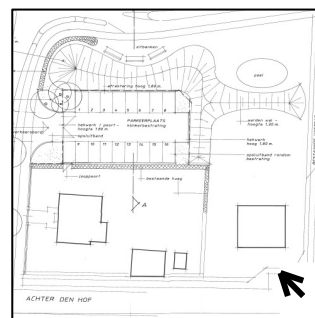




project:

**Bestemmingsplan
Hommerter Allee**

gemeente Schinnen

**toelichting, regels
en verbeelding**

status:

vastgesteld

datum:

28 juni 2012

projectnummer:

PS0010

auteur:

Rob Verkooijen



Inhoud

1 Inleiding

1.1 Aanleiding	1
1.2 Noodzaak herziening bestemmingsplan	2
1.3 Opzet bestemmingsplanherziening	2

2 Geldend bestemmingsplan

2.1 Geldende bestemmingsplannen	3
2.2 Projectbesluit	5
2.3 Wijziging bestemmingsplan	5

3 Gebieds- en projectomschrijving

3.1 Inleiding	6
3.2 De directe omgeving	6
3.3 Plangebied	7
3.4 Het planvoornemen	8

4 Ruimtelijke en Stedenbouwkundige aspecten

4.1 Ruimtelijk- functionele ligging	10
4.2 Ruimtelijke opbouw Amstenrade	10
4.3 Bebouwingscontour	11
4.4 Stedenbouwkundige inpassing	11
4.5 Verkeer	12

5 Beleidskader

5.1 Inleiding	14
5.2 Rijksbeleid	14
5.3 Provinciaal beleid	16
5.4 Regionaal- en gemeentelijk beleid	17

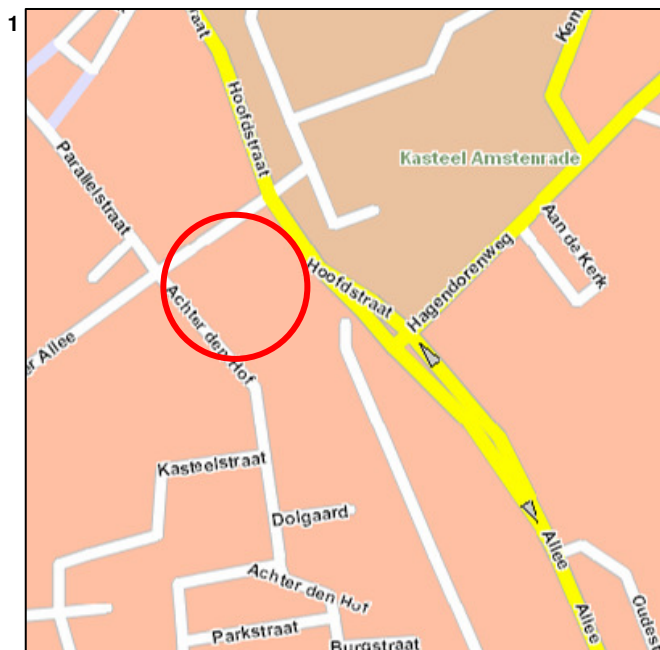
6 Sectorale aspecten

6.1 Milieu	19
6.2 Kabels en leidingen	23
6.3 Flora en fauna	23
6.4 Archeologie en cultuurhistorie	24
6.5 Plaats voor water	26

7 Haalbaarheid

7.1 Afweging belangen	31
7.2 Economische haalbaarheid	31
7.3 Maatschappelijke haalbaarheid	32





8 Procedure

8.1 De te volgen procedure	33
8.2 Watertoets	33
8.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	33
8.4 Inspraak	34
8.5 Vaststelling	34

Bijlagen

Bijlage 1:

1 straatnamen

Verkennen bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Achter den Hof (1) / Hommerter Allee te Amstenrade in de gemeente Schinnen, sectie H, nummers 101,102 en 395 (Geonius, rapportnr MA-90093, 2 september 2009)

Bijlage 2:

Akoestisch onderzoek gevelbelasting bp Hommerter Allee, Amstenrade (Bureau Geluid, rapportnr. 20093091, 27 juli 2009)



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Rondom het rijksmonument “de Streek” aan de Hommerter Allee nummer 1 is een ontwikkeling voorzien. Bij de gemeente Schinnen is het verzoek binnen gekomen voor de realisering van een (bedrijfs)woning, een parkeerplaats, beplanting en een wal rondom deze parkeerplaats en een poel.

De gemeente Schinnen is voornemens medewerking te verlenen mits:

- de woning zodanig wordt gesitueerd dat respect wordt getoond voor het rijksmonument;
- het reeds aanwezig voetpad tussen de Allee en Achter den Hof gehandhaafd blijft;
- de bestaande toegang naar het terrein van de streek komt te vervallen en er een nieuwe toegang naar het terrein, vanaf de Hommerter Allee wordt gerealiseerd.

Op basis van het verzoek dient een herziening van het bestemmingsplan ‘beschermd dorpsgezicht Amstenrade’ vervaardigd te worden.

1. Kadastrale ondergrond
2. topografisch ondergrond
3. Impressie plangebied
4. Idem



1.2 Noodzaak herziening bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van de (bedrijfs)woning, de parkeervoorzieningen en de groenvoorzieningen niet mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schinnen heeft derhalve besloten deze ontwikkeling te regelen middels een afzonderlijke bestemmingsplanherziening. Hierdoor wordt het realiseren van de bedrijfswoning, de parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen, mogelijk gemaakt.

1.3 Opzet bestemmingsplanherziening

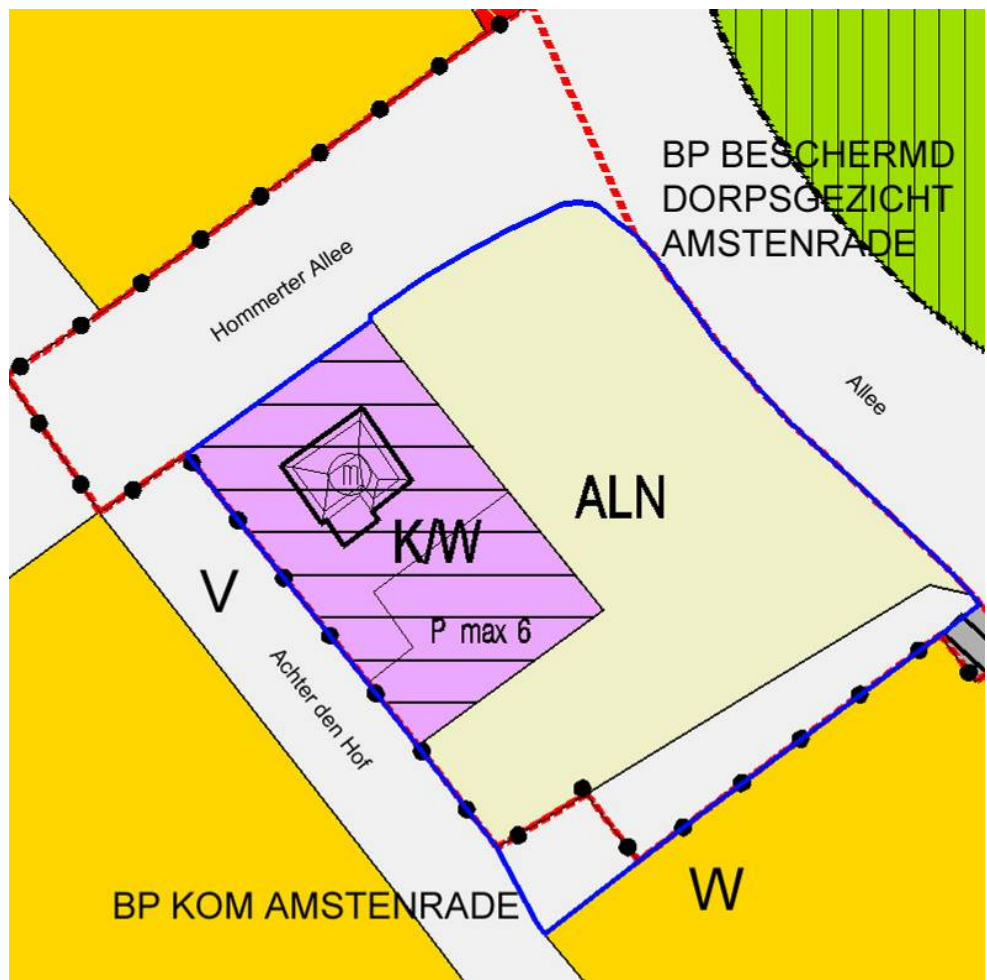
In deze toelichting moet ingegaan worden op de ruimtelijke inpasbaarheid en zal uiteengezet worden dat de voorgestane ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige waarden ter plaatse van het plangebied maar leidt tot een kwaliteitsverbetering van het gebied en de directe omgeving. Tevens wordt onderbouwd dat het plan niet strijdig is met andere beleidsvelden.

