

ZOWONEN

Bestemmingsplan Vonderstraat in Schinnen

Toelichting

ZOWONEN

Bestemmingsplan Vonderstraat Schinnen

Toelichting

Projectnummer: SIN115 / MVB
Rapportnummer:
Status: Ontwerp
Datum: 20 maart 2017

Opsteller: Annelien Venema

Verificatie: Peter Geerts

Validatie: Peter Geerts

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Doel bestemmingsplan	1
1.3	Ligging van het plangebied	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Huidige situatie	3
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Ruimtelijke structuur	3
2.2.1	Landschap.....	3
2.2.2	Wegen-en waterstructuur	4
2.3	Functionele structuur.....	5
2.3.1	Huidig ruimtegebruik	5
2.3.2	Vigerend planologisch kader	5
3	Planbeschrijving.....	7
4	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid.....	9
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.2	Provinciaal beleid.....	10
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	10
4.2.2	Omgevingsverordening 2014	12
4.3	Regionaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	15
5	Uitvoeringsaspecten	17
5.1	Akoestiek	17
5.2	Archeologie	17
5.3	Bodem	18
5.4	Externe veiligheid	19
5.5	Luchtkwaliteit	20
5.6	Bedrijven en milieuzonering	21
5.7	Verkeer	21
5.8	Flora en Fauna.....	21
5.9	Water.....	22
6	Juridische verantwoording	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Verbeelding.....	25
6.3	Regels	25
7	Uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	1
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek	2
Bijlage 3	Watertoets.....	3
Bijlage 4	Aanvullend ecologisch onderzoek	4
Bijlage 5	Aanvullend bodemonderzoek.....	5

Afbeeldingenlijst

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied	1
Afbeelding 2: Luchtfoto van Schinnen (bron: polviewer.nl)	3
Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur kern Schinnen (bron: vigerend bestemmingsplan)	4
Afbeelding 4: Functionele structuur kern Schinnen (bron: vigerend bestemmingsplan)	5
Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan	6
Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan	8
Afbeelding 7: Uitsnede plangebied uit het POL2014 (bron: polviewer.nl)	11
Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart Nederland	20
Afbeelding 9: Resultaat akoestisch onderzoek naar bedrijventerrein 'Breinder' (bron: Windmill)	21
Afbeelding 10: Locaties hellende groenvoorzieningen	23
Afbeelding 11: Voorbeeld greppel	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Schinnen aan de Vonderstraat staan woningen in eigendom van ZOwonen. ZOwonen heeft een leegstandsbesluit en een sloopbesluit genomen voor 47 van de 48 woningen. Na de sloop van de bestaande bouw, wil ZOwonen 47 woningen aan de Vonderstraat bouwen.

1.2 Doel bestemmingsplan

Door het vaststellen van het voorliggend bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de woningen aan de Vonderstraat juridisch mogelijk gemaakt en verankerd.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels dienen te worden gesteld ten aanzien van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en opstellen. Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen moet in de toelichting bij een bestemmingsplan een zogeheten ruimtelijke onderbouwing van het voornemen worden opgenomen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aan de hand van een omschrijving van het voornemen/het project aangetoond dat het plan past binnen z'n omgeving en binnen het vigerend beleid van de verschillende overheidsniveaus. Daarnaast moet worden aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. Tot slot moet de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. Voorliggende rapportage biedt de ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project en vormt daarmee de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied, de Vonderstraat, is gelegen in de gemeente Schinnen. De Vonderstraat vormt de verbinding tussen het station Schinnen en het natuurgebied ten noorden van de Vonderstraat. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich woningbouw. Aan de zuidoostzijde bevindt zich groen. Het gehele plangebied is ten noordoosten van de A76 gelegen.

Afbeelding 1: Ligging van het plangebied



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hierbij komen de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke en de functionele situatie aan bod, maar ook het huidig bestemmingsplankader. In hoofdstuk 3 is een uitgebreide omschrijving van de voorgenomen ingreep opgenomen. De omvang, inhoud, verschijningsvorm en technische details van het project worden behandeld, alsmede het nut en de noodzaak ervan. In hoofdstuk 4 wordt het vigerend beleid behandeld. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de milieukundige en planologische (sectorale) aspecten en verantwoordt (al dan niet met behulp van uitgevoerde onderzoeken) de voorgenomen ingreep. Getoetst wordt of de ingreep voldoet aan de sectorale wetgeving, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, akoestiek of externe veiligheid. Daarnaast wordt beoordeeld of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hoofdstuk 6 behandelt het juridisch kader. Ingegaan wordt op de wijze van bestemmen in de planregels. De toelichting wordt afgesloten met een hoofdstuk waarin de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen worden beargumenteerd.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Schinnen ligt in de provincie Limburg tussen de stedelijke gebieden Sittard-Geleen en Heerlen en maakt onderdeel uit van de regio Westelijke Mijnstreek.

De gemeente grenst aan de gemeenten Onderbanken, Brunssum, Nuth, Beek en Sittard-Geleen.

De gemeente Schinnen bestaat sinds de gemeentelijke herindeling Zuid-Limburg van begin jaren tachtig van de 20-ste eeuw. De huidige gemeente wordt gevormd door de voormalige gemeenten Schinnen (bestaande uit de kernen Schinnen, Puth en Sweikhuizen), Oirsbeek (bestaande uit Oirsbeek en Doenrade) en Amstenrade.

De gemeente is ongeveer 12.959 hectare groot en telt 12.966 inwoners (1 januari 2016).

De Vonderstraat bevindt zich in de kern Schinnen. De kern Schinnen is in het zuidelijk gedeelte van de gemeente Schinnen gelegen en is onder te verdelen in de buurtschappen Schinnen, Breinder, Nagelbeek en Hegge. De kern is direct gesitueerd aan de spoorlijn Sittard-Geleen/Heerlen en de rijksweg A76. Het buurtschap Schinnen zelf is gelegen op het knooppunt van het beekdal van de Geleenbeek en de Kakkert. Breinder ligt ingeklemd tussen de spoorlijn en de rijksweg. Nagelbeek en Hegge is de lintbebouwing ten zuiden van de rijksweg A76.

Afbeelding 2: Luchtfoto van Schinnen (bron: polviewer.nl)



2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Landschap

De kern Schinnen wordt omsloten door het aangrenzende buitengebied. Belangrijkste elementen met betrekking tot de kern Schinnen zijn het Geleenbeekdal en het beekdal van de Kakkert. Het Geleenbeekdal scheidt de kern in tweeën, enerzijds Schinnen zelf en anderzijds de zuidelijk gelegen buurtschappen Breinder, Hegge en Nagelbeek. Beide beekdalen zijn recent heringericht. De waterlopen zijn qua natuurlijke verloop en meandering hersteld.

Direct grenzend aan deze waterlopen, aan de noordwest- en oostzijde van de kern Schinnen wordt het landschap gekenmerkt door hellingen in combinatie met hellingbossen en landschapselementen (graften, bosschages). De zuidzijde van de buurtschappen Hegge en Nagelbeek wordt gekenmerkt door een hellingengebied met overwegend agrarische gronden. Verder in zuidelijke richting wordt dit beeld doorbroken met groeves voor zandwinning en de regionale afvalverwerking Westelijke Mijnstreek.

Afbeelding 3: Ruimtelijke structuur kern Schinnen (bron: vigerend bestemmingsplan)



2.2.2 Wegen-en waterstructuur

Groen en water

Binnen de kern Schinnen is weinig tot geen structureel groen aanwezig. Het groene karakter wordt met name bepaald door het aangrenzende buitengebied zoals hiervoor omschreven. Ook oppervlaktewater is niet direct waarneembaar binnen de kern. Een uitzondering hierop vormen de waterpartijen bij het gemeenschapshuis, brandweerkazerne en school. De Geleenbeek en de Kakkert staan hier eveneens met elkaar in verbinding. Dit is waarneembaar in de recente inbreidingslocatie Nobernest. Verder is de Kakkert voor dit gedeelte overkluisd.

