

Ruimtelijke onderbouwing

Woning Bergstraat 23 te Sweikhuizen 2012

Gemeente Schinnen



NL.IMRO.0962.PB12Bergstraat 23-ON01



mr. A.J. Likkel
23 oktober 2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en beschrijving van het plangebied	3
1.3 Bij het plan behorende stukken	4
1.4 Leeswijzer	4

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Geschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2 Functionele structuur	6

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	7
3.2.2 POL-herziening op onderdelen: contourenbeleid Limburg	9
3.2.3 Provinciale Woonvisie Limburg (2011)	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
3.4.1 Strategische visie	10
3.4.2 Bestemmingsplan	11
3.4.3 Voorontwerpbestemmingsplan "Kernen"	12

4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu	13
4.1.1 Bodem	13
4.1.2 Geluid	13
4.1.3 Luchtkwaliteit	14
4.1.4 Bedrijvigheid	14
4.2 Externe veiligheid	15
4.3 Waterhuishouding	15
4.4 Archeologie	16
4.5 Cultuurhistorie	18
4.6 Flora en fauna	18
4.7 Landschapswaarden	19
4.8 Verkeer en infrastructuur	21

5. Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	22
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet	22

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	26
6.2.2 Zienswijzenprocedure	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing ligt in het voornemen van de heer J. Maessen om een woning te bouwen op het perceel Bergstraat 23, 6174 RN te Sweikhuizen. Op dit perceel is nu een bouwblok aanwezig voor de bouw van een eengezinswoning. De te bouwen woning is echter gedeeltelijk buiten het aanwezige bouwvlak geprojecteerd. Dit plan is dus op dit punt in strijd met het geldende bestemmingsplan “Sweikhuizen” van de gemeente Schinnen.

De gemeente Schinnen heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan. Daarom dient een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan te worden doorlopen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt hiervoor een mogelijkheid in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3. Voor de bouw van de woning kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de bouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Ten behoeve hiervan wordt deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Foto 1: het plangebied gezien vanaf de Bergstraat

1.2 Ligging en beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de zuidelijke kant van de Bergstraat in Sweikhuizen. Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Schinnen, sectie A, nummer 4277 en 4278 gedeeltelijk. De oppervlakte bedraagt 690 m². Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied. Aan weerszijden van het perceel liggen twee eengezinswoningen.

Het perceel is kadastraal aangeduid als gemeente Schinnen, sectie A, nummer 4277 en 4278 gedeeltelijk (zie fig.2).



Figuur 2: kadastraal perceel gemeente Schinnen, sectie A, nummer 4277 en 4278 gedeeltelijk

Ter plekke geldt het bestemmingsplan "Sweikhuizen". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Schinnen op 25 september 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 24 april 1987. In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied bestemd als "Bebouwingsklasse E3".

1.3 Bij het plan behorende stukken

De volgende stukken zijn als losse bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) door Bodeminzicht V.O.F. met projectnummer B1172, 11 september 2012
- Archeologisch onderzoek door ArcheoPro, rapport nr. 12090, 24 september 2012.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform het SVBP2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hoofdstuk 2 geeft een gebiedsbeschrijving, terwijl hoofdstuk 3 ingaat op het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke randvoorwaarden besproken, waarbij ondermeer wordt ingegaan op milieuaspecten, gevolgd door de planbeschrijving in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Geschiedenis en ruimtelijke structuur

Sweikhuizen (met circa 800 inwoners) is het kleinste van de zes kerkdorpen van de gemeente Schinnen, gelegen in het westelijke puntje van de gemeente.

Het dorp ligt zuidoostelijk van Geleen aan de Geleenbeek, waar het Limburgse heuvelland begint. Het is gelegen tegen een helling, die oploopt tot circa 110 meter boven NAP. De vroeg negentiende-eeuwse bebouwing bestaat uit lintbebouwing van diverse hoeven langs de huidige Bergstraat, die oost-west gericht is, en de Kerkstraat, die halverwege het dorp vanaf de Bergstraat in noordoostelijke richting verder loopt. In de oostelijke hoek staat een kerk die gewijd is aan de heilige Dionysius. De kerk is gebouwd in 1739 en is een beschermd rijksmonument.

De naam Sweikhuizen zou afkomstig zijn van *Zweihuizen*, oftewel twee huizen. Men vermoedt dat deze twee huizen verwijzen naar de hoeve Stammenhof, een middeleeuwse hoeve gelegen op het plateauterras aan de oostzijde van het dorp, en de Biesenhof, een monumentale hoeve net over de Geleenbeek (gemeente Sittard-Geleen). Een andere verklaring voor de naam betreft een verwijzing naar weidegebied (sweyck) en de nederzetting aan dit weidegebied (huizen).

Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp in noordelijke richting uitgebreid, met name in de jaren zestig en zeventig met als doel de leefbaarheid van het dorp te verhogen.



Figuur 3: omgeving van het perceel op topografische kaart

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied heeft een aantal functionaliteiten. In de kern van het dorp zijn woningen, een café, een gemeenschapshuis en een kerk gelegen. Door het ontbreken van winkels en andere voorzieningen zijn de inwoners vooral aangewezen op het zeer nabijgelegen Geleen.

Het perceel is gelegen in het bebouwingslint langs de Bergstraat die in oostelijke richting loopt vanaf de Geleenbeek richting Puth.

De woonbebouwing is gevarieerd met voor een deel nog oorspronkelijke bebouwing waaronder een aantal kleinere boerderijen en enkele woningen in vakwerkstijl. Rondom het dorp liggen gronden met een agrarische of ecologische functie of bossen.



Foto 4: zicht op het perceel, gezien vanaf de Bergstraat in westelijke richting



Foto 5: zicht op het perceel, gezien vanaf de Bergstraat in oostelijke richting

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

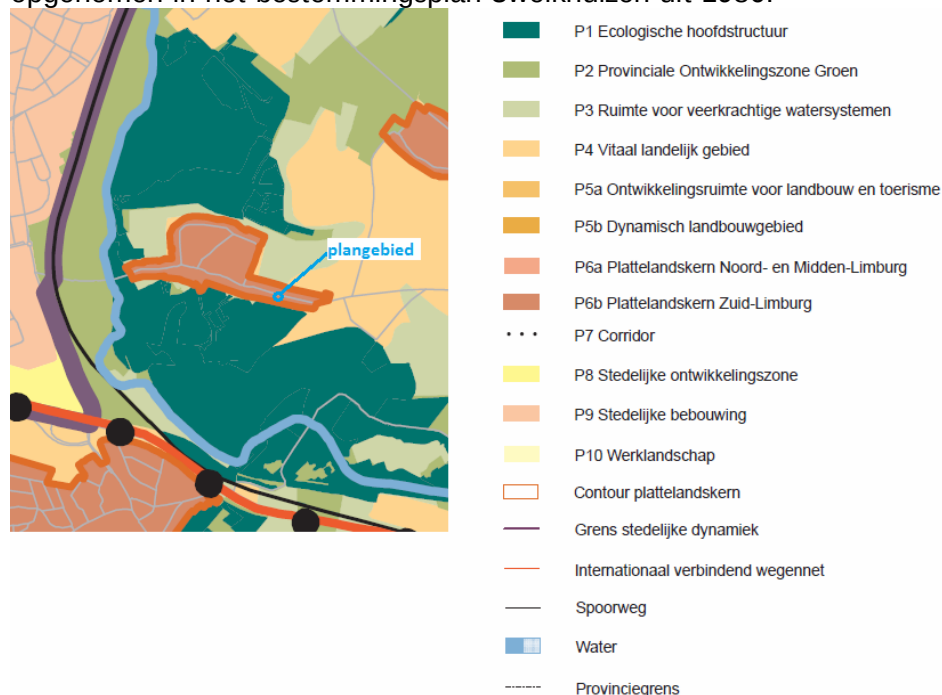
Op 22 september 2006 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (hierna: POL2006) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Sinds 1 juli 2008 heeft het de status van structuurvisie waarin op hoofdlijnen wordt gestuurd op ruimtelijk beleid binnen de provincie. Het POL2006 integreert het beleid zoals tot dusverre was opgenomen in diverse afzonderlijke beleidsplannen met hun herzieningen en uitwerkingen tot één plan voor de fysieke leefomgeving van het grondgebied van de provincie Limburg. Het POL heeft de wettelijke status van milieubeleidsplan, waterhuishoudingplan en hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

