Bestemmingsplan
Stegelenhof ong.

Gemeente Schinnen

PLANGROEP HEGGEN B.V.

Born, september 2012

Status:	ontwerp
Kenmerk:	11.059
Auteur(s):	mr. K. Tielen
	ing. J van Schie

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Beschrijving planbegrenzing en huidige situatie 4
1.3 Geldend planologisch regime (bestemmingsplan) 7
1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan 8
1.5 Leeswijzer 8

2. Planbeschrijving 10
2.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan 10
2.2 Stedenbouwkundige aspecten 10

3. Beleid 14
3.1 Inleiding 14
3.2 Ruimtelijk beleid 14
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 14
3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 15
3.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering 15
3.3 Volkshuisvestingsbeleid 16
3.3.1 Provinciale Woonvisie Limburg 16
3.3.2 Uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg Westelijke Mijnstreek 18
3.3.3 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 18
3.4 Waterbeleid 19
3.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water 19
3.4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) 20

4. Randvoorwaarden en onderzoek 22
4.1 Inleiding 22
4.2 Milieu 22
4.2.1 Bodem 22
4.2.2 Geluid 23
4.2.3 Luchtkwaliteit 23
4.2.4 Milieuzonering 24
4.3 Water 26
4.4 Externe veiligheid 28
4.5 Ecologie 29
4.6 Kabels en leidingen 30
4.7 Cultuurhistorie en archeologie 30
4.8 Verkeerskundige aspecten 31
4.8.1 Ontsluiting en verkeersklimaat 31
4.8.2 Parkeren 32

5. Juridische opzet 34
5.1 Planvorm 34
5.2 Planstukken 34
5.3 Toelichting op de planverbeelding 34
5.4 Toelichting op de planregels 34

6. Economische uitvoerbaarheid 38

7. Procedure, inspraak en overleg 40
7.1 Procedure 40
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening 40
7.3 Tervisielegging ex gemeentelijke inspraakverordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht 40
7.4 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht 40

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de kern Oirsbeek bestaat momenteel een tekort aan geschikte woningen voor senioren met een zorgbehoefte. In het verleden is daarom onderzocht of er mogelijkheden bestaan zorgwoningen aan de kern toe te voegen. Gebleken is echter dat hier in Oirsbeek geen geschikte ontwikkelingslocaties voor aanwezig zijn. Om te kunnen voorzien in voldoende seniorenwoningen dient derhalve de bestaande woningvoorraad te worden geherstructureerd (nieuwbouw na sloop). In dit kader heeft Wonen Heuvelsteden (initiatiefnemer) in 2001 het initiatief genomen een woningbouwlocatie aan de Stegelenhof aan te merken als herstructureringslocatie.

De locatie Stegelenhof in Oirsbeek bestond oorspronkelijk uit 45 seniorenwoningen. Van deze 45 woningen zijn onlangs 17 (reeds leegstaande) woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats is Wonen Limburg voornemens een nieuw wooncomplex te realiseren dat plaats zal bieden aan 26 zorggeschikte woningen. Eén appartement zal mogelijk als wijksteunpunt worden ingericht door een zorgleverancier. De herontwikkeling van het perceel is mede ingegeven door de (vanwege de tijd) achterhaalde kwaliteit van de vroegere woningen en de noodzaak tot groot onderhoud aan het complex.

De beoogde nieuwe invulling van het perceel is in strijd met de ter plekke geldende bestemmingsplanbepalingen en zal pas kunnen worden verwezenlijkt nadat ten aanzien van het plangebied een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze herziening betreft een zogenaamd postzegelplan, waarin het toekomstige complex en de hierin voorziene woningen positief zullen worden bestemd. De term postzegelplan duidt in dit geval op een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld om een concreet bouwplan of een concrete gebruiksbehoefte mogelijk te maken. Het plan kent derhalve een sterk projectmatig karakter.

De stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het plan, alsmede de verschillende randvoorwaarden waar bij de planontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden, zullen in de volgende hoofdstukken nader worden toegelicht.

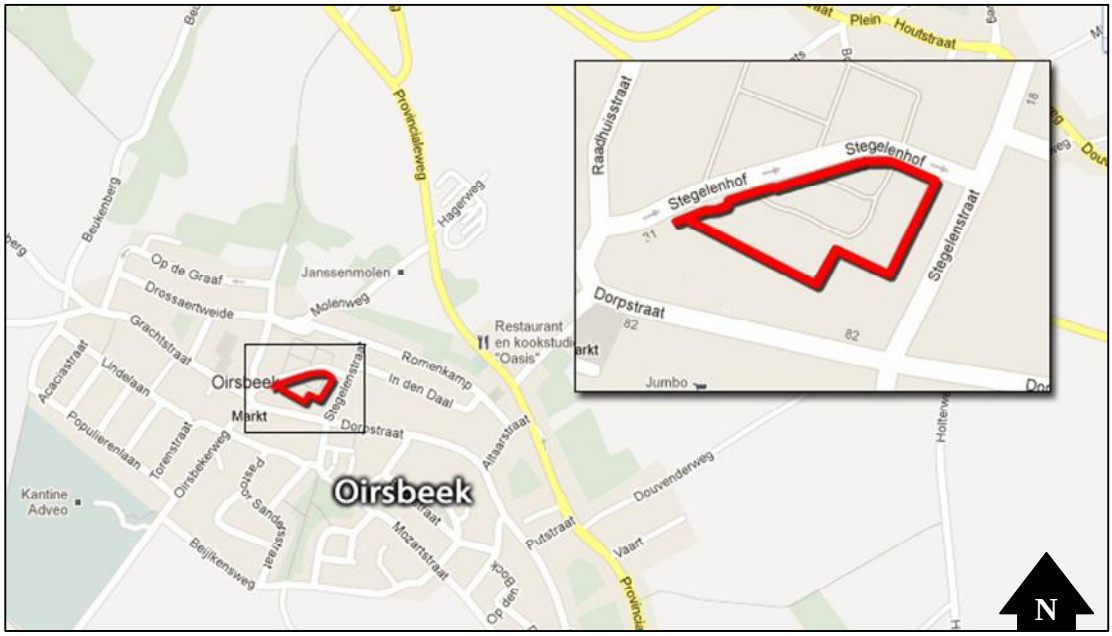
1.2 Beschrijving planbegrenzing en huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Stegelenhof in de kern Oirsbeek, gemeente Schinnen. De gronden zijn kadastraal bekend als nr. 3293, sectie B, van de kadastrale gemeente Oirsbeek. De zuidelijke en westelijke grenzen van het plangebied worden gevormd door de achtererven van de (woon)percelen aan de Dorpstraat en Stegelenstraat. De Stegelenhof vormt de noordelijk plangrens.

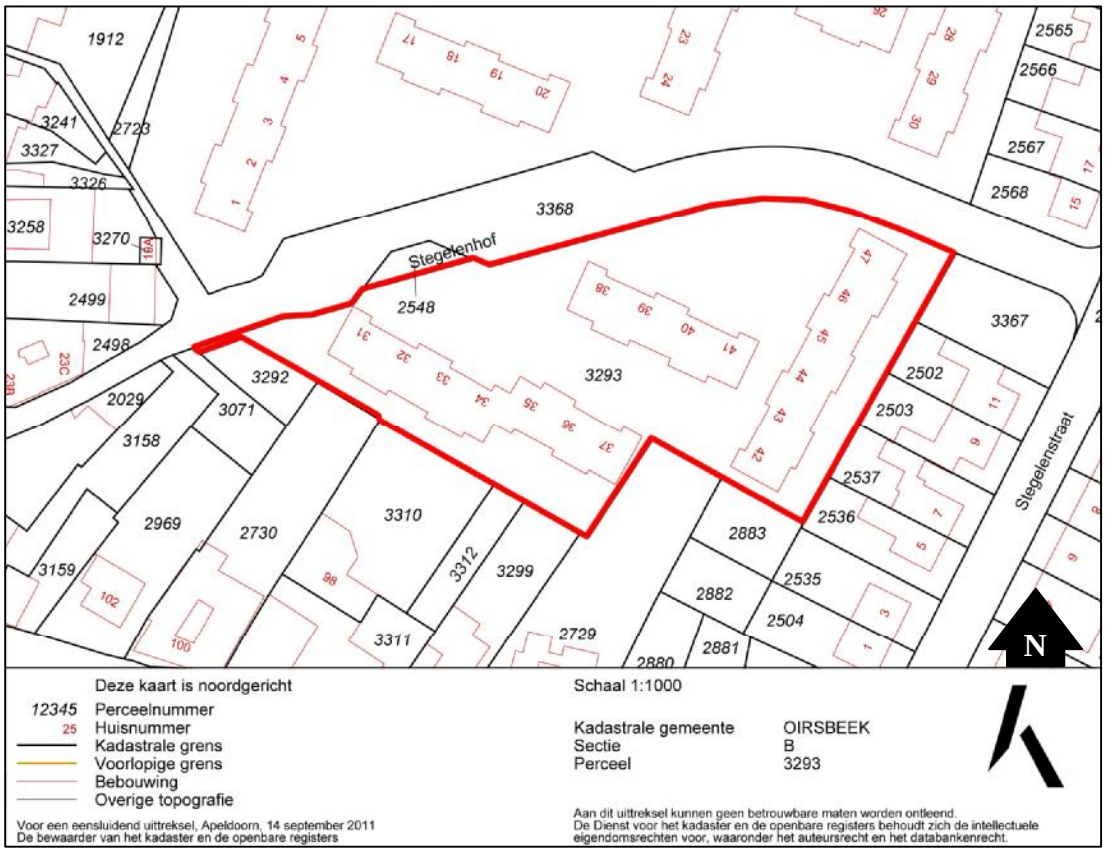
In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en braakliggend. In het verleden bevonden zich op het perceel 17 seniorenwoningen. Deze seniorenwoningen voldeden niet meer aan de eisen uit deze tijd en werden om deze reden niet meer bewoond. Ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel zijn de 17 woningen dan ook recentelijk gesloopt. Groenopstanden en erfafscheidingen scheiden de achterzijde van het plangebied van de omliggende (woon)percelen.