Verkeersstructuur

De kern Schinnen wordt vanaf de rijksweg A76, via het bedrijventerrein de Breinder en de Stationsstraat, de Dorpsstraat alsmede de Altaarstraat ontsloten. De buurtschappen Hegge en Nagelbeek aan de zuidzijde van de rijksweg A76 worden afzonderlijk via de gelijknamige wegen Hegge en Nagelbeek ontsloten. Vanuit deze wegen worden de aangrenzende woonwijken en buurten ontsloten.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing van de kern Schinnen is te onderscheiden in de lintbebouwing langs de diverse wegen (Stationsstraat, Dorpsstraat en Altaarstraat, alsmede Hegge en Nagelbeek) en de recente uitbreidingen. Het knooppunt van de wegen Stationsstraat, Dorpsstraat en Altaarstraat is tevens het centrum van de kern Schinnen. De bebouwing in de linten is overwegend in twee bouwlagen met kap met een wisselend beeld van verspringende nokrichting en goothoogte. Ook de recente bebouwing is overwegend in twee bouwlagen met kap met een enkele afwijking in de vorm van appartementencomplexen (3 à 4 bouwlagen met een eventuele setback) dan wel complexen van bungalows in 1 bouwlaag en plat afgedekt.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Huidig ruimtegebruik

Wonen

De kern Schinnen is overwegend een woonkern in combinatie met ander functies, zoals voorzieningen en bedrijvigheid. De woningen zijn overwegend grondgebonden met enkele appartementencomplexen. De grondgebonden woningen wisselen zich sterk af in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande (twee-aaneen), geschakelde (aaneen gebouwd) woningen, ééngezinswoningen en meergezinswoningen.

In de huidige situatie zijn in het plangebied aan de Vonderstraat 48 woningen gesitueerd. Dit zijn ééngezinswoningen en meergezinswoningen.

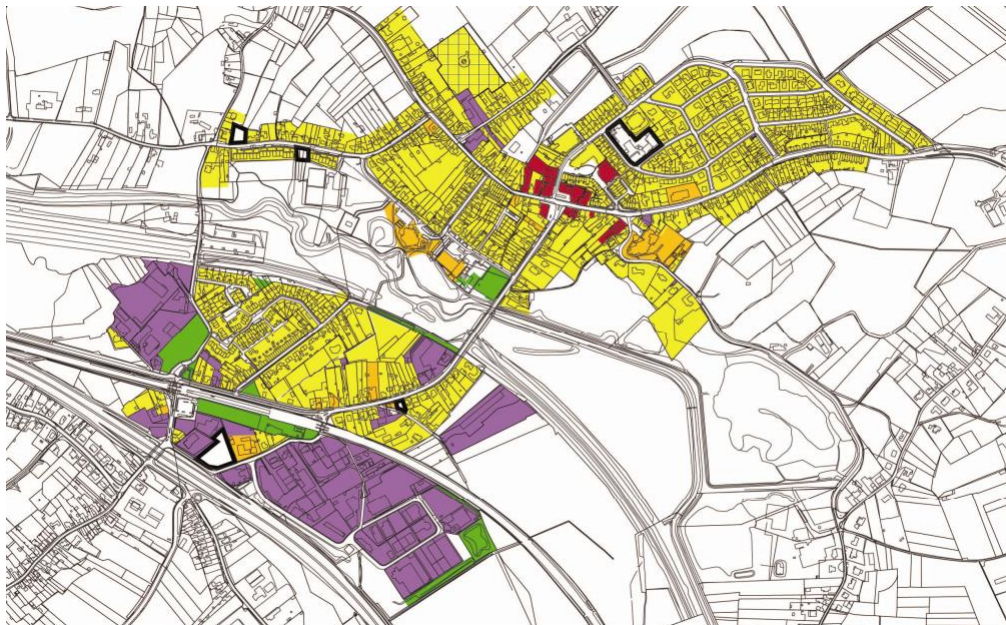
Voorzieningen

De kern Schinnen heeft een belangrijke verzorgingsfunctie binnen de gemeente. In het centrumgebied, op het knooppunt Stationsstraat, Dorpsstraat en Altaarstraat, zijn de meeste voorzieningen gelegen. Naast de winkelveorzieningen, waaronder een supermarkt, zijn hier ook het gemeentehuis en de kerk met begraafplaats gelegen. Aan de zuidzijde van het buurtschap Schinnen, op de grens met het Geleenbeekdal, is een kleine concentratie van maatschappelijke voorzieningen gesitueerd. Het betreffen de school, de brandweerkazerne en het gemeenschapshuis. Verder zijn er binnen de kern nog enkele solitaire voorzieningen gelegen.

Bedrijven

Onderdeel van de kern Schinnen is het gemeentelijk bedrijventerrein De Breinder. Het betreft een gemengd bedrijventerrein, waar reguliere bedrijvigheid, perifere detailhandel en kantoren elkaar afwisselen. Verder is aan de Veeweg nog sprake van een concentratie bedrijvigheid. Hier zijn de stroopfabriek, een autosloperij en een bouwbedrijf gevestigd. Verder is er nog een aantal solitaire bedrijven tussen de bestaande woonbebouwing gelegen en zijn bij een aantal woningen aan huis gebonden beroepen of bedrijven aanwezig. Beeldbepalend is de vlakbij gelegen alom bekende stroopfabriek Canisius, die onder andere de bekende Rinse Appelstroop produceert.

Afbeelding 4: Functionele structuur kern Schinnen (bron: vigerend bestemmingsplan)



2.3.2 Vigerend planologisch kader

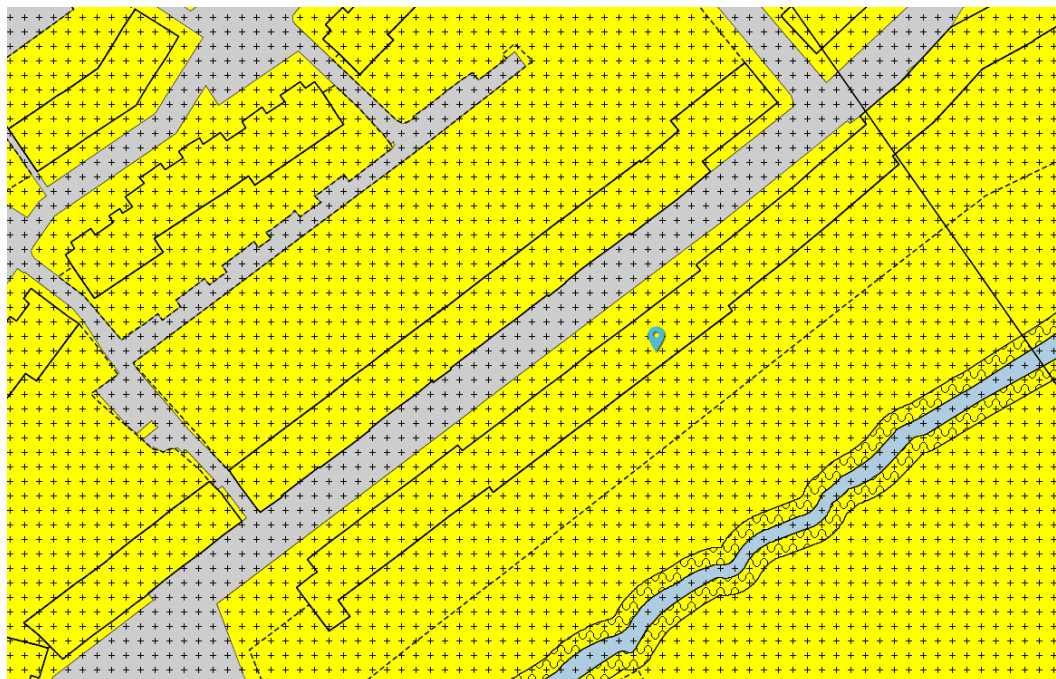
Totdat het voorliggende bestemmingsplan 'Vonderstraat' in werking treedt, geldt in het plangebied het volgende bestemmingsplan: 'Bestemmingsplan 'Kernen' gemeente Schinnen. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2013.

Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van het bestemmingsplan van de gemeente Schinnen de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Wonen
- Verkeer
- Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)
- Bouwvlakken
- Maatvoering voor het maximaal aantal wooneenheden
- Bouwaanduiding bijgebouwen

De voorgenoemen planontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. De geplande bebouwing overschrijdt het bestaande bouwvlak en het maximum aantal wooneenheden.

Afbeelding 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan



3 Planbeschrijving

Voor de herontwikkeling van het gebied Vonderstraat gelden de volgende doelstellingen: ZOWonen:

- Een goede identiteit zorgt voor een populaire buurt en goede verhuurbaarheid van de woningen.
- Woonlasten (huur en energie) in balans.
- Klimaatbestendig (geen overlast regenwater).