POL-actueel (januari 2011) is de meest actuele versie van POL2006. Steeds als er een nieuwe POL-aanvulling, met daarin opgenomen aanpassingen van POL2006, door Provinciale Staten is vastgesteld, worden deze aanpassingen doorgevoerd in POL-actueel.

Het POL2006 bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de provincie en beschrijft voor de onderwerpen waar de provincie een duidelijke rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het gehele plan staat in het teken van een actieve bijdrage aan een duurzame ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg. Het POL2006 gaat onder andere in op de wijze waarop binnen de provincie duurzaam en efficiënt kan worden ingespeeld op ontwikkelingen van de verschillende ruimtegebruikende functies. Ingegaan wordt op de stedelijke en landelijke kwaliteiten en de verschillende stadsregio's en landelijk gebied regio's. Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden voor deze gebieden negen perspectieven onderscheiden, aangegeven op kaart 1 behorende bij het POL2006.

Onderhavig plangebied valt binnen perspectief 6b, Plattelandskern Zuid-Limburg (figuur 6). Volgens de beschrijving in het POL2006 zijn de plattelandskernen overwegend kleinschalig van karakter. Met het oog op het behoud van de vitaliteit van deze kernen wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding. Nieuwe locaties moeten goed aanhaken op bestaande wegen en zo mogelijk op het openbaar vervoer. Nieuwbouw van woningen dient bij voorkeur binnen de rode contour plaats te vinden.

Het plan van de heer Maessen past binnen dit perspectief. Het gaat in dit geval om inbreiding en opvulling van de straatwand, waarvoor de bouwmogelijkheid al was opgenomen in het bestemmingsplan Sweikhuizen uit 1986.



Figuur 6: uitsnede Perspectievenkaart POL2006 (actualisatie januari 2011)

3.2.2 POL-herziening op onderdelen: contourenbeleid Limburg (2005)

Door middel van de “POL-herziening op onderdelen: contourenbeleid Limburg” (vastgesteld op 24 juni 2005 door Provinciale Staten van Limburg) is het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens Stedelijke Dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd.

Binnen de contouren moeten in principe alle “stedelijke functies” een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de ‘Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden’ (VORM-regeling) en in Noord- en Midden Limburg op de ‘Ruimte voor Ruimte’ regeling. Op 11 mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten de Contourenatlassen voor Noord-, Midden, en Zuid Limburg vastgesteld. Ter uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn duidelijke en eenduidige contouren rond de Limburgse kernen nodig.

Het plangebied ligt binnen de contour rondom Sweikhuizen en voldoet dus aan het contourenbeleid.

3.2.3 Provinciale Woonvisie Limburg (2011)

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten de Provinciale Woonvisie vastgesteld. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan ‘goed leven in Limburg’. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijke leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte af vanaf 2014. In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. De huidige financieringsinstrumenten zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

De regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties - een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009-2020' richt zich op het gehele grondgebied van de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein, die samen de regio Westelijke Mijnstreek vormen.

De regio kiest voor 'Van meer naar beter'. Dit past de regio veel beter dan het gangbare groeimodel en leidt op de middellange en lange termijn tot een stevige economie en een uitstekend vestigingsklimaat. Er is 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. De vraag naar meer kwaliteit groeit. Er is meer aandacht nodig voor specifieke woonwensen, zoals huisvesting voor ouderen. Daarnaast zoekt een groeiende groep inwoners een excellente woonomgeving. Het versterken van de bestaande woonmilieus is een belangrijk uitgangspunt. Zowel het (centrum)stedelijk als het landelijke woonmilieu moeten versterkt worden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie

In februari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Schinnen unaniem ingestemd met de strategische visie "Schinnen kiest koers". Deze nieuwe strategische visie voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar 2030, is het resultaat van een intensief en interactief proces, waaraan niet alleen de gemeenteraad, maar ook de inwoners, het maatschappelijk middenveld, buurgemeenten en regionale belanghebbenden hun steentje hebben bijgedragen.

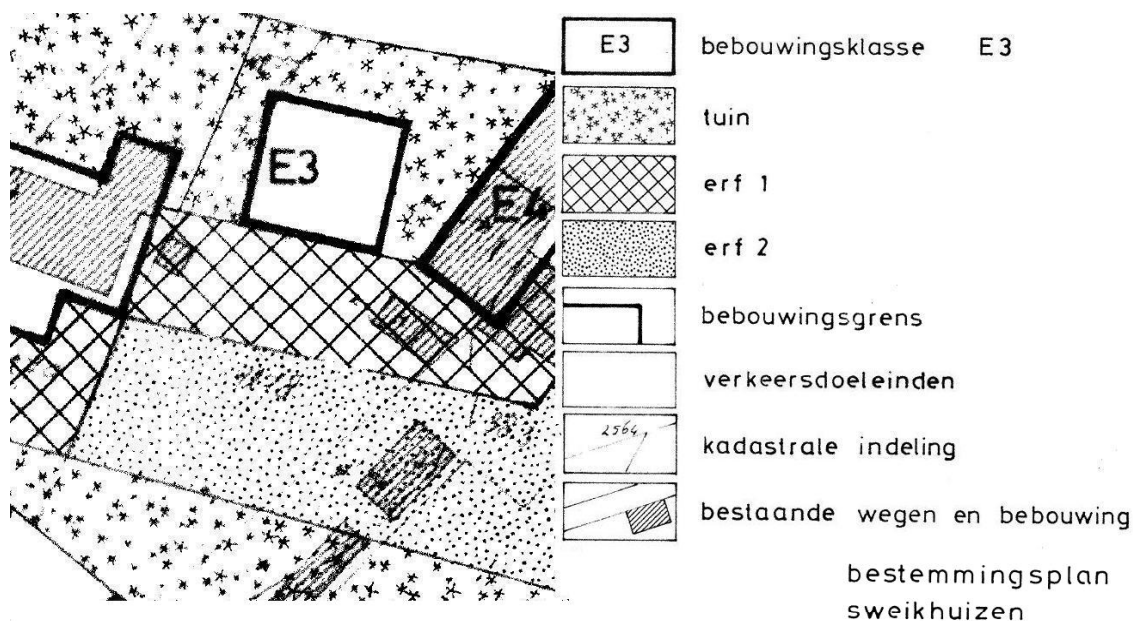
In deze strategische visie zijn het profiel van de gemeente Schinnen, de missie en visie, focus en centrale doelstellingen zo scherp mogelijk omschreven. Daarbij zijn uitdrukkelijke keuzes gemaakt. Bevolkingskrimp en duurzaamheid zijn daarbij de twee leidende principes die bij de vijf thema's (wonen, welzijn, ruimte, werken en samenleving) zijn uitgewerkt.

