

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. projectbesluit

Amstenraderweg (ong.) te Merkelbeek

IDN: NL.IMRO.0881.PBBRES-VG01

Gegevens opdrachtgever

Gemeente Onderbanken

Postbus 1090

6450 CB Schinveld

Contactpersoon:

Mevrouw drs. W. Smeets

CSO Adviesbureau

Sleperweg 10

6222 NK Maastricht

Tel. 043 – 352 39 50

Fax 043 – 352 39 70

j.laudy@cso.nl

Contactpersonen CSO:

De heer mr. J.L.E. Laudy

De heer mr. X.H.E. Rijnders

Projectcode: 09B267

Rapportnummer: 09B267.R002.XR.LK

Versiedatum: 5 juli 2010

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding en doel.....	1
1.2	Projectgebied.....	1
1.3	Bij het projectbesluit behorende stukken.....	2
1.4	Leeswijzer.....	2
2	Het project.....	3
2.1	Projectbeschrijving.....	3
2.2	Strijd met bestemmingsplan.....	3
3	Uitvoerbaarheid.....	5
3.1	Inleiding.....	5
3.2	Ruimtelijk beleid.....	5
3.2.1	Rijksbeleid.....	5
3.2.2	Provinciaal beleid.....	7
3.2.3	Regionaal beleid.....	10
3.2.4	Gemeentelijk beleid.....	11
3.3	Milieuaspecten.....	12
3.3.1	Bodem.....	12
3.3.2	Geluid.....	12
3.3.3	Luchtkwaliteit.....	13
3.3.4	Externe veiligheid.....	14
3.3.5	Natuurwaarden.....	15
3.3.6	Archeologie.....	17
3.3.7	Water.....	19
3.4	Overige aspecten.....	20
3.4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	20
3.4.2	Economische uitvoerbaarheid.....	20
4	Conclusie.....	21

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

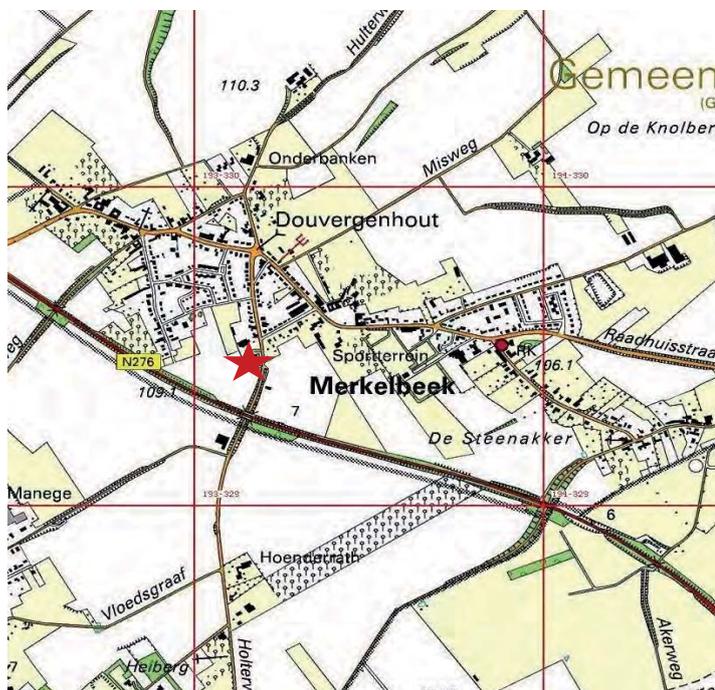
1.1 Aanleiding en doel

Het perceel gelegen aan de Amstenraderweg (ongenummerd) aan de zuidzijde van huisnummer 32 te Merkelbeek heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De eigenaar van dit perceel wil op het perceel één woning realiseren. De gemeente Onderbanken heeft in november 2005 met de realisatie ingestemd. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat, in het kader van verbetering van de woonkwaliteit, het voormalige bedrijfspand wordt gesloopt. De sloop van dit bedrijfspand heeft inmiddels plaatsgevonden. Om realisatie van de woning planologisch mogelijk te maken is vereist dat de huidige bedrijfsbestemming wordt omgezet in de bestemming 'Wonen'.

Om deze bestemmingswijziging te realiseren neemt de gemeente een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat het nieuwe gebruik van de locatie mogelijk maakt. Dit projectbesluit zal op termijn, in het kader van de inpassingsplicht ex. artikel 3.13 Wro, worden ingepast in het bestemmingsplan.

1.2 Projectgebied

De locatie van het projectgebied is gelegen aan de Amstenraderweg, aan de zuidzijde van huisnummer 32, (kadastraal bekend gemeente Merkelbeek, sectie C, nummers 1528 en 1529). De locatie is daarmee gelegen aan de zuidelijke rand van de dorpskern Merkelbeek in de gemeente Onderbanken. Ten noorden en zuiden wordt de locatie begrensd door bestaande bebouwing langs de Amstenraderweg. Ten westen grenst de locatie aan akker- en weiland. De Amstenraderweg vormt de oostelijke begrenzing van het projectgebied.



Afbeelding 1: Topografische ligging plangebied

1.3 Bij het projectbesluit behorende stukken

Het projectbesluit met ID-nummer NL.IMRO.0881.PBBRES-VG01 bestaat uit de volgende stukken:

- projectbesluit;
- ruimtelijke onderbouwing;
- verbeelding.

In tegenstelling tot bestemmingsplannen bestaat voor gebiedsgerichte besluiten zoals onderhavig projectbesluit geen afspraak over de verbeelding. Bij dit projectbesluit hoort een eenvoudige geometrische weergave van het gebied waarop het besluit ziet. De verbeelding geeft daarmee aan waar het projectgebied is gelegen. Het projectbesluit gaat vergezeld van deze ruimtelijke onderbouwing, waarin de aan het besluit ten grondslag liggende onderzoeken en de projectbeschrijving zijn opgenomen.

De ruimtelijke onderbouwing bevat op grond van artikel 5.1.3 Bro tenminste de volgende aspecten:

- een beschrijving van de strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met het vigerende (bestemmings)plan;
- de verhouding tussen de voorgestelde ontwikkeling en het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- een beschrijving van de gevolgen van de geplande ontwikkeling voor de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied (bijv. landschappelijk karakter omgeving, verkeerskundige gevolgen, ecologie, geluid, toepasselijkheid Bevi);
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken (luchtkwaliteit);
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken;
- inzichten over de uitvoerbaarheid van het besluit (economische en maatschappelijke haalbaarheid).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan voorgaande punten aandacht besteed. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