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het centrum van Oirsbeek. Deze kern telt bijna 4.000 inwoners en is daarmee qua inwonertal de grootste kern van de gemeente Schinnen. Oirsbeek wordt gekenmerkt door karakteristieke gerestaureerde panden en beschikt over een degelijke voorraad moderne voorzieningen. De omgeving van het plangebied kent derhalve een gemengd en levendig karakter. Vanuit het plangebied wordt dit echter, vanwege het karakter van de aansluiting van de Stegelenhof op de Grachtstraat / Dorpstraat, in beperkte mate zo ervaren.

De figuren 1.1 tot en met 1.6 bevatten enkele afbeeldingen met betrekking tot het plangebied. In figuur 1.1 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven. In de daarop volgende figuren zijn de kadastrale begrenzing, alsmede enkele (lucht)foto's van het plangebied opgenomen.



Figuur 1.1: topgrafische ligging plangebied



Figuur 1.2: Kadastrale ligging plangebied

Figuur 1.3: luchtfoto plangebied

Figuur 1.4: de voormalige bebouwing in het plangebied, gezien vanaf de Stegelenhof

Figuur 1.5: seniorenwoningen aan de overzijde van het plangebied

Figuur 1.6: de Stegelenhof, gezien in westelijke richting

1.3 Geldend planologisch regime (bestemmingsplan)

De gronden waarop het project betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan ‘Oirsbeek’ van toepassing is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Schinnen op 10 december 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 juli 1988. De betreffende gronden kennen de bestemmingen ‘Woondoeleinden’ (subbestemming bejaardenwoningen (Wbj), ‘Tuin’ en ‘Verkeersdoeleinden’. Tevens zijn de gronden deels gelegen in de beschermingszone van een ondergrondse watergang: ‘Beschermingszone B’.

De voorschriften van deze bestemmingen worden in onderstaand overzicht kort toegelicht:

WOONDOELEINDEN
De gronden aangewezen voor de bestemming ‘Woondoeleinden’ zijn bestemd voor de huisvesting van personen in eengezinshuizen. De gronden met de subbestemming ‘bj’ mogen uitsluitend gebruikt worden voor de huisvesting van personen in bejaardenhuizen. Conform de aanduiding op de plankaart mogen binnen deze bestemming uitsluitend binnen het bouwvlak aaneengebouwde woningen worden opgericht. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter.

Het middels voorliggend bestemmingsplan beoogde gebruik is grotendeels in overeenstemming met deze bestemming. De thans leegstaande bejaardenwoningen zullen worden gesloopt. Na de sloop zal ter plaatse een wooncomplex dat plaats biedt aan 26 nultreden (zorg)woningen worden opgericht. Deze toekomstige bebouwing is echter niet passend binnen de vigerende bouwvoorschriften. Zo wordt de maximale bouwhoogte overschreden en voorziet voorliggend plan niet in de realisatie van eengezinshuizen maar van gestapelde woningen.

TUIN
De gronden met de bestemming Tuin mogen uitsluitend gebruikt worden als Tuin. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. De toekomstige bouwmassa is ook voor een deel in de bestemming Tuin geprojecteerd. Op dit punt is er derhalve sprake van strijdigheid met de gebruiks- en bouwvoorschriften van de vigerende bestemming.

VERKEERSDOELEINDEN
De gronden bestemd voor Verkeersdoeleinden zijn (onder andere) bestemd voor wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden en pleinen. Ook op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Ter plaatse van deze bestemming zijn geen wijzigingen in het gebruik of de bebouwde situatie voorzien. De bestemming wordt derhalve in een geactualiseerde vorm gehandhaafd.

BESCHERMINGSZONE B
De gronden gelegen binnen deze dubbelbestemming zijn in de eerste plaats bestemd voor waterschapsdoeleinden ten behoeve van de in deze zone gelegen gerioleerde watergang. Gebruik van de gronden ten behoeve van de overige bestemmingen is slechts toegestaan indien daardoor het belang van de waterhuishouding niet in gevaar wordt gebracht. Ook voor deze bestemming geldt dat hier de bestaande situatie niet verandert. Gelet op de belangen van het Waterschap Roer en Overmaas zal ook deze bestemming in een geactualiseerde vorm worden overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Oirsbeek’.

De in het plangebied voorgenomen realisatie van 26 nultreden (zorg)woningen is zoals hierboven aangegeven strijdig met een aantal voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan ‘Oirsbeek’ zijn geen wijzigings- of afwijkingsmogelijkheden opgenomen met gebruikmaking waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van het toekomstige wooncomplex zal derhalve een nieuw bestemmingsplan dienen te worden vastgesteld.

1.4 Functie en doelstelling van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vormt bij uitstek het instrument voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente vertaald. Het vormt daarmee een beleidsstuk waarin alle bij het gebruik van de grond betrokken belangen worden gecoördineerd ten behoeve van een zo doelmatig mogelijke indeling en een verantwoord gebruik van grond en opstallen. Het gaat dus om het actief coördineren van belangen ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Voorliggend bestemmingsplan, waarmee een deel van het bestemmingsplan ‘Oirsbeek’ wordt herzien, heeft een duidelijk ontwikkelingsgericht karakter. Het plan is erop gericht de planologisch-juridische basis te bieden voor een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van een herstructureringslocatie aan de Stegelenhof te Oirsbeek. Dit bestemmingsplan kan worden getypeerd als een gedetailleerd bestemmingsplan met een beperkte flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor mogelijke belanghebbenden. De flexibiliteitmogelijkheden (zoals de wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken, danwel toekomstige ongewenste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een uitgebreide omschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de diverse milieuaspecten en overige randvoorwaarden welke met de planontwikkeling samenhangen aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid. In het afsluitende hoofdstuk 7 wordt de te volgen procedure beschreven.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van een wooncomplex op een perceel gelegen aan de Stegelenhof te Oirsbeek. Het complex zal plaats bieden aan 26 zorggeschikte woningen. De woningen zijn bestemd voor senioren. Zorggroep Cicero is voornemens zorg te leveren aan de toekomstige bewoners. In verband met de bouw van het wooncomplex zijn 17 sterk verouderde en leegstaande seniorenwoningen gesloopt.

De gewenste programmatische invulling van het plangebied komt voort uit het gegeven dat senioren steeds meer zo lang mogelijk in hun eigen, vertrouwde omgeving willen blijven wonen, dicht bij familie, vrienden en verenigingen. Dit betekent dat de noodzakelijke zorg als het ware naar de mensen toe moet worden gebracht, hetgeen een belangrijk aspect vormt van de zogenaamde extramuralisering van de zorg. Bij extramuralisering wordt met name gedoeld op het verlenen van zorg buiten de 'geëigende' zorginstellingen. Concreet betekent het dat het aantal zorgplaatsen in instellingen (verzorgingstehuizen, verpleeghuizen) zou moeten afnemen en dat er woningen gebouwd worden waar het mogelijk is alle zorg, van lichte ondersteuning tot en met zware verpleeghuiszorg, te ontvangen.

Voor de doelgroep senioren zullen zoals aangegeven 26 appartementen worden gerealiseerd, gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. De appartementen zullen worden uitgerust met diverse (technische) basisvoorzieningen, die zorgverlening in huis mogelijk maken. Uitgangspunt bij de beoogde zorgverlening is dat deze 24 uur per dag gedurende 7 dagen per week beschikbaar en inzetbaar is. De verzorging voorziet in een geïntegreerd en gecoördineerd aanbod aan zorgfuncties bij de cliënt thuis. Indien een bewoner gebruik wenst te maken van extramurale ondersteuning kan een individueel zorgplan worden opgesteld. Voor situaties waarin mantelzorg niet voldoende is, kan dagverzorging worden aangeboden.

In het nieuw op te richten wooncomplex wordt de mogelijkheid geboden om 1 appartement in te richten als wijksteunpunt. Het wijksteunpunt zal dienen als uitvalsbasis voor diverse zorg- en welzijnsdiensten. Het doel van deze zorg- en welzijnsdiensten is het zelfstandig wonen van de met name kwetsbare ouderen in de omgeving mogelijk te maken. Vanwege de vergrijzing, de extramuralisering én omdat het gaat om een plattelandsgemeente is het van belang een om een goed ondersteunend voorzieningenaanbod te bieden aan de bewoners van Oirsbeek. Vanuit het wijksteunpunt zullen diverse sociale, culturele, informatieve en preventieve activiteiten worden aangeboden aan de zelfstandig wonende ouderen in de buurt. Vanwege de functie van ontmoeting en ontspanning voor een brede groep ouderen draagt het wijksteunpunt in belangrijke mate bij aan de leefbaarheid van de kern.

