boomklever en mogelijk ook andere hollenbroeders. *In het dak van het voormalig hotel broedt een witte kwikstaart en in een stutpaal van de overkapping achter het voormalig hotel broedt een koolmees. Door een aangepaste werkwijze bij de sloop zal worden voorkomen dat er eieren of jonge vogels worden gedood (zie paragraaf 6.1).* Door in de nieuwbouw voor alternatieve nestgelegenheden te zorgen, zal de functionaliteit van het plangebied als nestlocatie voor omgevingsscansoorten worden gehandhaafd. Doordat er in het bos ten noorden van het plangebied zes mezenkasten hangen, zal er geen 'woningnood' onder omgevingsscansoorten ontstaan.

Omdat de ruwe berken met spechtengaten zich in het te behouden bos bevinden, blijven deze nestholten behouden.

#### *Effecten op vleermuizen*

De bomen rond het gazon en tuin vormen een bosgrens die mogelijk fungeert als vaste vliegroute voor vleermuizen. Doordat deze bomen behouden blijven, is er geen negatief effect op deze vaste vliegroutes.

*Het voormalige hotel dient mogelijk als vaste rust- en verblijfplaats van verschillende soorten vleermuizen. Om de effecten op vleermuizen te kunnen bepalen, is aanvullend vleermuisonderzoek nodig naar het voorkomen van vleermuisverblijven.*

#### *Effecten op beschermde natuurgebieden*

Het westelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de EHS en blijft als zodanig behouden. Het oostelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de POG. Het volledige plangebied maakt deel uit van Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De belangrijkste natuurwaarden in deze beschermde gebieden worden gevormd door de 'natte' soorten van beekdalen en nattere gebiedsdelen, op enige afstand van het plangebied. In en rondom het plangebied is het domineren van kamperfoelie in de kruidlaag van het bos van grote waarde. Kamperfoelie is namelijk de waardplant van de kleine ijsvogelvlinder en de Schinveldse bossen bevatten de enige populatie van deze bedreigde vlindersoort in Zuid-Limburg. Volgens Natuurmonumenten (2010) zijn vooral kamperfoelievegetaties naast open plekken in het bos van minstens 25 meter breed (zoals die in het plangebied) zeer geschikt als habitat voor de kleine ijsvogelvlinder. Doordat de kruidvegetatie en boomvegetatie in het zuidelijk perceel volledig behouden blijven, zullen de meest bijzondere natuurwaarden in elk geval niet worden aangetast. Omdat de functie van het plangebied (restaurant met bovenwoning en bijbehorend parkeerterrein) qua menselijke activiteit vergelijkbaar wordt met de bestaande (hotel), zijn er geen grote effecten op bestaande natuurwaarden te verwachten.



Natura 2000-gebied en Beschermd Natuurmonument 'Brunssummerheide' ligt op 4,5 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege deze grote afstand is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in dit gebied zullen hebben. Hetzelfde geldt voor Natura 2000-gebied Tevenerheide gezien de afstand van 1,5 km en het feit dat het AWACAS vliegveld er nog tussen ligt.

#### Consequenties vanuit de wet- en regelgeving

##### *Beschermd dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling*

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing voor algemene soorten te worden aangevraagd.

##### *Algemene vogels: geen directe schade*

Door de tuinvegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen. Er hoeft dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd.

##### *Omgevingsscansoorten: aangepaste werkwijze en nieuwe nestkasten plaatsen*

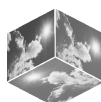
De vogelsoorten koolmees, pimpelmees, witte kwikstaart, boomkruiper en boomklever, die mogelijk in het te herinrichten deel van het plangebied broeden, zijn zogenaamde 'omgevingsscansoorten'. Voor dergelijke soorten eist de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Dienst Regelingen, 2009b) een omgevingsscan. Dat houdt in dat aannemelijk moet worden gemaakt dat deze soorten in de omgeving van het plangebied kunnen blijven voortbestaan. Hiervoor is al uitgelegd dat hiertoe mitigatie voor het verlies aan nestlocaties noodzakelijk is. In dit verband moeten er 4 nieuwe koolmezenkasten (ook geschikt voor pimpelmezen) en een boomkleverkast (ook geschikt voor boomkruipers) tegen bomen in het plangebied worden geplaatst. Daarnaast moet er een kwikstaartnestkast tegen het nieuwe gebouw worden opgehangen. Al deze kasten dienen op het oosten te worden bevestigd, op een minimale hoogte van 2,5 meter.