Wat betreft het thema 'wonen' benadrukt de visie dat de kwaliteit van de woningen en woonomgeving in sterke mate bepalend zijn voor de leefbaarheid van de kernen. Er wordt nadrukkelijk niet geïnvesteerd in grootschalige nieuwbouw, maar in een duurzame aanpassing van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Ook de realisatie van levensloopgeschikte woningen in een (verkeers- en sociaal) veilige woonomgeving met voldoende groen en andere voorzieningen op maat, maken hier deel van uit. Hoewel de nadruk op de dorpse woonmilieus ligt, worden er op kleine schaal ook enkele excellente woonmilieus gerealiseerd aan de randen van sommige kernen. Dit sluit nauw aan bij de regionale afspraken. Dergelijke woonmilieus zijn nodig om de aantrekkelijkheid van het regionale vestigingsklimaat voor hoger opgeleiden te vergroten. Daarnaast moeten deze nieuwe woonmilieus ook een bijdrage leveren aan de versterking van de woonomgeving en vergroting van het draagvlak voor voorzieningen, zonder aantasting van natuur en landschap.

3.4.2 Bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Sweikhuizen' van de gemeente Schinnen. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van 25 september 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 april 1987. In het vigerend bestemmingsplan ligt binnen het plangebied een bouwvlak met de bestemming "Bebouwingsklasse E3". Dit perceel is dus bestemd voor woondoeleinden, waarbij uitsluitend eengezinswoningen in twee bouwlagen mogen worden gebouwd. Het bouwplan projecteert de woning echter gedeeltelijk buiten het bouwvlak.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied past daarom niet binnen de huidige bestemming en/of de vrijstellingsbevoegdheid die opgenomen is.



Figuur 7: planuitsnede vigerend bestemmingsplan

Nu er verder geen wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn opgenomen, waardoor dit initiatief gerealiseerd kan worden, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het bestemmingsplan.

Via een projectafwijkingsbesluit kan evenwel een passende planologisch-juridische basis voor deze ontwikkeling geboden worden.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor deze situaties artikel 2.12, lid 1.a, onder 3, opgenomen, het zogenaamde (omgevings-)afwijkingsbesluit. Dit afwijkingsbesluit moet worden gemotiveerd met een ruimtelijke onderbouwing. Het zogenaamde (omgevings-) afwijkingsbesluit verklaart het bestemmingsplan niet buiten toepassing, maar is slechts een eenmalige toestemming om het bestemmingsplan af te wijken is. Anders dan bij het oude projectbesluit kunnen aan het afwijkingsbesluit geen regels worden toegevoegd. Het besluit heeft net als de (vroegere) procedure van artikel 19 lid 1 WRO niet de bedoeling om de nieuwe situatie in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan. Hierdoor blijft de oude planologische situatie onveranderd.

Een omgevingsvergunning voor dit bouwplan kan alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In dit rapport wordt een dergelijke ruimtelijke onderbouwing gegeven.

Een andere voorwaarde is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. De raad kan op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op 14 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Schinnen besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist in een aantal nader geformuleerde categorieën van gevallen. Dit plan valt onder deze vooraf aangewezen gevallen, namelijk omdat het perceel gelegen is binnen de in het POL getrokken contourenbeleid, zodat een dergelijke verklaring niet is vereist.

3.4.3 Voorontwerpbestemmingsplan “Kernen”

Op dit moment wordt gewerkt aan een bestemmingsplan “Kernen”. In de vergadering van 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de beleidsuitgangspunten vastgesteld voor het opstellen van een algehele herziening van de bestemmingsplannen die betrekking hebben op de woonkernen, inclusief de postzegelbestemmingsplannen voor specifieke percelen of locaties. Al deze plannen, voor zover deze niet betrekking hebben op het buitengebied, zullen worden verwerkt in een nieuw bestemmingsplan “Kernen”.

De planning is om het nieuwe bestemmingsplan in de eerste helft van 2013 aan de raad ter vaststelling voor te leggen.

Het plan van de heer Maessen is niet in strijd met dit komende bestemmingsplan.

4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd, om te beoordelen of de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt is voor de beoogde functiewijziging.

Op 11 september 2012 is door Bodeminzicht V.O.F. een rapport over het verkennend bodemonderzoek uitgebracht. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader of aanvullend bodemonderzoek. Conclusie is dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een woning.

Het bodemonderzoek is als losse bijlage bij dit plan gevoegd (Verkennd bodemonderzoek volgens NEN5740 van Bodeminzicht V.O.F., d.d. 11 september 2012, met projectnummer B1172).

4.1.2 Geluid

In november 2002 is besloten tot een gefaseerde modernisering (wijziging) van de Wet geluidhinder (Wgh), ook wel de Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) genoemd. De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden. Op grond van de Wgh zullen bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. Onder andere geluidsgevoelige bestemmingen worden onder meer verstaan: woningen, scholen en gezondheidsinstellingen.

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) 2007 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. Op de Bergstraat geldt een 30km-regime. Van deze weg kan bovendien gesteld worden dat de verkeersintensiteit dusdanig laag is, dat verwacht mag worden dat de voorkeursgrenswaarde bij de betreffende woning niet overschreden zal worden. Een nader akoestisch onderzoek naar deze 30 km/h-weg is derhalve niet noodzakelijk. Daar komt bij dat door nieuwbouw en gebruik van moderne bouwmaterialen en isolatie de geluidsbelasting in de nieuwe woning sowieso lager zal zijn. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan hoofdstuk 5, titel 2, van de Wet milieubeheer, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze titel is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Het bevat alle basisregels over luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste zijn.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdragen” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer). In de regeling NIBM is voor woningbouwlocaties aangegeven, dat een project tot 1500 nieuwe woningen, ingeval van één ontsluitingsweg, en tot 3000 nieuwe woningen, ingeval van twee ontsluitingswegen, als een NIBM-project kan worden aangemerkt.

Geconcludeerd kan worden dat dit incidentele woningbouwplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit dan ook geen belemmering voor de geplande wijziging.