In de hierna volgende hoofdstukken van deze bestemmingsplanherziening komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- toetsing aan het geldend beleid;
- de relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsomschrijving;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.



2 Geldend bestemmingsplan



2.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn twee bestemmingsplannen van kracht. Het grootste gedeelte van de locatie betreft bestemmingsplan "Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade" van de gemeente Schinnen en is vastgesteld d.d. 17 februari 2005 en goedgekeurd d.d. 19 juli 2005. De locatie waarop het planvoornemen betrekking heeft, is hier bestemd als 'Kantoor en/of woning' (K/W) en als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde' (ALN). Ook is een gedeelte bestemd als 'verkeersdoeleinden'.

Voor een klein gedeelte, in de meest zuidelijke hoek, is het bestemmingsplan 'Kom Amstenrade' van de gemeente Schinnen vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 27 april 2006 en goedgekeurd d.d. 3 augustus 2007. Het gedeelte van dit bestemmingsplan wat betrekking heeft op de ontwikkeling is bestemd als 'Verkeersdoeleinden'.

1. **geldende bestemmingsplannen**
Blauwe contour:
Plangebied van onderhavig bestemmingsplan



Bestemmingsplan 'Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade'

De als 'Kantoor en/of woning' (K/W) aangewezen gronden zijn bestemd voor kleinschalige kantoorvestigingen en voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen, met behoud van de ter plaatse bestaande bebouwing.

De als 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde' (ALN) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. duurzaam agrarisch grondgebruik, zulks met uitsluiting van intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- b. oppervlaktewaterbeheersing en erosiebestrijding;
- c. herstel, behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. bescherming van aangrenzend natuurgebied, zogenaamde buffering;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- g. tijdelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van incidentele evenementen.

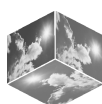
De als 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut.

Bestemmingsplan 'Amstenrade'

De als 'Verkeersdoeleinden' (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bewegend en stilstaand verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen;
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- geluidwerende voorzieningen.



Op basis van de hiervoor weergegeven bestemmingen met bijbehorende bestemmingsomschrijvingen is de beoogde ontwikkeling rondom het rijksmonument 'De Streek' niet mogelijk.

2.2 Projectbesluit

Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is een procedure voor een projectbesluit doorlopen, zodat het braakliggende terrein waarop de parkeerplaats en de groenvoorziening geprojecteerd zijn alvast opgeknapt kon worden. Dit projectbesluit is op 1 december 2009 vastgesteld door het college. De parkeerplaats en groenvoorziening zijn inmiddels gerealiseerd maar worden evengoed in onderhavig bestemmingsplan meegenomen om deze te voorzien van een adequate planologische-juridische regeling. De parkeerplaats en de groenvoorziening kunnen net als het kantoor aangemerkt worden als bestaande situatie.

2.3 Wijzing bestemmingsplan

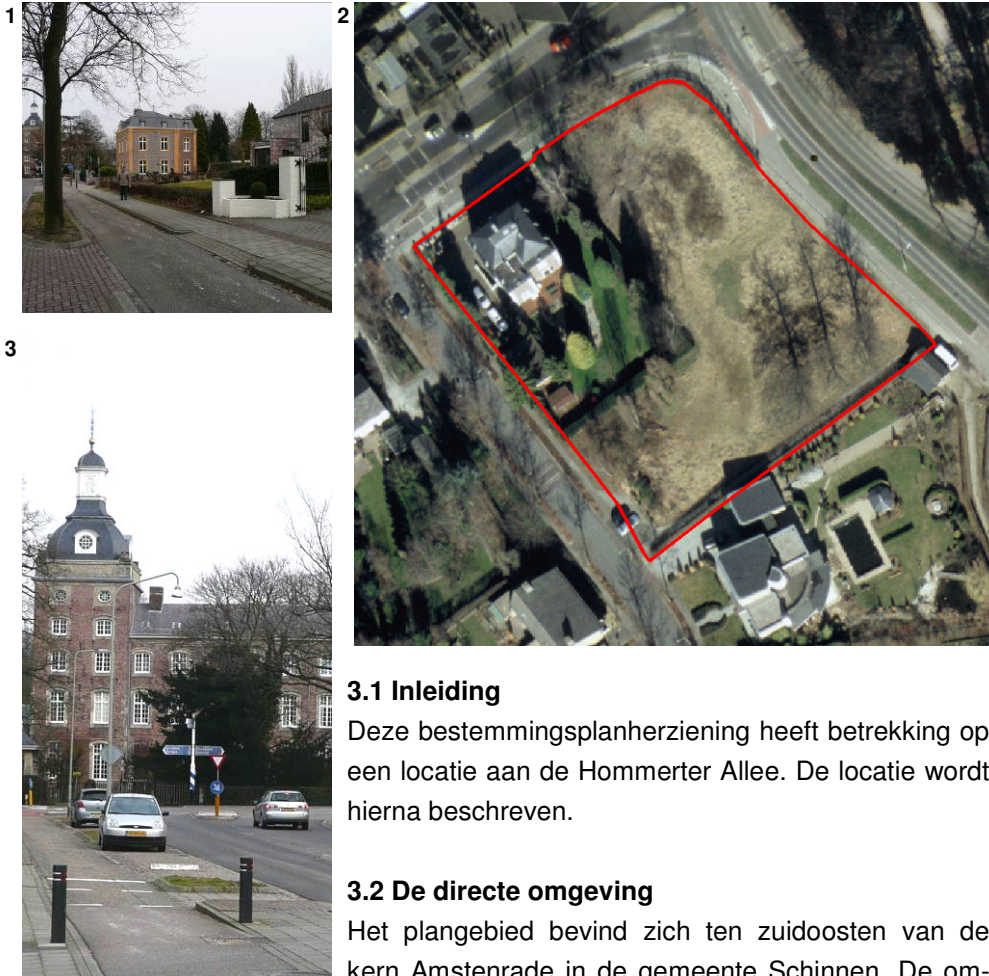
Voor het realiseren van de (bedrijfs)woning, de parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen, moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Voor de beoogde ontwikkeling is deze bestemmingsplanherziening opgesteld en wordt de realisering juridisch/planologisch mogelijk gemaakt.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn de bouw en gebruiksregels overeenkomstig de bepalingen, zoals deze gelden voor de omliggende gronden in Amstenrade, vastgelegd. De nieuwe en bestaande functies worden integraal binnen vier bestemmingen geregeld te weten;

- kantoor;
- groen;
- wonen;
- verkeer.