Koolmezen en pimpelmezen broeden vanaf half maart tot juli, de witte kwikstaart en de boomklever broeden van april t/m juli. Door de nu aanwezige nestkasten buiten het broedseizoen, dus in de periode 1 augustus – 1 maart te verwijderen, wordt voorkomen dat daarin vogels gaan broeden en wordt directe schade aan bewoonde nesten, jongen of eieren voorkomen.

*Om vernietiging van bewoonde nesten, eieren en jongen van de koolmees en witte kwikstaart te voorkomen, dient het voormalige hotel en de aangebouwde overkapping buiten de periode 1 maart – 1 augustus te worden gesloopt.*

##### *Vleermuizen: aanvullend onderzoek*

*Alle Nederlandse vleermuissoorten en hun vaste rust- en verblijfplaatsen zijn streng beschermd onder de Flora- en faunawet. Om de effecten van de plannen op vleermuizen te kun-*



*nen bepalen, is er aanvullend vleermuizenonderzoek nodig conform het vleermuisprotocol. Daartoe dienen er twee halve nachten vleermuizenonderzoek te worden uitgevoerd in de periode 15 mei – 15 juli (met minstens 30 dagen ertussen) en twee halve nachten in de periode 15 september – 1 oktober (met minstens 20 dagen ertussen). Indien blijkt dat er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen gebouwen aanwezig zijn, dan dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd (Dienst Regelingen, 2009c). Dit kan inhouden dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt en dat bij de bouw van het nieuwe gebouw vleermuisverblijven worden gecreëerd.*

*Omdat de aanwezigheid van vleermuisverblijven niet zal leiden tot ingrijpende aanpassingen van het plan, vormen vleermuizen hoe dan ook geen belemmering voor de voorgestane omgevingsvergunning. Wel dient met de sloop van het voormalige hotel te worden gewacht totdat het vleermuizenonderzoek is afgerond.*

#### *Voorkomen doden of verwonden dieren*

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

#### *Overige regelgeving*

Omdat er geen negatief effect op de EHS te verwachten is, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Van het deel van het plangebied dat binnen de POG ligt, wordt alleen niet gerealiseerde POG omgevormd. Omdat hierin geen belangrijke natuurwaarden verloren gaan is hiervoor geen compensatie nodig. In het niet als natuur ingerichte deel van de POG geldt wel de ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dat betekent dat behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen in de POG. Bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen in de POG geldt als uitgangspunt dat deze ontwikkelingen leiden tot een kwalitatieve en kwantitatieve versterking van de ecologische structuur van de EHS en POG in de provincie Limburg. Bij de provincie dient daarom te worden nagegaan in hoeverre de voorgestane ontwikkelingen mogelijk zijn.

Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of andere beschermde natuurgebieden zijn te verwachten, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

#### *Advies RUD Zuid Limburg*

De quickscan flora en fauna is voor een secundair advies voorgelegd aan de RUD Zuid Limburg. Door de RUD wordt het volgende geconcludeerd en geadviseerd.

Op basis van het voorliggende flora- en faunaonderzoek zal een vervolgonderzoek moeten plaatsvinden ten aanzien van de mogelijk aanwezige vleermuizen in het voormalige hotel. Ech-



ter, gelet op het feit dat het restaurant recent is afgebrand, wordt een dergelijk onderzoek niet meer opportuun geacht.

Er zijn twee ongewenste ontwikkelingen in het plangebied namelijk een dierenweide en een fietsenstalling die in de EHS terecht komen en in de bestemming natuur. In principe kunnen dergelijke ontwikkelingen geen toegang krijgen in de EHS. Alleen ontwikkelingen die een groot openbaar belang dienen én het ontbreken van alternatieve locaties kunnen in de EHS door-gang vinden. In dit geval is van een groot openbaar belang geen sprake. Bovendien is het in strijd met de vigerende bestemming.

Derhalve is de geplande ontwikkeling van een dierenweide en fietsenstalling in de EHS is niet toegestaan omdat het geen groot openbaar belang dient en er mogelijk alternatieve locaties of oplossingen denkbaar zijn. Het planvoornemen is op dit punt dan ook aangepast.

Het advies van de RUD is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

In het indelingsplan en het bouwplan worden voorgenoemde adviezen uit de quickscan flora en fauna en van de RUD volledig geïntegreerd.