4.1.4 Bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. Per bedrijfsactiviteit wordt de milieucategorie aangegeven. Deze milieucategorie verwijst naar de afstand die aangehouden moet worden tot woningen in een rustige woonwijk. Deze afstand verschilt van 10 m tot 400 m. Over het algemeen worden bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en categorie 2 (lichte bedrijvigheid) goed inpasbaar geacht in een woonwijk.

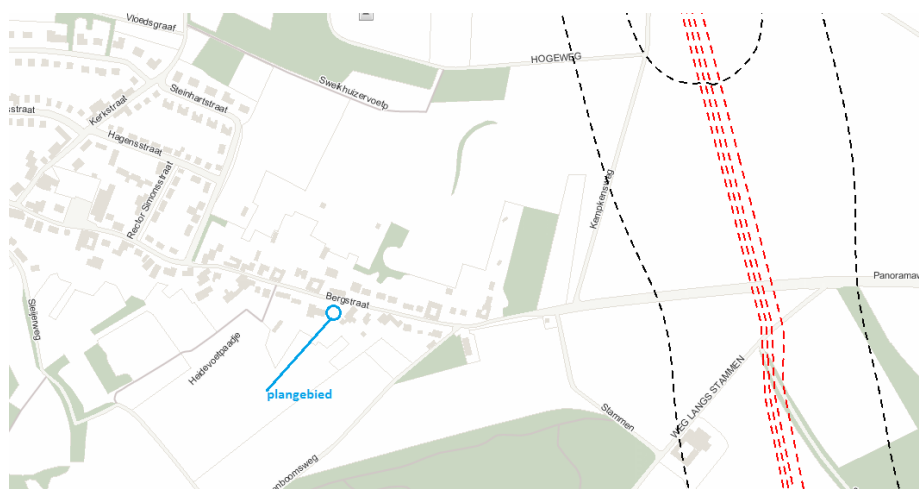
Nabij het plangebied zijn echter geen bedrijven aanwezig. Daarnaast valt het plangebied niet binnen een geurcirkel van een agrarisch bedrijf. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden door het plan niet aangetast. De nieuwe woning zelf zal geen hinder veroorzaken.

Vanuit het oogpunt van geurbeleid/milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning.

4.2 Externe veiligheid

In ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Bij externe veiligheid gaat het om risico's die omwonenden lopen door vliegverkeer en door de productie, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) opgesteld, dat op 10 juni 2004 is gepubliceerd in het Staatsblad. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Gemeenten en provincies moeten de normen uit het Bevi (en het daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen) naleven bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Bevi is voor het plaatsgebonden risico van kwetsbare objecten een grenswaarde opgesteld, voor beperkt kwetsbare objecten is het plaatsgebonden risico een richtwaarde. In het Bevi is geen harde norm voor het groepsrisico vastgelegd. Er is ervoor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart Limburg opgenomen, met het plangebied in het midden gesitueerd. Deze risicokaart geeft aan dat er geen Bevi-inrichting is gelegen met een risicocontour die valt over de terreingrenzen van het plangebied.



Figuur 8: uitsnede uit de risicokaart Limburg

Het plangebied ligt dus niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. In het kader van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen.

Een nader onderzoek omtrent externe veiligheid is niet nodig in deze.

4.3 Waterhuishouding

Het perceel waarop de woning is gepland ligt niet in een grondwaterwin- of grondwaterbeschermingsgebied.

Projectbesluiten dienen te worden getoetst aan de watertoets. Echter, niet alle ruimtelijke plannen hoeven in een watertoetsprocedure aan het waterschap te worden voorgelegd. Voor

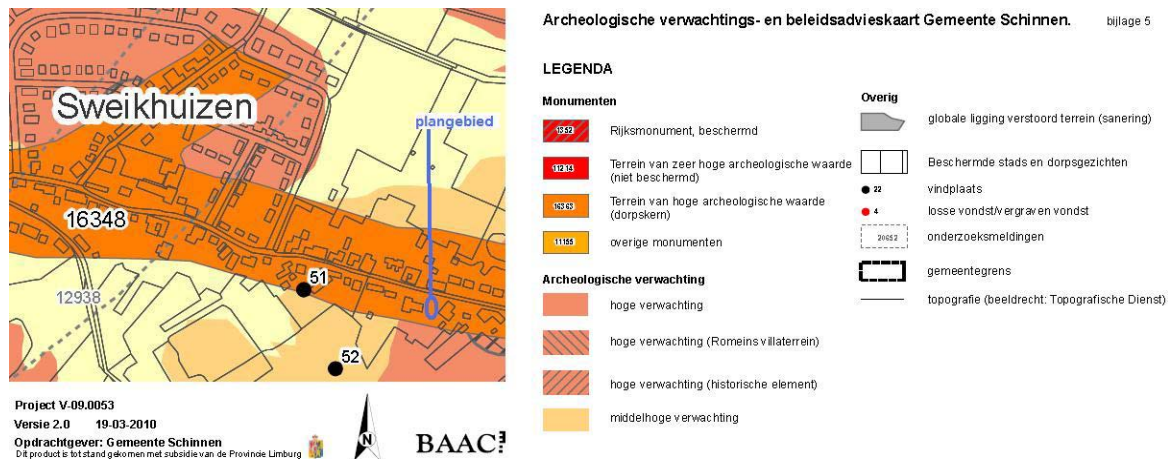
een plan waarbij door de aard en omvang geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten is, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket. In dit geval is een watertoets door het Waterschap Roer en Overmaas niet vereist, omdat het bebouwd c.q. het verhard oppervlak fors minder dan 1.000 m² bedraagt. Daarmee valt het plan onder de ondergrens voor het aanmelden van een project bij het Waterschap. In dat geval bepaalt de gemeente aan welke waterhuishoudkundige eisen het plan moet voldoen.

Bij nieuwbouw is de bouwer volgens het Bouwbesluit verplicht om regenwater en vuilwater gescheiden te houden. Ook is de perceelseigenaar verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater dat op zijn perceel valt. Wanneer verwerking ervan op het eigen perceel niet mogelijk is, mag hij dit aanbieden op de riolering. Daarbij geldt gedoseerde lozing als uitgangspunt. Bij een nieuwbouwplan dient het nieuwe stelsel gedimensioneerd te worden op de norm van 31 mm berging per m² verhard oppervlak, zodat geen afwenteling naar omliggende gebieden plaatsvindt. Dit kan een ondergrondse tank of een infiltratiekoffer zijn. Maar ook opvang in regentonnen of de aanleg van een buffer of vijver is mogelijk. Het overtollig water mag worden geloosd op de riolering. De norm van 31 mm komt overeen met de eisen die gesteld worden door het Waterschap. Het plan wordt, rekeninghoudend met deze norm, hydrologisch neutraal ingericht. Dat betekent dat binnen het plan rekening gehouden wordt met de verwachte toename van de neerslag in de toekomst, maar ook dat de ontwikkeling van het plan geen extra belasting op watergebied betekent. Het vuil water zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi).