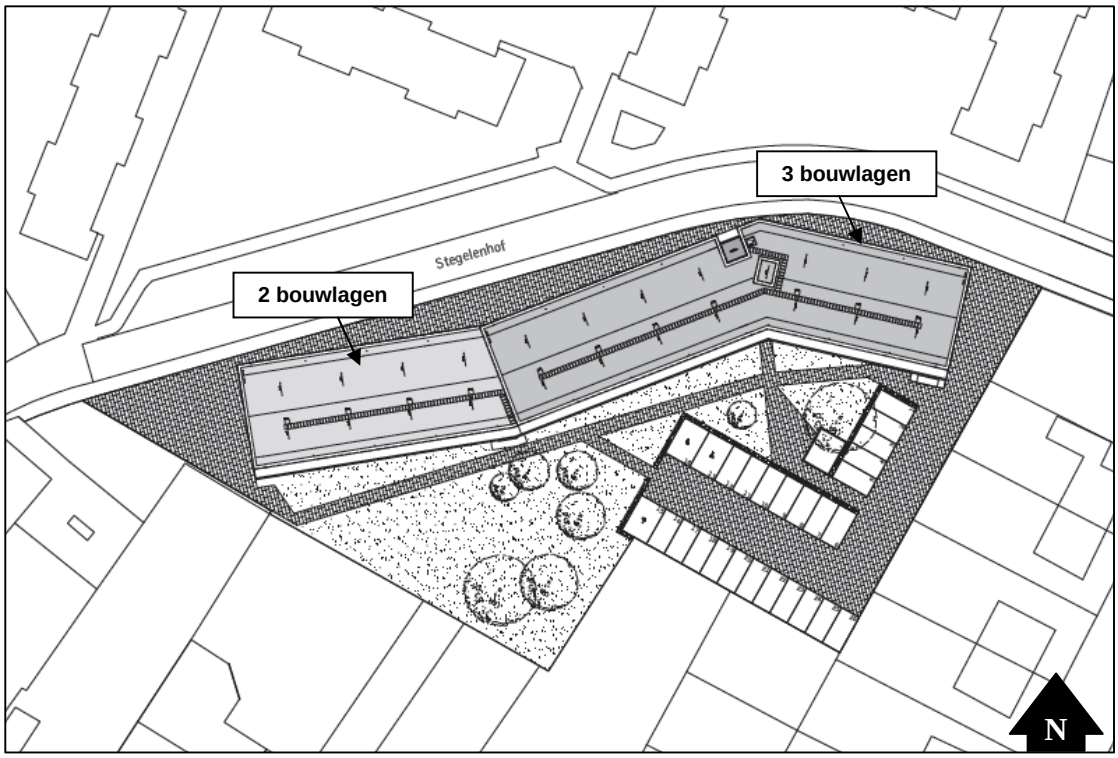
Ten slotte wordt opgemerkt dat het plan de mogelijkheid biedt de uitstraling van het plangebied naar zijn omgeving te verbeteren. Een belangrijke pré is dan ook dat middels voorliggend plan wordt gekomen tot een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling van het perceel aan de Stegelenhof.

2.2 Stedenbouwkundige aspecten

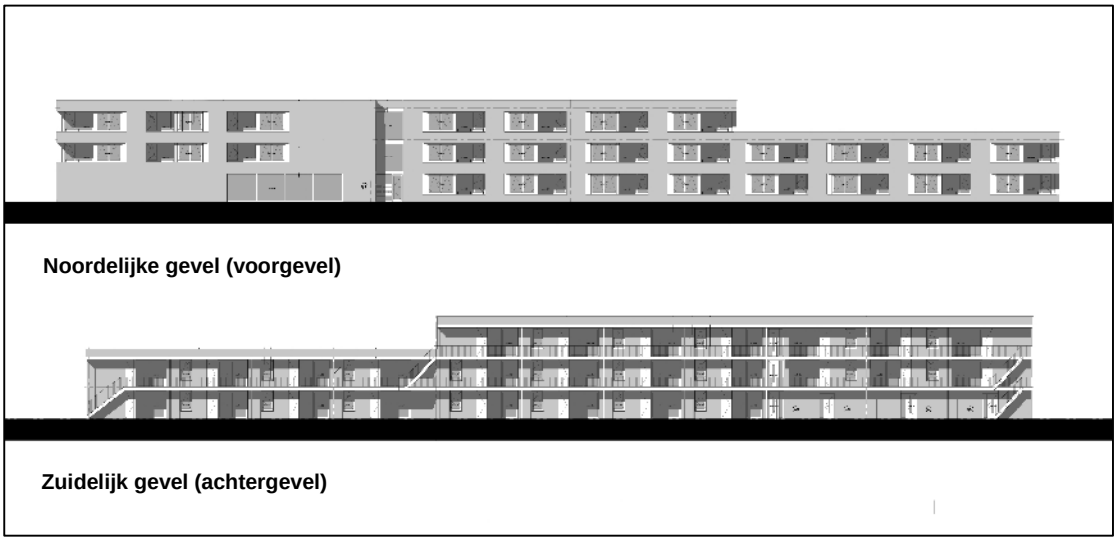
De bouwmassa van het toekomstige wooncomplex zal zich plooien naar de driehoekige vorm van het plangebied en het verloop van de Stegelenhof. Het gebouw wordt deels in 2 (westelijke zijde) en deels in 3 (oostelijke zijde) bouwlagen uitgevoerd. De verdiepingshoogte per bouwlaag bedraagt ca 3 meter. Dit betekent dat de bouwhoogte van de westelijke helft van het complex ca. 6 meter zal bedragen en de bouwhoogte van de oostelijke helft ca. 9 meter. Aan de noordzijde van het complex, waar het gebouw zich richting de Stegelenhof presenteert, zal het gebouw worden gekenmerkt door een strakke gevel. Aan de achterzijde zullen de appartementen worden ontsloten door een galerij. De gevels zullen worden

uitgevoerd in wit, grijs en donkergrijs stucwerk. Ter plaatse van de entree is een doorgetrokken glazen pui geprojecteerd, welke het gebouw visueel in twee delen scheidt.

In onderstaande figuur is de toekomstige inrichting van het plangebied weergegeven. Daarna is in figuur 3.2 een tweetal gevelimpressies van de toekomstige bebouwing opgenomen.



Figuur 3.1: Toekomstige inrichting plangebied



Figuur 3.2: de voor- en achtergevel van het toekomstige wooncomplex

Het bebouwingsoppervlak van het perceel zal ca. 40% bedragen. Omdat de bouwmassa vrij dicht op de Stegelenhof wordt gepositioneerd, zal dit relatief lage bebouwingspercentage vanuit de omgeving niet helemaal als zodanig worden ervaren. Door de gekozen situering biedt het achterterrein echter een beschutte en veilige leefomgeving voor de toekomstige bewoners.

Door de realisatie van het complex dient te worden voorkomen dat bij de bestaande omliggende bebouwing een gebrek aan privacy en een gebrek aan lichtinval ontstaat. Omdat de appartementen worden gesitueerd tegenover reeds aanwezige woningen aan de Stegelenhof is enige mate van inkijk in omliggende woningen en achtertuinen niet te voorkomen. Een dergelijke vorm van inkijk is in een bebouwde dorpse omgeving echter niet ongewoon. Daarbij wordt opgemerkt dat ter plaatse van de oostelijke hoek van het complex, waar de afstand tot de omliggende woonbebouwing het kleinst is, er nauwelijks sprake is van tegenover elkaar liggende raamopeningen.

Ten aanzien van de mogelijke gevolgen voor de lichtinval ter plaatse van de omliggende gebouwen kan worden opgemerkt dat het plan de lichtinval ter plaatse van de omliggende woonpercelen nauwelijks zal beïnvloeden. Ter plaatse van de ten noordoosten van het plangebied gelegen woning zal deze invloed het grootst zijn. Gelet echter op de afstand van de toekomstige bebouwing tot deze woning (ca. 15 meter) en het feit dat zich aan de zuidelijke gevel van deze woning slechts een raamopening bevindt, is de beperkte vermindering in lichtinval niet zo onacceptabel dat dit de voorgenomen planrealisatie zou belemmeren.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende ten aanzien van het plangebied relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheidslagen. Het beleid van rijk, provincie en regio vormt het raamwerk waarbinnen het gemeentelijk beleid gestalte heeft gekregen. De verschillende beleidsstukken tezamen behelzen het beleidskader waarbinnen voorliggend bestemmingsplan moet passen.

Het relevante beleid zal per beleidsthema worden beschreven. Aan bod komen achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid, volkshuisvestingsbeleid en waterbeleid.