Bewoners:

- Leefbaarheid: goede woningen in een prettige en gezonde omgeving (geluid, groen, water, sociale cohesie).

Historie en identiteit

Identiteit staat voor authenticiteit en herkenbaarheid en is belangrijk om mensen te binden aan de locatie. Binding is voorwaarde voor verantwoord en duurzaam gedrag.

De identiteit van het nieuwe stedenbouwkundig plan wordt bepaald door:

- De groene hofjes en een open groene ruimte;
- De sfeer van de architectuur (eigentijds, dorps);
- De toekomstige parkachtige inrichting van de openbare ruimte met mogelijke wandelverbindingen naar het opgeknapte Vonderpark/ Breinderpark;
- De nabijheid, direct contact en zicht op het Limburgse Heuvelland;
- Mentaal eigenaarschap van de toekomstige bewoners, vanwege het open planproces met ruimte voor eigen initiatieven in bijvoorbeeld beheer van de groene hofjes.

Transformatie en ruimtegebruik

Zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en herontwikkeling van bestaande locaties zijn belangrijk. Het nieuwe stedenbouwkundig plan Vonderstraat is hier een goed voorbeeld van. Het gaat om de herontwikkeling van een bestaand woongebied naar een eigentijds ontspannen woonmilieu. De 47 bestaande woningen in eigendom van ZOWonen in de Vonderstraat worden vervangen door 47 nieuwbouwwoningen, waarvan 22 levensloop bestendige woningen en 25 eengezinswoningen. De bestaande infrastructuur, waaronder de recent ingerichte Vonderstraat, blijft gehandhaafd. In het plan zijn reststroken voorkomen en daarmee het gevaar van verkeerd gebruik ervan. Afbeelding 6 is een weergave van het stedenbouwkundig plan.

Water

Door klimaatveranderingen neemt het belang van water in gebiedsontwikkeling toe. In bebouwd gebied is extra ruimte nodig voor waterberging. Ook de belevingswaarde van water is van belang.

Het plangebied ligt in een geaccidenteerd gebied. Van zuid naar noord is er een sterk verval van enkele meters richting de Geleenbeek ten noorden van het gebied.

In het gebied en in de directe omgeving is thans regelmatig sprake van wateroverlast, met name in de kelders van de woningen. De aanleg van een nieuwe riolering en infiltratievoorzieningen enige tijd geleden, heeft de wateroverlast niet verholpen. Het lijkt zelfs erger geworden.

Het nieuwe stedenbouwkundig plan biedt alle mogelijkheden om tot een duurzame waterberging te komen. Dit kan via de Vonderstraat en het groene plein, ofwel via een afwatering richting Breinderbeek ten oosten van het gebied.

Natuur en landschap

Groen als onderdeel van de ecologische structuur zorgt voor voldoende leefruimte voor plant en dier. Bovendien is dit aangenaam voor de mens om hier te verblijven. Door rode en groene belangen bij elkaar te brengen is herstel van natuur en landschap mogelijk. De slogan 'Zuid-Limburg je zal er maar wonen' is in dit plangebied zeer van toepassing. Het plangebied ligt midden in het Limburgse Heuvelland. De geaccidenteerdheid en de nabijheid van natuur en beken maken het een unieke locatie. Punt van zorg is de

toestand van het verloederde bosgebied en verwaarloosde inrichting van de Breinderbeek ten oosten van het plangebied.

Onderzocht wordt of bosgebied en Breinderbeek kunnen worden opgeknapt. De herontwikkeling van het woongebied houdt hier rekening mee. Het bosgebied en Breinderbeek vallen echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Mobiliteit en transport

Vanuit duurzaamheid zitten hier twee componenten aan: bereikbaarheid en leefbaarheid. Bereikbaarheid gaat over het gemak waarmee je op een bestemming kunt komen. Leefbaarheid gaat over het ongemak (geluid, luchtkwaliteit e.d.) dat mensen ondervinden van mobiliteitssystemen. Dit aspect is in de voorliggende situatie een gegeven. Positief is de nabijheid van het bus- en het NS-station. Ook is het gebied goed ontsloten naar de A76. Voorzieningen in Schinnen zijn eveneens op korte afstand en goed bereikbaar, ook per fiets en te voet. Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat in het nieuwe plan wordt voldaan aan de CROW parkeernormen.

Sociale vitaliteit

De kwaliteit van de openbare en private ruimte moet uitnodigen tot activiteit en een betrokkenheid van bewoners stimuleren bij hun directe leefomgeving. In de programmering wordt rekening gehouden dat deze in de toekomst een variatie in bewoners en gebruikers zal kennen. In het gebied komt een mix van woningen, waarmee meerdere doelgroepen (gezinnen en senioren) bereikt worden.

Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan



4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. De SVIR is vastgesteld op 13 maart 2012.

Nederland moet concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig zijn in 2040. Dit is het uitgangspunt van de SVIR. Om dit te bereiken moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht. Provincies en gemeenten krijgen meer verantwoordelijkheden en beleidsvrijheid (decentraal, tenzij) en de gebruiker komt centraal te staan.

Het Rijk zet zich met name in op de drie hoofddoelen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast het benoemen van bovenstaande beleidsdoelen onderscheidt het Rijk 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (ketenmobiliteit en multimodale knooppunten).
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
- Het in standhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De voorgenomen planontwikkeling in de gemeente Schinnen aan de Vonderstraat draagt bij aan het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de natuurlijke en cultuurhistorische waarde in het gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Op 1 oktober 2012 is de eerste wijziging van het Barro in werking getreden.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Aan bovengenoemde onderwerpen zijn in het Barro deels al regels gekoppeld, deels zijn enkele onderwerpen nog open gelaten. De SVIR bepaalt welke kader stellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Bijvoorbeeld ten aanzien van activiteiten binnen een rivierbed zijn daarom kaderstellende regels opgenomen, die in een bestemmingsplan dienen te worden overgenomen/ waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

Het plangebied ligt niet in een beschermingsgebied.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) is op 12 december 2014 door Provinciale Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Het POL 2014 is vervolgens op 16 januari 2015 in werking getreden.

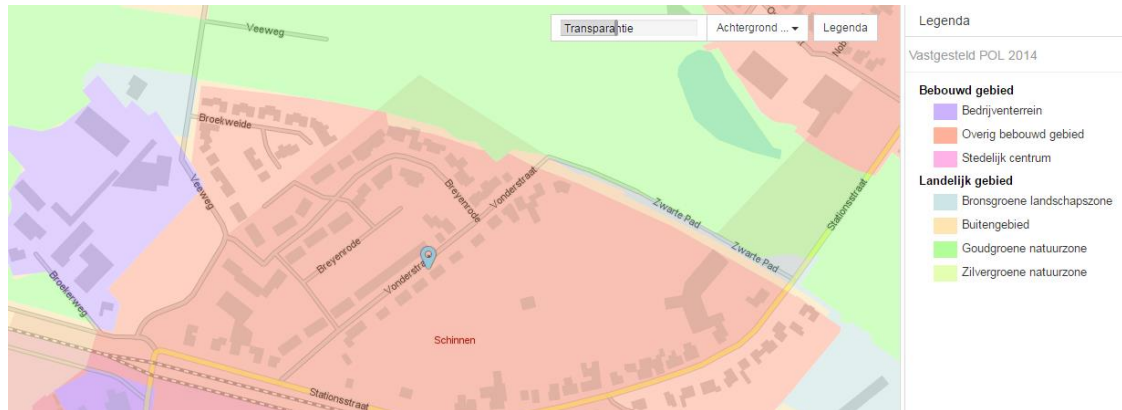
Het POL2014 heeft vier wettelijke functies, te weten de functie van structuurvisie (op grond van de Wet ruimtelijke ordening), de functie van provinciaal milieubeleidsplan (op basis van de Wet milieubeheer), een regionaal waterplan (gebaseerd op de Waterwet), en een Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (welke zijn grondslag vindt in de Planwet verkeer en vervoer). Het POL 2014 bestaat uit een beleidsdocument en 12 themagerichte kaarten. Voor zover voor de voorgenomen ontwikkeling relevant worden de diverse onderdelen uit het POL 2014 onderstaand nader toegelicht.

Overig bebouwd gebied

In het POL 2014 zijn zeven globaal afgebakende gebiedstypen gekenschetst, waarbij een drietal binnen bebouwd gebied en een viertal in het landelijk gebied.