4.4 Archeologie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet (als gevolg van de op 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumentenzorg) zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De wet heeft onder andere betrekking op het aanvragen van ontheffingen en projectbesluiten van de Wet ruimtelijke ordening (WAMZ art. 41). Hierbij dienen gemeenten zich af te vragen of er bepaalde verplichtingen in het belang van de archeologische monumentenzorg moeten worden geëist. Artikel 41 van de WAMZ is niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m²; dit betekent dat gemeenten zich bij een oppervlakte kleiner dan 100 m² niet hoeven af te vragen of er verplichtingen in het kader van de archeologische monumentenzorg moeten worden opgelegd. In dit geval beslaat het project een groter oppervlak dan 100 m².

De raad van de gemeente Schinnen heeft in het najaar van 2012 een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog en middelhoog) zijn toegekend. Een uitsnede van deze kaart treft u aan in figuur 9.



Figuur 9: archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Schinnen

De historische dorpskernen (terreinen van hoge waarde) dienen planologisch te worden beschermd door opname in het bestemmingsplan voor het gebied waarin zij gelegen zijn. Bij ontwikkelingen op deze terreinen heeft inpassing van archeologische waarden ten alle tijde de voorkeur.

Gezien het grote belang van de historische dorpskernen met betrekking tot het invullen van de bestaande kennislacunes aangaande de bewoningsgeschiedenis gedurende de Middeleeuwen, is in de gemeente Schinnen gekozen voor een vrijstellingsgrens van 100 m². Ingrepn ondieper dan 50 cm beneden maaiveld in de bebouwde kom zijn altijd vrijgesteld van onderzoek op grond van de aanname dat in deze zone geen ongestoord bodemarchief meer aanwezig is. Het uitgangspunt voor de historische dorpskernen is om behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ') na te streven en bodemverstoringen dieper dan 50 cm beneden maaiveld (inclusief sloopwerkzaamheden) binnen de bebouwde kom te vermijden.

Op basis van vorenstaande beschreven archeologische verwachting ter plekke van onderhavig plangebied, heeft ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie verricht. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om dat verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of plaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd met speciale aandacht voor de steentijdperioden (paleo-, meso- en neolithicum) en de volle/late middeleeuwen en nieuwe tijd. Tijdens de boorwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal ondanks de hoge boordichtheid geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de archeologische verwachting van het plangebied worden bijgesteld naar laag. Er is geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.

Het rapport van het onderzoek is als losse bijlage bij dit plan gevoegd (Archeologisch onderzoek van ArcheoPro, d.d. 24 september 2012, met rapportnummer 12090).

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie (vooralsnog) geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Op het gebied van archeologie en bouwkunde zijn geen cultuurhistorische waarden in het projectgebied aanwezig. Nabij het plangebied bevindt zich één rijksmonument. Dat is de hoeve, gelegen op het adres Bergstraat 11. Deze hoeve dateert gedeeltelijk uit de 18^e eeuw.

De Bergstraat wordt gekarakteriseerd als een weg “ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling”. Het dorp Sweikhuizen is aangeduid als een ‘sedert 1830 weinig/matig veranderde dorpskern’ en dat geldt voor zowel de wegenstructuur als de bebouwing. Er vindt geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaats.

4.6 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden bedreigd, moet een ontheffing worden aangevraagd.

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In ruimtelijke besluiten mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Het plangebied maakt evenmin deel uit van een EHS-gebied. In de bredere omgeving van Sweikhuizen zijn wel EHS-gebieden (beheersgebieden) aanwezig, maar deze zijn door de ligging van het plangebied in de kern van Sweikhuizen niet van invloed op de voorgenomen ontwikkelingen.

Het plangebied is gelegen te midden van de bestaande bebouwing van de kern Sweikhuizen en gedeeltelijk bebouwd (tuinhuis en berging). Het resterende deel heeft nu een functie als tuin, met grotendeels gazon, waardoor aangenomen mag worden dat er zich geen waardevolle planten en/of dieren bevinden.

Op deze locatie zijn gelet op het huidige gebruik van de grond (tuin van een woonperceel) op dit moment geen beschermde flora en fauna te verwachten. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn gezien het voorgaande geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten. Raadpleging van de provinciale natuurgegevens bevestigen deze aanname.

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database is de dichtstbijzijnde waarneming gedaan op 70 meter van het plangebied (zwarte kraai, 2008). Op ongeveer 150 meter afstand zijn in 2008 tevens een braamsluiper, een grasmus en een zwarte roodstaart waargenomen. Het gaat echter niet om aandachtsoorten of Rode lijstsoorten.

Uit de inventarisatie van de in de omgeving voorkomende plantensoorten blijkt dat er zowel in het plangebied zelf als in een straal van 250 meter rondom het plangebied geen beschermde plantensoorten voorkomen.

Er komen op grond van deze gegevens dus géén beschermde dier- en/of plantensoorten voor in het plangebied. Ook op de kaart met de vegetatietypen recente kartering zijn geen bijzonderheden opgetekend. Ten slotte is er geen bijzonder soort landschap aanwezig op de planlocatie.

Conclusie is dat in de huidige situatie alleen zeer algemene planten- en diersoorten voorkomen op de projectlocatie. Bijzondere of zeldzame dier- en plantensoorten komen op grote afstand van het plangebied voor.

Gezien de bebouwde omgeving waarbinnen het plangebied zich bevindt, de aanwezige bebouwing en het gebruik van het perceel is het niet aannemelijk dat als gevolg van het voorgenomen gebruik planten danwel dieren worden verjaagd of verstoord, waardoor geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is.

4.7 Landschapswaarden

Wat betreft de landschapswaarden wordt vanuit de provincie Limburg gestreefd naar behoud, ontwikkeling en beheer van de kernkwaliteiten van het landschap. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) worden deze kernkwaliteiten benoemd:

- natuurlijke kwaliteit: bodem, water, reliëf, aardkunde, flora en fauna;
- culturele kwaliteit: cultuurhistorie, culturele vernieuwing en architectonische vormgeving;
- belevingskwaliteit: ruimtelijke afwisseling, informatiewaarde, contrast met de stedelijke omgeving, groen karakter, rust, ruimte, stilte en donkerte;
- gebruikskwaliteit: (recreatieve) toegankelijkheid, bereikbaarheid en meervoudig ruimtegebruik, aanwezigheid toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Het Landschapsontwikkelingsplan Zuid Limburg en het Landschapskader Noord- en Midden Limburg vormen een concretisering van de kernkwaliteiten op regionaal niveau.