3 Gebieds- en projectomschrijving



1. **Plangebied in zijn omgeving**
2. **luchtfoto plangebied**
3. **kasteel aan overzijde plangebied**

3.1 Inleiding

Deze bestemmingsplanherziening heeft betrekking op een locatie aan de Hommerter Allee. De locatie wordt hierna beschreven.

3.2 De directe omgeving

Het plangebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern Amstenrade in de gemeente Schinnen. De omgeving heeft hier hoofdzakelijk een woonfunctie. Ook zijn er enkele detailhandels- en horecafuncties gevestigd. In de Hoofdstraat, in noordelijke richting is sprake van de nodige concentratie van voorzieningen. Dit gedeelte van Amstenrade kan gekenmerkt worden als het centrum van Amstenrade.

De woonbebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit vrijstaande huizen in twee lagen met een kap. De locatie bevindt zich aan de westzijde van de hoofdontsluitingsweg Allee.

Aan de overzijde van de Allee is het beschermd dorpsgezicht van Amstenrade gelegen. Het gebruik in dit gebied wordt gekenmerkt door de diversiteit met betrekking tot het gebruik van de gronden en de verschijningsvorm van de gebouwen. Met name het kasteel met aangrenzend kasteelpark aan de overzijde neemt hier een prominente plaats in.



Het plangebied wordt begrensd door een drietal wegen. Ten noorden bevindt zich de Hommerter Allee, ten oosten de straat Allee en ten westen is de weg Achter de Hof gelegen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het bestaande voetpad tussen de Allee en Achter den Hof. Daarachter bevinden zich de woningen met bijbehorende erven aan de Achter den Hof.



1

De straat Achter den Hof vormt de buurtontsluiting van de complexgewijze uitbreiding ten zuiden van de Hommerter Allee. De Hommerter Allee vormt één van de hoofdontsluitingen van de kern Amstenrade en de Allee vormt de hoofdontsluiting van de kern richting Hoensbroek en Brunssum.



2

3.3 Plangebied

Het plangebied zelf is kadastraal bekend als gemeente Schinnen, sectie H, perceelsnummers: 101, 102 en 395.

Binnen het plangebied is het Rijksmonumentale pand "De Streek" gelegen. Dit pand is niet langer in gebruik ten behoeve van wonen. Om de huidige karakteristiek van het pand te waarborgen, heeft het nu een kantoorfunctie (inclusief bedrijfswoning). De ontwikkelingen binnen het plangebied worden met respect voor dit pand gerealiseerd. Het rijksmonument is een 19^{de} eeuwse vrijstaand herenhuis. Het gebouw bestaat uit een kubische bouwmassa van twee bouwlagen met een gebroken schilddak.

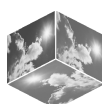


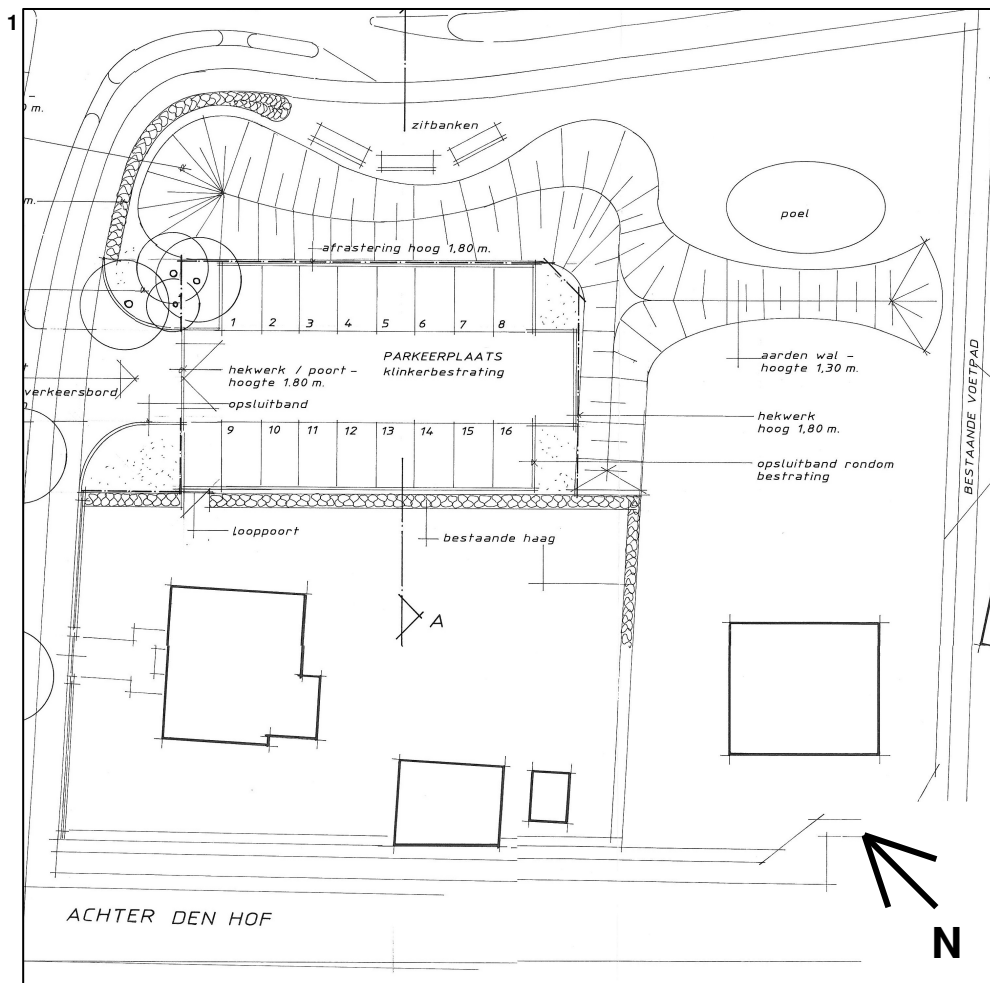
3

Verder bestaat het plangebied uit het erf behorende bij het rijksmonument en het bestaande voetpad van de Allee naar Achter den Hof.

Op de hoek van de Hommerter Allee en de Allee heeft voorheen een motorbrandstoffenverkooppunt gelegen. Bij de opruimingswerkzaamheden zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen. Na de opheffing van het motorbrandstoffenverkooppunt heeft het terrein een agrarische functie gekregen maar het is niet als zodanig in gebruik. Dit gedeelte van het plangebied heeft vooral een groenfunctie in de vorm van cultuurgras en enkele bomen.

1. Hommerter Allee
2. Achter den Hof
3. Impressie plangebied vanuit Achter den Hof



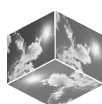


3.4 Het planvoornemen

1. herinrichtingstekening

Door architectenbureau Verbruggen uit Sittard is voor het plangebied een herinrichtingsplan gemaakt. Het herinrichtingsplan bestaat uit een nieuw te realiseren parkeervoorziening met 16 parkeerplaatsen. Rondom deze nieuwe parkeervoorziening zal nieuw aan te leggen beplanting, een afrastering en gedeeltelijk een aardewal worden gerealiseerd. Achter de aardewal, aan de oostzijde van het plangebied zijn een poel en enkele zitbanken voorzien.