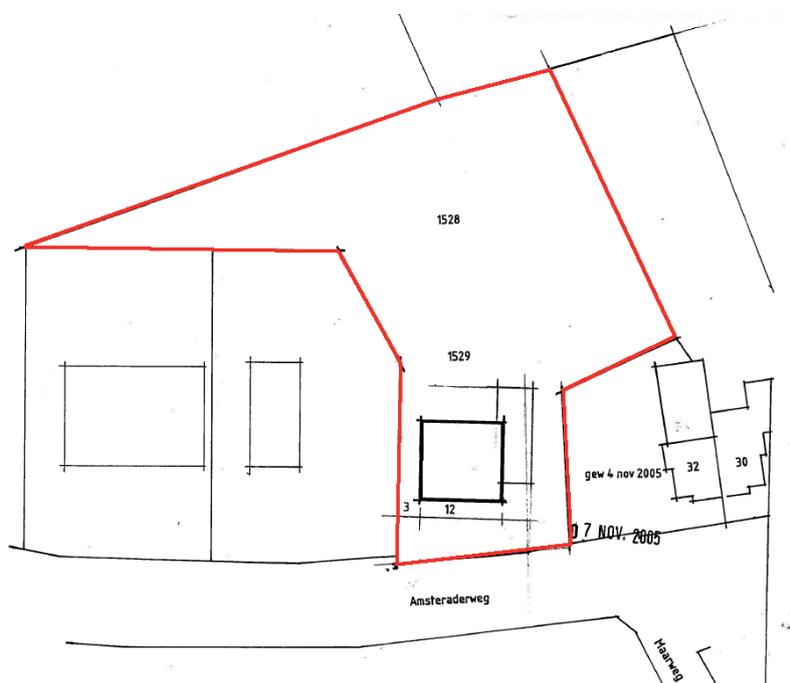
1.4 Leeswijzer

Na dit inleidend hoofdstuk, volgt in hoofdstuk 2 de omschrijving van het project en de beschrijving van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de randvoorwaarden die gelden voor de uitvoering van dit projectbesluit. Het betreft zowel de beleidsmatige randvoorwaarden als milieutechnische aspecten.

2 Het project

2.1 Projectbeschrijving

Het project betreft de realisatie van één woning. Voorbereidend op deze realisatie heeft sloop van het voormalige confectieatelier BREDO, dat op de locatie was gesitueerd, plaatsgevonden. Deze sloop vormde, in het kader van verbetering van de woonkwaliteit, een voorwaarde voor de realisatie van de woning in het kader van verbetering van de woonkwaliteit.

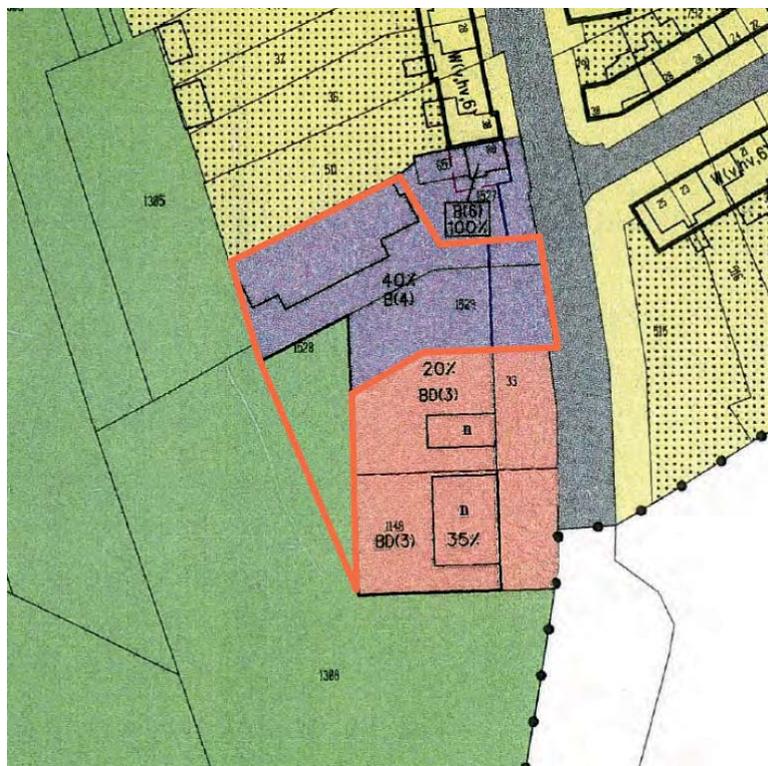


Afbeelding 2: Bouwvoorstel (november 2005)

2.2 Strijd met bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Woonkernen' dat op 22 juni 2000 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Onderbanken en op 30 januari 2001 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg.

De locatie heeft in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en voor een klein gedeelte de bestemming 'Agrarisch gebied' (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Woonkernen' (oranje omlijning geeft de projectgrens weer)

Het voorgestelde project voorziet in een woonbestemming ter plaatse, hetgeen in strijd is met de vigerende bedrijfs- en agrarische bestemming van de gronden.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een projectbesluit ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als bodem, geluid, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Al deze onderdelen vormen de grondslag van de ruimtelijke onderbouwing die als basis geldt voor het projectbesluit. In dit hoofdstuk wordt op deze onderwerpen ingegaan.

3.2 Ruimtelijk beleid

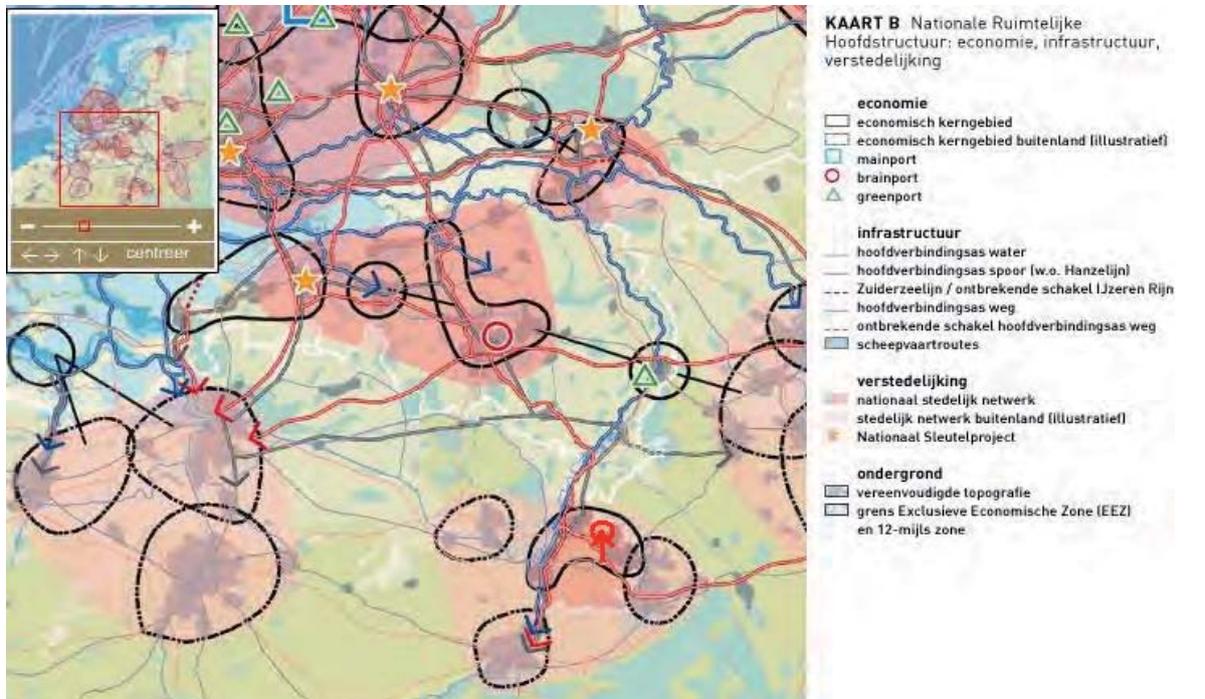
In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.2.1, § 3.2.2 en § 3.2.3, § 3.2.4). Voor het rijksbeleid wordt gebruik gemaakt van het overkoepelend stuk de 'Nota Ruimte'. Het provinciaal en regionaal beleid wordt besproken aan de hand van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' en de 'Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen Parkstad Limburg 2006-2010'. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de overwegingen uit het collegevoorstel 'bestemmingsplanwijziging locatie Amstenraderweg te Merkelbeek'.