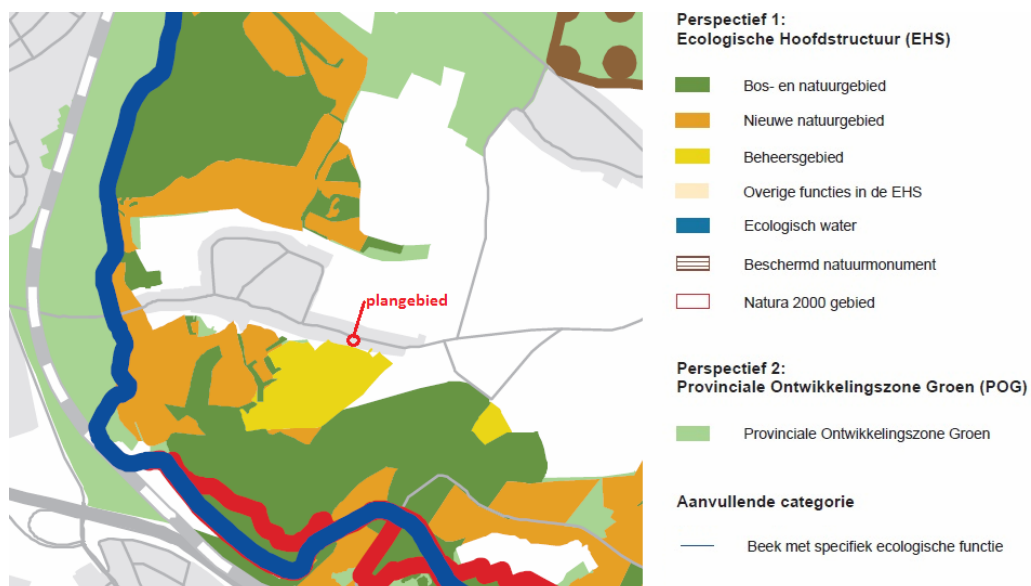
In het POL zijn drie typen landschapswaarden te onderscheiden: kristallen, groene, blauwe waarden. De kristallen waarden staan voor onder andere de waterwingebieden en de grondwaterbeschermingsgebieden. De groene waarden staan voor onder andere bos- en natuurgebieden, habitat-, vogel- en natuurbeschermingsgebieden en de ecologische hoofdstructuur. De blauwe waarden staan voor onder andere de hydrologisch gevoelige natuurgebieden, beekdalen en beken met een ecologische functie.

De ligging van het plangebied ten opzichte van de kristallen, groene en blauwe waarden wordt in onderstaande figuren 10, 11 en 12 aangeduid.



Figuur 10: uitsnede kristallen waardenkaart provincie (actualisatie januari 2011)

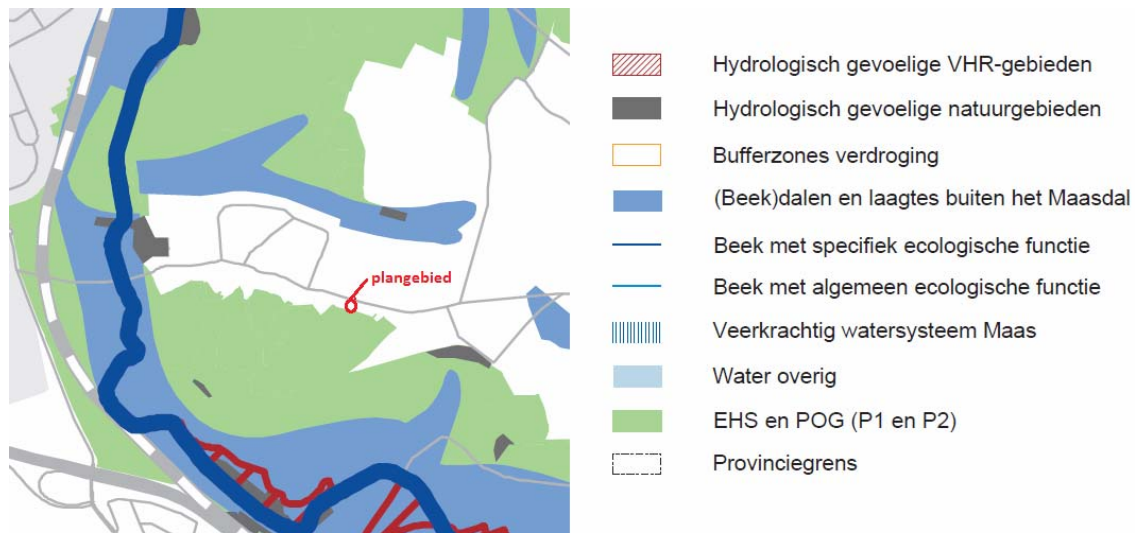
Uit de kristallen waardenkaart blijkt dat er geen kristallen waarden op of nabij het betreffende perceel aanwezig zijn.



Figuur 11: uitsnede groene waardenkaart provincie (actualisatie januari 2011)

Uit de groene waardenkaart van het POL blijkt dat het plangebiedje niet is gelegen binnen de Ecologische Hoofd Structuur (EHS) of de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Ten zuiden en ten westen van het plangebied liggen gronden die zijn aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Deze gebieden liggen echter op dermate grote afstand dat het initiatief daar geen invloed op zal hebben.



Figuur 12: uitsnede blauwe waardenkaart provincie (actualisatie januari 2011)

Uit de blauwe waardenkaart blijkt dat er geen blauwe waarden op of nabij het betreffende perceel aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op het behoud, de ontwikkeling en het beheer van de kernkwaliteiten van het landschap.

4.8 Verkeer en infrastructuur

De nieuwe woning zal worden ontsloten via de bestaande wegenstructuur van de Bergstraat. Het plan van de initiatiefnemer zal niet leiden tot een zodanige toename van het verkeer in Sweikhuizen dat deze niet op een normale manier via deze wegen kan worden afgewikkeld. Daarnaast zorgt de initiatiefnemer ervoor dat er bij de nieuwe woning zelf, op eigen terrein, wordt geparkeerd.

Dit plan heeft dus geen negatieve gevolgen voor de infrastructuur en de parkeerbehoefte.

5. Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Dit plan voorziet in het bouwen van een vrijstaande woning in de dorpskern van Sweikhuizen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan dit initiatief geen (volledige) doorgang vinden, aangezien het bouwvlak te klein is. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt beoogd om dit voornemen planologisch mogelijk te maken.

De bouw van een woning is ter plaatse reeds mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan. Op het perceel is een beperkt bouwvlak aanwezig voor de bouw van een woning met een breedte van circa 12 meter en een diepte van circa 10 meter. De aangeduide afstand tot de weg bedraagt circa 6 meter.

Het bouwplan voorziet in een woning met een breedte van 9,5 meter en een diepte van 14 meter. De voorgevelrooilijn komt op een afstand van circa 10-12 meter van de weg te liggen.

Aangezien hierdoor de grenzen van het bouwvlak worden overschreden is er sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan, die niet binnenplans of op een andere wijze is op te heffen. Daarom is er een buitenplanse afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder 3 Wabo vereist, waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is vereist.