#### *4.2.4 Externe veiligheid*

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg kan geconcludeerd worden dat er zich in of nabij het plangebied geen risicobronnen bevinden. Het planvoornemen zelf voorziet ook niet in het mogelijk maken van een risicobron. Het is dan ook niet noodzakelijk een onderzoek uit te voeren naar externe veiligheid.

#### *4.2.5 Geluid*

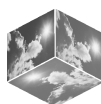
Bij nieuwbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het plan een geluidsgoed object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van een nieuwe geluidsbron. De beoogde horecagelegenheid met bijbehorende bedrijfswoning betreft ook geen geluidsgoed object. Om het woon- en leefklimaat van de bovenwoning te waarborgen, dient in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase akoestisch onderzoek te worden verricht naar de geluidwerende voorzieningen in de gevels van de woning.

#### *4.2.7 Waterparagraaf*

##### *Watertoets*

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De



watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Voor onderhavig planvoornemen wordt het hemelwater afgekoppeld. Hiervoor wordt de noodzakelijke capaciteit (zie consequenties van het planvoornemen) in de vorm van een bermsloot ter hoogte van het parkeerterrein aangelegd, waarbij rekening wordt gehouden met de 10 stappen van het Waterschap Roer en Overmaas:

**1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.**

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

**2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.**

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

**3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.**

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

**4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.**

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

**5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.**

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

**6. Toepassen voorkeurstabel af koppelen.**

Verantwoorde systeem keuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie.

Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

**7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25**

(35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

**8. Doorkijk maken naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten).**

Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrengen.

Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-straat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet in plan vermelden.

**9. Beheer en onderhoud regelen.**

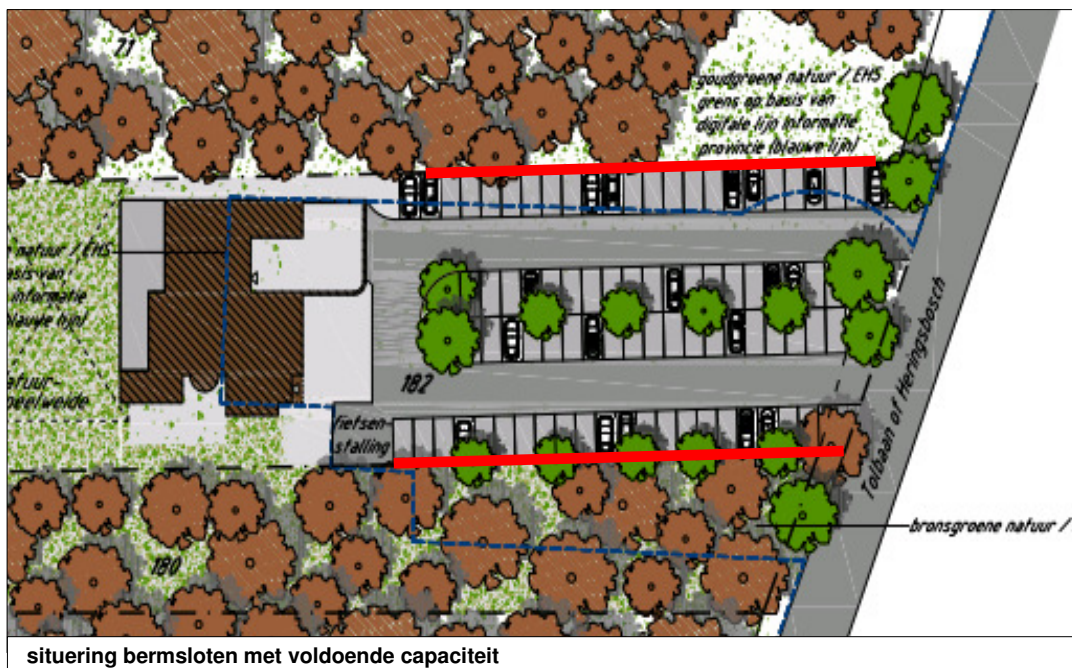
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

**10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.**

Op 25 november 2014 is het planvoornemen voor beoordeling aan het Watertoetsloket Roer en Overmaas aangeboden. In haar reactie geeft het waterschap aan dat het planvoornemen onder de zogenoemde ondergrens voor de watertoets valt. In het plan dient alleen een waterparagraaf opgenomen te worden waarin aangegeven wordt op welke wijze met het planvoornemen invulling wordt gegeven aan duurzaam waterbeheer. Met onderhavige paragraaf wordt hieraan invulling gegeven.

