

Bestemmingsplan
'2^e wijziging bp Kernen'
gemeente Schinnen

status: vastgesteld
datum: 28 mei 2015
projectnummer: 102110R.2023
adviseur: Bwe



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
DIGITALE INFORMATIE
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Bestemmingsplan 'Kernen'	1
1.3	Herzelingen gerubriceerd	2
2	Planverbeteringen	3
2.1	Inleiding	3
2.2	SVBP2012	3
2.3	Regels	3
2.4	Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (Gasunie)	5
2.5	Bestaande woningbouwmogelijkheden	6
2.6	Sittarderweg 1, Puth	7
2.7	Hommerterhof	7
2.8	Hegge 69, Schinnen	8
2.9	Kasteel Amstenrade	8
2.10	Woonwagenlocatie Oirsbeek	9
2.11	Bergstraat 2, Sweikhuizen	10
2.12	Kemkensweg 7, Amstenrade	10
2.13	Voormalige basisschool (zijde Monsieigneur Savelbergstraat)	11
2.14	Kerkstraat 62, Doenrade	12
2.15	Hoek Hommerter Allee/Allee, Amstenrade	12
2.16	Parallelweg 95, Amstenrade	13
2.17	Bergstraat 79, Sweikhuizen	13
2.18	Uitbreiding gemeenschapshuis Noeber Beemden, Schinnen	14
2.19	Perceel naast Onderste Puth 103, Puth	14
3	Nieuwe ontwikkelingen	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Projectlocaties	15
3.3	Solitaire woningbouwpercelen	20
4	Beleid en sectorale aspecten	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	25
4.3	Actuele waarden	26
4.4	Milieuaspecten	27
4.5	Wateraspecten	31
5	Juridische opzet	33
5.1	Herziene onderdelen	33



6	Haalbaarheid	34
6.1	Economische haalbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	34
6.3	Conclusie	35
7	De procedure	36
7.1	De te volgen procedure	36
7.2	Kennisgeving voorbereiding	36
7.3	Het vooroverleg met instanties	36
7.4	Vaststelling	37

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Stegelenhof ong, Oirsbeek
(Plangroep Hegge, kenmerk 11.059, februari 2015)
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Stegelenhof ong, Oirsbeek
(Econsultancy, rapportnummer 11050411, 14 juli 2011)
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Medisch Centrum Amstenrade
(Plangroep Hegge, kenmerk 14.024, februari 2015)
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Medisch Centrum Amstenrade
(Econsultancy, rapportnummer 14021115, 28 maart 2014)
- Bijlage 5: Doorlatenheidsonderzoek Medisch Centrum Amstenrade
(Econsultancy, rapportnummer 14021118, 31 maart 2014)
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna
(Econsultancy, rapportnummer 14021117, 20 maart 2014)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen' op 14 maart 2013 zijn in de praktijk, bij de toetsing van plannen, een aantal knelpunten geconstateerd die om verbetering vragen. Daarnaast hebben zich in het afgelopen jaar een aantal ontwikkelingen aangediend waaraan de gemeente Schinnen medewerking wil verlenen. Deze planverbeteringen en nieuwe ontwikkelingen moeten planologisch-juridisch verankerd worden met onderhavige 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen'.

1.2 Bestemmingsplan 'Kernen'

Het bestemmingsplan 'Kernen' is door de raad van de gemeente Schinnen vastgesteld op 14 maart 2013. Tegen dit bestemmingsplan zijn bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling) drie beroepschriften ingediend. Op 11 juni 2014 heeft de Afdeling over deze beroepschriften uitspraak gedaan. Daarbij zijn de beroepschriften door de Afdeling ongegrond verklaard en is het bestemmingsplan 'Kernen' met de uitspraak onherroepelijk geworden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen' is bij de toepassing in de dagelijkse praktijk een aantal knelpunten geconstateerd, die voor verbetering vatbaar zijn. Enerzijds betreft dit verkeerde interpretaties van de bestaande situatie, dan wel het niet meenemen van reeds vergunde situaties, anderzijds is er sprake van enkele formuleringen in de regels, die op verschillende wijzen interpreteerbaar zijn en daarmee de leesbaarheid c.q. uitvoerbaarheid van het plan bemoeilijken.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen' kon met een tweetal recente ontwikkelingen nog geen rekening worden gehouden. De voor deze ontwikkelingen beschikbare informatie was niet voldoende concreet c.q. compleet om op basis daarvan te kunnen besluiten de ontwikkelingen destijds al in het bestemmingsplan mee te nemen. Nu is deze informatie thans wel compleet en kunnen deze ontwikkelingen alsnog planologisch mogelijk gemaakt worden.

Tevens heeft de gemeente Schinnen zich de opdracht opgelegd om woningbouwmogelijkheden op open plekken binnen de bebouwingsstructuur nader te bezien. In dat kader worden nu voor een viertal situaties in de verschillende kernen een woningbouwmogelijkheid opgenomen voor de bouw van één woning per locatie.

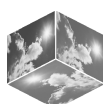
Enkele aanpassingen vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen'. Echter deze aanpassingen komen voort uit de ruimtelijke samenhang met de aangrenzende bebouwing in de betreffende kern.



1.3 Herzieningen gerubriceerd

De aanpassingen, die onderdeel uitmaken van deze 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen', zijn gerubriceerd naar hun achtergrond. Als eerste is de rubriek 'Planverbeteringen', waarin de knelpunten zijn beschreven die worden ingegeven door voortschrijdend inzicht of andere informatie die zich heeft aangediend na de vaststelling van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Kernen'. Per geval wordt aangegeven welke aanpassing wordt doorgevoerd en om welke reden. Onder deze rubriek vallen dus de 'knelpunten', waarvoor in onderhavig bestemmingsplan per punt de verbetering plaatsvindt.

De tweede rubriek omvat enkele nieuwe ontwikkelingen, die inmiddels in het bestemmingsplan 'Kernen' geregeld kunnen worden.



2 Planverbeteringen

2.1 Inleiding

Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kernen' is tijdens het dagelijks gebruik geconstateerd dat een aantal verbeterpunten noodzakelijk zijn. In een aantal gevallen is sprake van verschrijvingen, in enkele gevallen is ook sprake van een onjuiste, niet met de bestaande situatie overeenkomende weergave op de verbeelding. In deze herziening van het bestemmingsplan 'Kernen' worden de navolgende verbeteringen aangebracht.

2.2 SVBP2012

Het bestemmingsplan '2^e wijziging bestemmingsplan Kernen' wordt vastgesteld na 1 juli 2013. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan moet voldoen aan de SVBP2012. In de regels en op de verbeelding zijn, in deze 2^e wijziging op het bestemmingsplan 'Kernen', benamingen van aanduidingen in overeenstemming gebracht met de SVBP2012. Deze wijzigingen leiden niet tot grote en inhoudelijke wijzigingen.

2.3 Regels

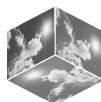
2.3.1 Mantelzorg

De mogelijkheden voor mantelzorg zijn, met de recente aanpassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergunningsvrij en rechtstreeks mogelijk. Daarmee zijn de bepalingen ten aanzien van mantelzorg binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Centrum', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', en 'Wonen' overbodig geworden. Deze bepalingen komen dan ook te vervallen.

2.3.2 Erfafscheidingen in hoeksituaties

In de bestemming 'Wonen' is een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels opgenomen ten behoeve van het toestaan van een grotere hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens in hoeksituaties. De formulering van de afwijkingsmogelijkheid is onvoldoende helder. Er wordt in de formulering gesproken over voor de naar de weg gekeerde bouwgrens. In hoeksituaties kunnen dit twee bouwgrenzen zijn als gevolg van de ligging op een hoek. Derhalve wordt deze formulering aangepast waarbij niet meer gesproken wordt over 'de naar de weg gekeerde bouwgrens' maar over 'de voorgevelrooilijn'.

In de voorwaarden van deze afwijkingsmogelijkheid is geen maximum hoogte van de erfafscheiding opgenomen. Deze voorwaarde wordt toegevoegd waarbij de maximum hoogte wordt vastgelegd op 2,00 meter. Binnen deze afwijkingsmogelijkheid is tevens als voorwaarde een maat van 3,00 meter aangegeven die aangehouden moet worden ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens. Deze afstand van 3,00 meter wordt in overeenstemming gebracht met de afstand voor vergunningsvrije bouwwerken, zijnde 1,00 meter, waarbij tevens de formulering wordt aangepast waarbij niet meer gesproken wordt over 'de naar de weg gekeerde bouwgrens' maar over 'de voorgevelrooilijn'.



Momenteel is het toestaan van een grotere hoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn alleen mogelijk door middel van toepassing van de afwijkingsmogelijkheid hiervoor. De praktijk laat echter zien dat hieraan automatisch medewerking wordt verleend. Derhalve wordt de hoogte van erfafscheidingen tot 2,00 meter voor de voorgevelrooilijn ook rechtstreeks toegestaan, waarbij de aanpassingen van de voorwaarden zoals hiervoor geformuleerd meegenomen worden.

2.3.3 Begrip bedrijfswoning

In het begrip bedrijfswoning wordt gesproken dat de huisvesting van één huishouden slechts bedoeld is indien deze ook daadwerkelijk noodzakelijk is. Het aantonen van deze noodzaak blijkt in de praktijk lastig te zijn. Derhalve wordt het begrip bedrijfswoning gewijzigd waarbij de bewoning van de bedrijfswoning gerelateerd wordt aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

2.3.4 Wijze van meten

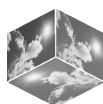
Op basis van de wijze van meten voor de goothoogte van een bouwwerk is de goothoogte van een lessenaarsdak niet te meten aangezien een dergelijk dak een hoge en lage zijde heeft. Ter verduidelijking wordt een uitzondering gemaakt voor een lessenaarsdak waarbij de lage zijde van het dak wordt aangemerkt als goothoogte.

2.3.5 Horeca 4 binnen bestemming 'Centrum'

De gemeente Schinnen wil meer mogelijkheden bieden voor verblijfsrecreatieve activiteiten binnen de centrumgebieden van de kernen Schinnen, Oirsbeek en Amstenrade. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn al verschillende functies rechtstreeks toegestaan. Hieraan wordt nu verblijfsrecreatie in de vorm van hotel, pension of bed & breakfast (horeca 4) toegevoegd. Dit leidt niet tot een ruimtelijke andere situatie. Deze functie is immers vergelijkbaar met detailhandel, kantoor of horeca. Groepsaccommodaties worden wel uitgesloten, omdat deze in een centrumgebied een te grote impact hebben op het woon- en leefklimaat.

2.3.6 Caravanstalling als nevenactiviteit bij agrarische bedrijven

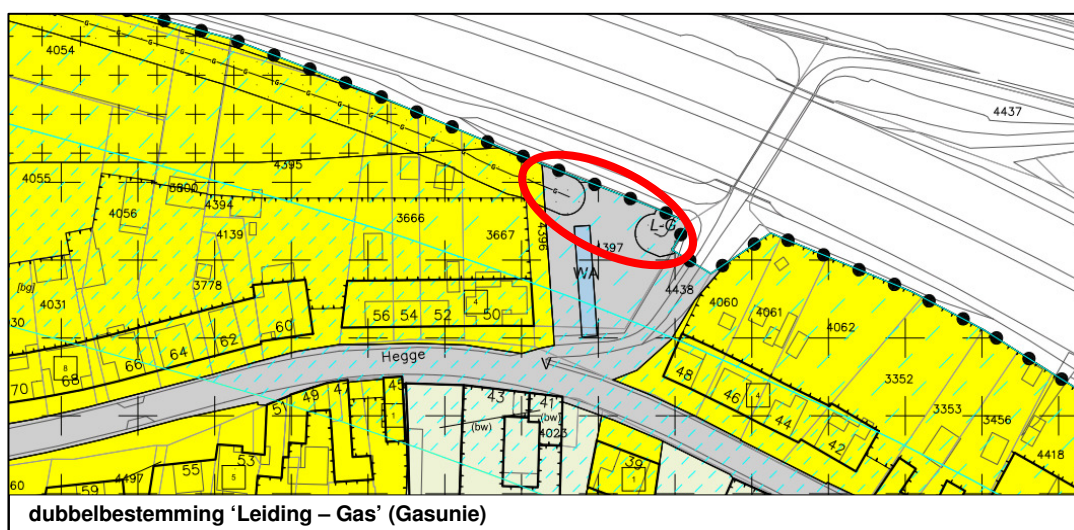
Bij de bestaande agrarische bedrijven in de kernen van de gemeente Schinnen komt het steeds vaker voor dat vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt worden voor caravanstalling. Op basis van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen als strijdig gebruik aangemerkt. Aangezien de agrarische bedrijfsmatige activiteiten van agrarische bedrijven in de kernen steeds meer afnemen en de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing leeg staan of voor steeds meer andere nevenfuncties worden gebruikt bestaan tegen het inpandig stallen van kampeermiddelen geen ruimtelijke bezwaren. De inpandige stalling van kampeermiddelen wordt derhalve rechtstreeks mogelijk gemaakt, waarbij buitenstalling van kampeermiddelen blijft aangemerkt als strijdig gebruik.