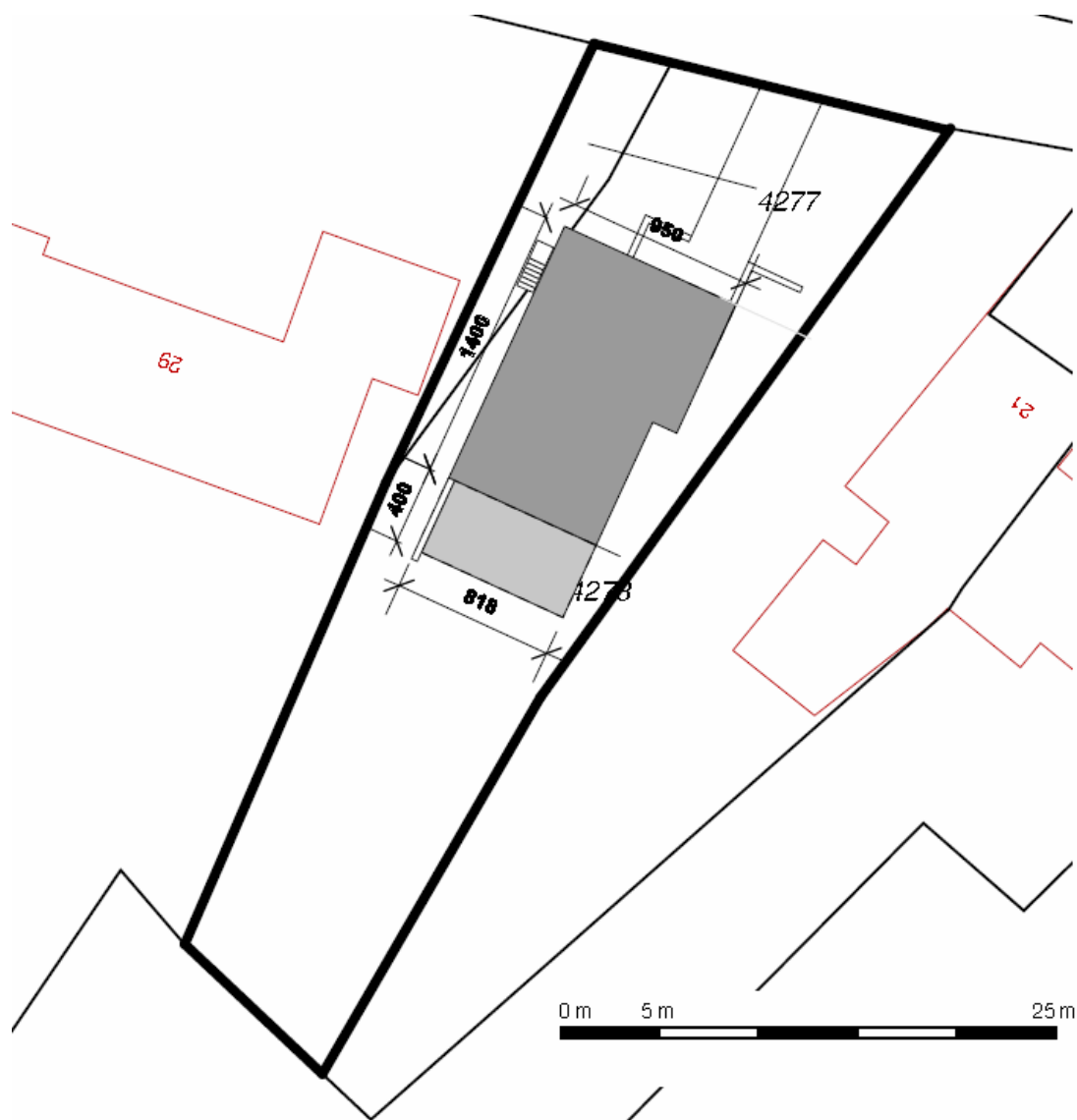
Om te kunnen beoordelen of de gewenste gewijzigde situering vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel is, is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie heeft in augustus 2012 een positief advies heeft afgegeven ten aanzien van de gewijzigde situering en de vormgeving van het gebouw. De woning wordt smaller dan opgenomen op de bestemmingsplankaart en komt verder van de Bergstraat te liggen.

Het initiatief past voorts binnen het hiervoor aangehaalde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, waardoor er geen planologische belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan dit initiatief. Ook zijn er geen milieuhygiënische of andere belemmeringen die deze ruimtelijke ontwikkeling in de weg staan.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de voorgenomen bouw van de woning aan de Bergstraat 23 zowel planologisch als stedenbouwkundig acceptabel kan worden geacht.

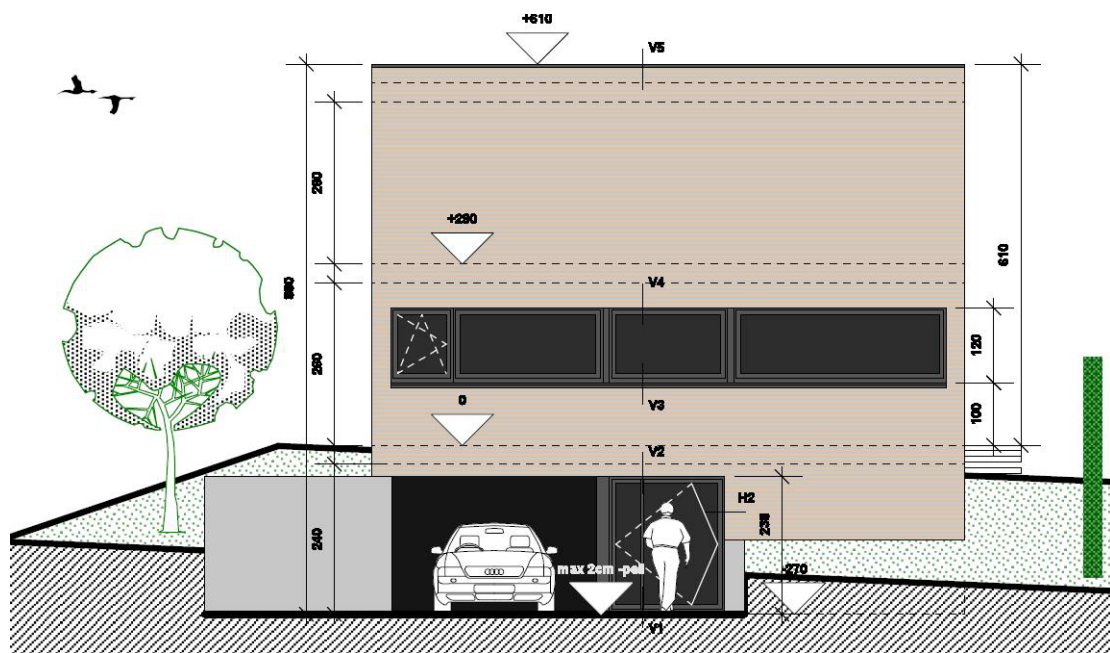
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet

De kavel van 690 m² met frontbreedte van circa 19,5 meter is noord-zuid georiënteerd. Rondom de woning wordt erf en tuin gesitueerd. Op het perceel staan nu al een tuinhuis en een berging.