3.2 Ruimtelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SIVR, opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu) behelst een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in Nederland, en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SIVR vervangt verschillende beleidsdocumenten, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040, welke inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen. Het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingezet voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Ten aanzien van deze opgaven zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft een uitbreidingslocatie. De realisatie van het beoogde woningbouwprogramma op een inbreidingslocatie binnen de kern Grathem is niet mogelijk, omdat mogelijke inbreidingslocaties erg duur zijn vanwege het verplaatsen van andere functies (bijvoorbeeld bedrijven). Hierdoor zou bijvoorbeeld de prijs voor de starterswoningen te hoog worden. Daarnaast bieden inbreidingslocaties een te beperkte ruimte om het volledige woningbouwprogramma te realiseren. De keuze om de voor de kern noodzakelijke woningbouw in een uitbreidingsgebied te realiseren is derhalve niet in strijd met de uitgangspunten van de duurzame verstedelijkingsladder.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij…'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Wanneer rijksdoelen en nationale belangen raken aan regionale opgaven, vraagt dit echter om heldere taakverdeling

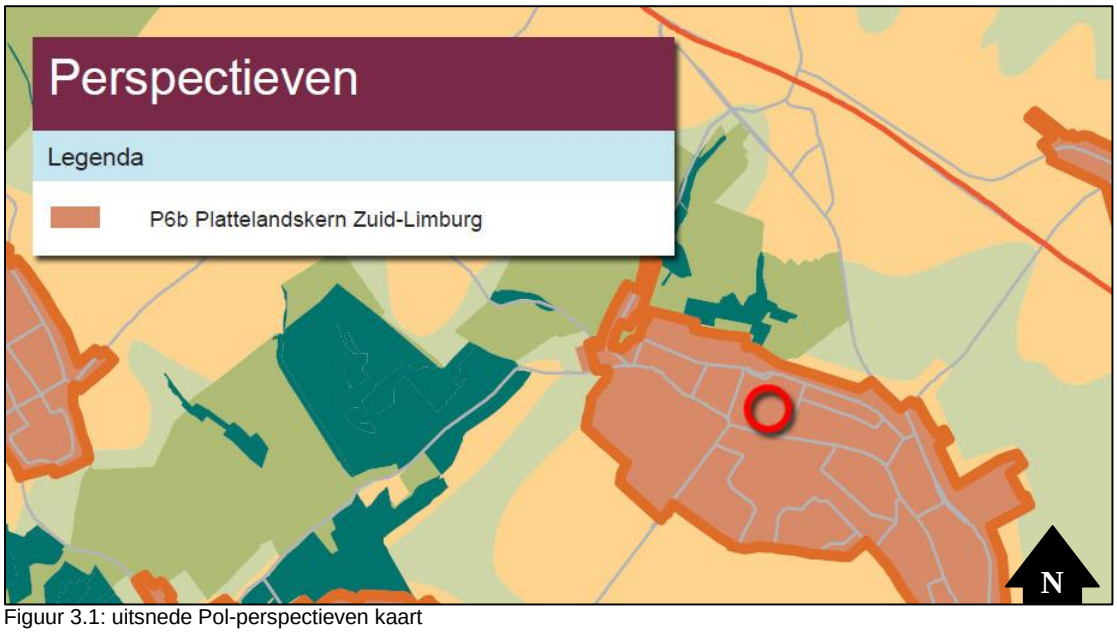
en samenwerkingsafspraken tussen de betrokken overheden Een rijksverantwoordelijkheid kan bijvoorbeeld aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Rijksverantwoordelijkheden zijn in voorliggend plan echter niet in het geding.

Bestemmingsplannen zullen door het Rijk niet (tijdens de vaststellingsprocedure) worden getoetst op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

3.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006[1] (laatst geactualiseerd in 2011) is, als integraal plan, het streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tot slot vormt het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het plangebied is op de POL-perspectievenkaart (kaart 1) gelegen in Perspectief 6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg' (zie figuur 3.1).



Figuur 3.1: uitsnede Pol-perspectieven kaart

Plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De provincie streeft ernaar om de vitaliteit van deze dorpen te behouden. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Ook het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer, zodat sociaal/culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Voor plattelandskernen wordt op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis.

[1] Provincie Limburg (september 2006), *Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006.* Maastricht.

De middels voorliggend plan geprojecteerde nultredenwoningen zijn met name bestemd voor de senioren van de kern Oirsbeek en voldoen derhalve aan het criterium van woningbouw voor de eigen bevolking. Tevens is er sprake van een herstructurering van een inbreidingslocatie welke bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Onderhavig plan is derhalve passend binnen de provinciale beleidsuitgangspunten zoals deze ten aanzien van het perspectief 'P6a Plattelandskern Zuid-Limburg' zijn verwoord in het POL2006.

3.2.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Provinciale staten van de provincie Limburg hebben op 18 december 2009 de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering[2] vastgesteld. Als gevolg van de vaststelling van deze POL-aanvulling zijn de POL-aanvulling Ruimte voor ruimte Zuid-Limburg (2004), de POL-uitwerking BOM+ (2004), en de POL-aanvulling Contourenbeleid Limburg (2005) (m.u.v. de Atlas met contouren voor Zuid-Limburg respectievelijk Noord- en Midden-Limburg) komen te vervallen.

De POL aanvulling omvat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de drie in de titel van de aanvulling benoemde thema's. De volgende doelen worden daarbij nagestreefd:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij');
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling is nader uitgewerkt in de Provinciale Woonvisie 2010-2015. Deze wordt nader toegelicht in paragraaf 2.3.1.

LIMBURGS KWALITEITSMENU

In de POL-aanvulling wordt verder ingezet op een kwaliteitsslag ten aanzien van de instrumenten zoals deze ten behoeve van het thema kwaliteitsverbetering reeds door de provincie zijn ontwikkeld. Hierbij kan gedacht worden aan de Ruimte voor Ruimte regeling, de BOM+ regeling en het VORm beleid. Deze instrumenten worden in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering samengebracht onder één noemer, te weten het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. In het landelijk gebied (de gebieden buiten de stadsregio's) is het kwaliteitsmenu van toepassing op verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode contouren. Aangezien het plangebied van voorliggend plan binnen de rode contour van Oirsbeek is gelegen vormt het Limburg Kwaliteitsmenu geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen planontwikkeling.

3.3 Volkshuisvestingsbeleid

3.3.1 Provinciale Woonvisie Limburg

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. In dit document staat beschreven hoe voor de komende

[2] Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.* Maastricht.

planperiode de woningvoorraadontwikkeling kan worden vormgegeven, welke rol de provincie hierbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

De centrale ambitie die in de Provinciale Woonvisie wordt uitgesproken is het bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg. In de periode 2000 - 2010 heeft een omslag plaatsgevonden in het door de provincie gevoerde volkshuisvestingsbeleid. Dit is geëvolueerd van door de provincie per gemeente toegekende woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001 tot 2005) tot het werken met enerzijds een Provinciale Woonvisie en anderzijds Regionale woonvisies. Deze laatste opzet wordt ook middels de Provinciale Woonvisie 2010 - 2015 gecontinueerd: in de regionale woonvisies zal nadere concretisering van het volkshuisvestingsbeleid plaatsvinden.

De algemene doelstellingen op het gebied van wonen hangen nauw samen met het provinciaal beleid ten aanzien van herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt de context van het woonbeleid ook bepaald door beleid op het gebied van levensloopbestendig wonen (wonen / welzijn / zorg) en de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Volgens bevolkingsprognoses zal in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 gaan afnemen. Midden- en Noord-Limburg volgen later, te weten vanaf 2025 / 2029. In alle regio's staat hier een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. In de Provinciale Woonvisie is de woningbouwopgave per woonregio kwantitatief uitgewerkt. Een verdere diepgang moet door de samenwerkende gemeenten tot stand worden gebracht in regionale woonvisies. Ten aanzien van de woonregio Westelijke Mijnstreek, waar de gemeente Schinnen deel van uitmaakt, is in de Provinciale Woonvisie de volgende verwachte ontwikkeling van de regionale woningvoorraad opgenomen (periode 2010 - 2030, in 1000-tallen woningen):

Woonregio	**Woning-voorraad 1-1-2010**	**Huis-houdens 2020**	**Verwachte ontwikkeling voorraad 2010-2010**	**Huis-houdens 2030**	**Verwachte ontwikkeling voorraad 2020-2030**	**Harde plannen 1-1-2010**
Westelijke Mijnstreek	69	68	-1	65	-3	2

Ten aanzien van de woonregio worden de volgende algemene kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd:

Kwalitatieve opgave
Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf op basis van bestaande onderzoeken (regionale woonmilieustudie (2008); regionaal woningmarktonderzoek (2009)) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;
- huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- inspelen op de vergrijzing;
- afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

Kwantitatieve opgave
Het kwantitatieve uitgangspunt van één erbij = één eraf voor de periode 2010-2020 wordt door de provincie onderschreven, dit sluit naar haar oordeel goed aan bij de prognoses. Concreet betekent dit, dat de provincie plannen die aan haar worden voorgelegd (naast de kwalitatieve toets) zal toetsen aan dit kwantitatieve uitgangspunt.

3.3.2 Uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein, de Samenwerkende Woningcorporaties Westelijke Mijnstreek, Partners in Welzijn, Zorgkantoor Zuid-Limburg en de provincie Limburg hebben gezamenlijk de rapportage Uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg Westelijke Mijnstreek opgesteld. In dit uitvoeringsprogramma is een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg én een uitvoeringsprogramma per gemeente opgenomen. In februari 2003 hebben alle partijen de intentieverklaring ondertekend om het uitvoeringsprogramma daadwerkelijk uit te voeren. Het uitvoeringsprogramma is voor de partijen een richtinggevend kader voor het realiseren van de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg in buurten en woonkernen.

Als algemene doelstelling streeft de regio Westelijke Mijnstreek naar een kwalitatief en kwantitatief ontspannen woningmarkt. Het aanwezig zijn van keuzemogelijkheden is zowel kwantitatief als kwalitatief bepalend voor de keuze van de woonconsument op de woningmarkt. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar onder andere ouderen.

De vraag naar woningen en woonvormen voor zelfstandig wonende mensen met een ondersteunings- en zorgbehoefte is als gevolg van demografische en maatschappelijke ontwikkelingen toegenomen. In de regio Westelijke Mijnstreek is hier op verschillende manieren op ingespeeld. De concrete behoefte aan woningen en woonvormen is in beeld gebracht, evenals de projecten die de komende jaren gerealiseerd dienen te worden. Dit betreft met name woonzorgcentra met zelfstandige zorgwoningen en levensloopbestendige woningen (nultredenwoningen). De gemeenten stellen zich ten doel om samen met de verschillende partners deze woonvormen, met de daarbij behorende welzijns- en zorgvoorzieningen, te realiseren. Hiermee wil men bereiken dat inwoners met een ondersteunings- en zorgbehoefte in hun eigen woon- en leefomgeving kunnen blijven wonen. Verder blijkt dat sinds enkele jaren ouderen wegtrekken uit kleine kernen en buurten vanwege het tekort aan voorzieningen. Door het bieden van geschikte woongelegenheid kan deze trend worden tegengegaan.