De 16 parkeerplaatsen zijn opgenomen in het herinrichtingsplan om te kunnen voorzien in de vraag naar parkeerplaatsen vanuit de kantoorfunctie in het rijksmonument. Met de realisering van de parkeervoorziening worden de huidige parkeerproblemen opgelost.





1

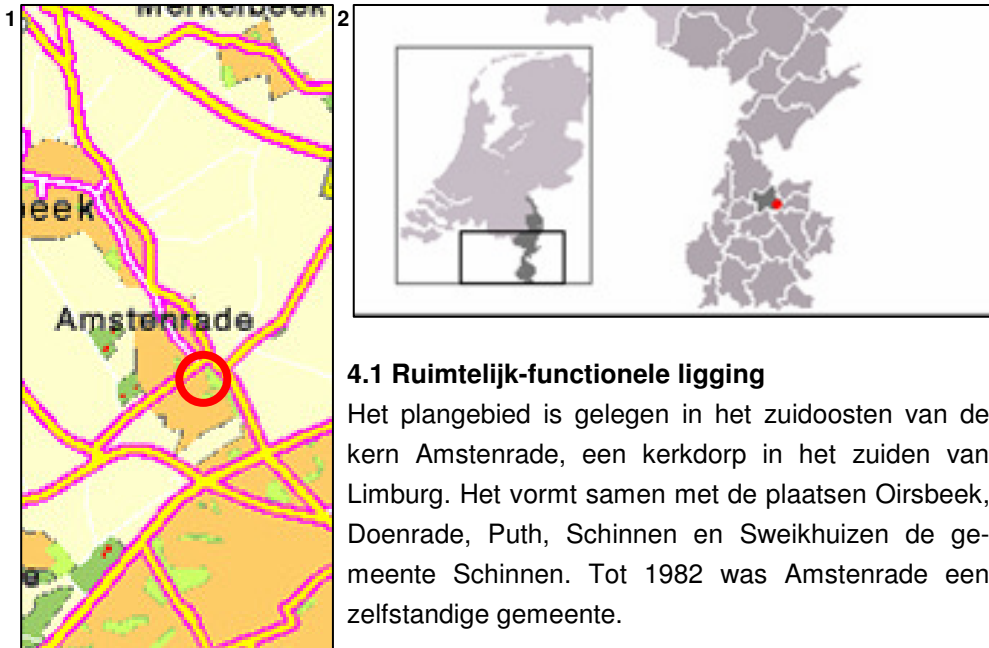
Binnen het herinrichtingsplan is tevens een nieuwe (bedrijfs)woning voorzien ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning in het rijksmonument. Deze woning wordt zodanig gesitueerd dat respect wordt getoond voor het Rijksmonument. Zo wordt op de plankaart de minimale afstand en de ligging ten opzichte van het rijksmonument vastgelegd, door middel van een bouwvlak. Hierdoor is het tevens mogelijk om de kantoorfunctie binnen het rijksmonument uit te breiden.

Verder houdt het plan in dat de bestaande toegang tot het erf van “de Streek” komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe toegang naar het terrein vanaf de Hommerter Allee. Deze nieuwe toegang zal noordelijker ten opzichte van de huidige toegang komen liggen ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein. Het bestaande voetpad van de Allee naar de Achter den Hof blijft in het herinrichtingsplan gehandhaafd.

1. **plangebied:**
voorgond; locatie
nieuwe (bedrijfs)woning
rechts; bestaand en te
handhaven voetpad



4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige aspecten



4.1 Ruimtelijk-functionele ligging

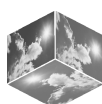
Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van de kern Amstenrade, een kerkdorp in het zuiden van Limburg. Het vormt samen met de plaatsen Oirsbeek, Doenrade, Puth, Schinnen en Sweikhuizen de gemeente Schinnen. Tot 1982 was Amstenrade een zelfstandige gemeente.

4.2 Ruimtelijke opbouw Amstenrade

Amstenrade bestaat voornamelijk uit woningbouw. De lintbebouwing met zijn oudere, deels oorspronkelijke bebouwing is als zodanig nog duidelijk herkenbaar. De complexgewijze uitbreidingen van het dorp worden voornamelijk gekenmerkt door geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Deze woningen bestaan overwegend uit twee lagen met een kap of zijn incidenteel plat afgedekt. Ten noordoosten van de lintbebouwing is een uitloper met woningen op zeer ruime kavels gelegen. Ten westen van deze lintbebouwing zijn diverse grootschaliger bebouwingscomplexen gelegen. Deze worden gekenmerkt door de grote mate van variatie in hoogte (1 tot 5 bouwlagen). De overgang naar het buitengebied is hier sterk wisselend van karakter.

De woningvoorraad van Amstenrade bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, merendeels in halfvrijstaand of vrijstaande vorm. Conform het regionaal volkshuisvestingsplan voor de Westelijke Mijnstreek, zal het accent in de gemeente Schinnen en daarmee Amstenrade ook in de toekomst op de bouw van eengezinswoningen blijven liggen.

- 1 topografische ondergrond
- 2 ligging in Nederland en Limburg



4.3 Bebouwingscontour

Door de vaststelling van een contour min of meer strak om het bestaand bebouwd gebied van de kern Amstenrade, behoren grootschalige uitbreidingen tot het verleden. De mogelijkheden voor woningbouw moeten worden gevonden binnen het bestaand bebouwd gebied. Het herinrichtingsplan voor het gebied rondom het rijksmonument “de Streek” valt in zijn geheel binnen de bebouwingscontour van de kern Amstenrade.

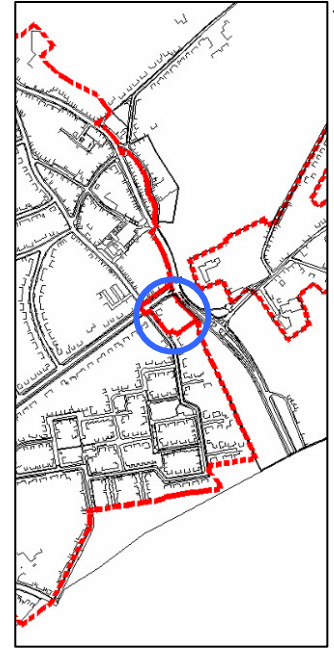
4.4 Stedenbouwkundige inpassing

In de huidige situatie worden de gronden binnen het plangebied niet optimaal benut. De gronden die bestemd zijn voor een agrarische functie zijn niet als zodanig in gebruik. De gronden liggen na de sanering van het motorbrandstoffenverkooppunt braak. Dat gedeelte van het plangebied heeft daardoor dan ook een weliswaar groene maar verwaarloosde uitstraling.

Deze verwaarloosde uitstraling contrasteert met de verzorgde uitstraling van het rijksmonument en het bijbehorende erf. De voorziene herinrichting zorgt voor meer structuur en samenhang alsmede een functionele inrichting van het gebied.

De parkeerplaats krijgt een verscholen ligging achter de aardewal en tussen de aardewal en het erf van het rijksmonument. De groenvoorziening in de vorm van een poel en de aardewal zorgt voor een geleidelijke overgang van het gemengde gebied ten oosten van de Allee, naar het woongebied ten westen van de Allee.