3.2.1 Rijksbeleid

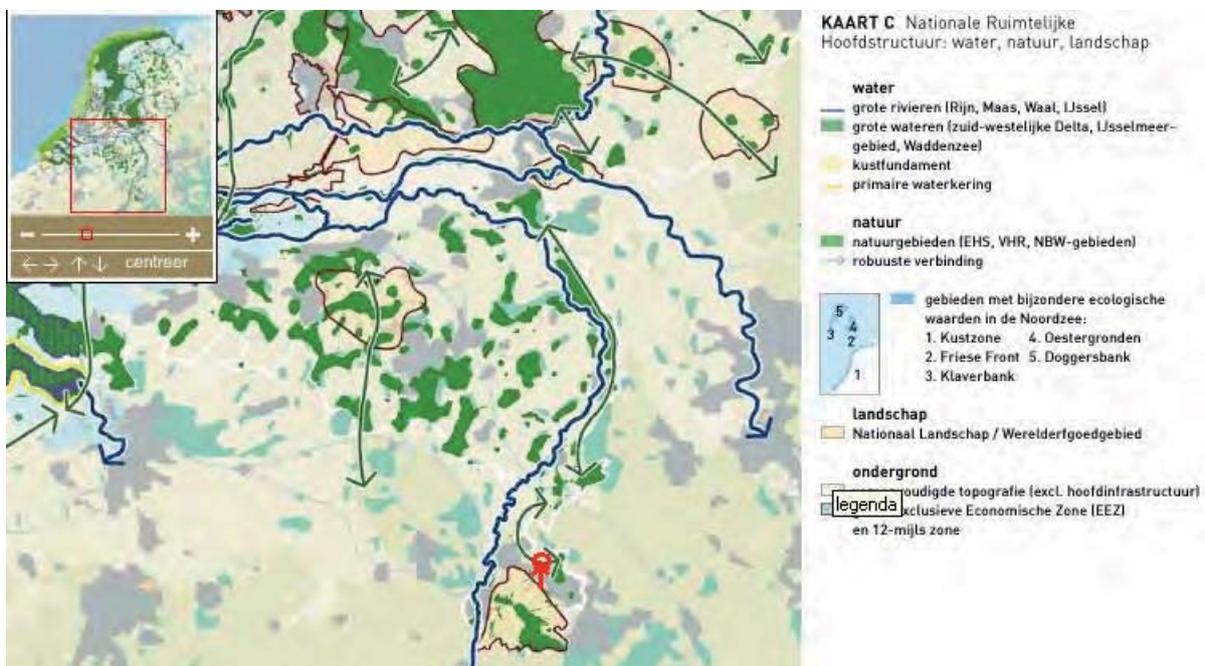
Nota Ruimte (2006)

Het vigerende nationale beleidskader wordt gevormd door de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Daarbij ligt het accent van deze nota op het sturen en realiseren van ontwikkeling. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

In het kader van het ruimtelijke beleid hanteert het kabinet het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Verantwoordelijkheden worden zodoende zoveel mogelijk op decentraal niveau neergelegd. Om uitvoering en kwaliteit van deze decentrale verantwoordelijkheden te waarborgen is in de Nota een basiskwaliteit vastgelegd. Via generieke regels wordt een ondergrens gecreëerd voor alle ruimtelijke plannen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht, vormen samen de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Deze hoofdstructuur krijgt extra aandacht van het Rijk en gaat verder dan de standaard basiskwaliteit. De kern Merkelbeek behoort tot een economisch kerngebied zoals vastgelegd in de rode hoofdstructuur van de Nota Ruimte (zie afbeelding 4). Het behoort niet tot een ecologische hoofdstructuur zoals vastgelegd in de Groene hoofdstructuur van de Nota Ruimte (zie afbeelding 5).



Afbeelding 4: “Rode” hoofdstructuur (economie, infrastructuur verstedelijking)



Afbeelding 5: “Groen” hoofdstructuur (water, natuur, landschap)

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals verwoord in de Nota Ruimte. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in het kader van de basiskwaliteit “steden, dorpen en bereikbaarheid” in de nota opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Op basis van deze bundelingsstrategie dienen nieuwe functies of bebouwingen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen. Dit betekent in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. In bestaand bebouwd gebied dient middels verdichting de nog aanwezige ruimte zo efficiënt mogelijk te worden benut. Verder stimuleert het Rijk revitalisering, herstructurering en transformatie van (verouderde) wijken zodat ook de reeds bebouwde ruimte zo optimaal mogelijk wordt benut. Uitgangspunt is dat gemeenten voldoende ruimte krijgen om te voorzien in woningbouw voor de natuurlijke bevolkingsaanwas en te voorzien in aanwezige woningbehoefte.

Conclusie

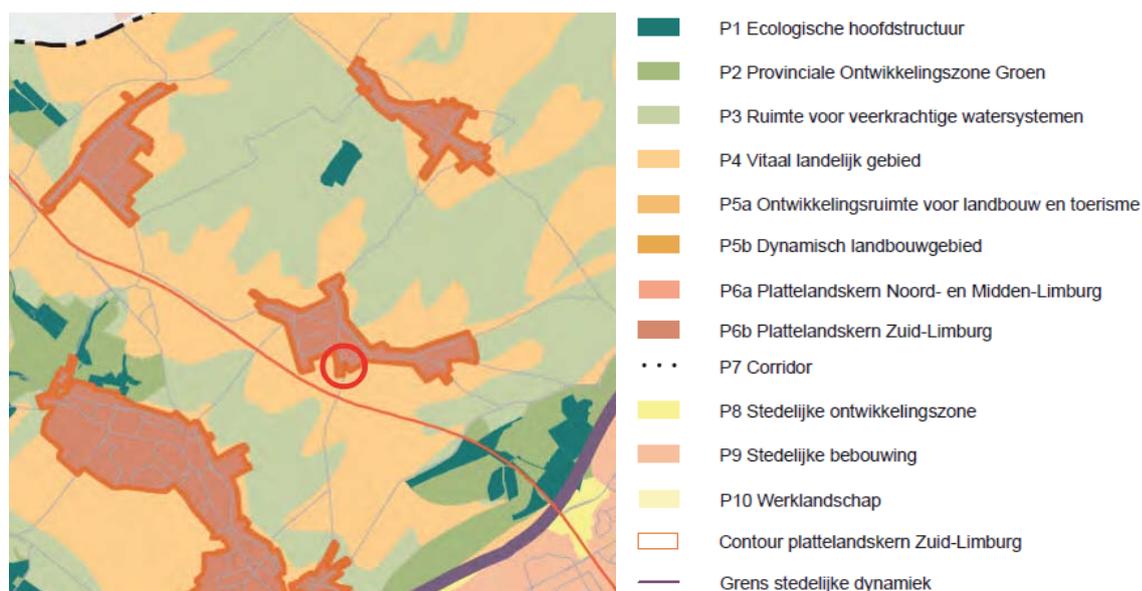
De woning wordt gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied en sluit aan op de aanwezige bebouwing. Het project voldoet daarmee aan het rijksbeleid uit de Nota Ruimte.

3.2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie 2010)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Per 1 juli 2008 heeft het POL de status van structuurvisie.

De toegevoegde afbeelding is een uitsnede van de POL2006 perspectieven kaart (actualisatie 2010). Deze kaart is opgedeeld in een tiental ontwikkelingsperspectieven, die ieder hun eigen doelstellingen nastreven.



Afbeelding 6: Uitsnede POL-perspectievenkaart (actualisatie 2010)

De locatie is gelegen binnen de plattelandskern van Merkelbeek. Deze kern bevat bestaand bebouwd gebied en valt onder het perspectief Plattelandskern Zuid-Limburg (P6b). Deze plattelandskernen hebben een kleinschalig karakter. Voorzieningen en activiteiten met een stedelijk karakter horen hier in beginsel niet thuis.

Op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, enerzijds en vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme anderzijds wordt in Zuid-Limburg een terughoudend groeibeleid gehanteerd. In Noord- en Midden-Limburg is enige uitbreiding nog wel wenselijk, voor beide gebieden is daarom een apart perspectief opgenomen. Uitgangspunt is dat de vitaliteit van de plattelandskernen behouden blijft. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking.

Woningbouw

Voor “Wonen” kent het POL2006 een specifieke visie en ambitie, gericht op een lange termijn. De provincie Limburg wil investeren in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats. In Limburg is sprake van een kwantitatieve én kwalitatieve opgave. In regionale woonvisies moet hier invulling aan worden gegeven. Speerpunten zijn herstructurering, een goede inpassing van nieuwe woningbouwlocaties, variatie in woonmilieus, op doelgroepen gerichte nieuwbouwdifferentiatie en duurzaam bouwen. Herstructurering van de bestaande voorraad wordt steeds belangrijker.

Uitgangspunt voor de toekomst is het realiseren van een groter aanbod in woonmilieus, bijvoorbeeld in de vorm van bijzondere binnenstedelijke woonmilieus, intensief gemengde woon- en werkgebieden op kleine schaal, wooncomplexen met een hoog servicegehalte en luxe voorstedelijke woonmilieus. Doelgroepen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun woonbehoefte moeten adequaat worden gehuisvest. Het gaat hierbij om starters op de woningmarkt, asielzoekers, statushouders, verslaafden en mensen met een verstandelijke of lichamelijke handicap. Vraag en aanbod naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting, moet beter op elkaar aansluiten.

In Limburg moet op een duurzame manier worden gebouwd en verbouwd, zodat milieubelasting en energiegebruik worden teruggedrongen. Duurzaam bouwen moet in de ogen van de provincie Limburg een integraal onderdeel worden van het denk-, plan- en besluitvormingsproces over de gebouwde omgeving (woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructuur)

Nieuwe woningbouwlocaties moeten passen in de regionale behoefte aan woonmilieus. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk op het openbaar vervoer. De situering van nieuwe woningen moet passen binnen het aangegeven bundelings- en contourenbeleid. Bovendien moet de uitbreiding binnen de vastgestelde contouren liggen.

Woningvoorraadontwikkeling 2010-2030

Gelet op de ontwikkeling in de woon-werkrelaties en het gebruik van de aanwezige voorzieningen moet Zuid-Limburg als één woningmarkt worden beschouwd met inbegrip van de aangrenzende gebieden in België en Duitsland. Het is een (inter-)nationaal stedelijk netwerk. In Zuid-Limburg is het verwachte maximale aantal huishoudens reeds rond 2015 bereikt. Dit betekent niet, dat een bouwstop dreigt. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd. Omvorming van de woningvoorraad en het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt. Hierbij wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling.

Daar dient een sterk accent te liggen, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg;
- nieuwbouwwoningen dragen bij aan de transformatie van verouderde woningen.

Het landelijk gebied van Zuid-Limburg dient een aandeel van 5% te leveren in de reductie van de woningvoorraad van Zuid-Limburg. Een consequentie hiervan is dat elke nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Het reductiepercentage van 5% is een richtinggevende opgave die geconcretiseerd wordt in de regionale woningbouwprogramma's.

Contourenbeleid

Het contourenbeleid is ingevoerd via de vaststelling van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg. Deze is door Provinciale Staten vastgesteld op 24 juni 2005. Het doel van dit beleid is om enerzijds de waardevolle landelijke gebieden in de provincie te behouden en anderzijds vereiste ontwikkeling van platteland en stedelijke gebieden mogelijk te maken. Zodoende is het bouwen buiten de vastgestelde contouren slechts onder voorwaarden toegestaan. Op de overzichtskaart "Plangrens en gebied Contourenbeleid Limburg" zijn de plangrenzen vastgesteld.

Het projectgebied aan de Amstenraderweg ligt gedeeltelijk buiten de contour van Merkelbeek. De in de projectomschrijving geplande woning is echter gelegen binnen de contour. Het contourenbeleid vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.



Afbeelding 7: Uitsnede POL-contourenkaart

Provinciale Woonvisie 2004-2010

De provinciale woonvisie vormt een nadere uitwerking van het beleid in het POL en een operationeel kader. In afstemming met de belangrijkste regionale actoren worden op basis hiervan overeenkomsten gesloten in de vorm van afsprakenkaders, inclusief regionale programma's gericht op de woningvoorraadontwikkeling voor een periode van 4(-10) jaar. Er is een nieuwe provinciale woonvisie in voorbereiding voor de periode 2010-2014. Het concept hiervan is naar verwachting gereed in april/mei 2010. Het POL (actualisatie 2010) vormt het uitgangspunt voor de provinciale woonvisie. Aangezien de woonvisie nog niet gereed is, kan worden uitgegaan van de woningbouwopgave zoals verwoord in het POL (zie hiervoor).

Conclusie provinciaal beleid

De realisatie van de vrijstaande woning draagt bij aan het bundelingsbeleid en een kwalitatieve woningvoorraad. De ontwikkeling komt zodoende overeen met de provinciale beleidsambities.

3.2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen Parkstad Limburg 2006-2010

De regionale woonvisie is een uitwerking van de 'Provinciale Woonvisie Limburg 2004-2010', een nieuwe regionale woonvisie is in voorbereiding. De gemeente Onderbanken maakt onderdeel uit van de woonregio 'Parkstad Limburg'. De regionale woonvisie 'Regionale Woonvisie op Hoofdpijnen Parkstad Limburg 2006-2010' is vastgesteld in 2006.

In de woonvisie zijn de volgende relevante speerpunten opgenomen:

- Krimp als kans zien: door demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de woningvraag zal de regio de regie nemen om de woningmarkt in evenwicht te brengen en te houden door vraag en aanbod, kwaliteit en kwantiteit naar elkaar toe te brengen.
- Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het wonen in Parkstad door het stimuleren van innovatie en vernieuwing, om de woonconsument te verleiden, imagooversterking te bewerkstelligen en de regio als een activerende kracht te positioneren die goede initiatieven stimuleert.
- Bewoners meer kansen bieden om hun woonwensen te realiseren door een aanbod te genereren dat beter aansluit bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners.

Regionaal woningbouwprogramma 2006-2010

Het woningbouwprogramma 2006-2010 is op 26 september 2007 door het Parkstad Bestuur vastgesteld. Het geeft inzicht welke woningen (in projectvorm) wanneer en waar gepland zijn. Gemeenten zijn na publicatie van de bouwprogrammering in beginsel gebonden aan dit programma, tenzij op verzoek aan het Parkstad bestuur nieuwe projecten worden opgenomen, die voldoen aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in 'Van Zeef naar Zwengel'. Middels een intrekingsbeleid voor bouwvergunningen kunnen plannen bovendien 'uit de markt worden gehaald', onder andere als concreet zicht op realisatie ontbreekt.

Op basis van het principeverzoek van september 2005, is voor de locatie Amstenraderweg te Merkelbeek een bouwcontingent in het woningbouwprogramma opgenomen.

Conclusie regionaal beleid

Onderhavig projectbesluit komt overeen met het regionale beleid. De realisatie van de woning kan bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en kan bovendien zorgen voor betere aansluiting op de woonwensen van bewoners. Verder is voor de projectlocatie een contingent opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Collegevoorstel bestemmingsplanwijziging locatie Amstenraderweg te Merkelbeek

Op 26 mei 2009 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Onderbanken het collegevoorstel inzake de bestemmingsplanwijziging voor de locatie aan de Amstenraderweg te Merkelbeek akkoord bevonden.

Het voorstel bouwt voort op de verleende medewerking aan het principeverzoek van september 2005. Deze medewerking is, bij besluit, door het college op 15 november 2005 verleend. Voorwaarde voor deze verlening is dat een verbetering van de woonkwaliteit ontstaat. Verbetering wordt mede bereikt door de sloop van de bestaande bedrijfshal en een geschikte bodem voor woningbouw. Naar aanleiding van dit besluit is in het Regionaal Woningbouwprogramma 2006-2010 een bouwcontingent opgenomen. Via een vrijstelling ex. artikel 19 van de WRO zou vervolgens medewerking worden verleend aan de bouw van de woning.

Op 24 april 2005, is middels indiening van een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan, op deze medewerking ingegaan. Op basis van het collegevoorstel van 26 mei 2009 heeft het college bepaald dat tot 2010 nog kan worden meegewerkt aan de bestemmingsplanwijziging. De eerdere beleidsoverwegingen blijven gehandhaafd en het verleende contingent is nog tot 2010 gereserveerd. Na 2010 moet de ontwikkeling betrokken worden bij de nieuwe beleidslijnen die zijn gericht op krimp en herstructurering. In het kader van de invoering van de nieuwe Wro zal medewerking niet meer worden verleend via de vrijstellingsprocedure ex. artikel 19 WRO (oud) maar met behulp van een projectbesluit ex. artikel 3.10 Wro.

Conlusie gemeentelijk beleid

Initiatiefnemer heeft aangegeven in 2010 uitvoering te willen geven aan de bestemmingswijziging. Het projectbesluit komt zodoende overeen met het vigerende gemeentelijk beleid. Bovendien voorziet het project in een verbetering van de woonkwaliteit nu de voormalige bedrijfshal is gesloopt. Ook is het project, middels het Regionaal Woningbouwprogramma 2006-2010, betrokken bij de totale regionale woningontwikkeling zodat bewaking van de woningtoename in de regio is verzekerd.

3.3 Milieuaspecten

Onderdeel van de beoordeling van de haalbaarheid van de ontwikkeling van de woning zijn de milieuhygiënische onderzoeken. Deze onderzoeken dienen een tweeledig doel. In de eerste plaats kan op basis hiervan worden beoordeeld of milieuhygiënische risico's aanwezig zijn. In de tweede plaats kan op basis van deze onderzoeken worden bepaald welke aanvullende maatregelen binnen het projectgebied moeten worden genomen om het gebied geschikt te maken voor de realisatie van de woning en welke kosten dit met zich zal brengen.

3.3.1 Bodem

In december 2009 is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het projectgebied (Geonius, MA-90427). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1.

De onderzochte locatie beslaat circa 2.380 m². Het onderzoek bestaat uit een vooronderzoek in de vorm van een bureaustudie en een veldonderzoek. Doel van het vooronderzoek is het verzamelen van relevante informatie over de locatie en het formuleren van een onderzoekshypothese en een onderzoeksstrategie. Het uitgevoerde vooronderzoek resulteert in de hypothese “Onverdacht”. Er zijn geen belastende bronnen te verwachten. Dit geldt tevens voor asbest in de bodem. Op basis hiervan is de onderzoeksstrategie “Onverdacht” opgesteld. Het veldwerk is volgens de opgestelde onderzoeksstrategie uitgevoerd op 4 januari 2010.

Conclusie

Na uitvoering van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor toekomstige ontwikkelingen in het projectgebied. Ten aanzien van grond die bij nieuwbouw vrijkomt en niet op locatie wordt hergebruikt, kan een onderzoek volgens het Besluit bodemkwaliteit vereist zijn om de grond te kunnen afzetten of elders te kunnen hergebruiken. De verwachting is dat deze grond overeenkomt met klasse achtergrondwaarde of klasse wonen. Definitieve vaststelling van de kwaliteit kan middels een partijkeuring worden uitgevoerd.

3.3.2 Geluid

In het kader van de realisatie van de woonbestemming is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het projectgebied dat de gevelbelasting van de toekomstige woning vaststelt (Jansen, 2010.02.G.1.R02). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2.

Het onderzoek is beperkt gebleven tot het geluidhinderaspect wegverkeerslawaai. Het project is dan ook niet gesitueerd binnen de zone van andere geluidsbronnen als industrie, railverkeer en/of luchtvaart.

In het kader van dit aspect is het wegverkeerslawaai van de Amstenraderweg en de N276 onderzocht. Voor beide wegen is de 48 dB(A) contour vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat het projectgebied niet is gelegen binnen de 48(A) dB contour van de N276.

De Amstenraderweg, welke een snelheidsbeperking kent van 30 km.uur, is niet zoneplichtig. De geluidbelasting van deze weg is niet getoetst aan de Wet geluidhinder. Voor de toets aan het bouwbesluit (binnenniveau van 33 dB en daarmee een gevelbelasting van 53 dB(A) is de gevelbelasting ten gevolge van de Amstenraderweg wel bepaald.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van verkeer op de Amstenraderweg geldt dat indien de afstand van de voorgevel van de woning tot de as van de weg groter is dan 7 meter, geen geluidwerende voorzieningen nodig zijn en wordt voldaan aan de voorschriften uit het bouwbesluit.

Conclusie

In het kader van de wet geluidhinder zijn geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woonbestemming. Het vaststellen van hogere grenswaarde is niet vereist. Bij hedendaags materiaalgebruik, gebouwwontwerp en een zorgvuldig opgestelde ventilatiebalans wordt voldaan aan het binnenniveau.

3.3.3 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden (onder andere nemen van een projectbesluit) uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een verslechtering van 1% komt voor zowel de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide als fijn stof overeen met een verslechtering van 0,4 µg/m³.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Op basis van bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) dragen de volgende ontwikkeling “niet in betekenende maten” bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarvoor geen luchtonderzoek te worden uitgevoerd:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2);
- < 100.000 m² b.v.o. Bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 200.000 m² b.v.o. Bij minimaal 2 ontsluitingswegen met en gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.1).

Op 19 december 2008 is de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 gewijzigd. In deze wijziging wordt het toepasbaarheidbeginsel (op bepaalde plaatsen hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden) en het blootstellingcriterium (relatie tussen de duur van de blootstelling en de te toetsen norm) geïntroduceerd.

Het toepasbaarheidsbeginsel is vastgelegd in artikel 2 (nieuw) van de Regeling en beschrijft de gebieden/locaties waar geen vaststelling van de luchtkwaliteit of berekening van de effecten van een ontwikkeling op de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Het gaat daarbij om:

- locaties die zich bevinden in gebieden waartoe leden van het publiek geen toegang hebben en waar geen vaste bewoning is;
- terreinen waarop een of meer inrichtingen zijn gelegen, “waarop de arbo-wetgeving van toepassing is”;
- de rijbaan van wegen en de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang tot de middenberm hebben.

Het blootstellingcriterium is vastgelegd in artikel 22, lid 1 onder a: “waaraan de bevolking kan worden blootgesteld gedurende een periode die in vergelijking met de middelingstijd van de betreffende luchtkwaliteits significant is”. Met andere woorden: aan de jaargemiddelde grenswaarde moet worden getoetst bij langdurige blootstelling, aan de uurgemiddelde grenswaarde moet worden getoetst bij kortstondige blootstelling.

Het onderhavige projectbesluit betreft de ontwikkeling van één woning, zodat op basis van bijlage 3A sprake is van een “Niet in Betekenende Mate”-project, waarvoor geen luchtkwaliteitsonderzoek behoeft te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat voor de locatie worden verwacht. Door het ontbreken van grote bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving en het feit dat de projectlocatie is gelegen in een dorpsgebied zal het aantal verkeersbewegingen rond de projectlocatie het jaar gemiddelde grenswaarden en de uurgemiddelde grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit 2007 niet overschrijden. Het projectgebied is bovendien op meer dan 50 meter afstand van de provinciale weg N276 gelegen.

Conclusie

Vanuit de Wet luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen om de realisatie van de woning planologisch mogelijk te maken door onderhavig projectbesluit.

3.3.4 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid dient een planologische ontwikkelingen onder meer te worden getoetst aan het Beluik Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voor het plangebied moet worden onderzocht of in de directe leefomgeving risicovolle inrichtingen zijn gesitueerd waaraan burgers kunnen worden blootgesteld.

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport, verwerking en bewerking van gevaarlijke stoffen. Het doel is een basisbeschermingsniveau te realiseren. Activiteiten met gevaarlijke stoffen kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving. Door onderzoek kan inzicht worden verkregen in deze risico's. In sommige gevallen zijn maatregelen mogelijk die erop gericht zijn om de externe veiligheid te verbeteren. Bij nieuwe ontwikkelingen en knelpuntsituaties kan de afstand tot risicovolle activiteiten worden vergroot (zoning).

Er wordt onderscheid gemaakt in externe veiligheid als plaatsgebonden risico en als groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag in geen geval worden overschreden. In Nederland zijn weinig locaties waar conflicten ontstaan met het plaatsgebonden risico. Knelpuntsituaties liggen met name rond LPG tankstations.

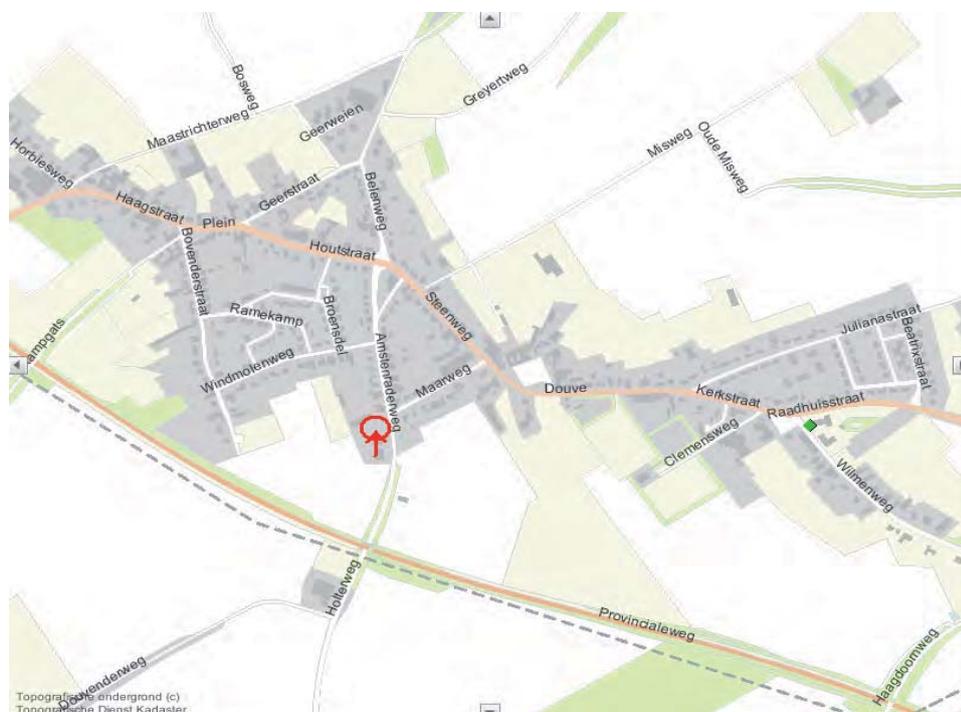
Bij het groepsrisico zal, bij beoordeling van nieuwe ontwikkelingen, rekening moeten worden gehouden met een oriënterende waarde. Voor de oriënterende waarde geldt dat afwijken alleen mogelijk is op basis van een deugdelijke motivering. Vooral in dichtbevolkte en intensief gebruikte gebieden zoals stadscentra en kantoorgebieden kan spanning ontstaan tussen de aanwezigheid en nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten

en het groepsrisico. Verder geldt de eis dat bij ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van het groepsrisico aandacht moet zijn voor de zelfredzaamheid van mensen en de bereikbaarheid van hulpdiensten bij een eventuele calamiteit met gevaarlijke stoffen. Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen de invloedssfeer van een risicovolle activiteit, dient in het kader van het BEVI de desbetreffende regionale brandweer de gelegenheid te krijgen om advies aan het gemeentebestuur uit te brengen.

Situatie projectgebied

Op basis van de risicokaart Limburg kan worden geconcludeerd dat geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het projectgebied aanwezig zijn met een risicocontour die valt over de terreingrenzen van het projectgebied.

Op een afstand kleiner dan 200 meter van het projectgebied zijn tevens geen wegen, spoorlijnen of waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart Limburg (bron: risicokaart.nl)

Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen inrichtingen of activiteiten aanwezig die een risico voor de leefomgeving vormen.

3.3.5 Natuurwaarden

Flora en fauna

Op basis van de Flora- en Faunawet bestaat een verplichting om bij planologische ontwikkelingen rekening te houden met bescherming van de planten en dieren die in het gebied voorkomen. In het kader van flora en fauna is voor het projectgebied en de directe omgeving onderzocht welke planten- en diersoorten in het gebied voorkomen.

In het kader van dit project is nagegaan welke natuurwaarden in het projectgebied en de directe omgeving daarvan voorkomen. Daarvoor is gebruik gemaakt van gegevens van de website Natuurgegevens van de provincie Limburg (broedvogels en planten) en de landelijke website Het Natuurloket (overige soortgroepen).

Gegevens van deze websites zijn 10 jaar oud of jonger. Voor de Flora- en faunawet zijn alleen gegevens van 1 tot 2 jaar oud geschikt.

Flora

Volgens de natuurgegevens Provincie Limburg 1983 – 2008 komen in het projectgebied geen beschermde plantsoorten voor.

Fauna

Volgens de natuurgegevens Provincie Limburg 1983 – 2008 komen in de omgeving van het projectgebied de volgende beschermde diersoorten voor:

- Grasmus
- Geelgors
- Zwarte kraai
- Zwarte roodstaart

Gelet op de geringe omvang van het projectgebied, de ligging op een voormalige bedrijfslocatie en de huidige situatie op het terrein (braakliggend, met regelmaat gemaaid), wordt geen vervolgonderzoek nodig geacht. Werkzaamheden in het projectgebied dienen plaats te vinden buiten het broedseizoen.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De EHS is opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Ontwikkelingen in de Ecologische hoofdstructuur waarbij de wezenlijke waarden en kenmerken van die hoofdstructuur worden aangetast, zijn alleen toelaatbaar indien zij van groot openbaar belang zijn. De ecologische hoofdstructuur heeft geen “externe werking”. Dit wil zeggen dat alleen op gevolgen wordt getoetst bij werkzaamheden die plaatsvinden binnen de EHS. Aangezien onderhavig plangebied in zijn geheel is gelegen buiten de EHS, gelden geen beperkingen.

Natura2000-gebieden

Natura2000-gebieden zijn beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden hebben zogenaamde “externe werking” hetgeen wil zeggen dat ook bij ontwikkelingen die plaatsvinden buiten een Natura2000-gebied, moet worden getoetst of deze een invloed hebben op het gebied. Indien een project significante effecten kan hebben op de instandhoudingsdoelstelling van een Natura2000-gebied geldt een vergunningplicht en kan sprake zijn van een mitigatie- en/of compensatieplicht.

In het kader van dit project is de ligging van de planlocatie in relatie tot Natura2000-gebieden nagegaan. Onderhavige planlocatie ligt niet in de nabijheid van Natura2000-gebieden zodat nader onderzoek naar de invloed van het project op Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van natuurwaarden gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van onderhavig projectgebied. Werkzaamheden moeten bij voorkeur plaatsvinden buiten het broedseizoen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het projectgebied een broedperiode worden aangehouden van 15 maart tot 15 augustus.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen moeten worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

3.3.6 Archeologie

In opdracht van de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau voor het grondgebied van deze gemeenten een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart vervaardigd. Parkstad Limburg gemeenten is een samenwerkingsverband tussen 7 gemeenten: Heerlen, Kerkrade, Brunssum, Landgraaf, Onderbanken, Voerendaal en Simpelveld.

Het doel van het opstellen van de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart is om ten behoeve van toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten in de verschillende gemeenten. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering in de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth.

In afbeelding 9 is een uitsnede van de kaart opgenomen. Het projectgebied is gelegen in een gebied met hoofdzakelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde, maar buiten de historische dorpskern.