Uit onderzoek is gebleken dat het aandeel 55-plussers groeit en het aandeel mensen jonger dan 35 jaar krimpt (het proces van vergrijzing en ontgroening). Dit zorgt voor een verschuiving in de bevolkingsopbouw. Dit brengt met zich mee dat er in 2020 weinig jonge huishoudens zijn en bovengemiddeld veel 55-plussers en 75-plussers. Geraamd is dat er tot 2020 1.500 nultredenwoningen door middel van nieuwbouw en verbetering aan de bestaande woningvoorraad dienen te worden toegevoegd.

De middels onderhavig plan voorgenomen ontwikkeling van 26 nultreden (zorg)woningen en bijbehorend wijkcentrum past binnen de kaders van het Uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg. In de woonregio Westelijke mijnstreek is het project gelabeld als een Koploperspilot Modernisering AWBZ. Het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen (CBZ) heeft in dit kader ook een positief advies ten behoeve van het project verstrekt.

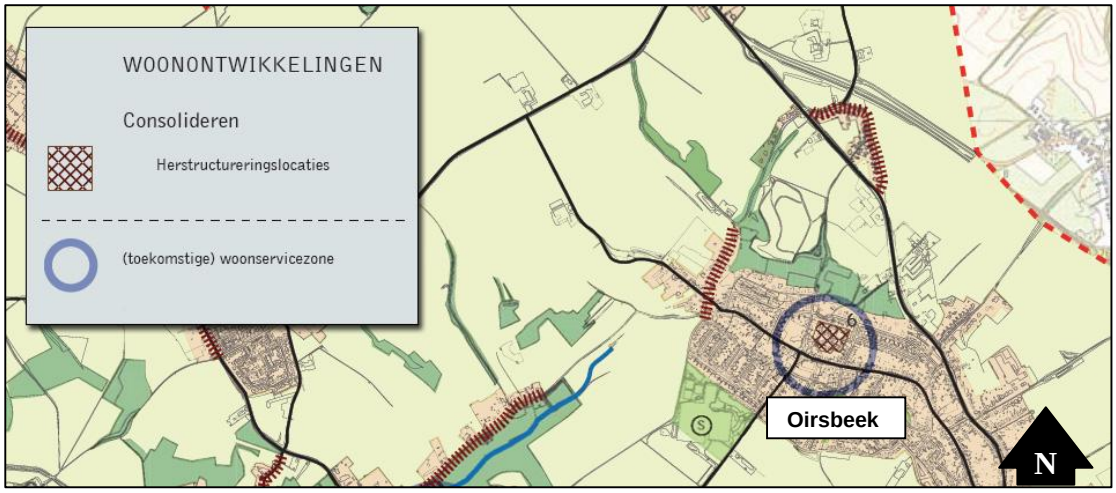
3.3.3 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

In de Structuurvisie Wonen heeft de regio Westelijke Mijnstreek (Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek) verdere invulling aan het regionale woonbeleid gegeven. De structuurvisie heeft met name een praktische plannings- en programmeringsfunctie. Door voort te bouwen

op lopende processen vormt de structuurvisie een logische afronding van de regionale beleidsvorming.
De Structuurvisie Wonen kent drie hoofduitgangspunten:

- De regio wil ruimte beiden aan ontwikkelingen, die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat;
- De regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief;
- De regio werkt hieraan met een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en integrale aanpak.

Bij de totstandkoming van de Structuurvisie Wonen is de bestaande voorraad woningbouwplannen geïnventariseerd. Uit woningmarktonderzoek[3] dat is uitgevoerd voorafgaand aan de vaststelling van de structuurvisie is gebleken dat het aantal senioren in de regio in de periode tot 2025 met circa 17% zal toenemen. Senioren hebben over het algemeen de woonwens om gelijkvloers en kleiner te gaan wonen vanwege hun leeftijd en gezondheid. Huurappartementen met lift in de sociale en vrije sector behoren tot een kansrijk marktsegment (potentiële tekorten). De middels onderhavig bestemmingsplan geprojecteerde woningen voorzien in deze behoefte en kunnen derhalve tot het kansrijk woonsegment gerekend worden. Het project Stegelenhof is in de structuurvisie aangeduid als een categorie 2 plan. Dit zijn plannen waaraan een vastgesteld(e) bestemmingsplan of omgevingsvergunning ten grondslag ligt, en / of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst. Het plan is derhalve reeds opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Op het 'Streefbeeld Wonen' uit de structuurvisie is het plangebied dan ook aangeduid als herstructureringslocatie en als zoekgebied voor een woonservicezone. Als zodanig is het plan passend binnen de regionale volkshuisvestelijke kaders.



Figuur 3.2: uitsnede Basiskaart Structuurvisie wonen

3.4 Waterbeleid

3.4.1 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast (mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen).

[3] Companen (augustus 2009), *Woononderzoek 2009 Deel 1: Resultaten op regio en woonmilieuniveau*. Arnhem.

Water is een belangrijk ordenend principe, dat een sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte: water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21ste eeuw. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Met de actualisaties van het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2008 en in 2011 hebben de verschillende betrokken partijen nogmaals het belang van samenwerking in het kader van duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer onderstreept.

Een zwaarwegend uitgangspunt hierbij is dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld: niet op bestuurlijk niveau, niet op financieel niveau en niet op geografisch niveau. De verschillende partijen hebben in het bestuursakkoord derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, mag water worden afgevoerd.

In het akkoord is verder opgenomen dat in de toelichting van bestemmingsplannen een waterparagraaf moet worden opgenomen, waarin de gepleegde afwegingen in het kader van de watertoets worden vastgelegd. In onderhavig bestemmingsplan is deze waterparagraaf opgenomen in paragraaf 4.3. Ten aanzien van de met onderhavig plan beoogde ontwikkeling kan op deze plaats worden opgemerkt dat wordt gestreefd naar een volledige afkoppeling van de nieuwe bebouwing en erfverhardingen van het bestaande gemeentelijke gemengde rioleringsstelsel.

3.4.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan de in het Nationaal bestuursakkoord Water aangegeven strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een grondwaterwin- of beschermingsgebied, of bodembeschermingsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen de boringsvrije zone Roerdalslenk. De gehele Roerdalslenk is een boringsvrije zone. Boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld (onder meer om waterputten te slaan) zijn ter bescherming van de diepe grondwatervoorraad enkel met ontheffing (Provinciale omgevingsverordening) toegestaan. Aangezien er geen boringen dieper dan dertig meter beneden maaiveld zullen worden uitgevoerd heeft de ligging van het plangebied in de boringsvrije zone geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Tenslotte wordt in het POL2006 aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure ‘Regenwater schoon naar beek en bodem’[4]. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

[4] Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met (externe) factoren die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Ten einde in het kader van een goede ruimtelijke ordening een verantwoorde afweging te kunnen maken worden derhalve in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering beschouwd. Tevens is gekeken naar de gevolgen van het planvoornemen voor de waterhuishouding, de in en rond het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden, eventuele ecologische waarden, en kabels en leidingen. Ten slotte worden de met het plan samenhangende verkeerskundige aspecten beoordeeld.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de hier beoogde functie. In dit kader is in juli 2011 door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek[5] conform de NEN5470 in het plangebied uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is ter plaatse van het plangebied een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling.

VOORONDERZOEK
Uit het conform de NVN 5725 uitgevoerde historisch bodemonderzoek is gebleken dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. In het plangebied worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de achtergrondwaarde 2000 of boven het in het betreffende gebied geldende achtergrondgehalte. Op basis van de resultaten van het historisch bodemonderzoek is het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de strategie voor ‘onverdachte locaties’. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoeks-hypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

VERKENNEND ONDERZOEK
Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een dertiental boringen uitgevoerd, waarbij een diepe boring is afgewerkt als peilbuis om de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater te kunnen bepalen. In de analyseresultaten van de genomen monsters zijn in de bovengrond, ondergrond en het grondwater geen verontreinigingen geconstateerd.

De voorafgestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten derhalve bevestigd.

ASBEST IN DE BODEM
Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbest-verontreiniging op de locatie te verwachten.

CONCLUDEREND
De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmeringen bij het geplande gebruik van de locatie ten behoeve van woningbouw.

[5] Econsultancy (juli 2011), *Verkennend bodemonderzoek Stegelenhof (ong.) te Oirsbeek in de gemeente Schinnen (rapportnr. 11050411).* Swalmen.

Op basis van het historisch vooronderzoek conform de NVN-5725, alsmede de bevindingen tijdens de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat onderhavige locatie als 'niet-asbest verdacht' kan worden beschouwd. Aanvullende maatregelen worden hierdoor niet noodzakelijk geacht.

4.2.2 Geluid

Gezien het feit dat er geluidsgevoelig objecten (woningen) worden gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, bedrijven en bedrijventerreinen zijn.

(SPOOR) WEGVERKEERSLAWAAI
De Wet geluidhinder bevat normen omtrent de mate waarin geluid (onder andere) veroorzaakt door (spoor)wegverkeer het woonmilieu of andere geluidsgevoelige functies mag belasten. Conform deze wet kennen bepaalde openbare wegen een onderzoekszone. Binnen deze zones moet bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies onderzoek worden gedaan naar de te verwachten geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze wegen.

Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaai optredende gevelbelastingen:

- voorkeursgrenswaarde:	48 dB	(art. 82 lid 1)
- maximale ontheffingswaarde:	68 dB	(art. 83 lid 2)

Indien de optredende geluidsbelasting de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschrijdt dienen er bron- of overdrachtsmaatregelen genomen te worden ten einde de geluidsproductie terug te brengen of kan, indien deze maatregelen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, het bevoegd gezag een hogere grenswaarde vaststellen.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg of spoorweg. Als gevolg hiervan worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de optredende gevelbelastingen. Het aspect (spoor)wegverkeerslawaai vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de vaststelling van voorliggend plan.

INDUSTRIELAWAAI
Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Het aspect industrielawaai is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting.

CONCLUDEREND
Het aspect akoestiek vormt geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling

4.2.3 Luchtkwaliteit

TOETSING LUCHTKWALITEITSEISEN
In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het verlenen van omgevingsvergunningen en het vaststellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de

hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor *kunnen* berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

GETALSMATIGE INVULLING NIET IN BETEKENENDE MATE-GRENS

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% grens is als volgt gekwantificeerd:

- voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen;
- voor kantoren geldt dat de 3% grens op 100.000 m2 bvo kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 100.000 m2 kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 26 nultredenwoningen. Hiermee blijft het plan ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen, zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

4.2.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een wettelijk kader wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast kunnen op basis van de Wet geurhinder en veehouderij afstandseisen gelden met betrekking tot gevoelige bestemmingen. In het plangebied zullen zich geen inrichtingen of bedrijven (mogen) vestigen welke onder deze regelingen vallen. Evenmin is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van een dergelijke zone of inrichting.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlands Gemeenten[6]. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In de uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe wordt een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, welke ten opzichte van in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar).

Ten aanzien van het omgevingstype 'rustige woonwijk' is in de uitgave de volgende richtafstandenlijst opgenomen:

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter

Tabel 4.1: Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig welke van invloed kunnen zijn op het leefklimaat ter plaatse. Conform de uitgave Bedrijven en milieuzonering dienen in een gemengde omgeving de volgende richtafstanden ten aanzien van deze functies te worden gehanteerd:

Omschrijving	SBI Code	Milieucategorie	Richtafstand
Kerkgebouwen e.d.	9491	2	30 meter
Café's, bars	563	1	10 meter
Supermarkten, warenhuizen	471	1	10 meter
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	1	10 meter

Tabel 4.2: richtafstanden conform Bijlage 1 van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering

Aan de hierboven aangegeven richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. In de omgeving van het plangebied zijn derhalve geen bedrijven aanwezig welke milieuhinder kunnen veroorzaken in het plangebied, of wiens bedrijfsruimte als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal worden beperkt. Concluderend kan dan ook gesteld worden dat het aspect milieuzonering de planontwikkeling niet belemmert of beperkt.

[6] VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering.* Den Haag.

4.3 Water

WATEROVERLEG
Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van ruimtelijke plannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in onderhavige paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling op de waterhuishouding heeft. Gelet op het oppervlak dat als gevolg van voorliggend plan zal worden verhard is het plan aangemeld bij het Waterschap Roer en Overmaas ter verkrijging van een wateradvies.

WATERBELEID
In hoofdstuk 3 is het relevante waterbeleid beschreven. Leidende principes in dit beleid zijn de kwantiteitsstrategie ‘vasthouden-bergen-afvoeren’, en de kwaliteitsstrategie ‘voorkomen-scheiden-zuiveren’.

HUIDIGE SITUATIE

Bodemverontreiniging
Uit het door Econsultancy in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde vormt ten aanzien van het toekomstige beoogde gebruik van de gronden ten behoeve van woondoeleinden.

Bodemopbouw en geohydrologie
De maaiveldhoogte van de locatie bedraagt ca. 79 m +NAP. De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een ooivaaggrond (Kaartblad 59 Oost, 60 West en Oost, 1970), welke volgens de stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd siltig Leem. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de formatie van Breda.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ca. 85 m en wordt gevormd door de fijne en grove zanden en enkele bruinkoollagen welke behoren tot de Heksenbergformatie (Formatie van Breda). Hierboven bevinden zich plaatselijk löss-afzettingen van de formatie van de dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel. Deze laag heeft een dikte van ca. 8 m. Dit pakket wordt als matig doorlatend beschouwd en gerekend tot de onverzadigde zone. Het watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de formaties van Rupel en Tongeren.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 67 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 12 m -mv zou bevinden. Het water van dit watervoerend pakket stroomt in noordwestelijke richting, richting Maas. Er liggen geen pompstations in de omgeving van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstromingen. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied.

Waterlopen
In het plangebied zijn geen bovengrondse of overkluisde waterlopen aanwezig. Wel loopt de gerioleerde watergang Kakkert langs de noordelijke plangrens. Dit is een primair water in de zin van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Op de primaire wateren zijn derhalve de gebods- en verbodsbepalingen van de keur van het waterschap van toepassing. Aan weerszijden van een primaire watergang (zoals vastgelegd in de legger van Waterschap Roer en Overmaas) ligt een beschermingszone voor de bescherming en het beheer en onderhoud van het water. Deze beschermingszone is wel deels gelegen binnen de grenzen van onderhavig bestemmingsplan.

Uit overleg met het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het waterschap kan instemmen met het bouwplan, mits de minimale afstand van de toekomstige bebouwing tot de buitenkant van de overkluisde watergang 3 meter bedraagt. Dit in verband met mogelijke toekomstige werkzaamheden aan de leiding. In dit kader heeft civieltechnisch adviesbureau Kragten de exacte ligging van de leiding onderzocht[7]. Hieruit is gebleken de minimale afstand tussen de buitenkant van de rioolbuis en de dichtstbij gelegen bouwgrens 3,49 meter bedraagt. Hiermee wordt derhalve aan de eis van het Waterschap voldaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat conform het handboek 'Water in ruimtelijke plannen' van het Waterschap Roer en Overmaas de beschermingszone van de leiding in voorliggend bestemmingsplan beschermd wordt middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone primair water'.

Infiltrerend vermogen van de bodem
Door Econsultancy is een infiltratieonderzoek uitgevoerd teneinde de waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied te bepalen[8]. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat infiltratie van hemelwater mogelijk is indien:
§ de doorlatendheid van de bodem groter is dan 1 m/d;
§ de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
§ het in te leiden regenwater niet verontreinigd is.

De doorlatendheid van de bodem in het plangebied is middels een drietal metingen bepaald. De drie boringen ten behoeve van deze metingen zijn gelijktijdig met de 13 boringen ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek gezet, waarbij een duidelijk beeld is verkregen van de bodemopbouw. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de metingen opgenomen:

Boring	Onderzochte Bodemlaag (m-mv)	Bodemsamenstelling	K-waarde m/dag	Beoordeling
MP01	0,6 - 0,8	sterk zandig leem	0,3	matig doorlatend
MP02	1,0 - 1,2	sterk zandig leem	-	-
MP03	0,3 - 0,5	sterk zandig leem	0,4	matig doorlatend

Tabel 4.3: resultaten infiltratieproeven

De meetresultaten van MP02 hebben geen betrouwbare K-waarde opgeleverd. Derhalve is de K-waarde ter plaatse van dit meetpunt niet berekend. Zoals blijkt uit de 16 boringen is de bodemopbouw binnen het plangebied grotendeels uniform. De K-waarde ter plaatse van MP02 zal derhalve niet veel verschillen van de waarde welke ter plaatse van meetpunten MP01 en MP03 is berekend.

Gelet op de doorlatendheid van de bodem kan worden gesteld dat de bodem tot 3,0 m -mv niet geschikt is voor de infiltratie van regenwater. De realisatie van een bergingsvoorziening behoort wel tot de mogelijkheden.

Huidig afwateringssysteem
In de huidige situatie wordt het regenwater dat valt op de gebouwen in het plangebied afgevoerd via het gemengde rioleringsstelsel van de kern Oirsbeek.

TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE
In het plangebied zal een bovengrondse retentievoorziening (wadi) worden aangelegd waarin het water dat valt in het plangebied zal worden geborgen en geïnfiltreerd. Conform het gemeentelijk afkoppelingsbeleid zal deze voorziening worden gedimensioneerd op een bui

[7] Kragten (december 2012), *Memo: Riolering Stegelenhof te Oirsbeek*. Roermond
[8] Econsultancy (juli 2011), *Geohydrologisch onderzoek Stegelenhof (ong.) te Oirsbeek in de gemeente Schinnen (rapportnr. 11050412)*. Swalmen.

van 31 mm. In de toekomstige situatie zal ca. 2.500 m^2 verharding op de infiltratievoorziening worden aangekoppeld. Dit betekent dat de retentievoorziening over een capaciteit van ca. 77 m^3 dient te beschikken. Daarnaast dient de infiltratievoorziening over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen 24 uur weer gereed is voor een nieuwe maatgevende bui.

Bij een bui groter dan 31 mm zal het water dat niet in de retentievoorziening kan worden opgevangen via een noodoverloop worden afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioleringstelsel. Wateroverlast als gevolg van een dergelijke bui is dan niet te verwachten.

Bij de civieltechnische uitwerking van het planvoornemen zal bovenstaande nader worden uitgewerkt, waarbij tevens een definitieve capaciteitsberekening van de toekomstige retentievoorziening zal worden gemaakt.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

4.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, maar ook bij transportassen (spoor, weg, water) en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij in algemeenheid beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN BUISLEIDINGEN
Volgens de Risicokaart Limburg[9] zijn er geen bedrijven of buisleidingen in de omgeving die ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting of buisleiding waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is.