De nieuwe (bedrijfs)woning wordt teruggelegen gesitueerd en op voldoende afstand tot het Rijksmonument. Hierdoor wordt het rijksmonument gerespecteerd en wordt er tevens aansluiting gevonden op de bestaande woonbebouwing aan de Achter den Hof. Qua voorgevelrooilijn wordt aangesloten op de voorgevel van de naastgelegen woning Achter den Hof 5.



1 rode contour bij plangebied



4.5 Verkeer

De nieuwe (bedrijfs)woning wordt ontsloten via de Achter den Hof. Achter den Hof sluit aan op de Hommerter Allee. Deze weg maakt deel uit van het regionale wegenstelsel en sluit aan op het nationale wegennet.

De bestaande toegang tot het rijksmonument 'De Streek' wordt vervangen door een noordelijker gelegen toegang. Deze toegang wordt ontsloten via de Hommerter Allee. De toegang tot het gebied geeft tevens toegang tot de parkeervoorziening met 16 parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de kantoorfunctie van het rijksmonument.

Voor langzaam verkeer zijn geen veranderingen voorzien in de bestaande voorzieningen.

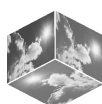
Verkeersveiligheid

Er is geen sprake van een zodanige toename van het verkeer dat deze niet op een normale manier via deze wegen kan worden afgewikkeld. Tevens wordt met de nieuwe toegang voldoende afstand tot de kruising Hommerter Allee/Hoofdstraat in acht genomen waardoor de verkeersveiligheid gewaarborgd is.

Parkeren

De ASVV 2004, uitgegeven door het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water en Wegenbouw en Verkeerstechniek (CROW) geeft ondermeer kerncijfers voor het aantal parkeerplaatsen. De gemeente Schinnen hanteert de ASVV als richtlijn.

Binnen het plangebied wordt een woning gerealiseerd. Deze categorie wordt expliciet in de ASVV genoemd. Voor dure woningen in een weinig stedelijk gebied geeft de ASVV een norm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per woning. In totaal dienen dus 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn bij de woning. Het uitbreidingsplan voorziet ter hoogte van de nieuwe woning in dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Derhalve wordt hiermee aan de parkeernorm voldaan.



Voor kantoren in de resterende bebouwde kom van een weinig stedelijk gebied geeft de ASVV de volgende normen per 100 m² bvo:

- met baliefunctie minimaal 3,0 en maximaal 3,5;
- zonder baliefunctie minimaal 1,7 en maximaal 2,5.

Het bvo van het kantoorpand (bestaande uit 2 verdiepingen van 130m²) bedraagt ca. 260 m².

Dit betekent dat bij het kantoor, indien met baliefunctie, minimaal 8 en maximaal 10 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Zonder baliefunctie moeten er minimaal 5 en maximaal 7 parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Met de realisatie van de 16 parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie van het rijksmonument wordt, in beide gevallen, ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. Door het overschot zijn zelfs extra parkeerplaatsen beschikbaar voor eventuele bezoekers of bijzondere bijeenkomsten/activiteiten.





5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte, de nota Mensen, wensen, wonen en de nota Belvédère. Voor het provinciaal beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) van belang. Het regionaal- en gemeentelijk beleid wordt weergegeven in "Identiteit Parkstad Limburg" en de Structuurvisie Schinnen.

5.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

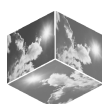
In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 1 woning, een parkeervoorziening voor een bestaand kantoor en groenvoorzieningen binnen de bebouwde kom van Amstenrade.



Hiermee wordt aangesloten bij het beleid uit de Nota Ruimte, gericht op het intensiveren en vitaliseren van bestaand bebouwd gebied.

Mensen, wensen, wonen (2000)

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is "meer ruimte voor groene woonwensen".



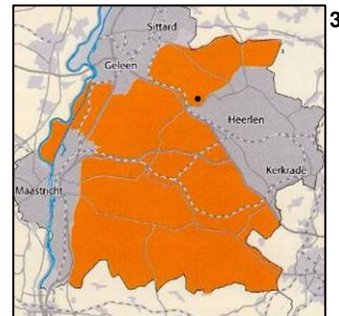
1

De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.



2

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale verbanden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen. Wel is er behoefte aan een hogere kwaliteit woningen die bovendien groter zijn dan de reeds bestaande oudere woningen. Het planvoornemen voorziet in de realisering van één eigentijdse woning ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning in het rijksmonument. Hiermee wordt voorzien in de wensen die bestaan met betrekking tot wonen in dorpen en landelijk gebied.



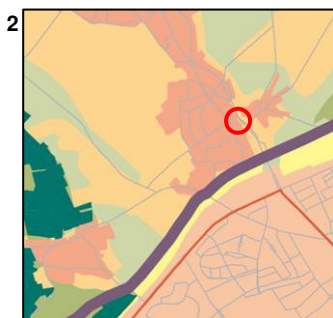
3

- 1 **Mensen, wensen, wonen**
- 2 **Nota Belvedere**
- 3 **Belvederegebied**
Heuvelland

Nota Belvedere

Met de cultuurhistorische (landschaps)waarden moet bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.





De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belvédèregebieden binnen de provincie Limburg. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn aangegeven in de “Nota Belvédère” uit 1999. Voor de Belvédèregebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

Het plangebied is gelegen binnen het Belvédèregebied Heuvelland. De herinrichting van het gebied gebeurt met respect voor de cultuurhistorische bebouwingsstructuur in de omgeving (voldoende afstand tot het rijksmonument de Streek) en cultuurhistorische landschapswaarde (inpassing door aarde wal en groeninrichting). Voorts wordt er ook geen historisch wegenpatroon verstoord.

5.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Ontwikkelingsplan Limburg 2006

Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan.

Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende

1 POL2006

2 uitsnede plankaart

POL2006



beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P6b: plattelandskern.

Dit betreft kernen die in het verleden zijn gekwalificeerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan dientengevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningcontingenten werden toegekend. Binnen dit gebied wordt geen nader onderscheid gemaakt naar bijvoorbeeld woongebied, dienstverlening, winkelzones, volkstuinen, plantsoenen of begraafplaatsen. Alle kernen zijn voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour. Dit is de ruimtelijke buitengrens van de kern, die in de toekomst niet overschreden mag worden met bebouwing. De vitaliteit van deze stadjes en dorpen moet behouden blijven.

Het realiseren van een nieuwe (bedrijfs)woning ter plaatse en het uitbreiden van het kantoor met een parkeerplaats en de daarbij behorende groenvoorziening past daarmee binnen het beoogde provinciale beleid

5.4 Regionaal- en gemeentelijk beleid

Identiteit Parkstad Limburg (aangrenzend)

Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van het rapport "Identiteit Parkstad Limburg". Dit rapport formuleert criteria en ordent de verzamelde gegevens, zodanig dat het als hulpmiddel kan dienen bij het op verantwoorde wijze omgaan met mogelijke ontwikkelingen in Parkstad Limburg. Het zwaartepunt ligt daarbij in een geïntegreerde beschouwing van kwaliteiten, kansen en samenhangen van zowel de randen van de stad, benaderd vanuit de stad (de rode randen) en vanuit het park/landschap (de groene randen) als van de aansluitende gebieden (de groene voegen en het landelijk gebied).

Het plangebied valt binnen de bestaande kern Amstenrade. Deze kern valt binnen het gebied O.3, Schinnen. Het plangebied grenst ter plaatse aan een gebied met een middelhoge waarde. Een belangrijk kenmerkende identiteit in dit gebied is dat Amstenrade en met name het gebied ten oosten van Amstenrade gelegen is binnen een waardevol reliëfpatroon.