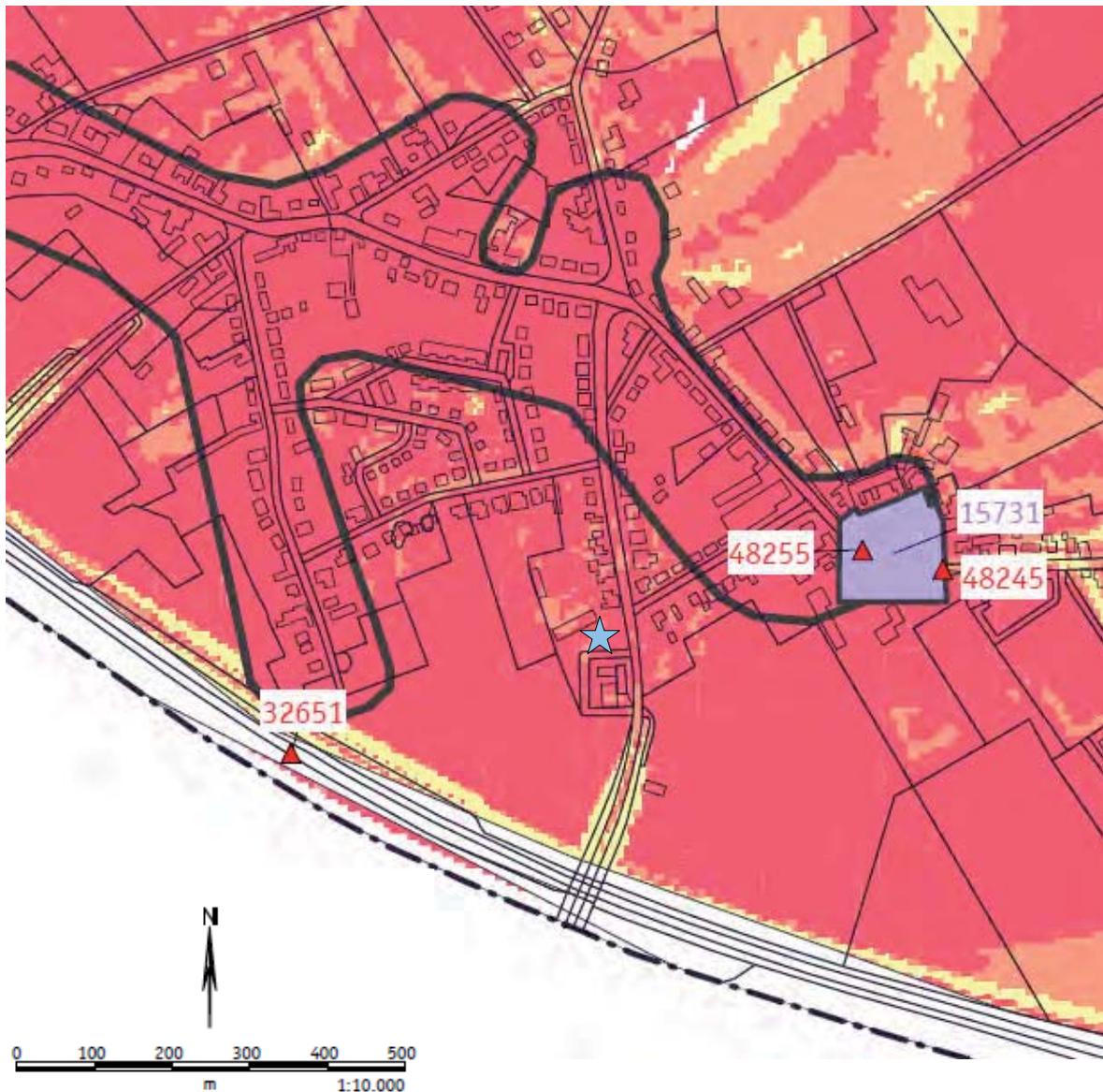
Conclusie

Bij de volgende ondergrenzen wordt archeologisch onderzoek aanbevolen:

- 50 m van een archeologische vindplaats;
- historische dorpskernen: plangebied > 250 m²;
- Coriovallum: plangebied > 100 m²;
- overige (bebouwde en onbebouwde) gebieden: plangebied > 2.500 m², tenzij een vindplaats binnen 50 m van de grens van het gebied ligt.

Voor de historische kernen en Coriovallum wordt, als behoud van archeologische waarden *in situ* (in de grond) niet mogelijk is, geadviseerd om vroegtijdig in de planvorming een historisch onderzoek en een archeologisch onderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (al dan niet met een bureaustudie) te laten uitvoeren. Tijdens dit onderzoek zal informatie worden verzameld op basis waarvan belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Zoals gezegd ligt de projectlocatie buiten de historische dorpskern. De locatie ligt niet binnen 50 meter van een bekende archeologische vindplaats. Derhalve geldt een onderzoeksplicht bij een plangebied met een omvang van meer dan 2.500 m². Onderhavig plangebied beslaat 2.380 m², derhalve is geen archeologisch onderzoek verplicht.



legenda

archeologische verwachting

- gebied met een hoge archeologische verwachting
- gebied met een hoge archeologische verwachting: historische (dorps-)kernen
- gebied met een middelhoge archeologische verwachting
- aanduiding projectlocatie

Afbeelding 9: Uitsnede Archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart (bron: RAAP)

3.3.7 Water

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt ‘Anders omgaan met water’ vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) in werking getreden. Tezamen met deze nieuwe wet is ook een nieuw Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. In het Bro is opgenomen dat zowel bij een bestemmingsplan als een projectbesluit een watertoets verplicht is zodat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij toepassing van deze ruimtelijke instrumenten. Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is in beginsel verplicht.

Het voor het plangebied voorgenomen projectbesluit vereist inzicht in de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige aspecten. Op de planlocatie heeft ter voorbereiding op de onderhavige ontwikkeling sloop van een bedrijfsgebouw plaatsgevonden. Vergeleken met de oude situatie zal door onderhavig plan geen sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak maar juist van een afname.

Het Watertoetsloket Roer en Overmaas heeft door middel van een stroomschema een ondergrens bepaald waaronder plannen niet aan het loket hoeven te worden voorgelegd. Bij een verhard oppervlak van minder dan 1.000 m² hoeft het plan niet te worden ingediend bij het Watertoetsloket maar beoordeelt de gemeente of voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen.

Ook voor ondergrensplannen en -besluiten dient een korte waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing te worden opgenomen. Het algemene advies van het Watertoetsloket is dat ook voor deze plannen de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer zoveel mogelijk worden toegepast.

De Limburgse waterbeheerders hebben hun visie op het verantwoord afkoppelen neergelegd in de voorkeurstabel. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen oplossingen voor grondoppervlak en dakoppervlak.

Niet aankoppelen van hemelwaterafvoer heeft de volgende voordelen:

- minder overstort van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater;
- minder (schoon) regenwater wordt onnodig vermengd met afvalwater zodat eerstgenoemde niet in de zuiveringsinstallatie hoeft te worden gereinigd;
- het rioolstelsel kan (op de langere termijn) op kleinere debieten worden gedimensioneerd.

Conclusie

Onderhavig projectbesluit hoeft niet ter toetsing aangeboden te worden aan het Watertoetsloket. Gezien de beperkte omvang van het project (realisatie één woning) en de ligging in bestaand bebouwd gebied, kan deze woning worden aangesloten op de ter plaatse bestaande riolering. Om regenwater dat ter plaatse van de daken wordt afgevoerd schoon te houden worden niet-uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking en regenwaterafvoer gebruikt.

3.4 Overige aspecten

Naast milieuhygiënische aspecten bepalen ook andere onderwerpen of realisatie van de voorgestane ontwikkeling mogelijk is binnen het projectgebied.

3.4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 3.11 lid 1 Wro is op de voorbereiding van een projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerpbesluit wordt daartoe gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan door eenieder een zienswijze worden ingediend. De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het projectbesluit.

3.4.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De eigenaar van het perceel zorgt voor de financiering van het project. Voor de gemeente Onderbanken zal de ontwikkeling derhalve kostenneutraal verlopen.

4 Conclusie

De eigenaar van het perceel gelegen aan de Amsterraderweg, aan de zuidzijde van huisnummer 32, te Merkelbeek is voornemens een woning te realiseren. Deze ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Woonkernen' niet toegestaan.

De gemeente Onderbanken wil medewerking verlenen aan de realisering van deze woning. Derhalve dient een projectbesluit te worden genomen.

De ontwikkeling van de woning wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende punten:

- de ontwikkeling past binnen het rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid;
- er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.