De reactie van het Waterschap Roer en Overmaas is als bijlage bijgevoegd.





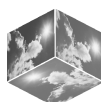
#### *Waterhuishoudkundige situatie*

Uit de legger van het waterschap Roer en Overmaas blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied geen primaire watergangen zijn gelegen. De dichtstbijzijnde primaire watergang betreft het Ruischerbeekje. Deze watergang doorsnijdt de Schinveldse bossen op ruime afstand.

Het plangebied zelf is grotendeels onverhard. Voor de brand was het perceel met 513 m<sup>2</sup> bebouwd. Het hemelwater van de bebouwing en het verhard oppervlak werd destijds niet via de rioolpersleiding afgevoerd. Waarschijnlijk werd het op eigen terrein verwerkt of liep het hemelwater gewoon het perceel op.

#### *Consequenties van het planvoornemen*

Als gevolg van de herinrichting van het plangebied en de bouw van een restaurant met bovenwoning in combinatie met een overdekt buitenterras wijzigt de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. De nieuwe bebouwing voorziet in een oppervlakte van totaal 383 m<sup>2</sup>. Hiermee neemt het verhard oppervlak qua bebouwing met 130 m<sup>2</sup> (513 – 383 m<sup>2</sup>) af ten opzichte van de voormalige bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt, ondanks deze afname, volledig afgekoppeld. Op eigen terrein wordt voor de opvang van het hemelwater een verlaging in het terrein aangebracht met een capaciteit van 13,5 m<sup>3</sup> (T=25, 35 mm). Dit wordt met de inrichting van het terrein meegenomen. Voor extreme situaties (T=100, 45 mm) is een capaciteit benodigd van 17,5 m<sup>3</sup> met een noodoverlaat dan wel wordt acceptabel geacht dat een gedeelte van het terrein tijdelijk onderwater staat. Deze noodzakelijke buffercapaciteit wordt op eigen terrein aangelegd als een (berm)sloot aan de zijkant van het perceel, parallel aan de parkeerplaatsen (in de bronsgroene landschapszone). Hier is voldoende ruimte aanwezig om de noodzakelijke capaciteit te realiseren c.q. bergen, zonder dat dit ten koste gaat van de goudgroene natuurzone.



De voorzijde van het restaurant met bovenwoning wordt ingericht als parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt niet verhard, maar bestaat uit semiverharding. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grastegels en de ontsluiting van deze parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in een splitverharding. Hierdoor kan het hemelwater wat ter plaatse valt direct infiltreren in de bodem en zijn er verder geen extra voorzieningen nodig voor de opvang van het hemelwater.

Het vuile water wordt aangesloten op de bestaande persrioolleiding. Hierdoor verandert de situatie niet. Wel dient nog nader onderzocht te worden of de bestaande voorziening qua capaciteit en werking geschikt is voor het bouwplan. Een riooldeskundige zal hiervoor geraadpleegd worden om dit nader te onderzoeken.

#### *4.2.8 Luchtkwaliteit*

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> of fijn stof), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Het planvoornemen voorziet in de herinrichting van het plangebied. In de bestaande situatie is reeds sprake van een horecagelegenheid. In de nieuwe situatie zal die niet wijzigen. Door de kwaliteitsverbetering zal het aantal bezoekers wellicht beperkt toenemen. Deze toename zal echter zo beperkt zijn dat dit Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### **4.3 Kabels, leidingen en straalpaden**

In of nabij het plangebied lopen geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven of anderzijds speciale aandacht vereisen. Ook in de wijdere omgeving zijn geen kabels en of leidingen aanwezig.



## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Inleiding**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan-voornemen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### **5.2 Economische uitvoerbaarheid**

#### *5.2.1 Kostenverhaal*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro, waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Een dergelijk exploitatieplan dient gelijktijdig vastgesteld te worden met het ruimtelijk plan of het besluit waarop het betrekking heeft (in dit geval een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning).

Uit voornoemde opsommingslijst blijkt dat de nieuwbouw van de horecagelegenheid wordt aangemerkt als een bouwplan in het kader van artikel 6.12 Wro. Dit betekent dat op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is tenzij de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

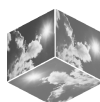
In dat kader wordt er tussen de initiatiefnemer en de gemeente Onderbanken een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere vastgelegd dat de kosten voor de nieuwbouw van de horecagelegenheid voor rekening van de initiatiefnemer komen, dat de realisatie niet gefaseerd zal plaatsvinden en dat er geen nadere eisen worden gesteld.