De ontwikkelingspotenties bestaan hier uit behoud en de landbouw is in de omgeving richtinggevend. In het rapport wordt aangegeven dat de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw en kleinschalige werkvoorzieningen past binnen het gebied. Het planvoornemen voorziet in de realisering van een nieuwe (bedrijfs)woning en het uitbreiden van het kantoor met een parkeerplaats. Dit sluit dus op dit beleid aan.

Structuurplan Schinnen

In het Structuurplan staat behoud van de bestaande voorzieningen per kern voorop, zo nodig door samenvoeging van voorzieningen (integratie) of concentratie van voorzieningen op goed bereikbare plaatsen (schaalvergroting). Uitgangspunt is de hiërarchische structuur van winkelveorzieningen in de 3 grootste kernen, waaronder Amstenrade. De belevingswaarde en herkenbaarheid van Schinnen is in het Structuurplan gesymboliseerd met de S die over het grondgebied van de gemeente is geprojecteerd. Binnen deze 'S' is het beleid gericht op versterking van de structuur van de gemeente. Het plangebied ligt binnen de 'S' aanduiding. Derhalve is sectoraal ruimte voor de ontwikkeling, mits deze een versterking van de structuur als gevolg heeft. De ontwikkeling versterkt de structuur ter plaatse en zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het gebied door invulling van deze braakliggende overhoek.

1 uitsnede structuurplan



6 Sectorale aspecten

6.1 Milieu

Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Schinnen is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in diverse beleidsterreinen.

Bodemkwaliteit

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

In dat kader is voor onderhavig planvoornemen een verkennend bodemonderzoek (Geonius, rapportnr MA-90093, 2 september 2009) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

De onderzoekslocatie was tot in de jaren negentig van de vorige eeuw in gebruik als tankstation. Gebleken is dat de aangetroffen verontreinigingen ten tijde van de beëindiging van de activiteiten van het tankstation van dien aard waren dat een sanering heeft plaatsgevonden in de periode van 3 februari 1998 tot 17 februari 1998. Op basis van de, aan de sanering gepaarde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat een kleine restverontreiniging is achtergebleven, welke net buiten de onderzoekslocatie valt. De verontreiniging is aan de zijde van de onderzoekslocatie ingeperkt door de aanleg van een beschermende folie. Verder zijn er geen bijzonderheden en blijkt de onderzoekslocatie voldoende te zijn gesaneerd.

Het grondwater is niet binnen 5,0 m-mv te verwachten en behoeft derhalve niet te worden onderzocht.



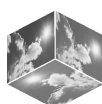
Uit de historische informatie blijken geen gegevens die kunnen duiden op asbest verdachte materialen of op een aanwezige ophooglaag. Tevens zijn tijdens de terreininspectie aan het maaiveld geen bijmengingen aan puin geconstateerd waardoor de locatie als asbest onverdacht kan worden beschouwd. Derhalve is het niet per definitie noodzakelijk om een verkennend onderzoek naar asbest uit te voeren.

Wet geluidhinder

De nieuwbouw van de woning betreft een geluidsgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde van 48 dB. De Hommerter Allee en de Allee zijn gezoneerd en van invloed op het planvoornemen. Achter den Hof is een 30km weg en is niet zoneringsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. In opdracht van de initiatiefnemer is voor het plangebied een akoestisch onderzoek (Bureau Geluid, rapportnr 20093091, 27 juli 2009) uitgevoerd.

De gevelbelasting op het bouwvlak aan de oostgevel bedraagt 56 dB als gevolg van de Allee en 50 dB op de noordgevel van het bouwvlak als gevolg van de Hommerter Allee. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden. Het is niet mogelijk om door middel van bron- of overdrachtsmaatregelen de gevelbelasting voor de woonbestemming te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde. Voor de woonbestemming dient dan ook een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Deze is inmiddels voorbereid en zal gelijktijdig met het bestemming worden vastgesteld. Voor de (bestaande) kantoorbestemming is dit niet van toepassing om dat geen sprake is van een geluidgevoelig object.

Voor de woning zijn, wanneer een hogere waarde wordt verleend, de volgende aspecten van belang. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de woning is. De gevelwering dient zodanig te zijn dat een binnenniveau van maxi-



maal 33 dB wordt gewaarborgd. Hierbij dient erop te worden gelet dat voor de bepaling van het binnenniveau de correctie ingevolge artikel 3.6 van het Reken en Meetvoorschrift geluidhinde niet mag worden toegepast.

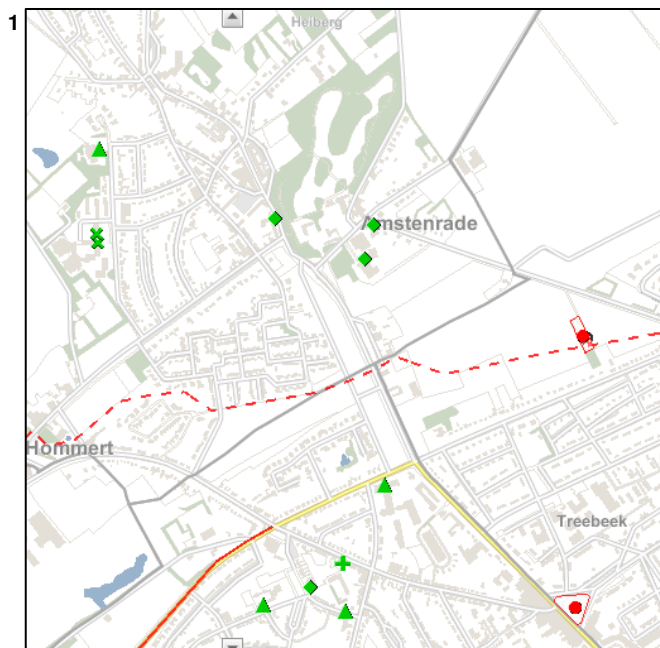
Luchtkwaliteit en het besluit NIBM

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteits-eisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Voor alleen kantoren geldt een 3% criterium van maximaal 100.000 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) bij een eenzijdige verkeersontsluiting en maximaal 200.000 m² BVO bij een tweezijdige ontsluiting.

Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit. In onderhavig geval is sprake van 1 woning ter vervanging van de bedrijfswoning in het rijksmonument. Ter plaatse van de (voormalige) bedrijfswoning wordt het kantoorgedeelte uitgebreid.





Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied is een bedrijf gelegen. Het betreft het garagebedrijf aan de Hommerter Allee 4. Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt dit bedrijf aangemerkt als een milieucategorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter. Het planvoornemen voldoet hieraan. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen die een zonering kennen. Het plangebied valt niet binnen de geurcirkels van agrarische bedrijven. Er bestaan derhalve geen belemmeringen ten gevolge van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Omgekeerd geldt tevens dat de nieuwbouw geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat



daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst van risicovolle bedrijven in de gemeente Schinnen. Over de aangrenzende wegen Allee en Hommerter Allee vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wel is aan de zuidzijde van het plangebied een hogedruk gastransportleiding van de Gasunie gelegen. Gezien de afstand van meer dan 300 meter ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van deze hogedruk gastransportleiding.

6.2 Kabels en leidingen

Nabij het plangebied zijn verder geen leidingen gelegen die een belemmering zouden kunnen vormen voor het planvoornemen of die planologische bescherming behoeven.

6.3 Flora en fauna

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 bestemmingsplannen 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.