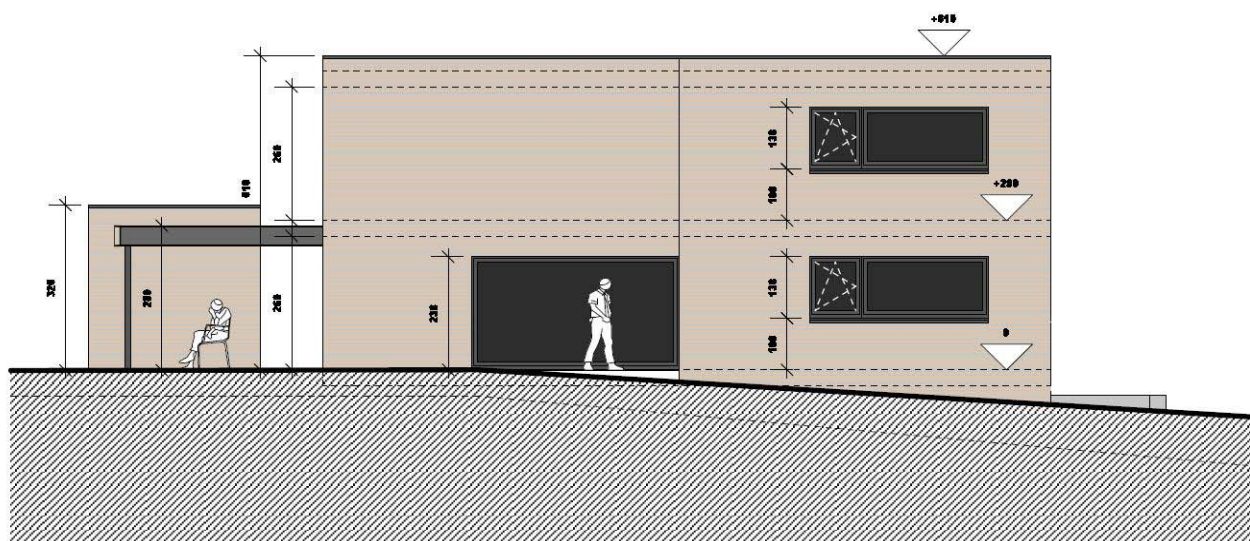


Figuur 13: situatietekening van het bouwplan

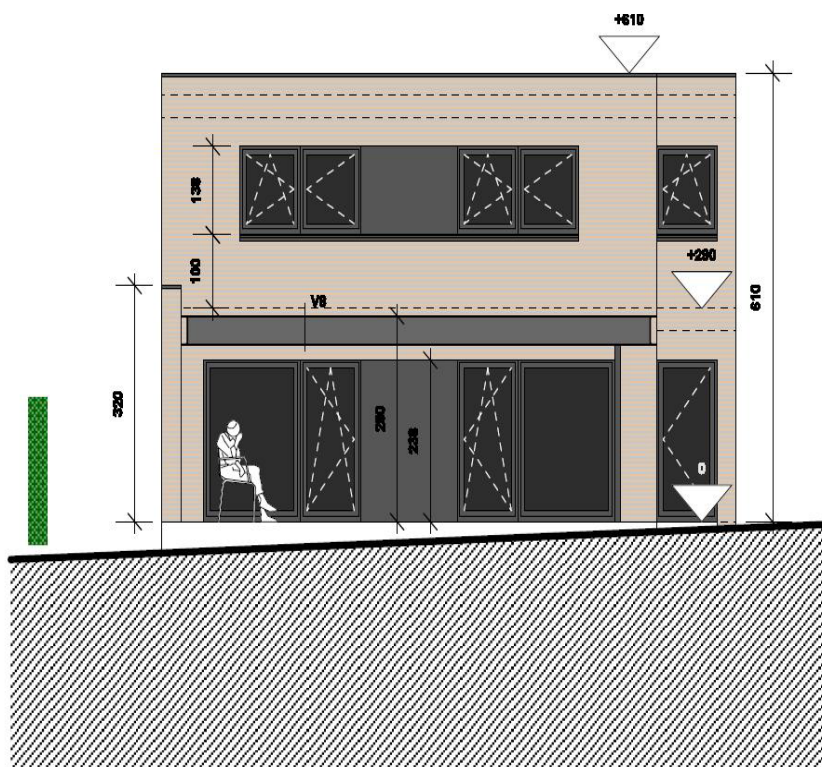
In onderstaande vier tekeningen worden de gevelaanzichten van de woning aangegeven.



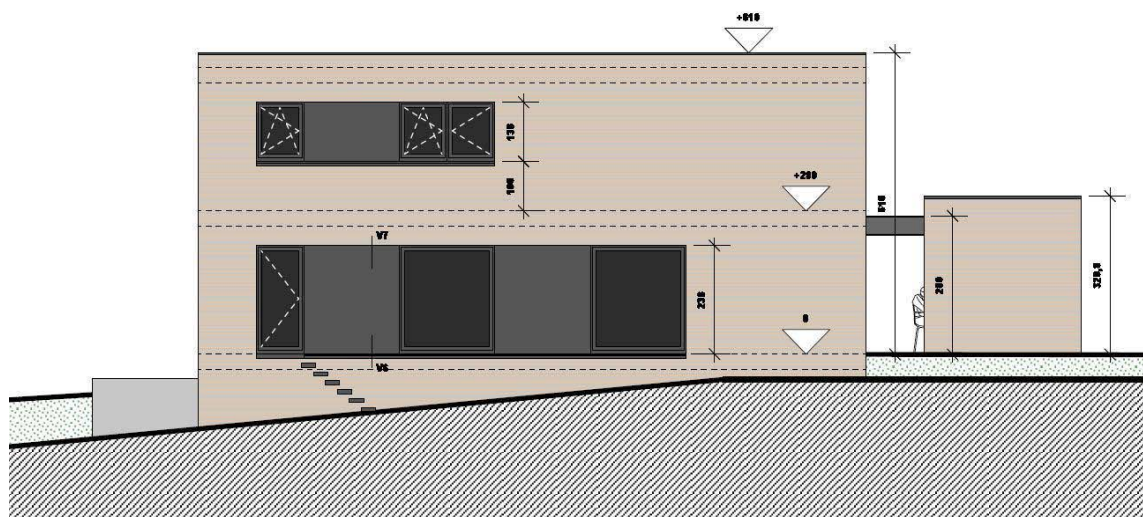
STRAATGEVEL



ZIJGEVEL LINKS



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL RECHTS

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan betreft een initiatief van de heer Maessen. Het project wordt uitgevoerd door en voor zijn rekening. De gemeente loopt daarin geen financieel risico. Hierdoor behoeft geen exploitatieplan voor het plan te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat vooroverleg wordt gepleegd met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is niet noodzakelijk indien er geen sprake is van een waterschaps-, provinciaal of Rijksbelang. Dit plan valt niet onder de categorieën van gevallen die worden aangemerkt als van speciaal belang en vooroverleg is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

6.2.2 Zienswijzenprocedure

De ontwerp-omgevingsvergunning (met deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende stukken) wordt gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Tevens zal het ontwerp tijdens deze periode via elektronische weg raadpleegbaar zijn. Een ieder kan binnen deze periode van zes weken zijn zienswijze over het ontwerp kenbaar maken.

Na afloop van deze termijn neemt het college van B en W, met inachtneming van eventueel ingebrachte zienswijzen, een besluit over het al of niet verlenen van een omgevingsvergunning. Vervolgens wordt het besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbinnen beroep bij de bestuursrechter kan worden ingesteld.

Wordt er geen beroep ingesteld binnen die termijn, dan is het besluit onherroepelijk en kan er gebruik gemaakt worden van het besluit.