Door het ondertekenen van de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan geconcludeerd worden dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

### **5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van de nieuwe horecagelegenheid verantwoord.

Aangezien het plangebied reeds in gebruik is ten behoeve van een horecagelegenheid en het gebied zal worden heringericht, waardoor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt, wordt ervan uit gegaan dat tegen het plan geen overwegende bezwaren bestaan.



## 6 Procedure

### 6.1 De te volgen procedure

#### 6.1.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo ten behoeve van de bouw van een restaurant met bovenwoning en bijbehorend parkeerterrein. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning, te weten de reguliere en de uitgebreide procedure. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap.

#### 6.1.2 Ter inzage legging

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt, inclusief deze ruimtelijke onderbouwing, conform de uitgebreide procedure (zie schema volgende pagina) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

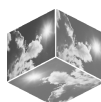
### 6.2 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure vindt zo nodig vooroverleg plaats met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het Waterschap. In dat kader heeft overleg plaats gevonden met de provincie Limburg en natuurorganisaties. Tevens is het planvoornemen voorgelegd via het watertoetsloket van het waterschap (zie paragraaf 4.2.7).

#### Overleg provincie Limburg

Op 16 januari 2015 heeft overleg met de provincie Limburg plaats gevonden over onderhavig planvoornemen. Het resultaat van dit overleg is:

- Het niet overeenkomen van de noordgrens van het kadastrale perceel 182 met de grens van goudgroene natuur is een kaartfout en wordt hersteld. De grens van de goudgroene natuur wordt gelijk getrokken met de kadastrale perceelsgrens ter plaatse. De geplande 27 parkeerplaatsen komen door het herstellen van deze kaartfout buiten de goudgroene natuurzone te liggen.
- De fietsenstalling wordt als onderdeel van het parkeerterrein gesitueerd binnen de bronsgroene landschapszone en maakt derhalve geen onderdeel meer uit van de goudgroene natuurzone. Compensatie van de fietsenstalling is daarmee niet meer aan de orde.
- Een deel van het restaurant c.q. de woning ligt binnen de goudgroene natuur. Dit deel van de goudgroene natuur wordt herbegrensd, waarbij het verloren oppervlak (285 m<sup>2</sup>) met een factor 3 als tegenprestatie moet worden gecompenseerd. Dit wordt in de vorm van een financiële bijdrage gedaan, welke vastgelegd wordt in een overeenkomst.



- De bronsgroene locatie aan de zuidzijde van het kadastrale perceel 182 wordt niet ingezet als tegenprestatie voor de verloren goudgroene natuur. Dit gedeelte blijft ook vrij van parkeerplaatsen.
- De speelweide wordt ingericht als natuurspeelweide waardoor deze onderdeel kan zijn van de goudgroene natuur. Dit houdt in dat deze speelweide gericht is op natuurlijk vermaak met natuurlijke producten uit het bos. Er komt geen hekwerk om de speelweide heen.
- De te verwijderen bestaande parkeerplaatsen die momenteel in de goudgroene natuur zijn gelegen worden als winst voor natuur gekoppeld aan de inrichting van de natuurspeelweide.
- Er zal serieus werk worden gemaakt van het adopteren van de kleine IJsvogelvlinder als kenmerk van de Schinveldse Bossen. Dit is opgenomen in het bedrijfsconcept.

#### Overleg Milieunetwerk Parkstad

Het planvoornemen is tevens met het Milieunetwerk Parkstad, op 6 maart 2015) besproken. Tijdens het overleg wordt door het Milieunetwerk de voorkeur uitgesproken om de bebouwing in de bronsgroene natuur en volledig buiten de goudgroene natuur te situeren. Hiervoor zou op perceel 180 de kamperfoelie weggehaald moeten worden, met compensatie in het achterliggende weiland. In het onderzoek naar de flora en fauna en in de variantenstudie is een en ander volledig uitgewerkt. Zowel de kamperfoelie als het open weiland zijn belangrijke leefgebieden voor de kleine ijsvogelvlinder. Beide dienen dan ook zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Ingrijpen is bovendien in strijd met de regelgeving.

Met deze uitleg kan het Milieunetwerk Parkstad zich vinden in het planvoornemen en adviseert positief over het voorliggende bouwplan met een bosingang, centraal parkeren en fietsenstalling voor de wandelaars, inclusief de natuurspeeltuin met natuureducatie voor de jeugd.