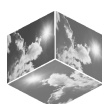
In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Het plangebied maakt evenmin deel uit van een EHS-gebied. In de wijdere omgeving van Amstenrade zijn wel EHS-gebieden en Natura-2000 gebieden (Geleenbeekdal) aanwezig, maar deze zijn, door de ligging van het plangebied in de kern van Amstenrade en gezien de afstand van meer dan 2 kilometer, niet van invloed op de voorgenomen ontwikkelingen.

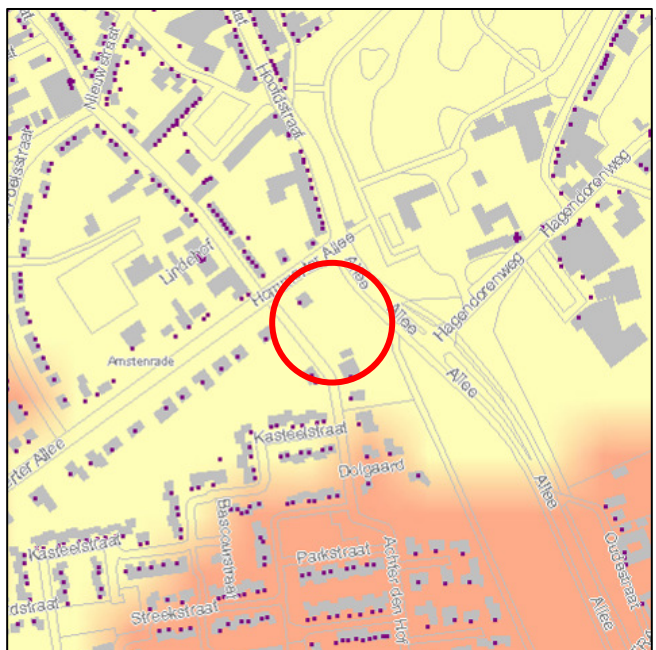
Het plangebied is gelegen te midden van de bestaande bebouwing van de kern Amstenrade en gedeeltelijk bebouwd (kantoor) dan wel verhard (parkeerplaats inmiddels gerealiseerd). Het resterende deel heeft een braakliggende/groen functie waar voorheen een brandstoffenverkooppunt gevestigd was. De bestaande groenvoorziening ter plaatse wordt heringericht en is momenteel niet van grote natuurlijke waarde. Bovendien ligt het plangebied geïsoleerd aan de drukke weg Allee waardoor aangenomen mag worden dat er zich geen waardevolle planten en/of dieren bevinden. Ook is het terrein in het kader van de opheffing van het brandstoffenverkooppunt gesaneerd waardoor geen sprake meer kan zijn van het in geding zijn van enige natuurlijke waarde.

Gelet hierop is de verwachting dat binnen het plangebied geen flora en fauna voorkomt die streng beschermd is, dan wel op de rode lijst voorkomen. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn gezien het voorgaande geen zeldzame planten- en diersoorten te verwachten.

6.4 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.





Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het beleid van de provincie Limburg, zoals deze is geventileerd in het POL, sluit hier nauw bij aan. Het POL benadrukt dat archeologische waarden planologisch behouden en beschermd moeten worden, maar streeft ook naar het creëren van condities voor inspectie en beheer. Bovendien legt het niet zozeer de nadruk op geïsoleerde archeologische waarden, maar op waarden als onderdeel van een groter geheel, zoals het provinciale project 'Via Belgica'

Het gebied waarbinnen de planlocatie is gelegen kent op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Limburg een lage verwachtingswaarde en grenst aan een gebied met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. Wel ligt binnen het plangebied een rijksmonument.

Omdat het plangebied binnen een gebied ligt met een lage archeologische verwachtingswaarde en omdat het rijksmonument wordt gerespecteerd en gehand-

1 cultuurhistorische waardenkaart



haafd blijft, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bovendien is de bodemingreep van het planvoornemen beperkt. De parkeerplaats is inmiddels gerealiseerd en het kantoor blijft ongewijzigd. Het betreft alleen nog maar de realisatie van de nieuwe woning. Gezien het beperkte oppervlak (minder dan 2.500 m²) en niet dieper dan 50 cm is het voornemen op basis van in voorbereiding zijn gemeentelijk beleid vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

6.5 Plaats voor water

Watertoets

In het kader van de watertoets is in het kader van het projectbesluit 'Parkeerplaats & Groenvoorziening bij rijksmonument De Streek (vastgesteld 1 december 2009) onderstaande paragraaf voorgelegd aan het waterschap. Op 8 oktober heeft het waterschap medegedeeld dat de water(schaps)belangen en de eerdere adviezen correct verwerkt zijn in het plan.

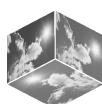
Waterhuishoudkundige situatie

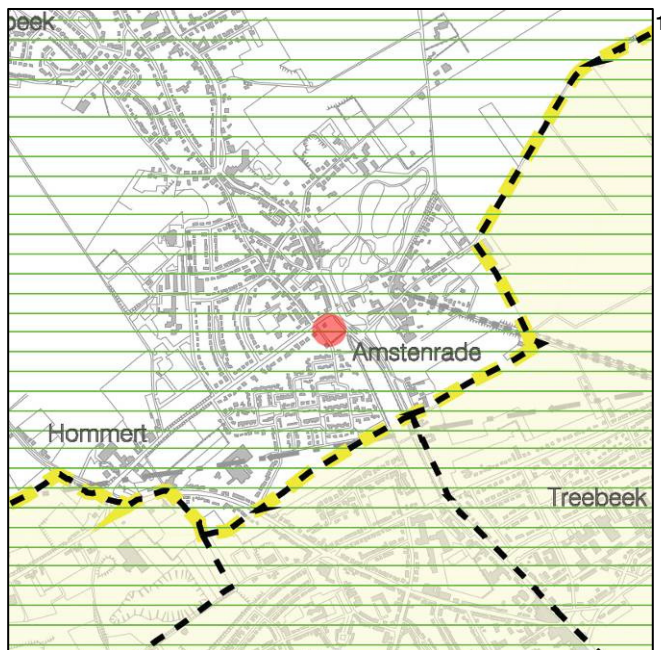
In en in de omgeving van het plangebied liggen geen regenwaterbuffers of primaire watergangen van het Waterschap Roer en Overmaas.

Ten zuiden van het plangebied ligt een droogdal/laagte in het verlengde van de Merkelbeker Beek.

Invloed van het planvoornemen

De realisatie van de ontwikkelingen rondom het rijksmonument zal, in verband met toename van het verhard en bebouwd oppervlak, gevolgen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse. In het kader van het duurzaam waterbeheer zijn maatregelen nodig op het gebied van het scheiden van waterstromen, het vasthouden, bergen en infiltreren van schoon water in de bodem en het afvoeren van water.





Conform het POL is een norm van 80% voor het afkoppelen bij nieuwbouw van toepassing binnen infiltratiegebieden. Uitgangspunt is dan ook, aangezien het plangebied is gelegen binnen de aangewezen infiltratiegebieden, dat minimaal 80% van het verhard oppervlak niet aangekoppeld wordt op de riolering en binnen het plangebied wordt geborgen of geïnfiltreerd. Gestreefd dient echter te worden naar 100% scheiding van waterstromen. Dit is realiseerbaar gezien het hier nieuwbouw betreft.

Infiltratie

Binnen het plangebied zal een poel worden aangelegd in de beoogde groenvoorziening. Hemelwater kan op deze poel afgewaterd worden. Hieruit kan het water infiltreren in de bodem. Om overstrooming bij hevige regenval te voorkomen zal een overstort op het riool worden gerealiseerd.