TRANSPORTASSEN
Uit de gegevens van de Risicokaart Limburg en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een weg of waterweg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

CONCLUDEREND
De externe veiligheid vormt geen verdere randvoorwaarde voor de in het plangebied beoogde ontwikkeling.

[9] Provincie Limburg, *Risicokaart Limburg, www.limburg.nl.* Maastricht. (september 2011)

4.5 Ecologie

SOORTENBESCHERMING
In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of de verlening van een omgevingsvergunning dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora- en faunawet.

Op het perceel aan de Stegelenhof waren tot voor kort 17 leegstaande seniorenwoningen aanwezig. Thans is het plangebied braakliggend en deels begroeid met een verruigde gras/kruidenvegetatie. Het perceel is landschappelijk-ecologisch van zeer geringe betekenis. Gezien de ligging van het plangebied in bebouwd gebied is de aanwezigheid van bijzondere of beschermde plant- en/of diersoorten in het plangebied niet duurzaam te verwachten. Derhalve kan redelijkerwijs gesteld worden dat in het gebied geen bijzondere ecologische waarden voorkomen. Mochten er diersoorten voorkomen dan zullen dat soorten van de algemene lijst (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.) zijn. Hiervoor hoeft geen ontheffingsprocedure te worden doorlopen. Gelet op de aard van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling zal de vaststelling van voorliggend plan geen negatieve effecten hebben op eventueel in de directe omgeving van het plangebied aanwezige ecologische waarden. De aanwezige groenopstanden bieden mogelijk geschikte nestmogelijkheden voor broedvogels. Voor de binnen het plangebied te verwachten broedvogels geldt dat, indien de bomen en struiken buiten het broedseizoen worden gerooid, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Flora- en faunawet wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Het verdient daarom aanbeveling dat eventuele kap van bomen buiten het broedseizoen plaatsvindt en dat in en rond het broedseizoen voor aanvang van de eventuele kap een controle wordt uitgevoerd op de aanwezigheid van broedgevallen.

Tot slot wordt opgemerkt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om de beide bouwlocaties voorkomende flora en fauna, achterwege moeten blijven. Hieronder vallen onder andere beschadiging van te handhaven beplantingen en opzettelijke verstoring van de (mogelijk) aanwezige flora.

GEBIEDSBESCHERMING
Naast het aspect soortenbescherming moet eveneens worden beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op gebieden die volgens de overige natuurwetgeving beschermd zijn, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Natuurbeschermingswet en Beschermde natuurmonumenten
De plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied en is niet aangewezen als beschermd natuurmonument. Gezien de grote afstand tot de grens van Natura2000 gebieden en gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling is een negatief effect op deze gebieden uitgesloten.

Ecologische hoofdstructuur
Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groene (POG). Het dichtstbijzijnde landschapselement dat als onderdeel van de EHS / POG is aangewezen betreft een gebied aan de noordelijke grens van de kern Oirsbeek. Het afwegingskader uit de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de Provincie Limburg (2005) is niet van toepassing.

Boswet
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom in het kader van de Boswet. De in het plangebied aanwezige bomen vallen niet onder de werkingssfeer van de Boswet. De Boswet vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming geen randvoorwaarden bestaan ten aanzien van voorliggend plan.

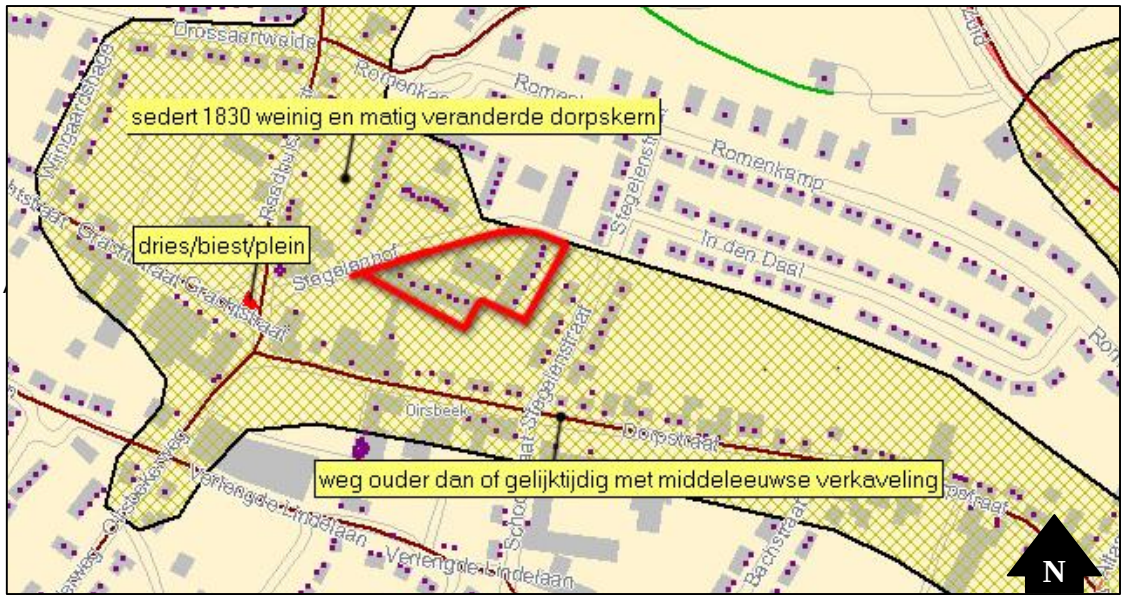
4.6 Kabels en leidingen

Behoudens de in paragraaf 4.3 genoemde gerioleerde watergang zijn er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden. Toekomstige graafwerkzaamheden zullen conform het bepaalde in de CROW publicatie 250 worden uitgevoerd.

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

CULTUURHISTORIE



Figuur 4.4 Cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg[10] (Cultuurhistorische Waardenkaart) blijkt dat de omgeving van het

[10] Provincie Limburg (september 2011), *Cultuurhistorische Waardenkaart, www.limburg.nl/cultuurhistorie.* Maastricht.

plangebied enige cultuurhistorische waarde heeft: het plangebied ligt in een sinds 1830 weinig veranderde dorpskern. Het plangebied is momenteel echter bebouwd met seniorenwoningen welke zijn opgericht in de tweede helft van de vorige eeuw. De cultuurhistorische waarde van het plangebied zelf is derhalve beperkt. Aan het verkavelingspatroon en de bebouwing in de omgeving van het plangebied worden middels voorliggend bestemmingsplan geen wijzigingen beoogd. Door het planvoornemen gaan derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.

ARCHEOLOGIE

Figuur 4.5: Uitsnede IKAW

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden[11] (IKAW) geeft een voorspelling voor wat betreft de relatieve dichtheid van archeologische waarden in de bodem. Deze voorspelling is vertaald naar een drietal verwachtingswaarden, te weten een hoge, middelhoge of lage verwachting. Het plangebied heeft op de IKAW een lage verwachtingswaarde (zie figuur 4.5). Gelet op deze lage verwachtingswaarde, en het feit dat de bodem van het plangebied bij de bouw van de huidige gebouwen en de aanleg van de huidige verhardingen reeds grotendeels is geroerd, is de kans dat er in het plangebied als gevolg van de realisatie van het wooncomplex archeologische waarden verloren zullen gaan uiterst klein. Nader archeologisch onderzoek in het plangebied wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie legt geen verdere eisen op aan de verdere planvorming. Indien bij werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan dan zal dit direct moeten worden gemeld bij de gemeente Schinnen (het bevoegd gezag inzake archeologie).

4.8 Verkeerskundige aspecten

4.8.1 Ontsluiting en verkeersklimaat

Het plangebied zal in de toekomstige situatie worden ontsloten via de Stegelenhof. De Stegelenhof is een woonstraat, welke aanhaakt op de Raadhuisstraat en de Stegelenstraat. De Raadhuisstraat en de Stegelenstraat sluiten op hun beurt aan op de Grachtstraat en de Dorpstraat. De Raadhuisstraat (met in het verlengde de Oirsbekerweg), Grachtstraat en Dorpsstraat spelen een belangrijke rol in de ontsluitingsstructuur van het noordelijk deel van Oirsbeek. De Stegelenhof is gelegen in een 30 km gebied. Ter hoogte van het plangebied bestaat het doorgaande deel van de straat uit een rijstrook van circa 4 meter breed, waarlangs aan beide zijden een verhoogd trottoir is gelegen. Ter hoogte van de zuidoostelijke punt van het plangebied bevindt zich langs de rijbaan een forse langsparkeerstrook. De Stegelenhof is nog niet ingericht conform de principes van Duurzaam Veilig.

[11] www.limburg.nl/cultuurhistorie

De Stegelenhof kent in de huidige situatie een lage etmaalintensiteit. Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 26 nultredenwoningen. Daarnaast zal in het wooncomplex een wijkcentrum worden ondergebracht dat zal dienen als ontmoetingscentrum en als uitvalsbasis voor de Zorggroep Cicero. Het wijkcentrum krijgt een brutovloeroppervlak (bvo) van ca. 100 m^2. Conform de CROW Rekentool Verkeersgeneratie[12] genereren 26 seniorenwoningen zonder garage in centrum dorps gebied gelegen op ruime afstand van een OV-knooppunt (meer dan 1 km) of snelwegaansluitingen (meer dan 2 km) ca. 68 verkeersbewegingen per etmaal (werkdaggemiddelde). Daarnaast zal ook het wijkcentrum enige verkeersbewegingen per dag genereren. Ten aanzien van wijkcentra is in de CROW Rekentool Verkeersgeneratie geen rekenmodule opgenomen. Een gezondheidscentrum met een vergelijkbaar oppervlak (ca 100 m^2) zal naar verwachting ca. 24 verkeersbewegingen per etmaal genereren (eveneens een werkdaggemiddelde). Het is redelijk te veronderstellen dat een wijkcentrum, gelet op de lokaal verzorgende functie, een kleinere verkeersproductie zal generen. Een aanname van 24 verkeersbewegingen betreft dus een overschatting. Gecombineerd zal de middels voorliggend plan beoogde ontwikkeling een verkeersproductie van ca. 92 verkeersbewegingen per etmaal genereren. Dit aantal is dermate laag dat het planvoornemen geen (negatieve) invloed zal hebben op de verkeersintensiteit van de Stegelenhof en het omringende wegennet. De hiermee samenhangende verkeersveiligheid komt door de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in het gedrang.