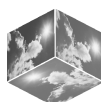
2.3.7 Jongerenontmoetingsplek (JOP) binnen de bestemming 'Sport'

Binnen de bestemming 'Sport' is het wenselijk dat voorzieningen c.q. bouwwerken in de vorm van een jongerenontmoetingsplek rechtstreeks mogelijk zijn. Aangezien dergelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' niet wenselijk zijn gezien de ligging tussen de bestaande (woon)bebouwing van de kernen moeten deze gezien de behoefte mogelijk gemaakt worden op locaties waar het samenkomen van jongeren niet tot overlast leidt. Derhalve moet de nodige afstand tot de bestaande (woon)bebouwing aangehouden worden. Binnen de bestemming 'Sport' is dit mogelijk onder de voorwaarden dat bij het situeren van een JOP minimaal 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning wordt aangehouden en het oppervlak van het JOP maximaal 25 m² bedraagt

2.4 Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' (Gasunie)

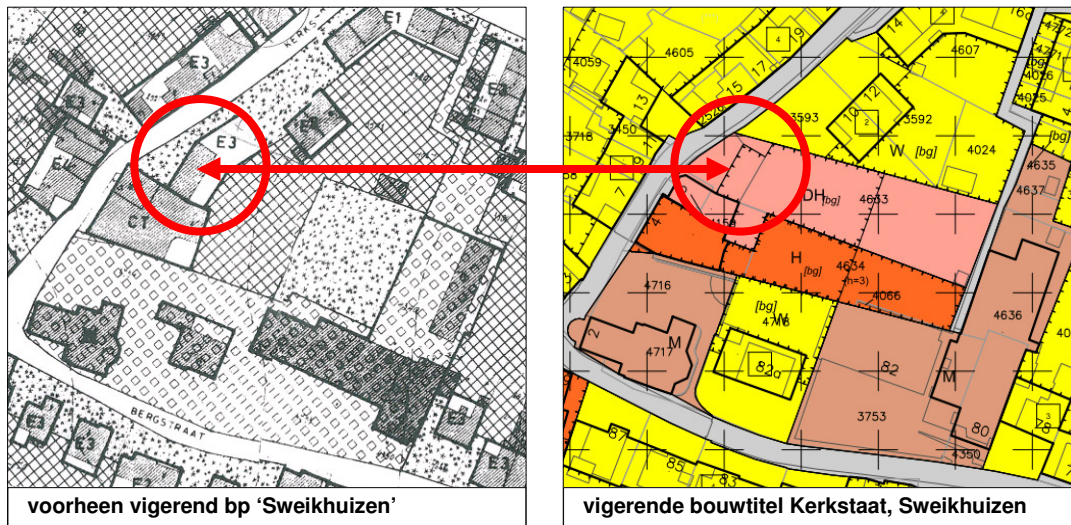


Door de Gasunie is aangegeven dat in het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' een deel van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' behorende bij de gasaansluiting Z-503-01-KR014 ontbreekt. De dubbelbestemming loopt ten westen van de ter plaatse aanwezige afsluiter niet door. Dit ontbrekende deel wordt op de verbeelding als dubbelbestemming 'Leiding - Gas' hersteld.



2.5 Bestaande woningbouwmogelijkheden

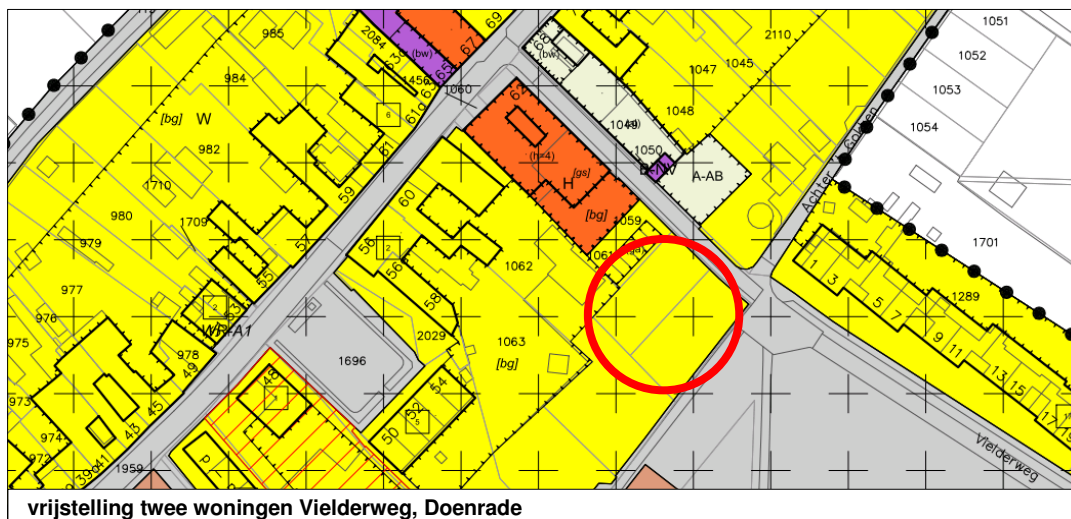
2.5.1 Voorheen vigerende bouwtitel Kerkstraat, Sweikhuizen



In het voorheen vigerende bestemmingsplan 'Sweikhuizen' was op het perceel tussen Kerkstraat 6 en 10 te Sweikhuizen een E3 bouwstrook gevestigd voor de bouw van woningen. De bouwregels uit dit vigerende bestemmingsplan gebieden wel dat daarbij een minimale afstand in acht genomen moet worden, waardoor er binnen de toen aangegeven bouwstrook fysiek maximaal 2 woningen gerealiseerd kunnen worden. Op basis van de huidige eigendomssituatie in relatie tot de fysiek beschikbare ruimte is maar plaats voor één vrijstaande woning.

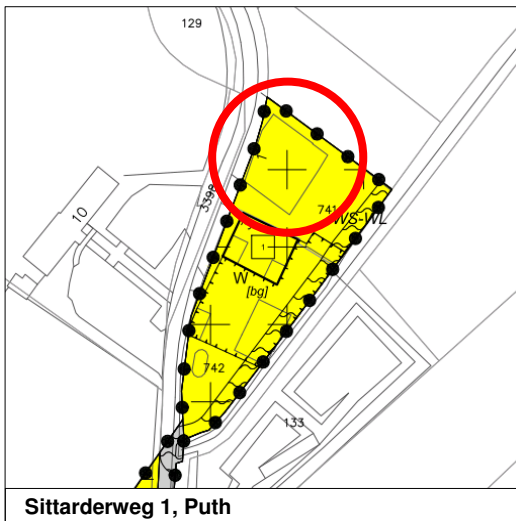
In het thans vigerende bestemmingsplan 'Kernen' is aan het perceel de bestemming 'Detailhandel' toegekend. Hierdoor zijn de bouwmogelijkheden voor een woning komen te vervallen. Aangezien hier aantoonbaar sprake is van bestaande rechten wordt als nog een woningbouwmogelijkheid op deze locatie opgenomen afgestemd op de fysiek beschikbare ruimte in relatie tot de eigendomssituatie.

2.5.2 Vrijstelling twee woningen Vielderweg, Doenrade



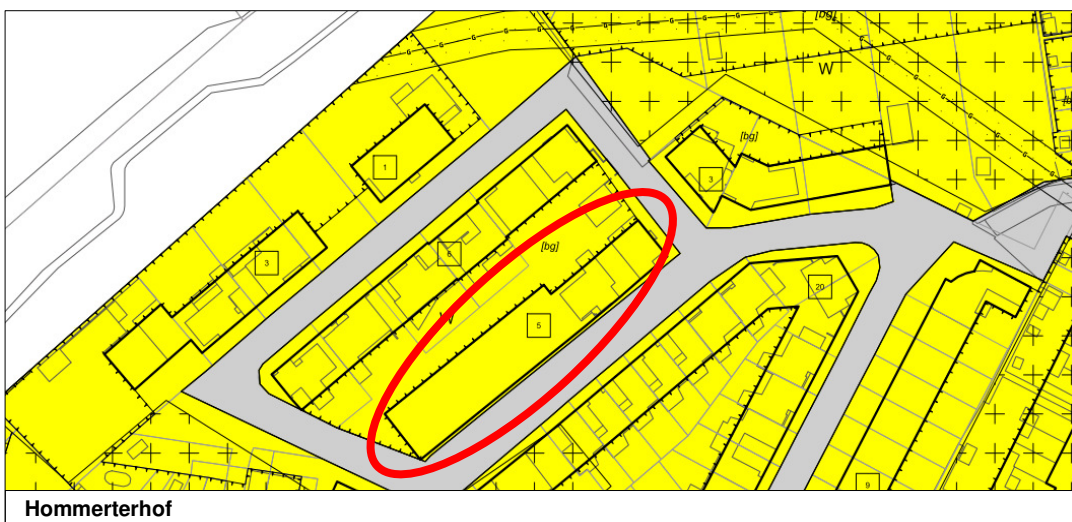
Er is in 2002 vrijstelling verleend voor de bouw van twee woningen aan de Vielderweg te Doenrade. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Kernen' is deze verleende vrijstelling per abuis niet doorvertaald in planologische bouwmogelijkheden voor deze woning. Met deze 2^e wijziging wordt deze fout hersteld en wordt de bouw van deze twee woningen alsnog planologisch mogelijk gemaakt.

2.6 Sittarderweg 1, Puth



De bestaande (2) woningen aan de Sittarderweg 1 te Puth zijn per abuis niet bestemd in het bestemmingsplan 'Kernen'. Deze woningen krijgen alsnog een positieve bestemming met de daarbij behorende bouwmogelijkheden.

2.7 Hommerterhof

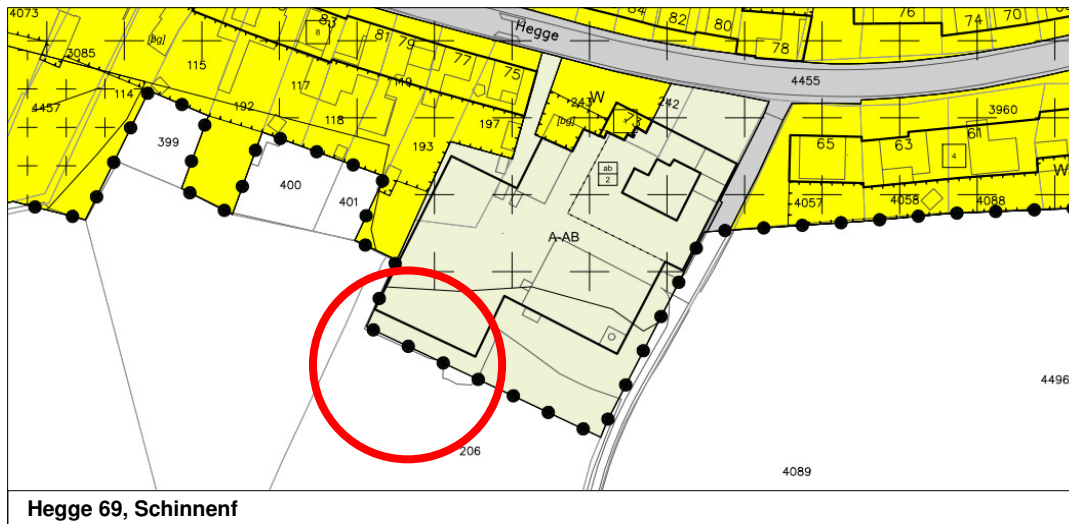


Voor de woningbouwlocatie Hommerterhof is vrijstelling verleend. De per bouwstrook aangegeven aanduiding maximum aantal toegestane wooneenheden is hierop gebaseerd. Echter in de bouwstrook ter plaatse van het 'eiland' is één woning te weinig aangeduid. Het toegestane aantal wooneenheden moet hier 6 woningen bedragen in plaats van 5 wo-



ningen. Het woningaantal wordt dan ook als zodanig aangepast overeenkomstig de verleende vrijstelling.

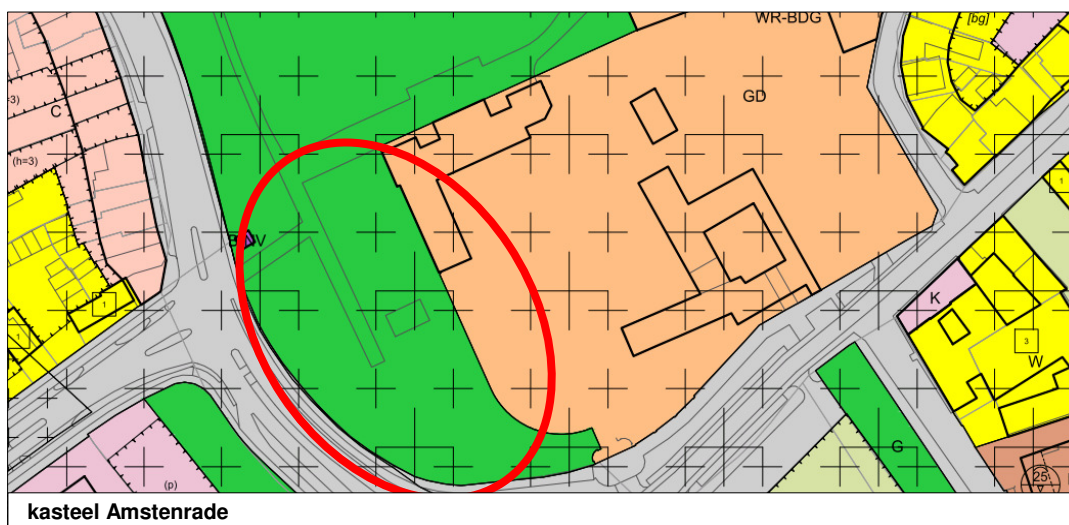
2.8 Hegge 69, Schinnen



Bij een bedrijfsbezoek van het agrarische bedrijf aan Hegge 69 te schinnen is gebleken dat de bestaande sleufsilo's niet volledig gelegen zijn binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met bijbehorend bouwvlak. Om de bestaande situatie alsnog planologisch toe te staan wordt bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met het bouwvlak verruimd zodat de bestaande sleufsilo's hier binnen zijn gelegen en daarmee ook planologisch zijn toegestaan.

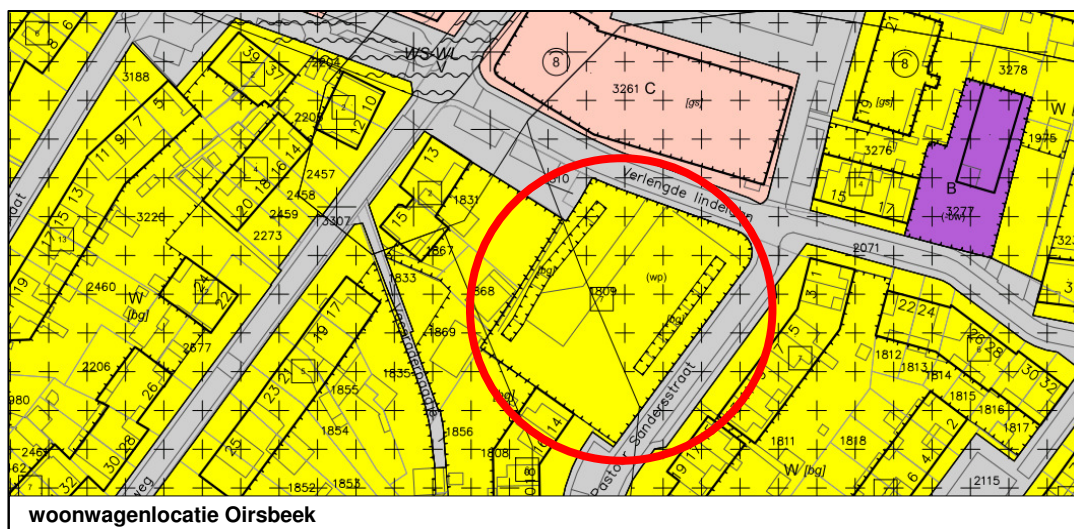
Als gevolg hiervan wordt de plangrens van het bestemmingsplan 'Kernen' uitgebreid ter plaatse van het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Gezien de ruimtelijke samenhang met het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt het gehele agrarische bedrijf binnen één bestemmingsplan planologisch geregeld.

2.9 Kasteel Amstenrade

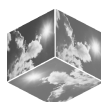


De gronden ten westen van het kasteel Amstenrade zijn in het bestemmingsplan 'Kernen' bestemd als 'Groen – Park'. Op basis van deze bestemming mogen hier alleen bouwwerken, geen gebouw worden gebouwd, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen. Echter is gebleken dat ter plaatse van dit gedeelte bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld zwembad) zijn opgericht uitsluitend en alleen ten dienste zijn van kasteel Amstenrade. Aangezien deze gronden op basis hiervan meer tot het kasteel behoren dan het park is het meer dan logisch om deze gronden te bestemmen als 'Gemengd' zodat ter plaatse de bestaande bouwwerken, geen gebouw zijnde behorende bij het kasteel zijn toegestaan.

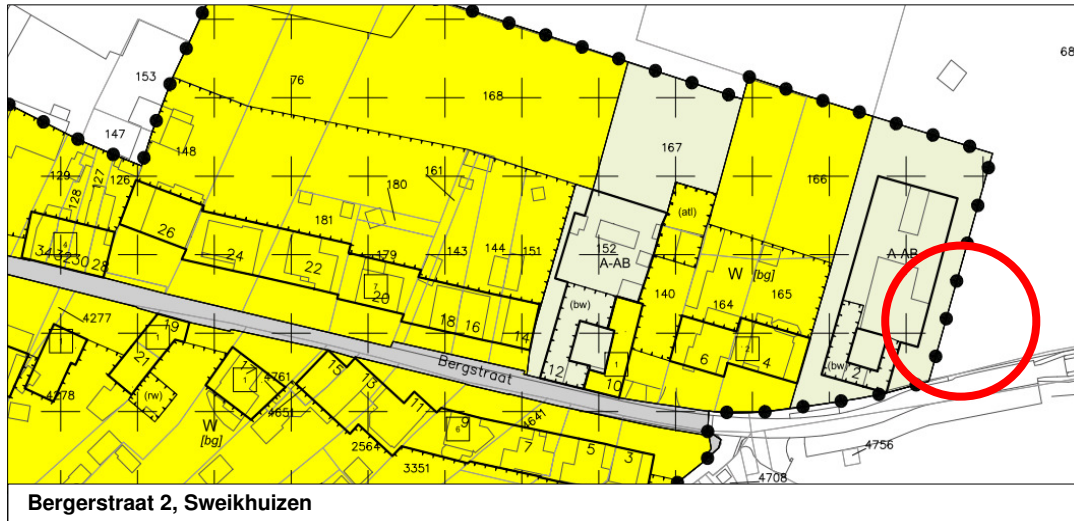
2.10 Woonwagenlocatie Oirsbeek



Ter plaatse van de woonwagenlocatie te Oirsbeek zijn per abuis de bouwvlakken voor de woonwagenstandplaatsen niet aangeduid op de verbeelding. Deze worden alsnog aan de verbeelding toegevoegd. Verder is gebleken dat een bijgebouw dat in eerste instantie aangemerkt was als een woonwagen een bijgebouw blijkt te zijn. Dit bijgebouw wordt dan ook opgenomen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit houdt tevens in dat op deze woonwagenlocatie geen 7 maar 6 woonwagenstandplaatsen aanwezig zijn. Dit aantal wordt eveneens op de verbeelding aangepast.

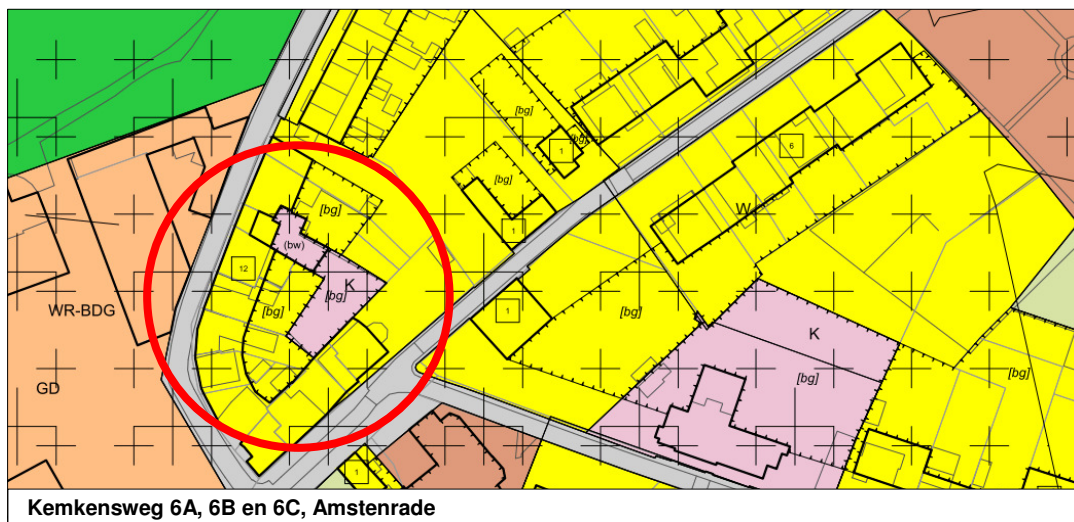


2.11 Bergstraat 2, Sweikhuizen



Bij dit agrarische bedrijf is, op basis van een verleende vrijstelling, als nevenactiviteit een ijssalon ingericht. Ten behoeve van deze ijssalon zijn aansluitend in het aangrenzende agrarische gebied een terras en parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn gesitueerd binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Gezien de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ijssalon met het terras en de parkeerplaatsen wordt het geheel binnen één plan planologisch geregeld.

2.12 Kemkensweg 6A, 6B en 6C, Amsterrade

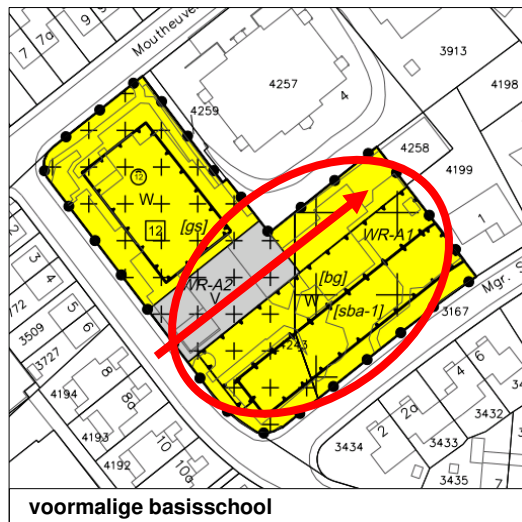


Dit betreft uitsluitend en alleen een technische reparatie met betrekking tot begrenzing van de aanduiding maximum aantal wooneenheden ter plaatse van bestemming Kantoor met de aanduiding bedrijfswoning. Deze aanduiding is in de digitale versie gelegen over meerdere bestemmingen ('Wonen' en 'Kantoor'), maar deze aanduiding is uitsluitend van toepassing in samenhang met de aanduiding bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen'. De



woning bij de kantoorbestemming is aangeduid door middel van de aanduiding 'bedrijfs-woning'. Beide aanduidingen moeten dan ook los van elkaar worden gezien.

2.13 Voormalige basisschool (zijde Monsieigneur Savelbergstraat)



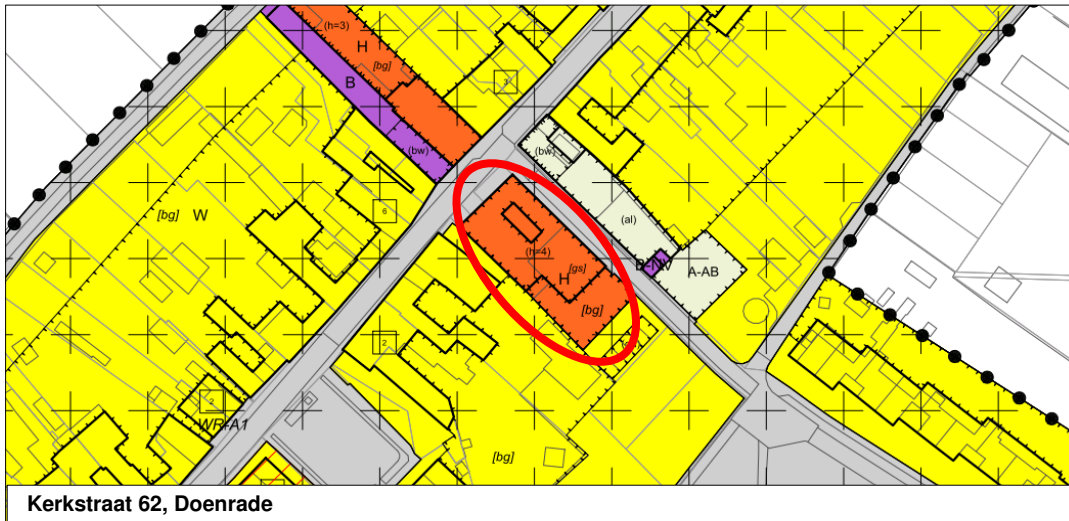
Voor de locatie van de voormalige basisschool aan de Moutheuveel heeft reeds een wijziging plaats gevonden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kernen'. In deze eerste wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen' is ter plaatse van deze locatie woningbouw planologisch mogelijk gemaakt.

Voor de grondgebonden woningbouwmogelijkheden aan de Monseigneur Savelbergstraat bestaat de wens om overeenkomstig het gemeentelijke beleid voor nieuwe woningen ter plaatse levensloopbestendige woningen te realiseren. Om dit planologisch-juridisch te verankeren wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' aan het bouwvlak toegevoegd. In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt een regeling opgenomen die bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding alleen woningen gerealiseerd mogen worden voor bewoning in alle levensfasen, maar ook voor mensen met een lichamelijke beperking met daaraan gekoppeld een aantal criteria om de levensloopbestendigheid op basis daarvan te kunnen afdwingen.

Tevens wordt het parkeren ten behoeve van de gestapelde woningen op de hoek Moutheuvellaan/Groenenborgstraat op een andere wijze ingericht dan voorheen beoogd. Het parkeren wordt niet meer voorzien door een insteek vanaf de Groenenborgstraat met aan weerszijden parkeren, maar door een insteek met aan één zijde parkeren. Het benodigde ruimtebeslag wordt daardoor smaller maar de insteek met parkeren loopt over de volledige lengte door aan de achterzijde van de woningbouwmogelijkheden aan de Monsieigneur Savelbergstraat. De bestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' worden qua begrenzing hierop aangepast.

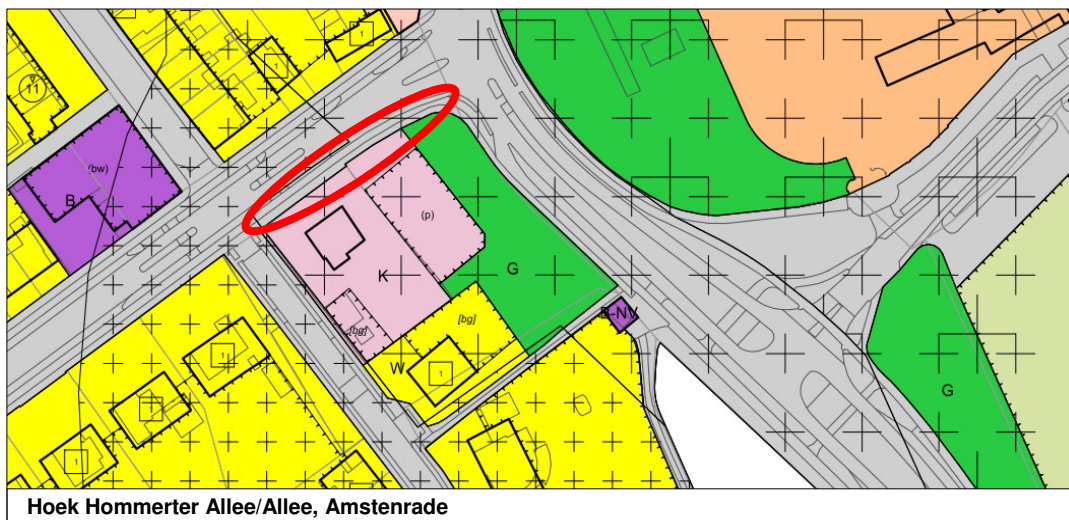


2.14 Kerkstraat 62, Doenrade

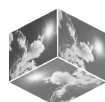


Het betreffende perceel is reeds bestemd voor 'Horeca' (horeca van categorie 4). Op basis hiervan is uitsluitend het verstrekken van nachtverblijf toegestaan. Onlangs heeft het college besloten om ter plaatse tevens een broodjeszaak toe staan. Een dergelijk vorm van horeca is aan te merken als horeca van categorie 2, zijnde een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse kunnen worden genuttigd. Derhalve wordt de regeling hierop aangepast zodat zowel horeca van categorie 2 en 4 ter plaatse zijn toegestaan.

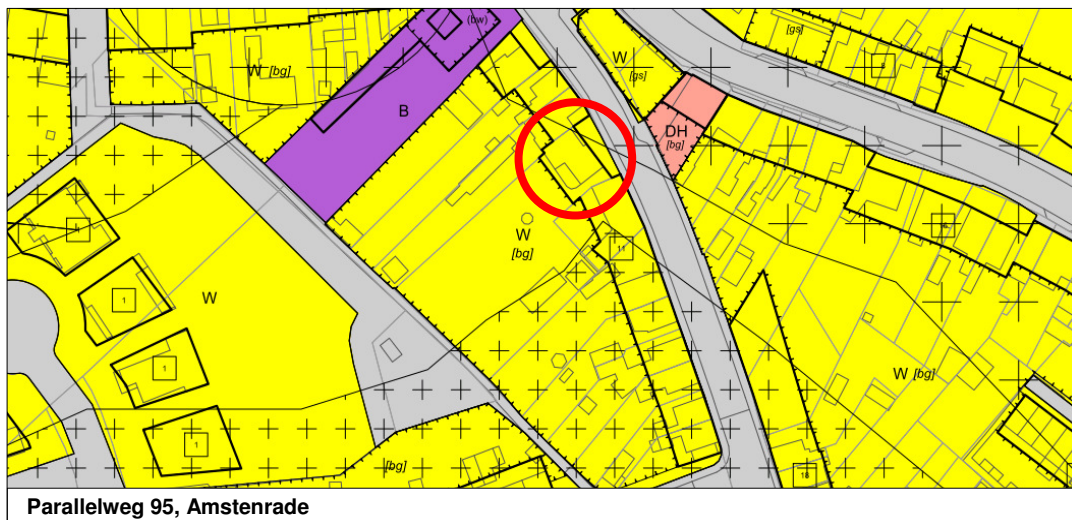
2.15 Hoek Hommerter Allee/Allee, Amstenrade



In verband met de herinrichting van het kruispunt Hommerter Allee/Allee dient de bestemming 'Verkeer' verruimd te worden. Derhalve worden de aangrenzende gronden, over een breedte van 3 meter, binnen de bestemming 'Kantoor' mede bestemd voor verkeersdoel-einden. Ter plaatse van de aangrenzende groenbestemming worden deze gronden be-stemd tot 'Verkeer'.

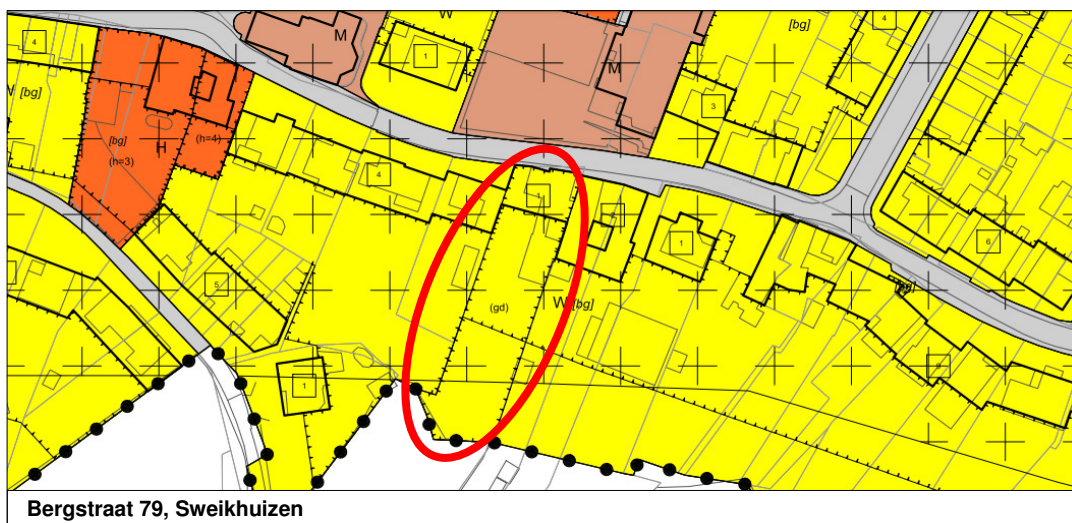


2.16 Parallelweg 95, Amstenrade



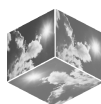
Onlangs heeft het college besloten om op het perceel aan de Parallelweg 95 te Amstenrade de verkoop van bijenproducten toe te staan. Dit betekent dat aan de woonbestemming ter plaatse van dit perceel de detailhandelfunctie toegevoegd moet worden zodat detailhandel als ondergeschikte functie is toegestaan in de omvang zoals momenteel aanwezig.

2.17 Bergstraat 79, Sweikhuizen



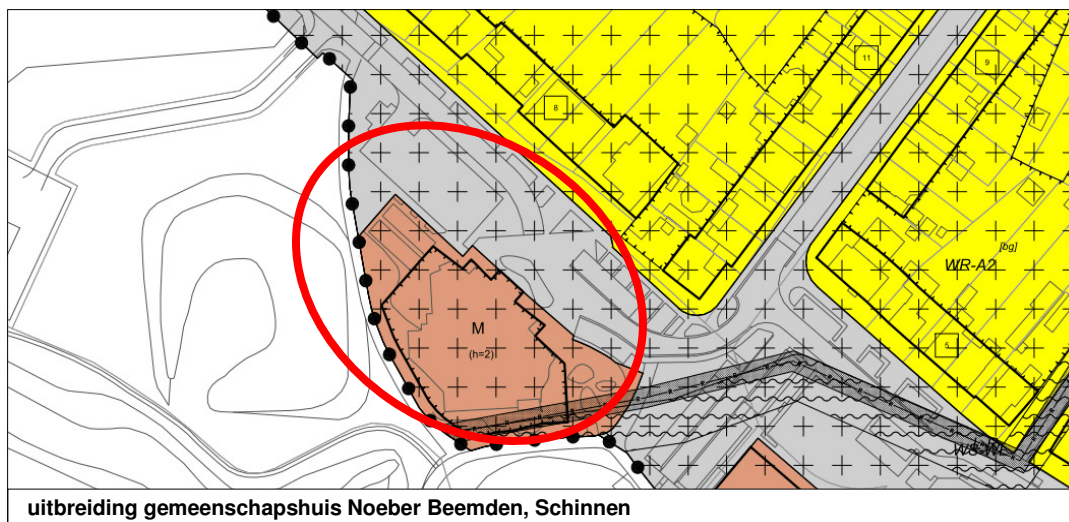
Aan de Bergstraat 79 te Sweikhuizen was een voormalige café gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' is deze voormalige horecabestemming omgezet in een woonfunctie in combinatie met de aanduiding 'gemengd', zodat ter plaatse detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 4 en kantoor is toegestaan. Hiermee werd beoogd om ter plaatse dergelijke functies mogelijk te maken om de leefbaarheid van de kern Sweikhuizen te kunnen blijven waarborgen.

Echter inmiddels is het voormalige café verkocht met de restrictie dat ter plaatse uitsluitend gewoon mag worden. Derhalve komt de aanduiding 'gemengd' ter plaatse te vervallen. Eveneens zal over-



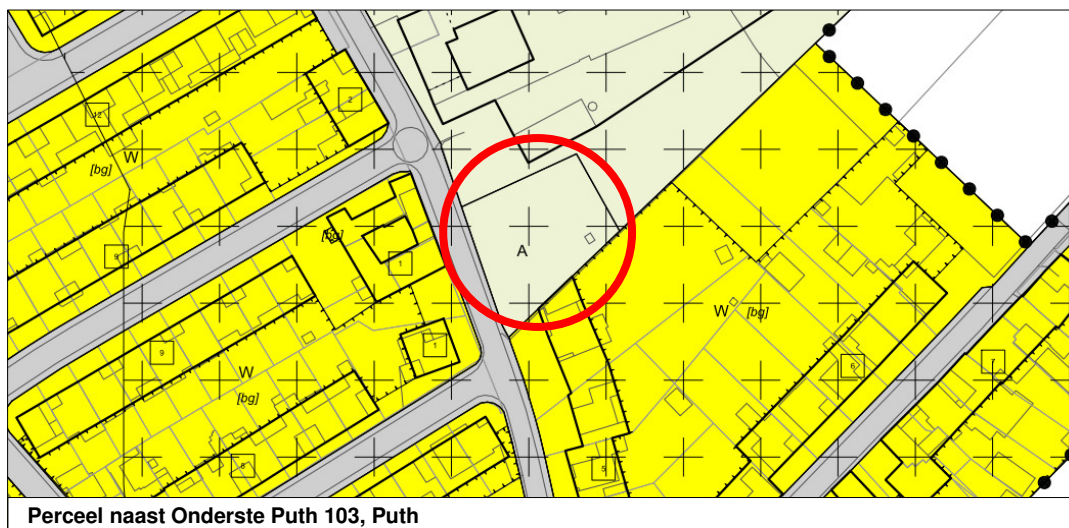
eenkomstig de gemaakte afspraak een strook aan de voorzijde van het perceel toegevoegd worden aan de bestemming 'Verkeer'. De consequentie hiervan is tevens dat de diepte van het bouwvlak evenredig opschuift.

2.18 Uitbreiding gemeenschapshuis Noeber Beemden, Schinnen



Ten behoeve van toekomstige ontwikkelingen is het wenselijk dat het bestemmingsvlak in combinatie met het bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' verruimd worden, zodat hierin in de toekomst planologisch rechtstreeks kan worden voorzien.

2.19 Perceel naast Onderste Puth 103, Puth



Het agrarische perceel naast onderste Puth 103 is niet meer als zodanig in gebruik, maar inmiddels ingericht als tuin c.q. huisweide. Gezien de omvang van het perceel en de geïsoleerde ligging ten opzicht van het buitengebied is van een aaneengesloten agrarisch gebied geen sprake. Het huidige gebruik als tuin c.q. huisweide past binnen de ruimtelijke structuur van de Onderste Puth aan de rand van deze kern. De bestemming wordt op basis van dit feitelijke gebruik omgezet in een woonbestemming (onbebouwd).



3 Nieuwe ontwikkelingen

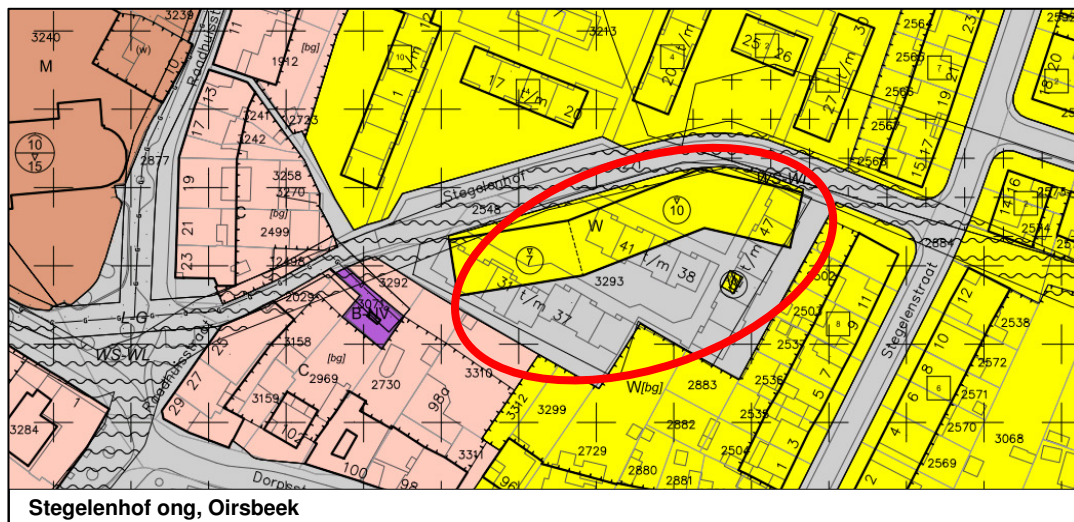
3.1 Inleiding

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen' zijn enkele nieuwe ontwikkelingen in de verschillende kernen van de gemeente Schinnen actueel geworden, die om regeling in het bestemmingsplan vragen. Deze worden thans in deze 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen' meegenomen. Het betreft enerzijds de planologische regeling van een tweetal projectlocaties, anderzijds de planologische regeling van de bouw mogelijkheden van één woning op een solitair woningbouwperceel (4 locaties). In het ontwerpbestemmingsplan zijn de projectlocaties opgenomen met daarbij het uitdrukkelijke voorbehoud, dat de ontwikkeling moet zijn voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing met haalbaarheidsonderzoeken. De verantwoording van de toevoeging van een bouw mogelijkheid op een solitaire woningbouwperceel maakt onderdeel uit van onderhavige toelichting.

De ontwikkelingen die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan worden hierna verder omschreven. Voor de projectlocaties wordt verder verwezen naar de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing inclusief haalbaarheidsonderzoeken. Voor de solitaire woningbouwpercelen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

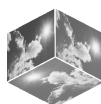
3.2 Projectlocaties

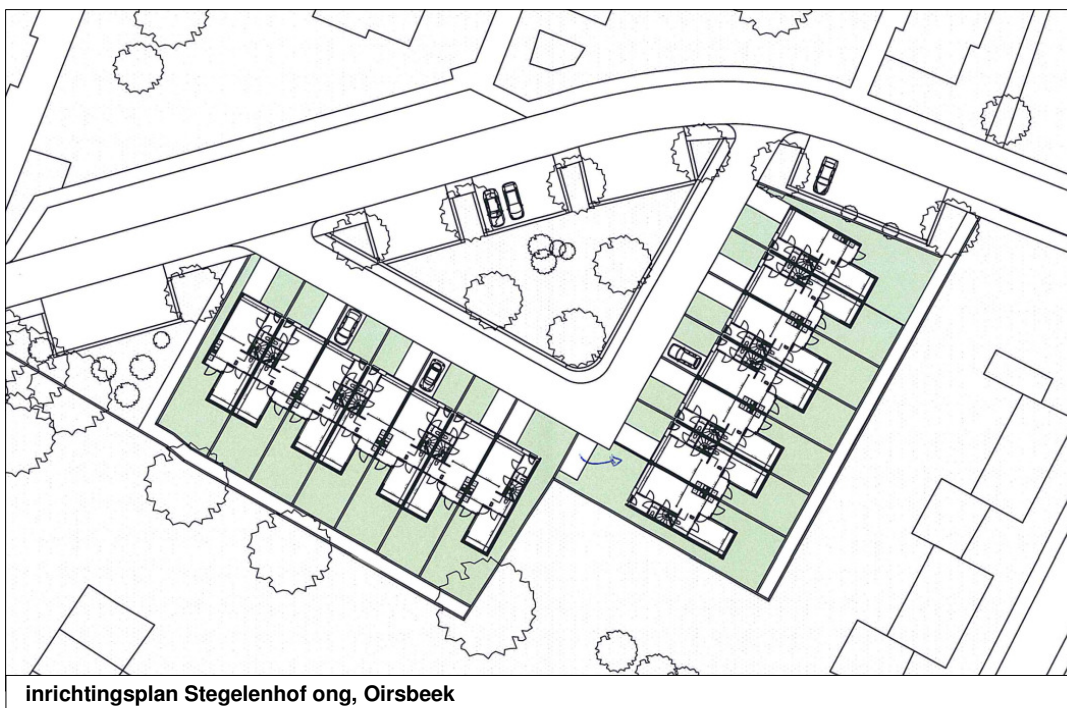
3.2.1 Stegelenhof ong, Oirsbeek



De locatie Stegelenhof ong in Oirsbeek bestond oorspronkelijk uit 45 seniorenwoningen. Van deze 45 woningen zijn onlangs 17 woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats is de eigenaar voornemens een nieuw wooncomplex te realiseren dat plaats zal bieden aan 14 levensloopbestendige grondgebonden woningen in twee bouwlagen.

In eerste instantie bestond het plan uit de bouw van een appartementencomplex met 26 zorgwoningen in drie bouwlagen, maar na heroverwegingen is thans de voorkeur gegeven aan de 14 geprojecteerde grondgebonden woningen.





inrichtingsplan Stegelenhof ong, Oirsbeek

De bij het plangebied behorende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten tijde van het 26 appartementen tellende wooncomplex.

Gelet op de projectaanpassing getuigt het van een goede ruimtelijke onderbouwing om de wijzigingen als volgt te benoemen en verantwoorden:

- Het aantal te bouwen woningen is gewijzigd van 26 naar 14.
- Het type woningen is gewijzigd van gelijkvloerse zorgappartementen naar levensloopgeschikte grondgebonden woningen.
- De bouwstrook voor de woningen is verplaatst vanuit een aan de ontsluitingsweg parallel getrokken bouwvlak naar een meer teruggelegen hoekopstelling, met aan de voorzijde een open ruimte ten behoeve van groen en parkeren.
- De woningen worden voorzien van een extra slaapvertrek ten opzichte van het originele plan, waardoor wordt ingespeeld op de toenemende behoefte aan voorzieningen voor mantelzorgers.

Omdat het bouwvolume in zijn geheel afneemt, en meer specifiek het aantal bouwlagen van 3 naar 2, zal deze projectlocatie voor omwonenden redelijkerwijs minder overlast en uitzichtbelemmering tot gevolg hebben. De projectwoningen sluiten (nog steeds) aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve transformatieopgave ingevolge de regionale Structuurvisie Wonen en het provinciale toetsingskader.

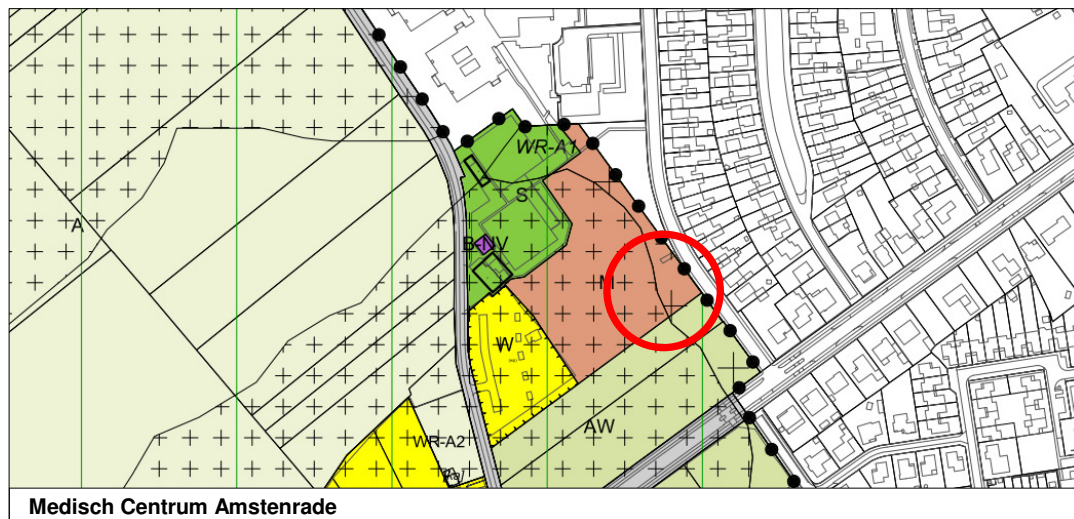
De 14 grondgebonden woningen komen in de plaats van de oorspronkelijk geplande 26 zorgappartementen die zijn voorzien van een harde planologische status. Het projectgebied resulteert derhalve in een reductie van de planvoorraad, hetgeen in lijn is met het vigerend volkshuisvestingsbeleid. De kwaliteit van de te bouwen woningen past binnen het doelgroepenbeleid dat rekening houdt met de specifieke woningbehoefte in relatie tot de



krimpregio. Er is met het onderhavige project sprake van een goede ruimtelijke inpassing binnen de woonkern van Oirsbeek.

Voor een uitgebreidere verantwoording voor dit plangebied wordt verwezen naar de in bijlage 1 bijgevoegde afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing met bijbehorend onderzoek (verkennend bodemonderzoek).

3.2.2 Medisch centrum Amstenrade



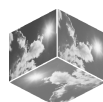
De locatie Gijselaar in Amstenrade, naast woonzorgcomplex Elvira, betreft de realisatie van een medisch centrum met de bundeling van een huisarts en apotheekvoorziening. De bij het plangebied behorende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten tijde van een projectie direct aangrenzend aan Elvira. Gekozen is om de projectie te verschuiven richting de hoofdontsluitingsweg Hommerter Allee, om een algehele gebiedsvisie zodoende meer tussenruimte te creëren voor eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse. Het bouwplan is, afgezien van de situering, ongewijzigd gebleven. Gelet op de projectaanpassing getuigt het van een goede ruimtelijke onderbouwing om de wijzigingen als volgt te benoemen en verantwoorden:

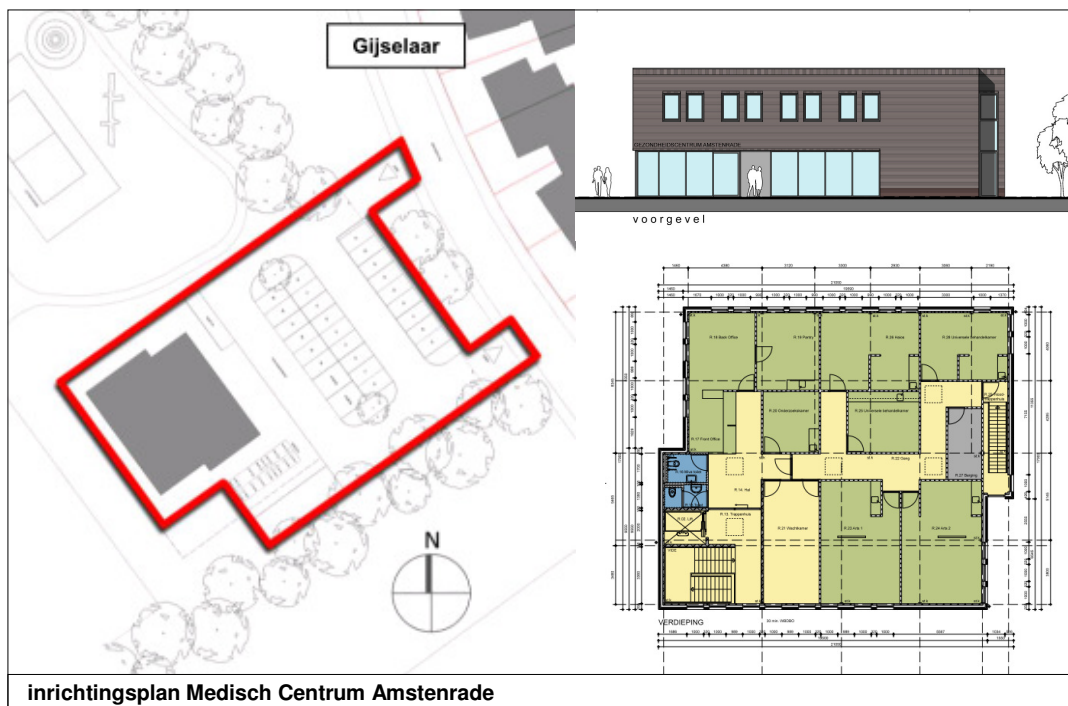
Diverse alternatieve locaties zijn onderzocht, maar minder geschikt bevonden dan het huidige projectgebied. Het betreft in eerste instantie de volgende locatie:

- De oorspronkelijke projectlocatie grenst direct aan het woon-zorg-complex van Elvira. Die situering werd door de eigenaren van de naastgelegen zorginstellingen en woningcorporaties als onhandig gemarkeerd met het oog op de toekomstige ontwikkeling van het totale gebied rondom Elvira.

Daarna is voor het medisch centrum nog gekeken naar de volgende alternatieve locaties.

- De voormalige banklocatie ter plaatse van Provincialeweg 16 in Oirsbeek beschikt over een te klein areaal om de geplande nieuwbouw inclusief het benodigd aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Afgezien daarvan was ook de uitvoerbaarheid nog onzeker omwille van financiële overwegingen in verband met de aankoop en sloop van de grond met aanwezige opstallen.





inrichtingsplan Medisch Centrum Amstenrade

- Het bestaande Elvira-complex zal door de eigenaar (een zorginstelling) mogelijk op middellange termijn worden gesloopt, als onderdeel van de grootschalige herstructurering van het complete woon-zorggebied (behorende tot de woningcorporatie) aan die zijde van de Gijselaar. Aannemelijk is dat in dat nog op te stellen herstructureringsplan de Elvira-locatie opnieuw zal worden voorzien van een soortgelijk woon-zorg-complex. Afgezien van het belemmerende eigendomsvraagstuk getuigt het prematuur slopen van de bestaande bouw om plaats te maken voor het thans beoogde medisch centrum niet van een strategische weloverwogen ruimtelijke inpassing. Daarom is deze optie niet uitvoerbaar te noemen.
- Tot slot is de mogelijkheid gezien of het natuurgrasveld behorende bij de voetbalcommodatie van Amstenrade kan komen te vervallen, waardoor ter plaatse het beoogde medisch centrum op dat veld gerealiseerd zou kunnen worden. Gebleken is echter dat de locatie van het natuurgrasveld qua ligging (te ver richting het buitengebied) en ontsluiting te ongunstig is gesitueerd. Deze alternatieve locatie wordt daardoor niet opportuun geacht.

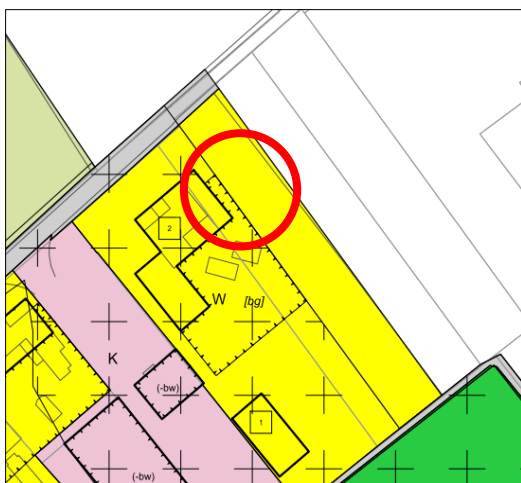
Uiteindelijk is gekozen voor de in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen projectlocatie. Teneinde het draagvlak bij de omgeving te peilen heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Insprekers bepleitten met name een goede parkeeroplossing, situering van het gebouw en behoud van de bomenrij. In het onderhavige projectplan is tegemoet gekomen aan deze opmerkingen door het parkeerterrein te verplaatsen van de achterzijde van het medisch centrum naar de voorzijde. Hierdoor valt het parkeerterrein niet meer uit het zicht van sociale controle én is het gebouw zelf geprojecteerd op een grotere afstand tot de tegenover gelegen woningen. Tevens wordt de bestaande bomenrij voor het overgrote deel behouden. Naar verwachting ontstaat hierdoor voor omwonenden minder overlast en minder uitzichtbelemmering. Het aantal geplande parkeerplaatsen voldoet aan de



CROW-richtlijnen voor een medisch centrum. Er is met het onderhavige project sprake van een goede ruimtelijke inpassing binnen de woonkern van Amstenrade.

Voor een uitgebreidere verantwoording voor dit plangebied wordt verwezen naar de in bijlage 3 bijgevoegde afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken (verkennend bodemonderzoek, doorlatenheidsonderzoek en quickscan flora en fauna).

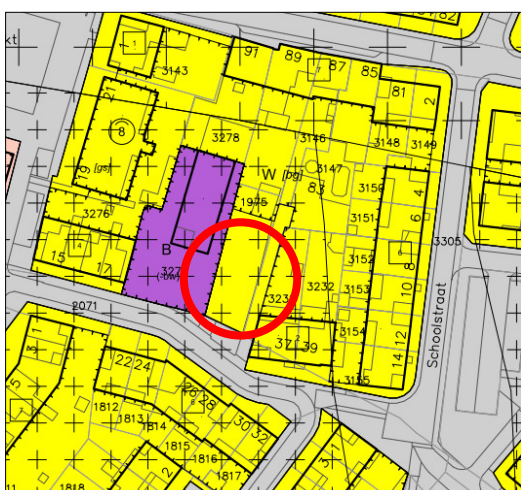




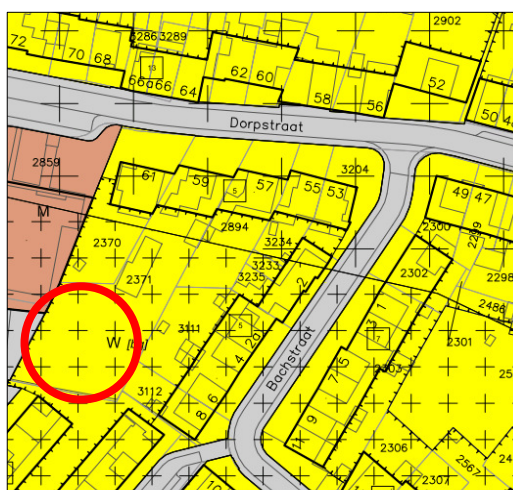
Heiberg naast 42/44, Amstenrade



Hommerterhof, Amstenrade



Verlengde Lindelaan, Oirsbeek



Burgemeester Gubbelstraat, Oirsbeek

3.3 Solitaire woningbouwpercelen

De gemeenteraad van de gemeente Schinnen heeft het college van burgemeester en wethouders de opdracht gegeven om te kijken waar in de kernen op open plekken, binnen de ruimtelijke structuur, nog nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Uit een eerste inventarisatie zijn in totaal 4 locaties naar voren gekomen. Het betreft de volgende locaties:

- Heiberg naast 42/44, Amstenrade;
- Hommerterhof (achterste deel perceel Achter den Hof 69), Amstenrade;
- Verlengde Lindelaan naast 37, Oirsbeek;
- Burgemeester Gubbelstraat (achterste deel perceel Dorpstraat 59), Oirsbeek.

Deze locaties worden voorzien van een woningbouwmogelijkheid voor de realisatie van één woning afgestemd op de aanwezige fysieke ruimte. De voorgevelrooilijnen van deze nieuwe woningen worden daarbij afgestemd op de voorgevelrooilijn van de belendende percelen.



Bijgebouwen mogen 5 meter achter deze voorgevelrooilijn opgericht worden, waarmee aangesloten wordt bij de plansystematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen'.

Tevens wordt aan deze woningbouwmogelijkheden de verplichting gekoppeld om deze nieuwe woningen als levensloopbestendige woningen te realiseren. Om dit planologisch-juridisch te verankeren wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - levensloopbestendige woning' aan het bouwvlak toegevoegd. In de regels van de bestemming 'Wonen' wordt een regeling opgenomen die bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding alleen woningen gerealiseerd mogen worden voor bewoning in alle levensfasen, maar ook voor mensen met een lichamelijke beperking met daaraan gekoppeld een aantal criteria om de levensloopbestendigheid op basis daarvan te kunnen afdwingen.

Provinciaal kader

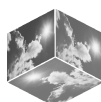
Het met betrekking tot deze woningbouwmogelijkheden relevante provinciale woonbeleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013);
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014);
- Provinciale Omgevingsverordening Limburg (2014).

Schinnen is gelegen in het landelijk gebied Zuid-Limburg. In deze regio wordt men geconfronteerd met een bevolkingskrimp. Deze krimp vraagt om het creëren van woningaanbod, dat kwalitatief, ook qua locatie en omgeving, niet alleen aansluit op de woningbehoefte maar tevens bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het gaat daarbij niet alleen om nieuwbouw, maar ook om het herstructureren van de bestaande woningvoorraad alsmede de herontwikkelingen van gebieden binnen de kernen. Het landelijk gebied moet in de toekomst vitaal blijven, met voldoende dynamische plattelandskernen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen bieden.

De Provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg en de Omgevingsverordening Limburg bepalen dat gemeenten in beginsel geen bestemmingsplannen mogen vaststellen waarin nieuwe bouwtitels worden toegevoegd. Ingevolge artikel 2 lid 2 sub b van de Provinciale Verordening Wonen Zuid Limburg is dit verbod niet van toepassing als het gaat om de toevoeging van solitaire woningen.

Binnen de projectlocatie Stegelenhof ong, Oirsbeek zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan '1e wijziging Kernen' d.d. 27 juni 2013 momenteel 26 harde bouwtitels (in paragraaf 3.2) aanwezig voor de oorspronkelijke bouw van zorgappartementen. Het onderhavige bestemmingsplan '2e wijziging Kernen' reduceert deze 26 bestaande titels binnen dit projectgebied Stegelenhof naar een aantal van 14 grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Deze aanpassing resulteert technisch in een afname van de planvoorraad van 12 bouwtitels. Deze 12 contingenten maken onderdeel uit van de bestaande planvoorraad als bedoeld in artikel 2.4.1 sub b van de Omgevingsverordening Limburg.



Daar tegenover staat dat in het onderhavige plan tevens een marginaal aantal solitaire bouwtitels wordt toegevoegd. Een vijftal van deze locaties komt voort uit de codificatie van in het verleden reeds verleende vrijstellingsbesluiten (o.a. paragraaf 2.5.2) en opgenomen titels die abusievelijk niet eerder bij een planherziening correct zijn overgenomen. Het andere gedeelte betreft een viertal nieuwe plannen waarbij de initiatiefnemers (in paragraaf 3.3) voornemens zijn een levensloopbestendige woning te realiseren. Het betreft in deze gevallen slechts één woning, waardoor deze zijn toegestaan op basis van artikel 2 lid 2 sub b van de Provinciale Verordening Wonen Zuid Limburg.

Ten aanzien van deze solitaire woningen is de in de planregels afdwingbaar opgenomen eis van levensloopbestendigheid volledig in lijn met het provinciale beleid.

Al met al worden binnen de bestaande bebouwingscontour nieuwe woningen ingepast, waarmee voorzien wordt in de opvang van de lokale woningbehoefte en een verbetering plaatsvindt van de leefbaarheid in de kernen. Er is plaatselijk tevens sprake van door herstructurering ontstane invulling van open plekken (inbreiding). Van een uitleglocatie is geen sprake. De in het plan gefaciliteerde woningbouwinitiatieven passen derhalve zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht binnen de geldende toetsingskaders.

Regionaal kader

De gemeente Schinnen maakt onderdeel uit van de stadsregio Westelijke Mijnstreek. Het relevante regionale woonbeleid voor de Westelijke Mijnstreek is vervat in:

- Regiovisie Westelijke Mijnstreek;
- Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;
- Regionale Structuurvisie Wonen.

In de Westelijke mijnstreek is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Een duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidsproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit. Mensen vinden in deze regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreigingen die de demografische krimp hierin heeft, moeten benut worden als een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren of duurzaam te herbouwen alsmede goede en duurzame woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge mensen buiten de provincie. Jongeren die weer noodzakelijk zijn voor de ambities in de innovatieve bedrijvigheid.

De solitaire woningbouw mogelijkheden geven zowel een kwantitatieve als kwalitatieve impuls aan de bestaande woningvoorraad van de kernen. Er is sprake van een herstructurering van potentiële locaties, waarbij naast doelgroepgerichte woningen ook voorzieningen worden ingepast. Dit past binnen het regionale beleid.



In de Woonvisie Westelijke Mijnstreek en de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek wordt gestreefd naar de volgende resultaten:

- inzetten op een kwalitatieve versterking van het wonen in Sittard-Geleen en de regio;
- een regionaal en lokaal toetsingskader voor woningbouwontwikkeling tot 2020;
- samenhang in de ontwikkeling van woningbouw en woonmilieus binnen de regio.

De kernen van Schinnen worden aangemerkt als dorpse en landelijke woonmilieus. Het accent ligt hier op inbreiding, vooral waar bestaande voorzieningencentra kunnen worden versterkt. Maatwerk bij eventuele uitbreidingen, bijvoorbeeld excellente woonmilieus, maar dit zullen veelal solitaire woningtoevoegingen zijn. Over de gehele linie wordt er in deze woonmilieus veel aandacht besteed aan het realiseren van huisvesting geschikt voor senioren. Omdat er sprake is van veel eigen woningbezit in dorpse woonmilieus zal een beroep moeten worden gedaan op de eigenaars/bewoners.

Dit houdt de volgende opgave in:

- Het accommoderen van mensen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen (levensloop bestendige woningen).
- Zorgdragen voor adequate zorg- en welzijnsinfrastructuur.
- Zoveel mogelijk woonkansen bieden aan jongere (door)startende huishoudens.

De kernen in de gemeente Schinnen zijn aangemerkt als een dorps woonmilieu. Het beleid is conserverend en gericht op handhaven met hoogstens enkele beperkte inbreidingen met woningen.

De solitaire woningbouwmogelijkheden geven zowel een kwantitatieve als kwalitatieve impuls aan de bestaande woningvoorraad van de kernen. Er is sprake van een herstructurering van potentiële locaties (invulling open plekken in de bestaande bebouwingsstructuur), waarbij naast doelgroepgerichte woningen ook voorzieningen worden ingepast. Dit past binnen de Woonmilieuvisie en Structuurvisie.

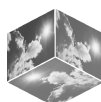
Gemeentelijk kader

Het relevante gemeentelijke beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Strategische Visie 2010-2020;
- Volkshuisvestingsbeleid.

De centrale doelstelling luidt: Het samen met onze partners versterken van de leefbaarheid in onze kernen en van het groene karakter van ons buitengebied. Voor wonen gelden de onderstaande doelstellingen:

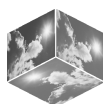
- Het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad.
- Samen met de partners investeren in de herontwikkeling van de dorpse milieus en daarnaast in de ontwikkeling van enkele excellente woonmilieus.
- Het integreren van veiligheids- en duurzaamheidsprincipes in deze (her) ontwikkelingsprojecten.



De solitaire woningbouwmogelijkheden gaan primair uit van het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad, met als doel het verbeteren van de leefbaarheid. Daarmee sluiten de woningbouwmogelijkheden aan bij de algemene doelstelling en de specifieke doelstelling voor wonen.

De gemeente houdt zich bij het opnemen van de onderhavige woningbouwmogelijkheden aan de eveneens in voornoemde Structuurvisie op pagina 47 opgenomen kwaliteitscriteria:

- er is sprake van een gewenst woningbouwprogramma;
- er vindt versterking van het woonmilieu plaats;
- inbreiding prevaleert boven uitbreiding;
- wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen.



4 Beleid en sectorale aspecten

4.1 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. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat de planverbeteringen en nieuwe ontwikkelingen niet strijdig zijn met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Schinnen

Daarnaast wordt milieubeleid steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreiding 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. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht eveneens geen belemmeringen bestaan voor de planverbeteringen en de nieuwe ontwikkelingen.

4.2 Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

4.2.1 Planverbeteringen

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen'. Hieruit is gebleken dat planologische mogelijkheden voor de kernen van Schinnen passen binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

Als gevolg van deze bestemmingsplanherziening wijzigen de standpunten met betrekking tot deze beleidskaders niet. De uitgangspunten en doelstellingen voor de kernen van de gemeente Schinnen zijn ongewijzigd van toepassing. De planverbeteringen van het bestemmingsplan hebben betrekking op geconstateerde knelpunten in de praktijk. Het betreffen hier dermate marginale aanpassingen van het bestemmingsplan dat deze van ondergeschikte aard zijn. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de oorspronkelijke planologische mogelijkheden voor de kernen van Schinnen. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zijn hiermee niet in het geding.

4.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is het van toepassing zijnde beleid hierin nader verantwoord.

Met betrekking tot de vier woningbouwlocaties is het beleid ten aanzien van woningbouw c.q. volkshuisvesting in paragraaf 3.3 nader verantwoord.



4.3 Actuele waarden

4.3.1 Planverbeteringen

De planverbeteringen in deze 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen' hebben geen consequenties voor de actuele waarden met betrekking tot flora en fauna, archeologie alsmede cultuurhistorie. De aanpassingen hebben betrekking op knelpunten ten opzichte van de bestaande situatie en leiden derhalve niet tot nieuwe situaties.

4.3.2 Nieuwe ontwikkelingen

Flora en fauna

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is het aspect flora en fauna hierin nader verantwoord.

Voor de vier woningbouwlocaties kan gesteld worden dat het open plekken betreft in de ruimtelijke structuur van de betreffende kern. Deze open plekken zijn in alle gevallen in gebruik als tuin. De aanwezige beplanting, die naar alle waarschijnlijkheid geroid moet worden heeft geen natuurlijke waarden. Indien het verwijderen van deze beplanting buiten het broedseizoen van broedvogels plaats vindt wordt hiermee voldoende rekening gehouden. Bij het inrichten van de tuin bij de nieuwe woning wordt weer nieuwe beplanting aangeplant die door de vogels voor broedgelegenheden gebruikt kunnen worden.

Op de vier woningbouwlocaties zijn geen opstallen aanwezig, waarin eventuele beschermende diersoorten aanwezig zijn, die gesloopt moeten worden. Gezien de ligging van de locaties binnen de bebouwde kom van de verschillende kernen worden op deze locaties verder geen beschermende diersoorten verwacht.

Verder zijn de vier woningbouwlocaties op grote afstand van Natura 2000-gebieden gelegen. De locatie aan het Hommerterhof ligt het dichtst bij een Natura 2000-gebied (Geleenbeekdal). De afstand tussen deze locatie en het Natura 2000-gebied bedraagt meer dan 1,5 kilometer. Gezien deze afstand heeft de bouw van een woning op deze vier locaties geen invloed op een Natura 2000-gebied.

Archeologie

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is het aspect archeologie hierin nader verantwoord.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' zijn de aanwezige archeologische verwachtingswaarden doorvertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemmingen blijven van toepassing op de vier woningbouwlocaties. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek pas noodzakelijk is als door de realisatie van een woning op de betreffende locatie het oppervlak van de bodemverstoring meer bedraagt dan respectievelijk 500 m² en 1.000 m² en de verstoringsdiepte meer dan 0,50 meter bedraagt. De verwachting is dat dit niet noodzakelijk is aangezien de kans



klein wordt geacht dat er op de betreffende locaties woningen (inclusief bijgebouwen) worden gerealiseerd waarbij de footprint een oppervlakte heeft van respectievelijk meer dan 500 m² of 1.000 m².

Indien dit wel het geval is dan zal bij de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alsnog een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Cultuurhistorie

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum, Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is het aspect cultuurhistorie hierin nader verantwoord.

De vier woningbouwlocaties zijn momenteel onbebouwd en maken geen onderdeel uit van cultuurhistorische verkavelings- /wegenpatronen. Er zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden bekend.

4.4 Milieuaspecten

4.4.1 Planverbeteringen

Voor de milieuaspecten ten aanzien van de planverbeteringen is dezelfde redenering van toepassing, als hiervoor beschreven onder de paragraaf 'actuele waarden'.

4.4.2 Nieuwe ontwikkelingen

Bodem

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.

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader het aspect bodem onderzocht en nader verantwoord.

Voor de vier woninglocaties geldt in ieder geval dat op het moment dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend, een bodemonderzoek dient te zijn uitgevoerd. Daarnaast kan in zijn algemeenheid voor deze vier locatie worden geconcludeerd dat deze altijd voor woondoeleinden in gebruik zijn geweest, met inbegrip van de tuin. Formeel is er geen sprake van een bestemmingswijziging aangezien de gronden reeds bestemd zijn tot 'Wonen'. Ter plaatse van deze locaties wordt alleen een bouwvlak toegevoegd om de bouw van een woning ter plaatse mogelijk te maken. Gelet op het gebruik als tuin (in lengte der jaren) mag worden aangenomen dat zich ter plaatse van deze locaties geen verontreinigingen bevinden en de locaties als onverdacht worden aangemerkt. Er kan worden volstaan met een bodemonderzoek ten tijde van de vergunningverlening.



Geluid

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald welke wegen zoneplichtig zijn en welke omvang een zone van de betreffende weg heeft. Indien men voornemens is nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen te realiseren binnen een dergelijke zone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd waaruit blijkt dat aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting op de gevel, als opgenomen in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder, kan worden voldaan. Een weg is niet zoneplichtig indien deze is gelegen binnen een woonerf of indien er sprake is van een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Een woning is een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wgh,

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader het aspect wegverkeerslawaai onderzocht en nader verantwoord.

De vier woningbouwlocaties zijn allen gelegen in gebieden die een snelheidsregime kennen van maximaal 30 kilometer per uur, is er geen sprake van een verplichting om een akoestisch onderzoek uit te voeren en worden er geen verdere eisen gesteld aan de geluidbelasting.

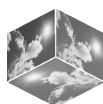
Wel zijn er in de directe omgeving van de vier woninglocaties zoneplichtige wegen gelegen. Per locatie zijn dit de volgende wegen:

- Heiberg naast 44, Amstenrade: Hoofdstaat op een afstand van ongeveer 345 meter;
- Hommerterhof (achterste deel perceel Achter den Hof 69): Hommerter Allee en Hommerterweg op een afstand van respectievelijk 235 meter en 175 meter;
- Verlengde Lindelaan naast 37, Oirsbeek: Provincialeweg Zuid op een afstand van ongeveer 445 meter
- Burgemeester Gubbelstraat (achterste deel perceel Dorpstraat 59): Provincialeweg Zuid op een afstand van ongeveer 350 meter.

Aangezien allen vier de woningbouwlocaties op meer dan 200 meter van een zoneplichtige weg zijn gelegen zijn er geen akoestische belemmeringen voor de bouw van deze woningen. Een uitzondering hierop vormt de locatie aan de Hommerterhof. Deze woningbouwlocatie is gelegen binnen de onderzoekszone van de Hommerterweg. Gezien de afstand van 175 meter en de afscherpende werking van de tussenliggende bebouwing kan het woon- en leefklimaat van deze woning in voldoende mate gewaarborgd worden. Te meer nu recent op de inbreidingslocaties reeds woningen op kortere afstand van deze weg zijn gerealiseerd.

Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die 'in betekenende mate' van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald



dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader het aspect luchtkwaliteit nader verantwoord.

Met onderhavige wijzigingen van het bestemmingsplan 'Kernen' (inclusief de ontwikkelingen Stegelenhof ong en het medisch centrum) is sprake van woningbouw aangezien in totaal maximaal 19 nieuwe woningen (14 woningen Stegelenhof ong en 4 woningen op verschillende locaties) worden opgericht. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ook wanneer alle nog vigerende bouwtitels in de gemeente Schinnen (83 in totaal) bij de onderhavige ontwikkeling worden meegerekend, wordt nog altijd ruim onder het 3% criterium gebleven. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader het aspect externe veiligheid nader verantwoord.



De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door de realisatie van een woning op de locaties Heiberg, Verlengde Lindelaan en Burgemeester Gubbelstraat. In en direct rond deze locaties zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Schinnen en die van invloed kunnen zijn op de betreffende locatie. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze drie woningbouwlocaties zijn evenmin gelegen binnen het invloedsgebied van wegtransportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het doen van onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet aan de orde voor deze locaties.

De woningbouwlocatie Hommerterhof ligt in de directe nabijheid van een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie. De woning wordt gesitueerd buiten de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour. De woning is echter wel gelegen binnen het invloedsgebied van deze leiding. In dat kader moet dan ook het groepsrisico verantwoord worden. Bij de verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient rekening gehouden te worden met de mogelijke incidentscenario's en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Voor de veiligheid wordt gezorgd voor goede blusfaciliteiten, voldoende bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en voldoende vluchtroutes in het kader van zelfredzaamheid. De locatie is te bereiken via de Hommerterhof. De woningbouwlocaties is vanuit twee zijden ontsloten. Via deze twee ontsluitingen kunnen de hulpverleningsdiensten de locatie goed bereiken bij een eventuele calamiteit aan de gasleiding. Ten aanzien van deze ontsluitingen wordt in overleg getreden met hulpverleningsdiensten en betrokken organisaties zodat duidelijke afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid bij eventuele calamiteiten. Ook is de locatie te ontvluchten via deze ontsluitingspunten. De vluchtweg is daarmee van de leiding af.

Verder heeft de brandweer voor de bestrijding of beperking van een brand gedurende lange tijd voldoende bluswater nodig en voldoende ruimte om de incidentlocatie te bereiken. In overleg met de brandweer wordt bekeken hoeveel en waar eventueel extra brandweervoorzieningen en opstelplaatsen voorzien moeten worden zodat de brandweer niet alleen snel ter plaatse kan zijn maar ook snel kan optreden bij een calamiteit.

Met de verantwoording van het groepsrisico, gezien vanuit het aspect externe veiligheid, kan worden voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Bij de regionale brandweer/veiligheidsregio wordt advies aangevraagd in verband met de verantwoording van het groepsrisico. Dit advies wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Kabels en leidingen

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen zijn in dat kader eventuele kabels of leidingen, welke planologische bescherming behoeve inzichtelijk gemaakt.



In of nabij de woningbouwlocaties liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Een uitzondering hierop is de locatie aan de Hommerterweg. Hier is een hogedruk gastransportleiding gelegen, die planologisch wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' met een bijbehorend ruimtebeslag van 5 meter ter weerszijden van de leiding.

Bedrijven en milieuzonering

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader het aspect bedrijven en milieuzonering nader verantwoord.

In de directe omgeving van de woningbouwlocaties zijn geen bedrijven gesitueerd. De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt voor ieder locatie meer dan 50 meter. Deze afstand is voldoende om het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning op de betreffende locatie te waarborgen.

De woningbouwlocatie aan de Verlengde Lindelaan vormt hierop een uitzondering. Deze locatie is gelegen naast een bedrijf van milieucategorie 1. Het betreft een bedrijf welke passend is in een woonomgeving en geen hinder veroorzaakt voor de directe omgeving. Het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning wordt in voldoende mate gewaarborgd.

4.5 Wateraspecten

4.5.1 Planverbeteringen

Voor de waterhuishoudkundige aspecten ten aanzien van de omissies is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf 'actuele waarden'.

4.5.2 Nieuwe ontwikkelingen

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.

Het in het kader van de watertoets voorleggen van het planvoornemen aan het waterschap Roer en Overmaas wordt, gelet op de schaal van de ontwikkelingen en het feit dat het aandeel verharding slechts in geringe mate toeneemt, niet nodig geacht. Onderstaand wordt toegelicht hoe per locatie met de waterhuishouding wordt omgegaan.

Waterhuishoudkundige situatie

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader de waterhuishoudkundige situatie nader beschreven.



In of in de omgeving van de vier woningbouwlocaties zijn geen (primaire) waterlopen of andere wateroppervlakten aanwezig.

Invloed van het planvoornemen

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader de invloed van het planvoornemen nader verantwoord en aangegeven op welke wijze omgegaan wordt met het hemelwater.

Als gevolg van de realisatie van een woning op de woningbouwlocaties zal het aandeel verhard oppervlak binnen de betreffende locatie in geringe mate toenemen. Hierdoor dient te worden aangegeven op welke wijze met het van het verharde oppervlak afstromende hemelwater wordt omgegaan.

Al de vier de woningbouwlocaties zijn van een dermate omvang dat voldoende ruimte aanwezig is voor de inpassing van noodzakelijke waterbergende voorzieningen op eigen terrein. De dimensionering van de waterbergende voorzieningen zal in een later stadium ten behoeve van de vergunningverlening per locatie worden uitgewerkt.



5 Juridische opzet

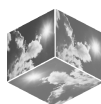
5.1 Herziene onderdelen

Zoals uit voorgaande hoofdstukken moge blijken, bestaan geen overwegende bezwaren tegen de genoemde wijzigingen en aanpassingen. Het bestemmingsplan 'Kernen' wordt dan ook conform de genoemde, te herziene onderdelen aangepast.

Qua regels worden de aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Kernen' vastgelegd. De regels van het bestemmingsplan 'Kernen' worden integraal van toepassing verklaard, met dien verstande dat daarop een aantal aanpassingen van toepassing zijn. Deze worden vervolgens opgesomd.

Daarnaast worden de aanpassingen ook integraal verwerkt in de bestaande regels bij het bestemmingsplan 'Kernen'. Door middel van markeringen wordt duidelijk gemaakt wat de aanpassingen zijn, die thans deel uitmaken van deze 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen'. Voordeel van deze werkwijze is dat direct een 'geconsolideerde versie' van de regels voor het bestemmingsplan 'Kernen' beschikbaar is, met daarin de actueel geldende regels. In deze geconsolideerde versie kan dan ook de 1^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen' meegenomen worden. Er ontstaat daardoor een optimaal raadpleegbaar bestemmingsplan.

Met betrekking tot de verbeelding is ervoor gekozen slechts die onderdelen, die aanpassing behoeven opnieuw op kaart vast te leggen. Op de schaal van de verschillende kernen in de gemeente Schinnen betreffen de aanpassingen slechts ondergeschikte onderdelen. Aldus wordt direct duidelijk op welke percelen/perceelsgedeelten de 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen' betrekking heeft. In een later stadium wordt alsnog een geconsolideerde versie van de verbeelding gemaakt.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

6.1.1 Planverbeteringen

De economische haalbaarheid voor de plangebieden van de kernen is reeds in het vigerende bestemmingsplan aangetoond. Aangezien sprake is van het herstellen van enkele geconstateerde knelpunten, zijn er voor de gemeente Schinnen, behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en procesbegeleiding, geen kosten aan de realisering van het plan verbonden.

6.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader de economische haalbaarheid aangetoond waarbij tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin tevens de afwenteling van de eventuele planschade, als gevolg van de ontwikkeling, is geregeld..

De vier woningbouwlocaties betreffen particuliere initiatieven. De kosten van deze plannen worden geheel gedragen door de initiatiefnemers. Dit wordt eveneens geregeld door middel van anterieure overeenkomsten, waarin tevens de afwenteling van de eventuele planschade, als gevolg van de woningbouwmogelijkheden, is geregeld.

Voor de gemeente Schinnen zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van de plannen of woningen voor deze locaties.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van de nieuwe ontwikkelingen voldoende is gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

6.2.1 Planverbeteringen

Tegen de planverbeteringen bestaan naar verwachting geen maatschappelijke bezwaren aangezien het hier verbeterpunten betreft die betrekking hebben op de bestaande situatie. Door het oplossen van de knelpunten wordt beter aangesloten op de daadwerkelijke situatie, zodat sprake is van een correct planologisch-juridisch regime.

6.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingen Stegelenhof ong, Oirsbeek en het Medisch Centrum Amstenrade zijn afzonderlijke ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Voor beide ontwikkelingen is in dat kader de maatschappelijke haalbaarheid aangetoond.

Verder maakt deze 2^o wijziging van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' de ontwikkeling van een viertal woningbouwlocaties in de kernen Oirsbeek en Amstenrade mogelijk. Gelet op het gegeven dat er door de plannen een passende invulling kan worden gegeven aan enkele braakliggende dan wel open gebieden en gezien het feit dat woningen worden



gerealiseerd voor specifieke doelgroepen in de gemeente Schinnen die behoefte hebben aan woningen, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

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



7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

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

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

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan '2^e wijziging bp Kernen'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een reparatie betreft van het geldende bestemmingsplan voor de kernen in verband met geconstateerde knelpunten c.q. planverbeteringen en enkele nieuwe ontwikkelingen.

7.3 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Echter met onderhavig bestemmingsplan zijn geen Rijks- en provinciale belangen in het geding aangezien het een wijziging c.q. reparatie van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen' betreft in verband met geconstateerde knelpunten c.q. verbeterpunten en verder enkele nieuwe ontwikkelingen, welke ruimtelijk onderbouwd zijn. Deze zijn ondergeschikt



van aard en hebben verder geen ruimtelijke consequenties. Derhalve wordt onderhavig bestemmingsplan direct als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2015, gedurende zes weken, tot en met 24 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen tegen deze 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen' ingediend. Vier van de ingediende zienswijzen zijn niet ontvankelijk aangezien deze geen betrekking hebben op het plangebied van de 2^e wijziging van het bestemmingsplan 'Kernen'. Deze zienswijzen zijn desondanks inhoudelijk getoetst, op basis waarvan voldoende aanknopingspunten zijn gevonden om aan het gestelde verzoek tegenmoet te komen. Deze zienswijzen c.q. verzoeken zijn vervolgens als ambtshalve wijziging meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft de volgende situaties:

Kerkstraat 2/4, Sweikhuizen

De bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse van de parkeerplaats bij de Kerk in Sweikhuizen wordt voor een klein gedeelte voorzien van de functieaanduiding 'terras' om hier in aansluiting op de bestaande horecabestemming een terras toegestaan. In de regels binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt dit nader geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding een terras is toegestaan.

Bergstraat 45, Sweikhuizen

De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' met de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen', en de bestemming 'Agrarisch'.

Hegge 69, Schinnen

In aanvulling op paragraaf 2.8 wordt het bouwvlak van het agrarische bedrijf uitgebreid en in overeenstemming gebracht de vergunde milieusituatie

De overige drie zienswijzen hebben op ondergeschikte punten geleid tot wijzigingen.

Naast de zienswijzen zijn er als gevolg van tussentijdse ontwikkelingen, geconstateerde omissies en gewijzigde inzichten voor de volgende situaties ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling meegenomen:

- Kerkstraat 62, Doenrade;
- Provincialeweg Zuid 11a en Bellenkampweg 2, Oirsbeek;
- Genhoof 10/12, Schinnen;
- Provincialeweg 90, Doenrade;
- Pastoor Lebensstraat ongenummerd, Puth;
- Provincialeweg Zuid 16, Oirsbeek
- Valderenseweg 40 (maakt geen onderdeel meer uit van onderhavig bestemmingsplan);
- Provincialeweg Zuid 116, Oirsbeek;



Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Bedrijf' als gevolg van een geconstateerde omis-sie ten aanzien van het strijdig gebruik met betrekking tot horeca verduidelijkt door buurt-en clubhuis, ontmoetingspunt en verenigingsactiviteiten, naast horeca ook als strijdig ge-bruik aan te merken. Om toch voor dergelijk activiteiten mogelijkheden te bieden zal hier-voor een afwijkingsmogelijkheid met nadere voorwaarden opgenomen worden.

In de nota van zienswijzen en de notitie ambtshalve wijzigingen zijn de betreffende situa-ties verder inhoudelijk getoetst op basis waarvan voldoende aanknopingspunten zijn ge-vonden om aan de aanpassing van de betreffende situatie tegemoet te komen. Naar aan-leiding hiervan is het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 28 mei 2015 dan ook gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp.