Binnen het stedelijk gebied betreft het respectievelijk stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied. Het landelijk gebied kent de gebiedstypen goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

Afbeelding 7: Uitsnede plangebied uit het POL2014 (bron: polviewer.nl)



Overeenkomstig de aanduiding van het POL2014 is het plangebied volledig gelegen in 'overig bebouwd gebied'. Overig bebouwd gebied wordt gekenmerkt door een gemengd woon/werk gebied met voorzieningen buiten het bestaand bebouwd gebied. Dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra. Dit kan deels met een stedelijk karakter en deels met een dorps karakter.

Regio Zuid-Limburg en opgaven

Het plangebied ligt conform het POL2014 in de regio Zuid-Limburg. In het POL2014 worden de vele pluspunten van de regio herkend maar ook de bedreigingen. Zoals de demografische omslag en de mismatch tussen vraag en aanbod. Het is de ambitie van Zuid-Limburg om het woon- en leefklimaat kwalitatief te behouden en te versterken.

Om te voldoen aan de ambitie die de regio Zuid-Limburg heeft zal de balans op de woningmarkt hersteld moeten worden. De woon- en omgevingskwaliteit in de drie woonsferen moet versterkt worden. Deze drie woonsferen zijn: stedelijk, landelijk en suburbaan.

Uitgangspunten op dit gebied in het POL2014 zijn:

- Het versterken van 'kansrijke' woongebieden, dat wil zeggen concentratie rond de stedelijke centra van Heerlen, Maastricht en Sittard.
- Het zoeken van balans in kleine kernen, met behoud van cultureel erfgoed.
- Transformatie van (nu of op termijn) minder kansrijke woongebieden, die naar verwachting grotendeels liggen in de suburbane woonsfeer.

Leefomgeving

In het POL2014 streeft de provincie voor de regio Zuid-Limburg naar een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat waar burgers graag wonen.

Wonen aanpak

Het kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is benoemd in het POL2014. Het is noodzakelijk om actief instrumenten in te zetten om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Hiervoor zijn parallelle maatregelen nodig op drie verschillende sporen:

- Verduurzamen.
- Verhogen van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies.
- Levensloopbestendig maken.

Met betrekking tot sloop geeft het POL2014 aan dat in Zuid-Limburg gericht de woningvoorraad bewaakt wordt.

Het huidige vervangingstempo van de bestaande woningen ligt niet hoog genoeg om de kwaliteit van de woningvoorraad kwalitatief in orde te houden. De voorgenomen planontwikkeling zal een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de woningvoorraad.

Wateroverlast en watertekort

Het plangebied ligt in een zone 'waterbeheer bebouwd gebied'. De westzijde van de Vonderstraat ligt deels in een Beekdal. Een beekdal vervult een cruciale functie in de aanpak van strategische waterberging. Deze functie mag niet aangetast worden. Wanneer er sprake is van nieuw verhard oppervlak, dient dit in de buurt gecompenseerd te worden door extra ruimte te realiseren voor waterberging en infiltratiecapaciteit. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

Afvoer van het water uit bebouwd gebied wordt beperkt door het afkoppelen en vervolgens laten infiltreren van regenwater. In het geval van nieuwbouw en herstructurering dient 100% af te worden gekoppeld. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan.

Het POL2014 geeft een voorkeursvolgorde aan als het gaat om wateroverlast en watertekort. Zoveel mogelijk vasthouden/ infiltreren, mocht dit niet mogelijk zijn dan pas afvoeren van het gescheiden regenwater. Het gemeentelijk overstorten van het riool op het oppervlaktewater dient sterk te worden verminderd en op lange termijn zelf te worden opgeheven.

Landschap en cultuurhistorie

De provincie legt in haar landschapsaanpak de focus op de landschappelijke kwaliteit van:

- De goudgroene en zilvergroene natuurzones.
 - De bronsgroene landschapszone.
 - Het Maasdal.
 - Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.
- Het plangebied ligt in geen van de bovenstaande gebieden.

Ondergrond

Het POL2014 benoemt vier speerpunten in de procesaanpak rondom nieuwe initiatieven:

- Verantwoord benutten en beschermen van de ondergrondse voorraden. Het streven is een zorgvuldige afweging en goede onderbouwing bij het benutten van ondergrondse voorraden.
- Verantwoord benutten en beschermen van het ondergrondarchief. De provincie streeft ernaar om zorgvuldig om te gaan met vormen van bodemschatten en hun waarde veilig te stellen.
- Optimaal gebruiken van de ondergrondse ruimte. Hierbij wordt ingezet op het evenwichtig verdelen van het ondergrondse ruimtegebruik om gewenste bovengrondse ruimtelijke ontwikkelingen en netwerken te versterken.
- Veiligheid in de ondergrond. Hierbij wordt vooral ingezet op het meewegen van veiligheidsaspecten bij het benutten van ondergrondse voorraden en de ondergrondse ruimte hierop aansturen.

De voorgenomen planontwikkeling is niet strijdig met deze vier speerpunten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het beleid zoals vastgesteld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

4.2.2 Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ingrepen en aan plannen die ruimtelijke ingrepen mogelijk maken (zoals bestemmingsplannen).

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

In de omgevingsverordening is er een verwijzing gemaakt naar dit artikel. In de omgevingsverordening is opgenomen dat in het geval van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zoals dit bestemmingsplan, dan dient men de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Volgens de ladder moet een ruimtelijk plan die voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de volgende drie voorwaarden voldoen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld”.

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet stapsgewijs worden onderzocht of deze ruimtelijk aanvaardbaar is. Onder een stedelijke ontwikkeling verstaat het Bro het volgende: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of overige stedelijke voorzieningen.”

In de voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om vervangende nieuwbouw en worden geen nieuwe woningen aan de planvoorraad toegevoegd. Op basis van jurisprudentie wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en is het doorlopen van de ladder van duurzame verstedelijking niet nodig.

Wonen

In artikel 2.4.2 is aangegeven dat er geen nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad mogen worden toegevoegd in Zuid-Limburg. De voorgenomen planontwikkeling aan de Vonderstraat in Schinnen voegt geen nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad toe. Artikel 2.4.2 is daarom niet van toepassing in het voorliggende bestemmingsplan.

Water

In artikel 5.3.1 is er voor het plangebied een normering wat betreft wateroverlast vastgesteld van 1:100. Deze norm geeft aan waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op in gegaan.

4.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk en integraal beleids- en uitvoeringsplan van alle Limburgse Waterschappen. In het waterbeheerplan wordt binnen de kaders van de Waterwet, de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg beschreven hoe de waterschappen werken aan de wateropgaven. Het ontwerpplan is vastgesteld door de dagelijkse besturen van de waterschappen op 16 december 2014.

De volgende belangrijke wateropgaven/kerntaken worden onderscheiden:

- Hoogwaterbescherming Maas.
- Zorgplicht voor (primaire) waterkeringen.
- Regionaal watersysteem beheren:
 - Bescherming tegen wateroverlast uit beken en regenwaterbuffers.
 - Erosiebestrijding.
 - Inzicht in overstromingsrisico's.
 - Voldoende zoet water.

- Voldoende waterkwaliteit van beken, plassen en vennen, zowel ecologisch als chemisch.
- Functie van water in een gebied als leidend principe.
- Peilbeheer (oppervlaktewater en grondwater), wateraanvoer en verdrogingsbestrijding (GGOR).
- De ontwikkeling van beken en beekdalen:
 - Normering voor wateroverlast.
 - Waterkwaliteit conform KRW.
 - Natuurontwikkeling.
- Water en waterveiligheid in ruimtelijke ordening:
 - Meer ruimte voor water.
 - Scheiden vuil en schoon water.
 - Waterbelangen veilig stellen.
- Waterkwaliteit en ecologie.
- Transport en zuiveren van afvalwater.
- Samenwerken in de waterketen.
- Crisisbeheersing bij calamiteiten.

Het waterschap werkt samen met partners aan een klimaatrobuust en veerkrachtig watersysteem, zodat er ook in de toekomst over voldoende zoetwater voor landbouw en natuur beschikt kan worden. In eerste instantie wordt water langer vastgehouden in het gebied, waar mogelijk en nuttig wordt water aangevoerd en waar nodig wordt het gebruik aangepast aan verminderde beschikbaarheid van zoetwater.

Het plangebied ligt in stedelijk gebied nabij de Geleenbeek. Een deel van het plangebied ligt in het bijbehorende beekdal. Het Waterbeheerplan geeft aan dat een tweetal locaties van de Geleenbeek heringericht worden. Deze locaties betreffen niet het plangebied.

Structuurvisie wonen Westelijke Mijnstreek

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad van Schinnen de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld. De gemeenteraden van de gemeentes Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben de gezamenlijke structuurvisie ook vastgesteld.

Samen met de gemeentes in de regio Westelijke Mijnstreek werkt de gemeente Schinnen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woonmarkt. Een regionale aanpak is nodig om vorm te geven aan het adagium “van méér naar beter”. De regio wil de kwaliteit van het wonen in de regio aantrekkelijker maken door ontwikkelingen te stimuleren.

In de structuurvisie zijn drie hoofduitgangspunten benoemd die nodig zijn om de ambities van de regio te bereiken:

- De regio wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de Westelijke Mijnstreek.
- De regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief.
- De regio werkt hieraan via een gebiedsgerichte benadering, door samenwerking en een integrale aanpak.

De woonontwikkelingen in de regio moeten een bijdrage leveren aan de gestelde ambitie. Hiervoor is in de structuurvisie een ‘kwaliteitszeef’ opgenomen. De volgende vier criteria, waaraan plannen worden getoetst, zijn benoemd in de structuurvisie:

- Versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijk streefbeeld. In dit streefbeeld zijn concentratie-, verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woonzorgzones en te versterken groene structuren benoemd.
- Gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samenvoegen of anderszins) van kwetsbare marktsegmenten: eengezinshuurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen.
- Inbreiding voor uitbreiding: gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden.

- Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

In de gemeente Schinnen wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van de dorps woonmilieus. De gemeente zet in op verdunning en herstructurering van enkele woongebieden rondom het Geleenbeekdal. Het gaat hierbij ook om het verbeteren van de leefbaarheid in onder andere de Vonderstraat. De voorgenomen planontwikkeling draagt ook bij aan de vier criteria door de kwaliteitsverbetering van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de bestaande woningbouw. Daarnaast gaat de planontwikkeling zorgvuldig om met het ruimtegebruik, door inbreiding toe te passen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2010-2020

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nieuwe toekomstvisie voor de gemeente Schinnen vastgesteld genaamd 'Strategische visie 2010-2020'. Hierin zijn twee belangrijke onderdelen benoemd: bevolkingskrimp en duurzaamheid. Deze zijn uitgewerkt in vijf thema's: wonen, welzijn, ruimte, werken en samenleving.

De toekomstvisie in de strategische visie luidt als volgt:

"Samen met haar burgers en andere partners ontwikkelt de gemeente Schinnen duurzame initiatieven om de leefbaarheid en levendigheid in de kernen te behouden en de kwaliteit van natuur en landschap te versterken.

De kernen beschikken over een goed woonmilieu en een levensvatbaar voorzieningenniveau op maat. In het buitengebied is ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschap en voor extensieve recreatie. Hierdoor versterkt de gemeente Schinnen haar functie als groene buffer in een verstedelijkte regio met een samenhang en evenwicht tussen de stedelijke dynamiek en de landelijke kwaliteit."

Voor het thema 'wonen' wordt in de strategische visie de volgende doelstelling benoemd: het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wil de gemeente Schinnen samen met de partners investeren in de herontwikkeling van de dorps milieus en daarnaast in de ontwikkeling van enkele excellente woonmilieus. Verder wil de gemeente Schinnen veiligheids- en duurzaamheidsprincipes in deze (her) ontwikkelingsprojecten integreren.

De herontwikkeling van de Vonderstraat in de gemeente Schinnen draagt bij aan de toekomstvisie voor 2010-2020.

Dorpsontwikkelingsvisie van de gemeente Schinnen

De dorpsontwikkelingsvisie van de gemeente Schinnen is een verdere uitwerking van de strategische visie 2010-2020. Per dorp is aangegeven hoe de leefbaarheid en vitaliteit in stand wordt gehouden en wordt versterkt op de korte- en middellange termijn. De gemeenteraad heeft in mei 2014 de dorpsontwikkelingsvisie vastgesteld. Een van de ontwikkelingen op het gebied van wonen is het herstructureren van bestaande woonlocaties. Hierbij wordt vooral ingezet op kwaliteitsverbetering van de woningen. Deze moeten levensloopbestendig en duurzaam/ energiezuinig zijn. In de dorpsontwikkelingsvisie is er aandacht voor vertrekkende starters. De gemeente wil voor alle inwoners geschikte woningen bieden. De voorgenomen ontwikkeling biedt levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen en geeft hierdoor invulling aan de dorpsontwikkelingsvisie.

Dorpsontwikkelingsplannen

De dorpsontwikkelingsplannen zijn concrete uitvoeringsplannen gebaseerd op de strategische visie 2010-2020 en de dorpsontwikkelingsvisie. Dit is voor elk dorp binnen de gemeente Schinnen gedaan. Een van de actiepunten uit het dorpsontwikkelingsplan voor de kern Schinnen is het stimuleren van wonen voor jonge gezinnen. In de kern is de Vonderstraat aangewezen als locatie voor dit actiepunt. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hier concreet invulling aan gegeven door de bouw van nieuwe eengezinswoningen.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Akoestiek

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Windmill op 9 juni 2016 akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer in de buurt van het plangebied. Dit rapport is opgenomen als bijlage.

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en ligt binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de wegen Rijksweg A79, Stationsstraat, Breinder en het doorgaande spoor tussen Heerlen en Geleen.

Wegverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer op de A76 en de Stationsstraat overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Breinder wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

Railverkeer

Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB vanwege het railverkeer overschreden wordt, de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Hogere grenswaarden

In verband met de geconstateerde overschrijdingen van de voorkeurswaarden zijn geluidsbeperkende maatregelen in ogenschouw genomen. Als bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, is nieuwbouw alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Schinnen, hogere grenswaarden vastgesteld worden voor het woningbouwplan met een overschrijding van de voorkeurswaarde. Het bevoegd zal gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan de Hogere Grenswaarde Geluid vaststellen.

Uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel zal moeten blijken of de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevel (GA;k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting door het weg- en railverkeer bedraagt maximaal 62,1 dB. Het wegverkeer is hiervoor de maatgevende geluidbron. Deze gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) voldoet hiermee aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB (wegverkeerslawaaï) en/of 68 dB (railverkeerslawaaï) (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Na het verlenen van hogere waarden voor de van toepassing zijnde woningen vormt het aspect geluid vanwege de omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.2 Archeologie

Naar aanleiding van de planontwikkeling heeft Geonius Archeologie in het voorjaar van 2016 archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Vonderstraat te Schinnen. In het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' toegekend aan het plangebied. Er dient daarom archeologische onderzoek te worden uitgevoerd alvorens een omgevingsvergunning verleend wordt. Het onderzoek van Geonius Archeologie is opgenomen in de bijlagen.

In het kader van het Archeologisch Bureauonderzoek zijn verschillende archieven geraadpleegd om inzicht te verkrijgen in de bestaande geologische, archeologische en historische informatie. Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek is een gespecificeerd Archeologisch Verwachtingsmodel opgesteld ten behoeve van het plangebied.

Op basis van het Archeologisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Het plangebied maakt deel uit van een lösswand grenzend aan het beekdal van de Geleenbeek. De bodem bestaat uit verspoelde löss (colluvium) waarin zich poldervaaggronden hebben ontwikkeld in siltige leem. Volgens de historische gegevens is het plangebied voor zover bekend tot de jaren veertig van de vorige eeuw niet bebouwd geweest en is het in gebruik geweest als weiland/hooiland. Op de historische kaarten werd het gebied aangeduid als een broekgebied (Verkensbroek). Het feit dat het gebied werd aangeduid als broekgebied en het gebruik van het gebied als weiland/hooiland wijst er op dat het gebied van oorsprong een nat karakter heeft. Door de minder gunstige waterhuishouding is het plangebied minder geschikt voor bewoning en voor landbouw. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het plangebied dus minder aantrekkelijk is voor bewoning en landbouwdoeleinden en daardoor de kans op het voorkomen van archeologische resten gerelateerd aan bewoningsresten van landbouwsamenlevingen minder groot is. Ook het feit dat zich in het plangebied vaaggronden bevinden onderschrijft deze aanname evenals het feit dat ten behoeve van de woningbouw in de jaren veertig van de vorige eeuw het terrein werd opgehoogd. Ook op het voorkomen van vindplaatsen uit de steentijd geldt een lage verwachting gebaseerd op de algemene aanname dat vuursteenvindplaatsen zich op hogere terreindelen in de nabijheid van open water bevinden.

Het IVO-O (Inventariserend Veld Onderzoek - Overig) heeft het verwachtingsbeeld dat op basis van het bureauonderzoek werd opgesteld bevestigd. Uit boringen bleek dat het plangebied (plaatselijk) is opgehoogd en dat de bodem uit colluvium bestaat waarvan de ouderdom niet kon worden vastgesteld maar waarvan de basis mogelijk al uit de Romeinse tijd dateert. Enkele grijze tot donkergrijze lagen die in het colluvium werden herkend zijn geïnterpreteerd als begraven horizonten waarop weer nieuw colluvium is afgezet.

Op grond van de bevindingen van het onderzoek is voor het plangebied een lage tot middelhoge verwachtingswaarde vastgesteld op het voorkomen van archeologische resten uit alle perioden. Desalniettemin kan niet worden uitgesloten dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen. In welke mate deze zullen zijn aangetast door de bouw van de woningen en de aanleg van kabels en leidingen is onduidelijk. Enerzijds omdat de bodem plaatselijk is opgehoogd en anderzijds omdat in het plangebied vermoedelijk begraven horizonten voorkomen waarin zich archeologische resten kunnen bevinden en door de ophoging van zowel colluvium als het antropogeen dek behouden kunnen zijn gebleven.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt ondanks de lage tot middelhoge verwachtingswaarde archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een archeologische begeleiding na sloop van de bestaande bebouwing, bij het uitgraven van de nieuwe funderingen. Bij voorkeur dient dit te gebeuren middels een archeologische begeleiding protocol proefsleuven. Een archeologische begeleiding wordt aanbevolen omdat niet kan worden uitgesloten dat zich in het plangebied archeologische resten bevinden. Om het zeker voor het onzekere te nemen is gekozen voor een begeleiding omdat dit de meest effectieve werkwijze is. Temeer daar nog onduidelijk is in welke mate de bodem verstoord zal worden als gevolg van de nieuwbouw. Ten behoeve van de begeleiding dient een Programma van Eisen worden opgesteld dat ter goedkeuring dient worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5.3 Bodem

Geonius heeft bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Tijdens dit onderzoek is er ter plaatse van twee proefgaten asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Bij één van deze proefgaten betreft het gehalte aan asbest 20,1 mg/kg ds. Hier dient nader onderzoek te worden verricht naar de omvang van de verontreiniging. Bij één van de proefgaten is ook een sterk verhoogd gehalte aan PAK, barium en zink aanwezig en een matig verhoogd gehalte aan cadmium en zink. Ook hier dient nader onderzoek plaats te vinden. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

Geonius heeft in opdracht van ZOWonen nader onderzoek verricht ter plaatse van plangebied Vonderstraat te Schinnen. Dit door uitvoering van een verkennend bodemonderzoek, alsmede een nader (en aanvullend nader) onderzoek asbest en een aanvullend onderzoek naar een sterke verontreiniging met barium, zink en PAK in een funderingslaag bestaande uit niet-vormgegeven bouwstof ter plaatse. De bodemonderzoeken zijn uitgevoerd in het kader van een omgevingsvergunning/sloopvergunning voor het plangebied.

Na uitvoering van de bodemonderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd.

- In algemene zin zijn in de bovengrond lichte overschrijdingen aangetroffen voor zware metalen (cadmium, kobalt, koper, kwik, lood en/of zink), PAK en/of PCB. In de ondergrond (0,5 à 0,6 - 2,0 m-mv) wordt enkel plaatselijk een lichte overschrijding aangetroffen voor molybdeen;
- Lokaal (ter plaatse van boring 002, huisnummer 7) zijn in de funderingslaag van 0,4 - 0,7 m-mv (niet-vormgegeven Bouwstof) sterk verhoogde gehalten barium, zink en PAK aangetoond. In de boringen van het aanvullend onderzoek (ter horizontale en verticale afperking) zijn geen sterke overschrijdingen meer aangetroffen. De sterke verontreiniging bevindt zich over een oppervlakte van circa 30 m² in het traject 0,4 tot 0,7 m-mv (analytisch afgeperkt op een diepte van 0,7 m-mv). De omvang van de sterke verontreiniging met barium, zink en PAK wordt geschat op circa 9 m³;
- Indicatief getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit behorende bij het Besluit bodemkwaliteit betreft de bovengrond in algemene zijn kwaliteit “wonen” en/of “industrie” en de ondergrond kwaliteit “achtergrondwaarde”;
- In het grondwater zijn enkel licht verhoogde concentraties barium en naftaleen aangetroffen;
- In de onderzochte bodem is plaatselijk asbest aangetroffen. In proefgat 004 is asbest aangetroffen in een gehalte verhoogd ten opzichte van het toetsingscriterium voor nader onderzoek (= 10 mg/kg). Hierop is een nader onderzoek asbest uitgevoerd, waarbij in één proefgat (102) een gehalte van 117,8 mg/kg is gemeten (overschrijding interventiewaarde). De gehalten in de overige onderzochte bodem overschrijden de interventiewaarde, danwel het stopcriterium voor nader onderzoek niet;
- Uit het uitgevoerde nader bodemonderzoek asbest blijkt dat de met asbest sterk verontreinigde bodem rond proefgat 002 in het gebied tussen proefgat 102A t/m 102D (tuin huisnummer 12) een dikte heeft van 0,35 meter en een oppervlakte van 50 m². De omvang van de sterke verontreiniging met asbest betreft derhalve circa 17,5 (vaste) m³. Aangezien ter bepaling of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest geen volumecriterium van toepassing is, is ter plaatse een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest aanwezig. Uit de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat de sterke verontreiniging geen onaanvaardbare risico's met zich meebrengt.

Geadviseerd wordt om de spot met niet-toepasbare bouwstof in het gebied rondom boring 002 (huisnummer 7) met een omvang van circa 9 (vaste) m³ voorafgaande aan de bouw onder milieukundige begeleiding te saneren (middels ontgraving). Dit kan door het indienen van een zogenaamd plan van aanpak bij de gemeente.

Daarnaast wordt geadviseerd om de met asbest sterk verontreinigde bovengrond in het gebied tussen proefgat 102A t/m 102D (tuin huisnummer 12) met een omvang van circa 17,5 (vaste) m³ voorafgaand aan de herinrichting van het gebied te saneren.

Voorafgaand aan de asbestsanering dient een BUS-melding opgesteld te worden die ter goedkeuring aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Limburg) dient te worden voorgelegd.

5.4 Externe veiligheid

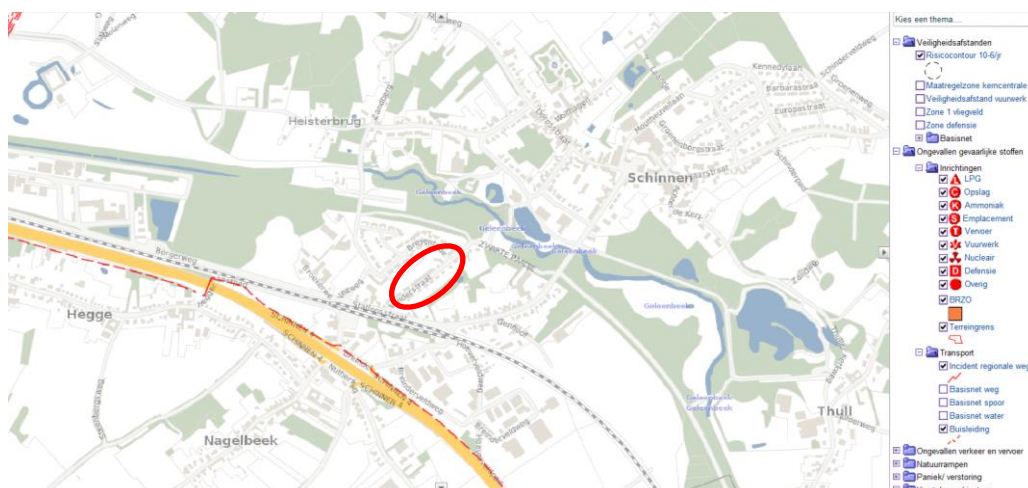
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van

toepassing. De regelgeving voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transportmodaliteiten (weg, spoor, water) staat beschreven in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet stelt grenzen aan het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorlijnen evenals aan ruimtelijke ontwikkelingen langs die wegen. Het Basisnet is juridisch verankerd in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en middels een wijziging in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het per 1 januari 2011 in werking getreden 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). In de Besluiten (Bevi, Btev en Bevb) zijn kwaliteitseisen/normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en transportroutes, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze normen zijn gekwantificeerd in de vorm van het zogenaamde plaatsgebonden en groepsrisico.

Met behulp van de risicokaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de uitsnede in onderstaande figuur is de ligging van relevante inrichtingen of buisleidingen in de wijde omgeving van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart Nederland



Op 228 meter van het plangebied is een buisleiding met een diameter van 14,49 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Om inzicht te krijgen in de bandbreedte van het invloedsgebied van buisleidingen wordt tabel 1 'Diameter en druk afhankelijke afstand ter inventarisatie bebouwing bij een bepaald tracé' gehanteerd die opgenomen is in de notitie 'Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling, revisie 4' van de N.V. Nederlandse Gasunie. Hieruit blijkt dat de grootste mogelijke inventarisatieafstand van deze buisleiding 170 meter betreft.

Spoorweg en A2 - PM

5.5 Luchtkwaliteit

In titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Indien met een ruimtelijk besluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dienen de effecten daarvan op de luchtkwaliteit inzichtelijk gemaakt te worden.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 47 woningen mogelijk gemaakt. In het plangebied zijn momenteel 47 woningen aanwezig die vervangen worden door 47 nieuwbouwwoningen.

De gevolgen van plannen moeten worden getoetst aan de Wet milieubeheer, waarin de Wet luchtkwaliteit is opgenomen. Plannen kunnen alleen doorgaan als:

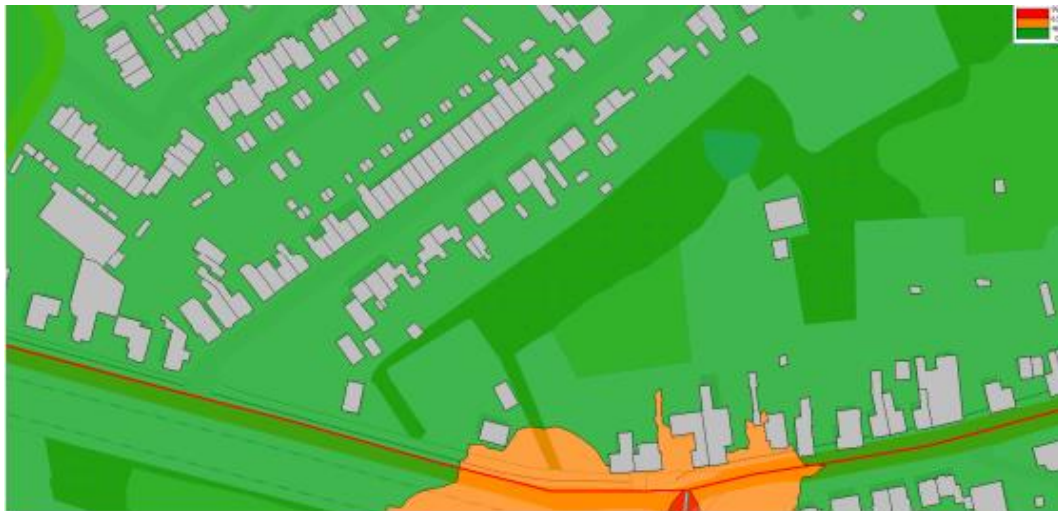
- a. Deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragend zijn, of;
- b. De grenswaarden niet worden overschreden, of;
- c. Zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit.

In het plangebied worden geen extra woningen gerealiseerd waardoor het plan geen nadelige invloed heeft op de lokale luchtkwaliteit. Er is geen aanvullend onderzoek nodig ten aanzien van de luchtkwaliteit.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Het nabijgelegen bedrijventerrein 'Breinder' heeft geen nadelige invloed op het plangebied. Windmill heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het bedrijventerrein. De Breinder voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB of minder.

Afbeelding 9: Resultaat akoestisch onderzoek naar bedrijventerrein 'Breinder' (bron: Windmill)



In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat de toegestane bedrijven op het bedrijventerrein de Breinder tot milieucategorie 1, 2, 3.1 of 3.2 mogen behoren. Hierbij behoren richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar. Het plangebied bevindt zich buiten deze richtafstanden.

5.7 Verkeer

In het plangebied worden 47 sociale huurwoningen gerealiseerd. Volgens de parkeernorm (conform CROW) is er een parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaats per woning. Hiermee komt de parkeerbehoefte neer op 57 (56,4) parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit is als volgt opgebouwd:

- 48 langspaarkeerplaatsen
- 13 haakspaarkeerplaatsen
- 11 garageboxen.

De garageboxen worden slechts voor de helft meegerekend in de parkeerbalans omdat ze niet altijd gebruikt worden om te parkeren. Dit betekent dat er totaal 66,5 parkeerplaatsen in het plangebied beschikbaar zijn. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

5.8 Flora en Fauna

Door Econsultancy is in 2016 aan de Vonderstraat te Schinnen een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nestlocaties en verblijfplaatsen van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Uit het onderzoek is gebleken dat in de te

slopen woningen drie nestlocaties van de huismus aanwezig zijn (Vonderstraat 41 t/m 44 en Vonderstraat 39). Daarnaast zijn vijf zomerverblijfplaatsen en mogelijk winterverblijfplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis (Vonderstraat 9, 35, 36, 37, 38). Kraamverblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aangetroffen. Het paarverblijfplaatsonderzoek zal in de periode van half augustus tot eind september afgerond worden. Nestlocaties van gierzwaluwen zijn niet aangetroffen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek zullen mitigerende maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de aangetroffen soorten te voorkomen. Hiervoor zal door Econsultancy een ecologisch projectplan worden opgesteld dat samen met de ontheffingsaanvraag zal worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemen Nederland.

5.9 Water

Op basis van de resultaten van het veldwerk moet geconcludeerd worden dat het niet mogelijk is om ter plaatse van het bebouwd gebied regenwater te infiltreren. Een drietal boringen heeft laten zien dat de leemlaag op meerdere plekken tot relatief grote diepte zit. De waterdoorlatendheid van de leemlaag is verwaarloosbaar. De resultaten van het veldwerk kwamen dus niet volledig overeen met de gegevens van het literatuuronderzoek. Kragten adviseert het regenwater te bergen en oppervlakkig af te voeren richting de Breinderwaterloop. Het af te voeren regenwater kan wellicht nog in het geplande parkje geïnfiltreerd worden. De bodemopbouw ter plaatse van het stroomgebied van de Breinderbeekloop is vooralsnog niet onderzocht. Onderzoek is nodig te bezien of hier – op haalbare diepte - infiltratie mogelijk is.

Het voorstel van Kragten is om het regenwater zo veel mogelijk oppervlakkig af te voeren richting een of meerdere bergings/infiltratievoorzieningen. Waterschap Roer & Overmaas heeft als bergingseis dat 35 mm regenwater (bui met een herhalingsstijd van eens in de 25 jaar) geborgen wordt en dat een doorkijk wordt gegeven naar 45 mm (bui met een herhalingsstijd van eens in de 100 jaar).

In totaal zal ca. 5.380 m² nieuw verhard oppervlak regenwater afvoeren (op basis van het concept stedenbouwkundigplan van 04-07-2016). Onder dit verhard oppervlak vallen de dakoppervlaktes van de 47 geplande woningen en de extra verharding die om de woningen komen te liggen (voetpaden e.d.). De gemeentelijk weg is in het afvoerend verhard oppervlak niet mee gerekend omdat onder de weg een Aquaflow-pakket ligt. In dit pakket wordt het regenwater geborgen dat op het wegoppervlak en op de trottoirs valt.

Bergingsopgave

De bergingsopgave is in dit geval

- T = 25 jaar (5.380 m² x 0,035 m =) 188 m³
- T = 100 jaar (5.380 m² x 0,045 m =) 242 m³

Aqua-flow voorziening in de Vonderstraat

Op basis van de ontwerptekeningen gemaakt door RAinfra (09-03-2012) is er een Aqua-flow pakket aangebracht met een inhoud van (365 m x 4,5 m x 0,3 m) circa 493 m³. Uitgaande van een porositeit van het Aqua-flow fundatiemateriaal van 40% is de effectieve bergingscapaciteit in dat geval (493 m³ x 40% =) 197 m³.

De voorziening ligt in een helling van de bergingscapaciteit kan derhalve 60 tot 70% ook daadwerkelijk benut worden. 65% van 197 m³ = 128 m³ = effectieve bergingscapaciteit Aqua-flow.

Hiervan is ca. 81 m³ nodig voor het regenwater dat op het wegdek en de trottoirs valt (uitgaande van 35 mm neerslag). Dat betekent dat 47 m³ in de Aquaflow over is en gebruikt kan worden voor de berging van regenwater afkomstig van de nieuwbouw. Rekenend met 35 mm betekent dit dat (47 m³ : 0,035 m =) 1.342 m² op de Aqua-flow kan worden aangesloten.

De Aqua-flow voorziening is te klein voor het bergen van het totale verharde oppervlak van de nieuwbouwplannen.

Bergingsvoorstel

Van de bergingseis van 188 m³ kan dus 47 m³ in de Aqua-flowconstructie worden geborgen. Voor de overige 141 m³ moet ruimte worden gezocht in het plangebied.

Afbeelding 10: Locaties hellende groenvoorzieningen



Voorstel is om in het bestemmingsplan de groenvoorzieningen licht hellend aan te leggen met stroomafwaarts een greppel. De greppels hebben zo een bergende en tevens een ontwateringsfunctie.

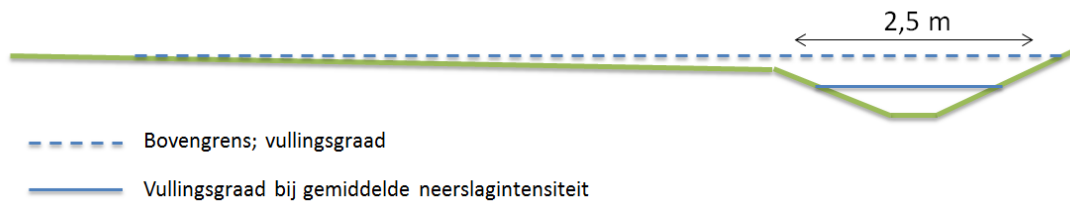
De bovengrond van de leembodem heeft een zeer beperkte buffercapaciteit en is voor de ontwatering van nature afhankelijk van verdamping. Door (ook) de onverharde delen te laten afwateren naar een greppel die het water bergt en afvoert heeft het systeem een functie in zowel het voldoen aan de waterbergingsopgave als het optimaliseren van de ontwateringsmogelijkheden van (de bovengrond van) het gebied.

In het openbare groen kan 230 m greppellengte worden aangelegd. Het aangesloten groenoppervlak is ca. 1.270 m².

Geadviseerd wordt om de groenvoorzieningen op een greppel af te laten wateren. Bij een taludhelling van 1 : 3 is de greppel doorrijdbaar voor maaimachines. Het voorstel is om de rand van de groenvoorzieningen een strook te reserveren met een breedte van 2,5 meter. De greppel heeft dan de volgende afmetingen:

- Bovenbreedte 2,5 meter.
- Diepte 0,33 meter.
- Bodembreedte 0,5 meter.
- Taludhelling 1:3.
- Bergingscapaciteit 0,45 m³/m¹

Afbeelding 11: Voorbeeld greppel



Totale berging in de greppels ($230 \text{ m}^1 \times 0,45 \text{ m}^3/\text{m}^1 =$) 103 m^3 . Het restant aan bergingsopgave na reductie van het deel dat in de Aqua-flow geborgen kan worden is 141 m^3 . Hiervan kan vervolgens 103 m^3 geborgen worden in de greppels. Het overige deel (38 m^3) wordt dan geborgen in de groenvoorziening met een gemiddelde bergingsschijf van 0,03 meter.

Dit systeem vervult de bergingseis en draagt tevens optimaal bij aan de ontwatering van het gebied.

Insteek is een oppervlakkige afstroom van water. Daar waar dat niet mogelijk is wordt een verzamelleiding gelegd die het water verbuisd transporteert naar de greppel. Bij buien met een hoge intensiteit vult eerst de greppel zich. In extreme omstandigheden vervuld de (verlaagde) groenvoorziening tijdelijk een bergende functie. Dit gebeurt enkel bij extreme neerslaggebeurtenissen en dat tijdelijk (de piek).

Gelet op de problematiek van de bodem (verwaarloosbare infiltratie waarde) wordt geadviseerd om binnen het plan te bergen en het geborgen water vervolgens naar het oppervlaktewater te brengen. Dit kan via het bestaande aquaflowsysteem.

Leegloop

De leegloop duur van de voorziening ontwerpen op een 24-uur leegloop. Om 188 m^3 binnen 24-uur te kunnen ledigen is een leegloopcapaciteit 2,2 liter per seconde.

De Aqua-voorziening ledigt momenteel al met een vergelijkbaar debiet.

Calamiteitsituatie

Het voorgestelde bergingssysteem wordt dusdanig gedimensioneerd dat het bij overbelasting voldoende hydraulische capaciteit heeft om overtollig water gecontroleerd het gebied uit te brengen.

6 Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, dat zoveel mogelijk is afgestemd op de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Schinnen. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2012.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens

6.3 Regels

De planregels zijn opgesteld op basis van de landelijke standaarden zoals vastgelegd in het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn conform deze standaard verdeeld in vier hoofdstukken, te weten hoofdstuk 1 Inleidende regels, hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, hoofdstuk 3 Algemene regels en hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen behorende bij de bestemmingen die op de verbeelding aan de gronden zijn toegekend. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen die op het gehele plangebied van toepassing zijn dan wel aanduidingen die betrekking hebben op meer dan één bestemmingsvlak. Hierbij dient gedacht te worden aan aanduidingsregels behorende bij het grondwaterbeschermingsgebied, het waterwingebied enz. In hoofdstuk vier zijn de regels opgenomen waarmee het overgangsrecht wordt geregeld en is een artikel opgenomen waarin de formele naamgeving van de planregels is vastgelegd.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn vrij algemeen van aard en worden niet nader beschreven in deze paragraaf. Onderstaand zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen toegelicht, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels.

Artikel 3 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gericht op het vastleggen van de hoofdverkeersstructuur binnen het plangebied. De doorgaande weg waaraan deze bestemming is toegekend vormt de structuurdrager van het plan.

Artikel 4 Woongebied

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Deze bestemming maakt de realisatie van woningen mogelijk, zonder dat daarbij de stedenbouwkundige invulling van het gebied op een zeer hoog detailniveau wordt vastgelegd. Hiermee blijft er enige ruimte behouden om wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet ook na vaststelling van het bestemmingsplan plaats te laten vinden. Er zijn echter wel regels gesteld om een optimale indeling van het gebied te garanderen. Zo zijn er regels ten aanzien van afstanden tussen woningen in de vormen vrijstaand en twee-aaneengebouwd. Ook de afstand van de voorgevel tot de kant van de te realiseren weg is aan een minimale maat gebonden om te voorkomen dat woningen direct of te dicht aan de weg gebouwd worden. Zodoende wordt de verschijningsvorm van de te realiseren woningen gewaarborgd. Ook is het maximum aantal woningen vastgelegd om te voorkomen dat er

(veel) meer woningen in het gebied gebouwd worden dan vooraf is afgesproken. Ten behoeve van een goed woon- en leefklimaat is akoestiek (onder meer vanwege wegverkeerslawaaï) een belangrijk aandachtspunt. Voor een aantal woningen is de ligging van de achtergevel op basis van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek vastgelegd door middel van de figuur 'gevellijn' op de verbeelding en een bijbehorende regeling in de planregels. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

Het plangebied kent archeologische verwachtingswaardes. Voor zolang niet anderszins is aangetoond dienen deze waardes beschermd en behouden te blijven. Hiertoe zijn door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' beperkingen opgenomen ten aanzien van bodemverstorende activiteiten.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien er sprake is van een bij wet aangewezen bouwplan. De ontwikkeling wordt gefinancierd uit middelen van de initiatiefnemer. Gemeente verstrekt een bijdrage in de grondexploitatie van maximaal €200.000. Dit wordt vastgesteld in een voorafgaand aan de vaststelling af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin tevens het planschadeverhaal wordt geregeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

ZOWONEN

Toelichting Bestemmingsplan

subtitel

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Aanvullend bodemonderzoek