Wateratlas

De waterketenkaart geeft aan dat de planlocatie is gelegen in een infiltratiegebied. Deze gebieden zijn overwegend hoger gelegen gebieden waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt. Hierdoor wordt de grondwatervoorraad aangevuld. In deze gebieden wordt gestreefd naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater. Water-

1 waterketenkaart



schap Roer en Overmaas streeft echter naar 100% afkoppeling. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn en worden maatregelen genomen zodat de infiltratiecapaciteit van het gebied niet wordt bedreigd.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor de realisatie van 1 woning wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Voor infiltratie van hemelwater op eigen terrein zijn voldoende mogelijkheden aanwezig, hetzelfde geldt voor mogelijkheden voor berging. Lozing op het oppervlaktewater wordt mogelijk gemaakt door het aanleggen van de poel binnen het plangebied.

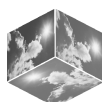
Riolering

De nieuwe (bedrijfs)woning wordt aangesloten op het bestaande gemengd rioleringssysteem. Door de nagestreefde berging van hemelwater blijft de extra belasting van de riolering zo beperkt mogelijk. Het vuil water zal afgevoerd worden naar de regionale RWZI.

Prewateradvies

Op 23 juni 2009 heeft de gemeente Schinnen in het kader van het projectbesluit een verzoek voor een prewateradvies ingediend bij Waterschap Roer en Overmaas. Op 27 juli 2009 heeft de gemeente Schinnen het prewateradvies ontvangen. Het volgende advies werd gegeven.

In het plangebied zijn geen primaire wateren of zuiveringswerken gelegen. Voor dit plan is vooral het hemelwaterbeheer van belang. In het plan wordt uitgegaan van het afkoppelen van de nieuwe verharde oppervlakken en infiltratie via een infiltratievijver/poel op



eigen terrein. Dit komt overeen met de uitgangspunten van het waterschap. In de planregels zijn de vereisten waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt. Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen waarop een gemeentelijk standpunt is geformuleerd.

Het advies is: bij het dimensioneren van de infiltratiepoel en de overige waterhuishoudkundige voorziening uit te gaan van een maatgevende bui met een herhalingsdij van gemiddeld 25 jaar (31 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar 100 jaar (35 mm in 30 minuten). Daarnaast is ook de leeglooptijd van de voorziening van belang. De richtlijn is dat de voorzieningen, na een 25-jaars bui, binnen 24 uur beschikbaar dienen te zijn voor een eventuele volgende bui. In dit kader is het advies dan ook om de infiltratiewaarde van de ondergrond nader te onderzoeken of de voorzieningen extra ruim te dimensioneren.

De gemeente Schinnen heeft de poel extra ruim gedimensioneerd. De poel is inmiddels aangelegd en er doen zich geen problemen voor in de vorm van eventuele wateroverlast.

Om verontreiniging van het te infiltreren water te voorkomen is het advies dat bij de bouw van de woning gebruik wordt gemaakt van duurzame, niet-logende bouwmaterialen. Tevens is het van belang dat het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op de verhardingen/parkeerplaatsen zoveel mogelijk te beperken.

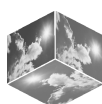
De parkeerplaats (inmiddels aangelegd) en de woning zijn niet in eigendom van de gemeente Schinnen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan en de nog in te dienen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de gemeente aansturen op het gebruik van duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen en het zo min mogelijk gebruiken van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op de parkeerplaats.

In het plan wordt uitgegaan van het afkoppelen van alle nieuwe verharde oppervlakken. Het waterschap adviseert om te onderzoeken of er bij de herinrichting wellicht ook mogelijkheden zijn voor het afkoppelen



van de bestaande bebouwing. Hierbij vormt de eventuele aanwezigheid van uitlogende bouwmaterialen een aandachtspunt.

De bestaande bebouwing is een rijksmonument en wordt verder niet verbouwd., aangepast of heringericht. Daarom ziet de gemeente Schinnen geen aanleiding om het bestaande rijksmonument te gaan verbouwen zodat het bestaande pand afgekoppeld kan worden.



7 Haalbaarheid

7.1 Afweging belangen

Het planvoornemen is strijdig met de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen 'Beschermd Dorpsgezicht Amstenrade' en 'Kom Amstentade'. Binnen de bestemmingen 'Kantoor en/of woning', 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde' of 'Verkeersdoeleinden' is de aanleg van een parkeerplaats ten behoeve van de kantoorfunctie van rijksmonument De Streek en de bouw van een woning alsmede de aanleg van groenvoorzieningen niet toegestaan. Daarnaast is de realisatie van het planvoornemen niet mogelijk door middel van de in de verschillende bestemmingsplannen opgenomen onthefings- en wijzigingsbevoegdheden. Met het doorlopen van de procedure voor dit bestemmingsplan wordt het planvoornemen mogelijk gemaakt.

Tegen de realisering van de parkeerplaats, groenvoorziening en woning bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Het planvoornemen past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid en wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Benodigde voorzieningen worden aangebracht bij de aanleg en er zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen aanleg van de parkeerplaats en de groenvoorziening niet bezwaarlijk is.

7.2 Economische haalbaarheid

De realisatie van de ontwikkelingen rondom het rijksmonument 'De Streek' is in handen van de initiatiefnemer. De realisatie van de ontwikkelingen zal dan ook plaatsvinden onder particulier beheer.

De gemeente Schinnen heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst houdt onder andere in dat alle kosten voor rekening zijn voor de initiatiefnemer, inclusief eventuele planschadeverzoeken.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen, komen voor rekening van de parti-



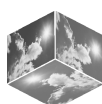
culiere initiatiefnemer. Voor de gemeente Schinnen zijn er, buiten advieskosten, geen andere kosten aan het plan verbonden. De gemeente heeft zich namelijk verplicht om het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele onderzoeken te betalen. Dit wordt gedekt door de reguliere middelen voor de herziening van bestemmingsplannen

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat er tegen het plan geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan gelet op de omgevingsverbetering en de aansluiting op en de versterking van het woonkarakter van de buurt.

Voor de ontwikkeling zal een bestemmingsplan procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

De ontwikkelingen rondom het rijksmonument 'De Streek' in het bestaande bebouwde gebied van Amstenrade leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een versterking van de aanwezige structuren in de omgeving.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

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

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

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het eerder projectbesluit reeds voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Het afgegeven wateradvies is in dit bestemmingsplan meegenomen. Nader overleg heeft over dit planvoornemen verder niet met het waterschap plaats gevonden gezien het eerdere voortraject.

8.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Gezien het feit dat er geen Rijks- en provinciale belangen in het geding zijn ten aanzien van het planvoornemen op de onderhavige locatie wordt vooroverleg niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan wordt dan ook direct als ontwerp ter inzage gelegd.



8.4 Inspraak

Aangezien het planvoornemen een beperkte ruimtelijke ingreep betreft welke planologisch aanvaardbaar is wordt het houden van inspraak niet noodzakelijk geacht. Het bestemmingsplan wordt dan ook direct als ontwerp ter inzage gelegd.

8.5 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 maart 2012 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is de mogelijkheid geboden om zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar te maken. Tijdens deze termijn is één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en is derhalve ontvankelijk.

Door de gemeente is de ingediende zienswijze ongegrond verklaard en vormt deze geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen. Derhalve is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Schinnen in de raadsvergadering van 28 juni 2012.