In het plangebied zelf zijn in de huidige situatie geen openbare wegen aanwezig. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zullen in het plangebied ook geen openbare wegen worden aangelegd. De ontwikkeling van het perceel heeft derhalve geen invloed op de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied.

4.8.2 Parkeren

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de oprichting van het wooncomplex niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein. De gemeente Schinnen sluit daarbij aan bij de meest recente landelijke parkeernormen. Dit betreft de richtlijnen uit de CROW uitgave 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering[13]'.

Conform deze uitgave dient bij serviceflats- en aanleunwoningen, gelegen in het centrum van de bebouwde kom in matig stedelijk gebied, rekening gehouden te worden met een parkeervraag van minimaal 0,3 en maximaal 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor wijkcentra geldt een parkeernorm van minimaal 3,0 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo.

Conform deze parkeernormen betekent dit dat op het perceel moet worden voorzien in minimaal (26 * 0,3 =) 7,8 en maximaal (26 * 0,6 =) 16 parkeerplaatsen ten behoeve van de nultreden (zorg)woningen. De parkeervraag als gevolg van het wijkcentrum bedraagt minimaal 3,0 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een totale (maximale) parkeervraag van 20,5 (= 21) parkeerplaatsen. In het plangebied zullen 26 parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit is derhalve ruim voldoende om aan de eigen parkeervraag te voldoen. De parkeerbalans in de omgeving van het plangebied wordt door de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate beïnvloed.

[12] http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html
[13] CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*". Ede

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Planvorm

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden geschetst. Onderhavig hoofdstuk bevat een nadere toelichting op de planvorm en planregels.

De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals dit is aangeduid in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan is erop gericht een basis te bieden voor het realiseren van een hoogwaardige woonomgeving ter plaatse van de inbreidingslocatie aan de Stegelenhof te Oirsbeek. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien voorgenomen planontwikkeling een projectmatig karakter heeft, dient het bestemmingsplan een gedetailleerd karakter met een beperkte flexibiliteit te geven. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor alle belanghebbenden. De in het plan opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden dienen als extra waarborgen om het in de toekomst gewenste grondgebruik te kunnen realiseren.

Voor het gehele plangebied gelden twee bestemmingen en één dubbelbestemming, waarin niet meer voorgeschreven wordt dan voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De keuze voor deze regeling is onder meer bepaald door de aard van het gebied, de verwachte en gewenste ontwikkelingen, het beleid dat de gemeente wenst te voeren en de sturingsmogelijkheden die zij daarbij noodzakelijk acht.

De planregels en verbeelding zijn, met het oog op de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplannen die vanaf 1 januari 2010 verplicht is, opgesteld conform de bepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVB2008). Uitgangspunt hierbij is, door middel van het hanteren van heldere planregels en een duidelijke verbeelding, te komen tot een zo goed als mogelijk werkbaar en handhaafbaar plan.

5.2 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Stegelenhof ong.’ bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Het bestemmingsplan is vervat in een dataset met het planidentificatienummer NL.IMRO.0962.BPLStegelegenhof.

5.3 Toelichting op de planverbeelding

De planverbeelding is getekend op werkelijke schaal. De analoge versie van de planverbeelding is afgedrukt op schaal 1:1.000. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008).

5.4 Toelichting op de planregels

De regels behorende bij het bestemmingsplan ‘Stegelenhof ong.’ zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: ‘Inleidende regels’;

- Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’;
- Hoofdstuk 3: ‘Algemene regels’;
- Hoofdstuk 4: ‘Overgangs- en slotregels’.

Conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) worden de volgende bestemmingen gehanteerd:
- Wonen;
- Verkeer.

Daarnaast komt de volgende dubbelbestemming voor:
- Waterstaat - Beschermingszone primair water.

De regels worden in het hierna volgende deel van deze paragraaf nader toegelicht.

Inleidende regels
In hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’ zijn twee artikelen te onderscheiden:

Begrippen (artikel 1):
Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):
In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Bestemmingsregels
De gronden gelegen in het plangebied kennen een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de toegekende bestemming direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke overigens niet alleen aan de regels van een bestemmingsplan, maar ook dient te voldoen aan onder meer de regels van het Bouwbesluit en de Bouwverordening. De bestemmingsregels zijn als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving:
  In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.
- Bouwregels:
  In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.
- Nadere eisen (niet in alle bestemmingen opgenomen):
  Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning.

- Afwijken van de bouwregels (niet in alle bestemmingen opgenomen):
  Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Per onderdeel wordt aangegeven waarvan en tot in welke mate afwijking kan worden verleend.
- Specifieke gebruiksregels (niet in alle bestemmingen opgenomen):
  In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.
- Afwijken van de gebruiksregels (niet in alle bestemmingen opgenomen):
  Middels een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. De omgevingsvergunning dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een bestemmingsplan-herziening.

De in het plan opgenomen bestemmingen en dubbelbestemming worden hierna kort nader toegelicht:

Bestemming Verkeer (artikel 3):
Een tweetal smalle stroken langs de noordelijke rand van het plangebied, welke deel uitmaken van het kadastrale perceel 3293, zijn in de huidige situatie reeds in gebruik als voetpad en bestemd voor Verkeersdoeleinden. Deze bestemming wordt in een geactualiseerde vorm gehandhaafd. Daarnaast wordt het perceel aan de achterzijde van het toekomstige wooncomplex voor Verkeer. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat de gemeente Schinnen de aanleg en het onderhoud van de buitenruimte zal verzorgen.

Bestemming Wonen (artikel 4)
Deze rust op het overgrote deel van het plangebied. De gronden mogen gebruikt worden voor wonen met de daarbij behorende wegen, paden, verblijfsgebieden, groenvoorzieningen, water en andere binnen een woongebied voorkomende functies. Binnen het bouwvlak is de realisatie van een wooncomplex dat plaats biedt aan 26 nultreden (zorg)woningen en een zorggerelateerd wijkcentrum toegestaan.

Bestemming Waterstaat - Beschermingszone primair water (artikel 5)
Deze bestemming ligt over de beschermingszone van de overkluisde watergang Kakkert, zoals opgenomen in de legger van de primaire wateren van het Waterschap Roer en Overmaas. Deze overkluisde primaire watergang kent een beschermingszone. De beschermingszone dient ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen die de bereikbaarheid van het primaire water verminderen. Tevens dient de beschermingszone om toekomstige verbeteringen of herinrichtingen mogelijk te houden. Op de beschermingszones zijn naast de regels van voorliggend bestemmingsplan tevens de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing. Binnen deze dubbelbestemming geldt in principe een bouwverbod.

Algemene regels
Hoofdstuk 3: ‘Algemene regels’ omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):
Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouw-perceel mogen beslaan, het overgebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkluidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven formulering.

Algemene gebruiksregels (artikel 7):
Deze bepaling is een rechtstreekse uitwerking van het in artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen verbod gronden of bouwwerken te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 8):
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel in welke gevallen kan worden afgeweken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9):
In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige wettelijke regels (artikel 10):
Dit artikel bevat een bepaling omtrent de verhouding tussen de regels van voorliggend bestemmingsplan, en overige wettelijke bepalingen. Daarnaast zijn in dit artikel regels opgenomen omtrent het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein aanwezig dient te zijn.

Overgangs- en slotregels
Hoofdstuk 4 ‘Overgangs- en slotregels’ bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 11):
Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 12):
Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft een gezamenlijk initiatief van Wonen Heuvelsteden en de gemeente Schinnen. Gelet op de regionale belangen worden voor het project tevens middelen beschikbaar gesteld vanuit het Regiofond (Westelijke Mijnstreek) (€ 225.000,--) en een provinciale ISV-3 subsidie (€ 225.000,--). De gemeente Schinnen zal de openbare infrastructuur bij het plan financieren en realiseren. De gemeenteraad van de gemeente Schinnen heeft hiervoor middelen beschikbaar gesteld. Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend plan zal een exploitatieovereenkomst met Wonen Heuvelsteden worden afgesloten. Middels deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor het plangebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

De gemeente Schinnen zal daarnaast een verhaalsovereenkomst afsluiten met de initiatiefnemer teneinde eventuele planschade af te wentelen. Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7 PROCEDURE, INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Procedure

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan (zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening) kan worden gevolgd, wordt het ontwerp bestemmingsplan eerst aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan (i.c. de gemeente Schinnen) dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de 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.

Na de overlegronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving van het ontwerp-bestemmingsplan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp-bestemmingsplan kunnen worden ingebracht. Na de termijn van de terinzagelegging dient de gemeenteraad binnen 12 weken te beslissen omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

PM Resultaten overleg

7.3 Tervisielegging ex gemeentelijke inspraakverordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

PM Resultaten gemeentelijke inspraakprocedure

7.4 Tervisielegging en naar voren brengen zienswijzen ex art. 3.8 Wet Ruimtelijke ordening jº afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

PM Resultaten uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure.