

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding planherziening.....	2
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status plangebied.....	2
1.3 Opzet van de toelichting.....	4
1.4 De bij het plan behorende stukken.....	5
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving.....	6
2.1 Landschap.....	6
2.2 Bebouwingslint.....	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	7
3.1 Rijksbeleid.....	7
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.3 Regionaal beleid.....	15
3.4 Gemeentelijk beleid.....	16
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden.....	20
4.1 Milieu.....	20
4.2 Externe veiligheid.....	22
4.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	25
4.4 Waterparagraaf.....	25
4.5 Flora en fauna.....	26
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving.....	28
5.1 Uitgangspunten en doelstelling van het plan.....	28
5.2 Ruimtelijke hoofdopzet.....	28
5.3 Tegenprestatie.....	28
Hoofdstuk 6 Planopzet.....	29
6.1 Feitelijke planopzet.....	29
6.2 Juridische planopzet.....	29
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	31
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	31
7.2 Handhaving.....	31
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding planherziening

Ten noordoosten van de kern Amstenrade (gemeente Schinnen) ligt aan de Heiberg een perceel dat thans in gebruik is als grasland. Het perceel heeft in het bestemmingsplan “Kom Amstenrade” uit 2006 de bestemming ‘Woondoeleinden’ gekregen, echter zonder bouwvlak. In 2005 heeft de eigenaar van het perceel bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep aangetekend vanwege het ontbreken van een bouwvlak op de plankaart. De Afdeling overweegt dat bij het vaststellen van voormeld bestemmingsplan geen correcte belangenafweging heeft plaatsgevonden.

In zijn uitspraak heeft de Afdeling het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg vernietigt voorzover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming “Woondoeleinden (W)” ter plaatse van het perceel kadastraal bekend Amstenrade, sectie C, nummer 148 (ABRS 26 september 2007, LJN: BB4289). De Afdeling heeft vervolgens zelf in de zaak voorzien door goedkeuring aan het genoemde plandeel te onthouden. Dit heeft als consequentie dat de woonbestemming ter plaatste niet meer geldt en dat wordt teruggevallen op de voorheen geldende agrarische bestemming in het bestemmingsplan “Heiberg” uit 1973.

De huidige eigenaar van het perceel wil thans een woning oprichten op de locatie. Daarvoor is noodzakelijk dat de bestemming van het perceel wordt gewijzigd en een bouwvlak wordt opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van dit woonhuis.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling om de ontwikkeling van een woonhuis aan de Heiberg in Amstenrade mogelijk te maken. Het plangebied ligt ten noorden van de kern Amstenrade.



Afbeelding 1 Regionale ligging plangebied

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend Amstenrade, sectie C, nummer 148. Het plangebied heeft een grootte van 4.385 m².

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische percelen en aan de oostzijde door een perceel dat wordt gebruikt voor houtopslag. Aan de zuidzijde en de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Heiberg en de bebouwing die daaraan is gelegen.



Afbeelding 2 Kadastrale ligging en luchtfoto plangebied

Zoals hiervoor vermeldt valt het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan “Heiberg” door de raad van de voormalige gemeente Amstenrade vastgesteld op 9 september 1974 en door Gedeputeerde Staten van Limburg goedgekeurd op 3 februari 1975. Het bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied”. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de agrarische cultuur. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken die qua aard en omvang bij deze bestemming passen.

1.3 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de gebiedsbeschrijving. Aangegeven wordt de landschappelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden voor onderhavig bestemmingsplan. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals milieu, externe veiligheid, waterhuishouding etcetera, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom het voorliggend bestemmingplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de ontwikkeling die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De uitgangspunten en doelstellingen en de ruimtelijke hoofdopzet komen aan de orde. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planopzet. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen verklaard. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Daarnaast wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen in het plan voorkomen. In het laatste hoofdstuk van deze toelichting wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'LKM-project Heiberg Amstenrade' bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Regels
- Toelichting

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en gebouwde opstallen aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin het aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen. De resultaten van inspraak en overleg zullen te zijner tijd in de toelichting worden opgenomen.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

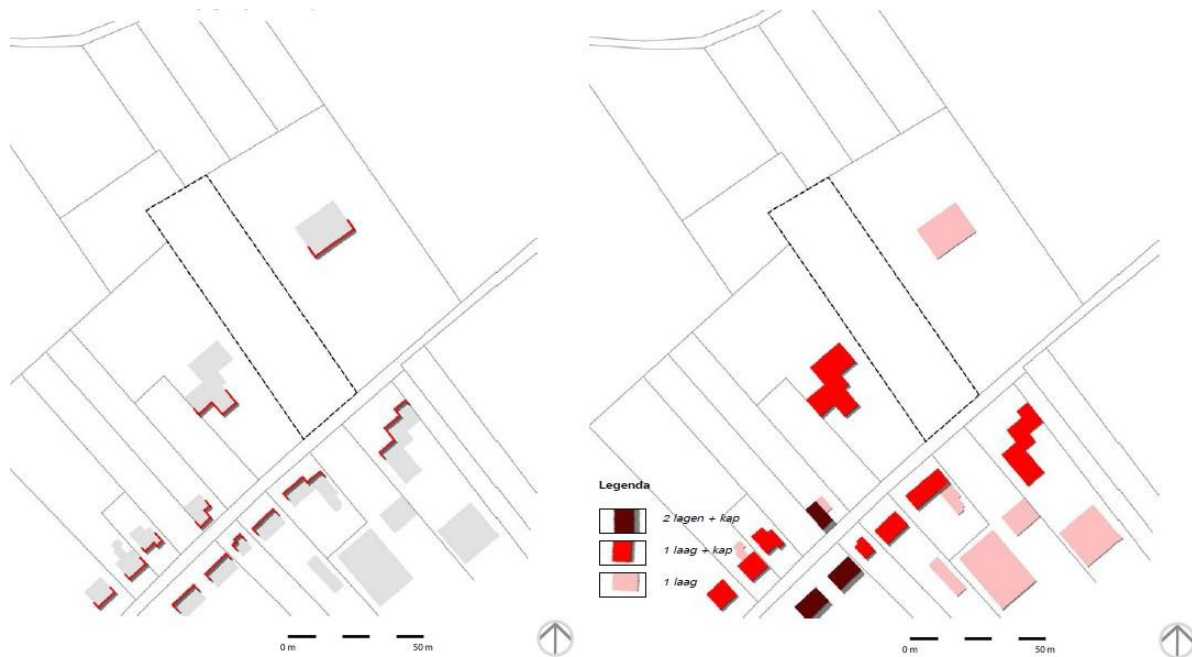
2.1 Landschap

Het gebied dankt zijn geologische vorm in grote mate aan de Maas. De Maas heeft de voor Zuid Limburg kenmerkende terrassen gevormd. Onder invloed van afstromende neerslag zijn droogdalen ontstaan in de verschillende terrassen. Het plangebied ligt op het Maasterras van Sint Geertruid, aan de rand van het plateau 'De Heiberg' dat door zandig löss is afgedekt. Daarbij loopt het achterliggend gebied naar het droogdal af waaraan de oudere 'kern' van Amstenrade is gelegen. Het terrein ligt relatief hoog in het landschap en loopt van de weg in noordwestelijke richting af. De hoogte van het maaiveld bedraagt 103-107 meter +NAP.

2.2 Bebouwingslint

Het karakter van de Heiberg bestaat uit lintbebouwing van grotendeels vrijstaande woningen met verspringende rooilijnen, variërend tussen 2 en 10 meter. De woning aan de Heiberg 29 heeft een afwijkende rooilijn en ligt ongeveer 35 meter uit de rand van de weg. Schuin tegenover het plangebied bevindt zich een ICT-bedrijf met aan de voorzijde een parkeerterrein. Dit bedrijf bevindt zich ongeveer 45 meter uit de rand van de weg.

In het gebied liggen gebouwen van 1 of 2 lagen met kap en gebouwen van 1 laag met een plat dak. De bouwhoogte neemt af in richting van de bebouwingsgrens van de Heiberg. De meeste gebouwen hebben een langskap, enkele woningen hebben echter een dwarskap.



Afbeelding 3 Rooilijn en bouwhoogte aan de Heiberg (bron: Heusschen*Copier)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan vigerend beleid van Rijk, provincie en gemeente. Dit beleid dient als ruimtelijke kader voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is getoetst aan de beleidslijnen, zoals verwoord in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Anderzijds wijst de Nota Ruimte wel op de behoefte van stadsbewoners aan ‘groene’ recreatiemogelijkheden in en om de stad. Het Rijk vindt het daarom van belang dat voldoende ruimte beschikbaar is voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden in en om de stad.

Uitgangspunt op het vlak van wonen is dat gemeenten voldoende ruimte krijgen om te voorzien in woningbouw voor de natuurlijke bevolkingsaanwas en te voorzien in aanwezige woningbehoefte. Met name starters en ouderen hebben lokaal moeite geschikte woningen te vinden.

Conclusie

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een uitbreiding van bebouwing waarbij binnen het lint van bebouwing langs de Heiberg een lege ruimte wordt ingevuld. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging is in overeenstemming met het rijksbeleid zoals dat is verwoord in de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. In 2010 is het POL geactualiseerd (POL 2006, actualisatie 2010). Het POL is een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Sinds 1 juli 2008 is het POL 2006 een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

In het POL wordt Limburg getypeerd als een gevarieerd en aantrekkelijk gebied. Variatie in landschap en natuurlijke kwaliteiten kenmerken de kwaliteitsregio Limburg. In beginsel zet het provinciaal beleid in op het stellen van basiskwaliteiten die overal in de provincie gelden. Daarnaast wordt in sommige gebieden gestuurd op het bereiken of behouden van een hoger kwaliteitsniveau.

De provincie ambieert een gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte aanpak van de ruimtelijke ordening. De kwaliteitsregio en haar verschillende kwaliteiten komen tot uitdrukking in negen provinciale perspectieven.

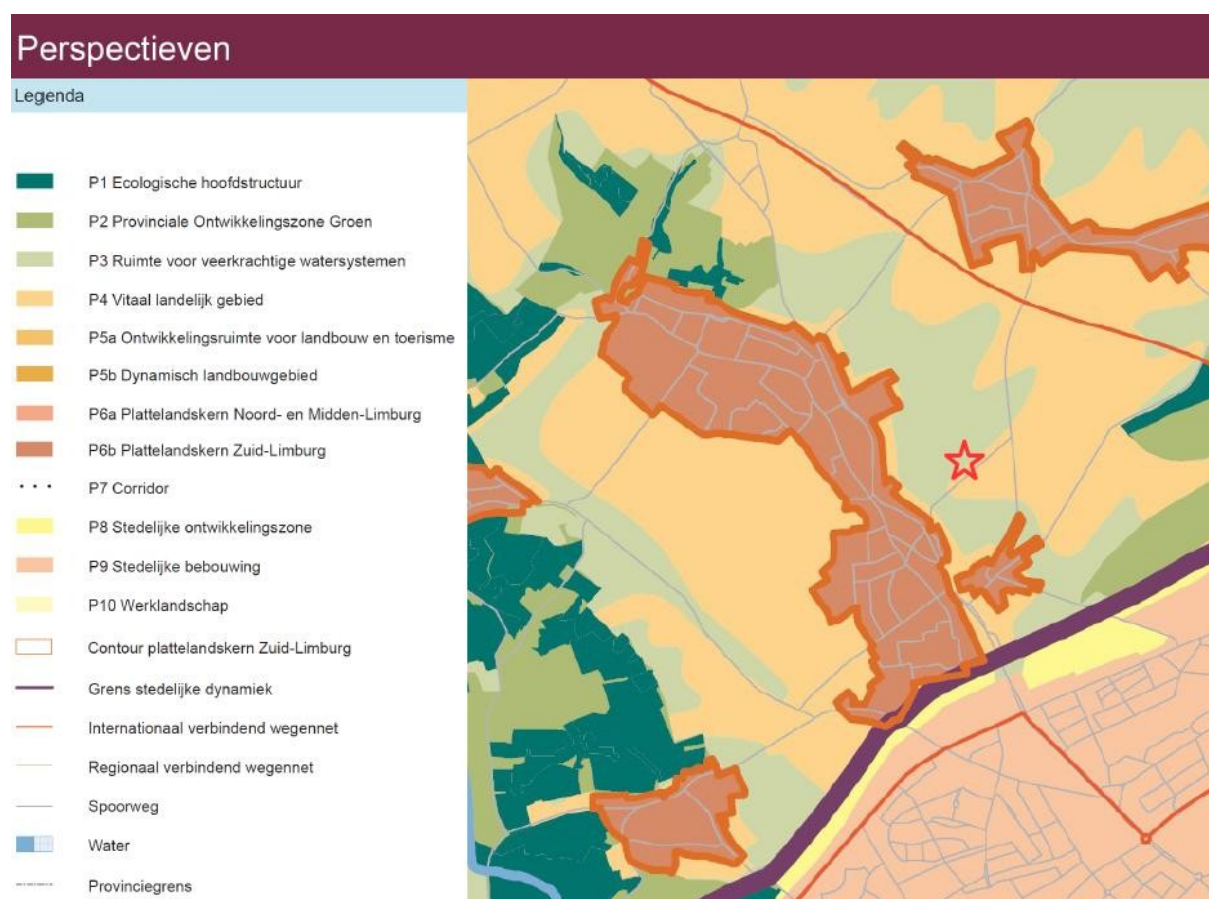
In het POL wordt Limburg getypeerd als een gevarieerd en aantrekkelijk gebied. Variatie in landschap en natuurlijke kwaliteiten kenmerken de kwaliteitsregio Limburg. In beginsel zet het provinciaal beleid in op het stellen van basiskwaliteiten die overal in de provincie gelden. Daarnaast wordt in sommige gebieden gestuurd op het bereiken of behouden van een hoger kwaliteitsniveau. De provincie ambieert een gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte aanpak van de ruimtelijke ordening. De kwaliteitsregio en haar verschillende kwaliteiten komen tot uitdrukking in negen provinciale perspectieven.

Binnen deze negen perspectieven is op hoofdlijnen de provinciale ontwikkelingsvisie geschetst.

Perspectieven

De locatie waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft is gelegen in het provinciale perspectief P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen en P4 Vitaal landelijk gebied.

Het POL geeft voor dit perspectief de volgende beschrijvingen.



Afbeelding 4 Uitsnede POL-Perspectievenkaart met aanduiding planlocatie

Perspectief 3: Ruimte voor veerkrachtige watersystemen

Perspectief 3 betreft overwegend landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature laaggelegen gronden, dat wil zeggen de beekdalen en laagtes, voor zover deze niet reeds onderdeel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). Lokaal zijn ook uit beleidsmatige overwegingen gebieden als P3 aangegeven. Het rivierbed van de Maas is door het Rijk precies begrensd (Beleidslijn Grote rivieren). De steilere hellingen zijn afgeleid van de geomorfologische kaarten 1:50.000 (STIBOKA). Ook de beekdalen en laagtes zijn afgeleid van de bestaande bodemkaart en geomorfologische kaart 1:50.000.

Binnen P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor, variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het gaat daarom niet om harde lijnen, aangezien op gedetailleerdere schaal duidelijke afwijkingen kunnen voorkomen.

Perspectief 4: Vitaal landelijk gebied

Dit perspectief heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Soms gaat het om oude bouwlanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels.

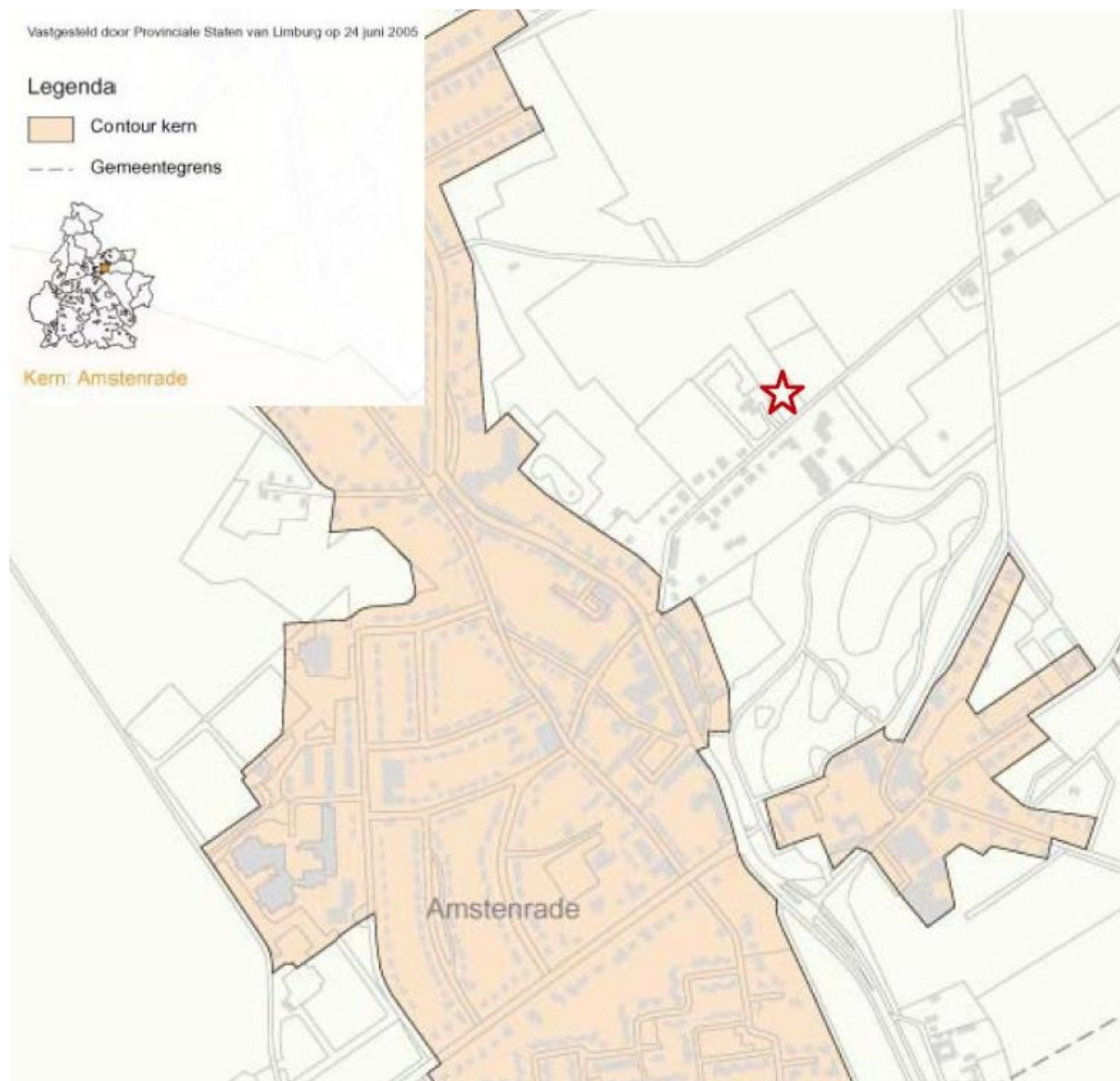
De gebiedsafbakening van P4 is indicatief.

De geschetste visie is een ontwikkeling op hoofdlijnen. Binnen de verschillende perspectieven zijn op kleine schaal functies aanwezig die niet volledig passen bij het beoogde perspectief (woonbebouwing, infrastructuur etc.). Daarom dient op bestemmingsplanniveau een nadere detaillering plaats te vinden. Dit is in het vigerende bestemmingsplan geregeld en komt ook in voorliggend bestemmingsplan terug. De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen bestemming betekent een nadere begrenzing van het provinciaal perspectief.

3.2.2 POL-herziening op onderdelen: Contourenbeleid Limburg

Op 24 juni 2005 is door Provinciale Staten van Limburg door middel van het vaststellen van de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg, het contourenbeleid ingevoerd. Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren worden in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, contouren rond de kernen geïntroduceerd. In Zuid-Limburg zijn contouren op de kaart gezet. Binnen de contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden.

Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour kan worden gebouwd, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld.



Afbeelding 5 Uitsnede contourenkaart met aanduiding plangebied

Bij bouwen buiten de contour dient op basis van VORM de aantasting van het buitengebied te worden gecompenseerd. Deze compensatie dient in beginsel ingezet te worden in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). Gebouwd mag worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. De locatie dient aansluitend aan de contour, binnen een lint of cluster of, indien het een Rood-Voor-Groen project betreft aansluitend aan de POG, te liggen. Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de lintbebouwing van de Heiberg, conform het contourenbeleid is de ontwikkeling toelaatbaar mits sprake is van een tegenprestatie.

De hoogte van de tegenprestatie wordt bepaald aan de hand van een drietal rekenmodellen. Afhankelijk van het soort ontwikkeling en de omvang daarvan vormt één van de modellen de basis voor het berekenen van de tegenprestatie. De rekenmodellen worden gebruikt ter objectivering van de tegenprestatie. Uitgangspunt is dat bouwen buiten de contour niet goedkoper mag zijn dan bouwen binnen de contour.

3.2.3 POL-aanvulling "Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering" - Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 is de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- 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 van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Woningvoorraadontwikkeling

Gelet op de ontwikkeling in de woon-werkrelaties en het gebruik van de aanwezige voorzieningen moet Zuid-Limburg als één woningmarkt worden beschouwd met inbegrip van de aangrenzende gebieden in België en Duitsland. Het is een (inter-)nationaal stedelijk netwerk. In Zuid-Limburg is het verwachte maximale aantal huishoudens reeds rond 2015 bereikt. Dit betekent niet dat een bouwstop dreigt. Het huidige woningaanbod sluit niet goed aan op de verwachte toekomstige vraag, en is bovendien deels (sterk) verouderd. Omvorming van de woningvoorraad en het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt. Hierbij wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstige gewenste kwaliteiten en samenstelling. Daar dient een sterk accent te liggen, mede gericht op:

- het herstructureren van verouderde en niet-courante woningvoorraad;
- wegnemen van het acute woningoverschot in met name Parkstad Limburg;
- het voorkomen van een toekomstig overschot in geheel Zuid-Limburg;
- nieuwbouwwoningen dragen bij aan de transformatie van verouderde woningen.

Met inachtnaam van verschillen tussen Zuid-, Midden- en Noord-Limburg wordt ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, met als doel een adequate woningvoorraad afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang (tot 2030). Voor Zuid-Limburg wordt in de periode tot 2030 een afname met per saldo ca. 16.000 woningen verwacht, waarvan vijf procent in het landelijk gebied wordt geëffectueerd. Een consequentie hiervan is dat elke nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Het reductiepercentage van 5% is een richtinggevende opgave die geconcretiseerd wordt in de regionale woningbouwprogramma's.

De opgave ten aanzien van de woningvoorraad zal zich op kwaliteit focussen. Het vraaggestuurd bouwen enerzijds en het herstructureren/transformeren anderzijds zijn belangrijke instrumenten om de woningvoorraad in balans te krijgen en de effecten van krimp voor te zijn. De herstructureringsopgave zal primair door de direct betrokken verhuurders, eigenaren, gemeenten en lokale organisaties moeten worden uitgevoerd. Daarbij zal de provincie een coördinerende en sturende rol op zich nemen, gebruik maken van diverse instrumenten en een inpassingsplan vaststellen, indien de gemeenten niet bereid zijn of niet in staat zijn om deze opgave zelf planologisch te verankeren.

Bundelingsbeleid

Met deze POL-aanvulling wordt, alleen voor Zuid-Limburg ten aanzien van wonen, van het bundelingsbeleid en het principe ‘migratie-saldo-nul’ afgeweken. Het POL-perspectief Plattelandskern (P6) is opgesplitst in P6a (Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg) en Pb (Plattelandskern Zuid-Limburg). Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg kunnen buiten de contouren van de plattelandskernen, én buiten de Rijksbufferzones, in de periode 2010-2030 nog slechts op beperkte schaal woningen worden ingezet in bestaande linten of clusters, voor hergebruik van vrijkomende (agrarische en niet-agrarische) bebouwing, nieuwe landgoederen of ten behoeve van verplaatsing van veehouderijen (Limburgs Kwaliteitsmenu).

Nationaal Landschap Zuid Limburg

Het “ja, mits”-beleid voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt ook opgenomen in POL2006. Binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn bestemmingswijzigingen alleen toegelaten, voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkeling, glastuinbouwlocatie, grootschalig bedrijventerrein of grootschalig infrastructuurproject. Voorwaardelijk kan van dit beleid worden afgeweken. De kernkwaliteiten binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn in deze POL-aanvulling nader uitgewerkt en geobjectiveerd.

Rijksbufferzones

In de Rijksbufferzones geldt buiten de contouren rond de plattelandskernen een “nee, tenzij”-beleid voor verstedelijking. Voor een aantal recreatieve functies wordt een uitzondering gemaakt. De nieuwe verkeers- en energie-infrastructuur van bovenlokaal belang en bijbehorende bouwwerken worden volgens de rijksregeling (AMvB-ruimte) niet als verstedelijking aangemerkt.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL aanvulling “Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering”. In deze POL aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu verankerd. In het POL 2006 en deels aangevuld en gewijzigd via de genoemde POL aanvulling zijn de rijks- en provinciale belangen opgenomen, de zaken die de provincie Limburg van belang vindt en de rijksbelangen die in de ruimtelijke afweging een rol zullen spelen. Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op het kwaliteitsdeel van de ruimtelijke afweging. Namelijk hoe het verlies aan omgevingskwaliteit wordt (over)gecompenseerd met als resultaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Het kwaliteitsmenu geeft de ‘extra’ condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen).

De uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hangt samen met de ligging van de contouren (zie hiervoor). Deze contouren zijn lijnen die rond de kernen zijn getrokken en daarmee het onderscheid tussen buitengebied en stads- en dorpsgebied aangeven. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Voorbeelden daarvan zijn nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen

Overgangsregeling

Omdat gemeenten in het algemeen nog geen eigen beleid uitgewerkt hadden op het moment van vaststelling en omdat ruimtelijke plannen doorgaans een lange voorbereidingstijd kennen is in het Kwaliteitsmenu een overgangsregeling opgenomen waarbij hiermee rekening is gehouden. Ontwikkelingen waarvan voor de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu reeds een ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd waarin gebruik wordt gemaakt van de 'oude' instrumenten, kunnen onder deze oude instrumenten doorgang vinden. Dit geldt ook voor ontwikkelingen waarvoor nog geen kwaliteitsbeleid van kracht was op het moment van vaststelling. Alle plannen die na de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu ter visie worden gelegd worden door de provincie beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten, regels en criteria in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Gemeenten dienen zo spoedig mogelijk een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu te ontwikkelen, en te verankeren in een structuurvisie. In de periode tussen de inwerkingtreding van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de verankering van het eigen gemeentelijke kwaliteitsmenu, middels een structuurvisie, zullen alle plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied gezamenlijk door provincie en gemeente worden bekeken. Tot het najaar van 2010 blijft de provincie samen met de gemeente medeondertekenaar van de overeenkomsten met initiatiefnemers van 'rode' ontwikkelingen. Daarmee kan op basis van het provinciale beleid meer zekerheid worden geboden over de kwaliteitsbijdrage. Zodra de gemeente het nieuwe beleid zelf goed verankerd heeft, vervalt deze rol van de provincie.

Tegenprestatie

Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt in het Kwaliteitsmenu, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering kan op de locatie van de ontwikkeling zelf worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een goede inpassing van een agrarische bouwkaavel. De kwaliteitsverbetering kan ook door de initiatiefnemer worden uitgevoerd op een andere locatie. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een stuk nieuwe natuur elders in de gemeente. In beide gevallen worden de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering gelijktijdig geregeld via bestemmingsplan en privaatrechtelijke overeenkomst. Een directe koppeling in tijd is echter niet altijd mogelijk of planologisch gewenst. In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt daarom ook in de mogelijkheid voorzien om de kwaliteitsbijdrage in een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds te storten.

Kwaliteitscommissie

Om de gemeente te ondersteunen bij het uitvoeren van het contourenbeleid is de kwaliteitscommissie ingesteld. Deze bestaat uit een aantal onafhankelijke deskundigen op het gebied van ecologie, natuur, cultuurhistorie, archeologie, stedenbouw en economie-financiën. De commissie kijkt zowel naar de kwaliteit van de rode ontwikkeling (de kwaliteit ter plekke) als naar de kwaliteit van de tegenprestatie (de kwaliteit in groter verband). Een belangrijke taak van de commissie is de weging tussen de prestatie en de tegenprestatie.

In september 2010 heeft de provinciale Kwaliteitscommissie een positief advies afgegeven voor onderhavig project.

3.2.5 Provinciale woonvisie 2010-2015

Gedeputeerde Staten hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie is een uitwerking van het coalitieprogramma Investeren in Steden en Dorpen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en -regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's.

Onderhavige locatie valt binnen de woonregio Westelijke Mijnstreek. Deze woonregio bestaat uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek. Sittard-Geleen vervult de functie van centrumgemeente met ten zuiden en westen ervan de overige gemeenten gelegen. De grens van de regio wordt in het oosten gevormd door de landgrens met Duitsland en in het westen door de landgrens met België.

Natuur

Deze regio kent qua natuur met name de uiterwaarden van de Maas, enkele natuurgebieden, parken, bossen en de bijzondere bomencirkel 'Woodwedge' bij Meers, waarbij bomen staan voor de omliggende dorpen en de jaargetijden.

De Maas is in dit gebied nog authentiek aanwezig en kent geen stuwen, waardoor er een groot verschil is tussen hoog en laag water. Het stijgen en dalen van het water heeft gezorgd voor een bijzonder landschap van grindbanken en eilandjes.

Cultuur

De Westelijke Mijnstreek werd decennia lang bepaald door activiteiten rond de Staatsmijn Maurits, de grootste mijn van Nederland. Tegenwoordig is deze invloed verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor prachtige parken en moderne winkelcentra, evenals vele evenementen. De regio staat bekend als sportregio, niet alleen vanwege de vele fietsroutes, maar ook omdat in de regio de enige schaatsbaan en de enige atletiek B-baan van Limburg liggen. Van de in het gebied liggende plaatsen staat Sittard bekend om zijn prachtige historische binnenstad. Het centrum van Elsloo is een beschermd stadsgezicht.

Woningvoorraadontwikkeling

De Provincie zet in deze regio duidelijk in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken, specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie, kortweg TASS genoemd. De Provincie werkt hierbij samen met de gemeente Sittard-Geleen, woningcorporatie ZO Wonen en met de bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf op basis van onderzoek uitgangspunten geformuleerd, die in de nog op te stellen 'structuurvisie wonen' gehanteerd worden.

3.2.6 Conclusies

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van een uitbreiding van bebouwing waarbij binnen het lint van bebouwing langs de Heiberg een lege ruimte wordt ingevuld. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging waardoor één woning wordt mogelijk gemaakt, past binnen het provinciaal beleid. In het regionale woningbouwprogramma zal rekening worden gehouden met deze woningrealisatie en zal één woningeenheid worden moeten worden weggenomen zodat per saldo geen sprake is van een toename van de woningvoorraad.

Als gevolg van de ligging buiten de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu / VORM van toepassing. De initiatiefnemer zal een tegenprestatie leveren in de vorm van een financiële bijdrage aan de ontwikkeling van natuur elders

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties'

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek hebben samen met de provincie een nieuwe regiovisie opgesteld en eind januari 2009 gepubliceerd. Hierin staan alle plannen op het gebied van wonen, industrie, infrastructuur en natuurontwikkeling. In de regiovisie geeft regio Westelijke Mijnstreek duidelijkheid over haar visie en de prioriteiten voor de ontwikkeling van de regio tot 2020. De regiovisie legt de focus op hoogtechnologische bedrijvigheid als economische motor en de transformatie van de woningvoorraad, de versterking van het landschap en sport als motoren voor het woon- en leefklimaat. Private partijen kunnen op basis van de regiovisie hun investeringen plannen en realiseren. In een interactief en creatief proces is met het bedrijfsleven, belangenorganisaties en overheden antwoord gegeven op de vraag hoe Zuid-Limburg en in het bijzonder de Westelijke Mijnstreek sterker en aantrekkelijker te maken.

Op het gebied van wonen groeit de vraag naar meer kwaliteit. Er is meer aandacht nodig voor specifieke woonwensen, zoals huisvesting voor ouderen. Daarnaast zoekt een groeiende groep inwoners een excellente woonomgeving.

Het versterken van de bestaande woonmilieus is een belangrijk uitgangspunt. Zowel het (centrum)stedelijk als het landelijke woonmilieu moeten worden versterkt. De kracht van de (centrum)stedelijke woonmilieus zit vooral in de combinatie van wonen, voorzieningen en stedelijke, culturele functies. De aantrekkingskracht van het landelijke woonmilieu zit in een zeer ruim opgezette, landelijke omgeving.

In de visie wordt uitgesproken dat een gezonde woningvoorraad alleen gerealiseerd kan worden als wordt uitgegaan van het principe 'een erbij, een eraf'. Dit houdt in dat in samenhang en in samenspel zeer goede woningen worden gebouwd en dat tegelijkertijd en in gelijke mate slechte woningen worden gesloopt. In de visie is de herstructurerings- c.q. woonopgave in beeld gebracht. De verwezenlijking van deze opgave leidt tot een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Deze aanpak is gericht op een duurzaam woon- en leefklimaat, waarbij de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidproblemen (fysiek en sociaal) en gebieden waar voor Limburg unieke woonkwaliteiten kunnen worden gebouwd, prioriteit krijgen.

3.3.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Schinnen heeft in samenwerking met de overige regio-gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein en in overleg met de provincie Limburg een regionale Woonmilieuvisie opgesteld voor de Westelijke Mijnstreek. Deze woonmilieuvisie is in mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Schinnen. De woonmilieuvisie bevat de strategische visie, die het woonbeleid formuleert voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor de 5 onderscheiden woonmilieus:

- Centrum stedelijk wonen.
- Stedelijk wonen.
- Suburbaan wonen.
- Dorps wonen.
- Landelijk wonen.

De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Onderhavig plangebied ligt binnen het woonmilieu 'Dorps wonen'. Voor dit woonmilieu geldt dat de oude dorpen nog goed herkenbaar zijn. Zij zijn in de loop der jaren slechts in beperkte mate gegroeid. Het zijn echte dorpsgemeenschappen, met vaak nog hechte sociale verbanden. In de dorpen wonen vaak niet meer dan 2.500 mensen. De voorzieningen zijn beperkt en er is betrekkelijk weinig bedrijvigheid.

Het is ruim wonen, waarbij vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers de meest voorkomende woningtypen zijn. Het 'dorps wonen' kan omschreven worden als rustig wonen in een landelijke omgeving. Uit de Woonmilieuvisie is gebleken dat er in de regio nog maar in beperkte mate ruimte is voor woningtoevoegingen. Dit wordt met name veroorzaakt door het krimpscenario: vergrijzing, ontgroening, daling van de bevolking en verdunning van de huishoudens. Deze demografische prognoses resulteren erin dat relatief meer woningen leeg komen te staan (kwantiteit) en er relatief hogere eisen worden gesteld aan de nieuw te betrekken woningen (kwaliteit).

3.3.3 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen het regionale woonbeleid. Het betreft de ontwikkeling van een vrijstaande, landelijk gelegen woning in een dorps omgeving die kan worden aangemerkt als een kwalitatieve woonomgeving. Tegenover de ontwikkeling van deze woning zal elders een woning uit de voorraad moeten worden weggenomen. Dit is een opgave die in de regionale woonvisie zal worden meegenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 2010-2020

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad de strategische visie van de gemeente Schinnen vastgesteld. De strategische visie is een belangrijk, zo niet het belangrijkste kaderstellende stuk dat de gemeenteraad vaststelt. Op zijn beurt zal de strategische visie voor alle toekomstige beslissingen richtinggevend zijn. De visie is het fundament voor de (meerjaren-)begroting.

De gemeente heeft in de Strategische visie gekozen voor een integrale benadering, waarbij de samenleving centraal staat. De gemeente Schinnen richt zich primair op de versterking van de leefbaarheid. De leefbaarheid rust op drie pijlers; wonen, werken en welzijn. Het beleid betreffende deze pijlers beïnvloedt de inrichting van de ruimte en omgekeerd heeft het ruimtelijke beleid grote invloed op de drie pijlers en daarmee op de leefbaarheid. De ruimte ofwel omgeving vormt dus de basis waarop de drie pijlers rusten. Twee belangrijke verbindinglijnen tussen de vijf, nauw met elkaar samenhangende strategische onderdelen c.q. programma's vormen demografie en duurzaamheid.

In de voorbereidingsfase van de Strategische visie is een omgevings- en trendanalyse uitgevoerd. Deze analyse bestond uit het in kaart brengen van het huidige profiel van de gemeente Schinnen en de voor de gemeente relevante trends en ontwikkelingen. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies ten aanzien van 'Wonen' en 'Ruimte en omgeving', die de omgevingsanalyse heeft opgeleverd.

Wonen

In de gemeente Schinnen zijn relatief veel koopwoningen. Dit is echter gebruikelijk voor plattelandsgemeenten. Gezien voorgaande is het niet verwonderlijk dat er in Schinnen relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers zijn en relatief weinig appartementen. Het is dan evenmin verwonderlijk dat de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Schinnen boven het regionale en provinciaal gemiddelde ligt en slechts marginaal onder het landelijk gemiddelde.

In de regionale woonmilieuvisie, die de gemeente Schinnen onderschrijft, wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van de dorps woonmilieus. De gemeente Schinnen heeft daarbij vooral een opvangfunctie voor de eigen bevolking gekregen, waarbij de nadruk is gelegd op ouderen en jongeren. De gemeente Schinnen kan daarnaast een bijdrage leveren aan de realisatie van excellente woonmilieus in de Westelijke Mijnstreek.

In de regionale visie 'Ruimte voor nieuwe generaties' is de transformatie van de woningvoorraad aangewezen als één van de vier speerpunten. Hierbij ligt de nadruk overigens in de (stedelijke) herstructureringsgebieden, maar dat sluit niet uit dat ook in de landelijke gemeenten sprake zal zijn van herstructurering. Voorgaande betekent onder andere dat nieuwbouw alleen mogelijk is volgens het principe 'één erbij, één eraf'. Daarnaast is er in beperkte mate nieuwbouw mogelijk vanuit het principe 'rood voor groen'. Ook deze visie wordt door de gemeente Schinnen onderschreven.

Ruimte en omgeving

Qua grondgebruik oogt de gemeente Schinnen als een agrarische plattelandsgemeente met beperkte bebouwing en natuur. De combinatie van een kleinschalig (heuvelachtig) agrarische landschap met kleine kernen en natuurelementen vormt de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente Schinnen op haar bewoners en bezoekers. De gemeente Schinnen onderscheidt zich hiermee niet van de andere plattelandsgemeenten in Zuid-Limburg.

Door de centrale ligging tussen twee sterk verstedelijkte gebieden en de huidige infrastructuur ondervindt de gemeente Schinnen een grote verkeersdruk. De verkeersstromen zullen aanzienlijk wijzigen als de Buitenring Parkstad Limburg wordt gerealiseerd en de op- en afrit Schinnen op de A76 wordt opgeheven.

Voor alle vijf de strategische programma's (Wonen, Werken, Welzijn, Samenleving en Ruimte) zijn strategische keuzes gemaakt, waarbij rekening is gehouden met het huidige profiel van de gemeente en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze strategische keuzes zijn per programma vertaald in maximaal twee strategische doelstellingen.

Ten aanzien van 'Wonen' luidt de strategische keuze: het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad! Voorgaande keuze heeft de volgende strategische doelstellingen opgeleverd:

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

Toelichting:

De gemeente Schinnen is een groene woongemeente. De kwaliteit van de woningen en omgeving zijn in sterke mate bepalend voor de leefbaarheid van de kernen. De gemeente zet zich in om samen met het maatschappelijk middenveld en de burgers de kwaliteit van zowel de publieke en private woningvoorraad als van de woonomgeving te verbeteren. Vanwege de demografische ontwikkelingen, het groene karakter van de gemeente en de regionale afspraken wordt nadrukkelijk niet geïnvesteerd in grootschalige nieuwbouw, maar in een duurzame aanpassing van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Er wordt daarbij gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak waarbij sloop, nieuwbouw en functieveranderingen van bestaande gebouwen hand in hand zullen gaan met investeringen in de woonomgeving. Bij deze aanpak wordt uitgegaan van diverse duurzaamheidsprincipes. Het gaat daarbij zeker niet alleen om het gebruik van duurzame materialen en energie. Ook de realisatie van levensloopgeschikte woningen in een (verkeers- en sociaal) veilige woonomgeving met voldoende groen en andere voorzieningen op maat, maken hier deel van uit. Hoewel de nadruk op de dorpse woonmilieus ligt, worden er op kleine schaal ook enkele excellente woonmilieus gerealiseerd aan de randen van sommige kernen. Dit sluit nauw aan bij de regionale afspraken.

Dergelijke woonmilieus zijn nodig om de aantrekkelijkheid van het regionale vestigingsklimaat voor hoger opgeleiden te vergroten. Daarnaast moeten deze nieuwe woonmilieus ook een bijdrage leveren aan de versterking van de woonomgeving en vergroting van het draagvlak voor voorzieningen, zonder aantasting van natuur en landschap.

Om de strategische visie 'handen en voeten' te geven zullen de strategische keuzes en doelstellingen beleidsmatig uitgewerkt en verankerd moeten worden. Het programma 'Wonen' is ingebed in de Regionale woonvisie. Het beleid wordt verder uitgewerkt in een Lokale woonmilieuvisie, Integrale veiligheid en een gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Deze zijn momenteel in voorbereiding. De relatie tussen het programma 'Ruimte' en de regionale visie 'Groene Waarden' is evident. Landschap en natuur houden niet op bij de gemeentegrens, evenmin als de agrarische en recreatieve structuren. Daarnaast heeft de gemeente Schinnen in 2008 een recreatieve visie 'Recreatie en Toerisme: 9 routes, één ruggengraat' inclusief uitvoeringsplan vastgesteld. Een natuur- en landschapsplan zal in 2010 worden opgesteld evenals een vertaling naar een structuurvisie.

3.4.2 Beleidsregel inzake de behandeling van bouwinitiatieven in het licht van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Het college van B&W van Schinnen heeft op 18 november 2008 besloten tot vaststelling van een beleidsregel inzake de behandeling van bouwinitiatieven in het licht van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek.

Uit de Woonmilieuvisie (zie hiervoor) is gebleken dat in de regio, en in het bijzonder in Schinnen, nog maar in beperkte mate ruimte is voor woningtoevoegingen. Dit wordt met name veroorzaakt door het krimpscenario: vergrijzing, ontgroening, daling van de bevolking en verdunning van de huishoudens. Deze demografische prognoses resulteren erin dat relatief meer woningen leeg komen te staan (kwantiteit) en er relatief hogere eisen worden gesteld aan de nieuw te betrekken woningen (kwaliteit).

Om op deze onvermijdbare ontwikkeling in te spelen worden aan nieuwe woningbouw-initiatieven specifieke (hogere) kwaliteitseisen gesteld. Gebleken is namelijk dat de vraag naar geschikte woningen voor bepaalde doelgroepen sterk zal toenemen. Voor alle toekomstige plannen dient in ieder geval te gelden dat deze voldoen aan de criteria van de Woonmilieuvisie. Deze criteria komen er kort gezegd op neer dat de nieuwbouw moet voorzien in de woonwens van een specifieke doelgroep (senioren, starters, zorg) in combinatie met duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

Deze kwalitatieve aspecten vormen tezamen met voornoemde kwantitatieve toets de beleidslijnen van de Woonmilieuvisie.

In de beleidslijn worden alle mogelijke soorten (nieuwe) bouwplannen ingedeeld in twee hoofdcategorieën: plannen met en plannen zonder juridische status. Aan de bouwplannen met juridische status dient in ieder geval medewerking te worden verleend, terwijl de plannen zonder juridische status op basis van een prioriteitsfactor al dan niet medewerking kunnen verkrijgen.

Prioriteitsfactor

Alle bouwplannen in de restcategorie (zonder juridische status) worden voorzien van een prioriteitsfactor. Uitgangspunt daarbij is dat bouwplannen die significant afwijken van de Woonmilieuvisie minder prioriteit genieten dan andere plannen. Het totaalplaatje van een bouwplan bestaat zodoende uit een optelsom van de daarin aanwezige kwaliteiten. Hieruit vloeit een prioriteitsfactor voort op basis waarvan al dan niet kan worden besloten om aan het bouwplan medewerking te verlenen. Plannen met bouwkwavel genieten in dat verband prioriteit boven plannen zonder bouwkwavel.

Woonmilieuvisie conformiteit

De Woonmilieuvisie geeft een beschrijving van het krimpscenario met voor de komende periode (tot en met 2030) een gemiddelde bevolkingsdaling van circa 1,5% per jaar in Schinnen. Aan de hand van dit gegeven en andere demografische, sociale en economische prognoses zijn voor de landelijke en dorpse woonmilieus een aantal cruciale opgaven geformuleerd. Deze opgaven vormen het kader van kernvoorwaarden waaraan toekomstige bouwinitiatieven moeten voldoen.

In de Woonmilieuvisie zijn vijf verschillende woningtypen uitdrukkelijk voorgedragen als passend in het krimpscenario dat geldt voor Schinnen. Bouwinitiatieven moeten daarom voorzien in één van de volgende woningtypen om verkrijging van planologische medewerking te verkrijgen:

- Starterswoning (woning geschikt voor starters).
- Levensloopbestendige woning (woning geschikt voor diverse doelgroepen).
- Nultredenwoning / Gelijkvloers / Bungalow / Lift (woning geschikt voor senioren).
- Zorgwoning / Woon-zorgcomplex / Aanleunwoning (woning voor zorgbehoevenden).
- Hoogwaardige vrijstaande woning / Excellente woning in groen (woning voor welgestelden).

Ongewenste ontwikkelingen

Overige bouwinitiatieven die niet of nauwelijks voldoen aan de bovengenoemde maatstaven genieten geen prioriteit en zullen dan ook geen medewerking verkrijgen. Hieronder vallen bijvoorbeeld duplexwoningen, portieketagewoningen, gestapelde woningen zonder lift en hoogbouw. Maar ook woningtypen die op zich wel positief zijn maar die vanwege hun ontwerp (niet conform de wens van de doelgroep) of locatie (weinig relevante voorzieningen in de buurt) niet passen binnen het beleid van de Woonmilieuvisie, kunnen worden aangemerkt als ongewenste ontwikkelingen. Aan dergelijke bouwinitiatieven wordt geen prioriteit toegekend.

Toetsingskader

Het kader van de Woonmilieuvisie is opgesteld in het licht van de volkshuisvesting en laat de ruimtelijke toetsingssystematiek van de Wro, het Bro en de Woningwet onverlet. De vastgestelde kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van de Woonmilieuvisie zijn vertaald en uitgewerkt in de onderhavige beleidsregel. Deze beleidsregel biedt een extra toetsingskader met objectieve maatstaven om te bepalen in hoeverre de verschillende (nieuwe) bouwinitiatieven passen binnen de Woonmilieuvisie en prioriteit genieten. Een aanvraag om bouwvergunning voor de bouw van een nieuwe woning (eventueel door middel van een projectbesluit, ontheffing of wijziging van het bestemmingsplan) wordt, behalve de welstandstoets en de ruimtelijke ordeningstoets, tevens getoetst aan het volkshuisvestingsbeleid. Principeverzoeken en bouw aanvragen zonder juridische status worden in volgorde van binnenkomst bij de gemeente voorzien van een prioriteitsfactor. Afhankelijk van deze factor kan aan een verzoek al dan niet medewerking worden verleend.

3.4.3 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van één hoogwaardige vrijstaande woning. Deze kan worden aangemerkt als een excellente woning in het groen. De ontwikkeling is daarmee in lijn met het krimpscenario dat de gemeente schetst in voornoemde beleidsregel.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan milieuaspecten als bodem, geluid, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de onderzoeken die in dit kader zijn uitgevoerd.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

CSO Adviesbureau heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het verkennend bodemonderzoek heeft alleen betrekking op de locatie van de geplande nieuwbouw (bouwvlak) en niet op het gehele perceel. Op de omliggende gronden wordt de agrarische functie niet gewijzigd. Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en het beoordelen of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het uitgevoerde onderzoek heeft bestaan uit een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 en een bodemonderzoek conform NEN 5740. De rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is op basisniveau een beperkt historisch vooronderzoek verricht conform de NEN 5725 (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009). Tijdens het vooronderzoek is een locatie-inspectie uitgevoerd en zijn gegevens over de locatie opgevraagd bij de gemeente Schinnen. Daarnaast zijn gegevens over de bodemopbouw en geohydrologie verzameld.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is de locatie beschouwd als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Tijdens het bodemonderzoek is de volgende onderzoeksstrategie gehanteerd ONV (strategie voor een onverdachte locatie), conform de richtlijnen van de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009).

Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen worden aangetroffen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein derhalve zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Eventueel bij het bouwrijp maken van het perceel vrijkomende grond, kan zonder verdere restricties elders worden toegepast.

4.1.2 Geluid

De Heiberg langs de planlocatie kent een maximale snelheid 30 km/u. Wegen waar een maximale snelheid van 30 km/u geldt, hebben op grond van de Wet Geluidhinder geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is naast de toets Wet Geluidhinder ook een toets noodzakelijk om vast te stellen dat voor de nieuwe woning binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten is. Hiervoor moet het verkeerslawaaï in de omgeving van de planlocatie nader worden bekeken.

De Provincialeweg Zuid N581 gelegen ten westen van de planlocatie is een doorgaande route voor het verkeer dat zich in noordelijke en zuidelijke richting verplaatst. De N581 ligt op een afstand van circa 300 meter van de planlocatie. Gezien de tussenliggende woningen, bomen en de afstand tot deze weg is het niet aannemelijk dat het verkeerslawaaï afkomstig van de N581 het woon- en leefklimaat van de woning negatief beïnvloed. De

Heiberg is indirect via de Poststraat verbonden met de N581, maar omdat de Heiberg geen belangrijke ontsluitingsweg voor het verkeer is, zijn geen grote verkeersaantallen te verwachten. Het verkeer betreft voornamelijk lokaal woonverkeer en bezoekers, omdat aan de weg woningen liggen en enkele kleinere bedrijven. De weg is verder geen doorgangsroute naar een belangrijke, verkeersaantrekkende bestemming, behalve ten behoeve van agrarische bedrijven.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande gegevens kan worden aangenomen dat op en in de directe omgeving van de te ontwikkelen woning sprake is van goed woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde. De milieukwaliteitseisen voor luchtkwaliteit hebben tot doel het beschermen van de mens en het milieu tegen de schadelijke effecten van vervuilende stoffen in de buitenlucht. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden opgenomen. Voor de Nederlandse situatie zijn op dit moment fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) de meest kritische vervuilingen.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer. Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen.

Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan, is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast zijn hier ook de gezamenlijk te nemen maatregelen in opgenomen. Op 1 augustus 2009 is het NSL formeel vastgesteld. Met de komst van het NSL komt ook een eind aan het individueel toetsen van elk nieuw plan aan de normen voor luchtkwaliteit. Dit op basis van de ervaring waaruit blijkt dat kleine plannen geen of een verwaarloosbare invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM10 en NO2 als niet significant worden aangemerkt. Dergelijke plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is naast de toets Wet milieubeheer ook een toets noodzakelijk om vast te stellen dat voor de nieuwe woning binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat te verwachten is. Hiervoor moet de luchtkwaliteit in de omgeving van de planlocatie nader worden bekeken. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote verkeersaders gelegen noch bedrijven met een belangrijke emissie. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat op en in de directe omgeving van de te ontwikkelen woning sprake is van goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1.000.000 op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, kantoren, scholen, ziekenhuizen, hotels etc. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een woning, derhalve maakt het plan (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk.

Risicovolle bedrijven

In het kader van onderhavig plan moet worden bekeken of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Afbeelding 6 Uitsnede Risicokaart Limburg

Mede op basis van de [Risicokaart van de provincie Limburg](#) (zie afbeelding 6) is nagegaan of in de nabijheid van plangebied sprake is van risicovolle activiteiten. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een BEVI-inrichting op circa 500 meter (Veendrick, Hagendorenweg 1A te Amstenrade). Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze inrichting.

4.2.2 Externe veiligheid transport

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld. Tevens is een handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd.

Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor specifieke trajecten van transportroutes:

- de omvang van de vervoersstroom, die bepalend is voor de kans op ongevallen met effecten op de omgeving;
- de soort van gevaarlijke stoffen, die bepalend is voor de effecten op de omgeving;
- de veiligheid, die bepalend is voor de kans op ongevallen;
- het aantal mensen langs de route, dat bepalend is voor het mogelijk aantal dodelijke slachtoffers.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR, voorheen het individueel risico genoemd) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Plaatsen met een vergelijkbaar risico (PR) kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen een route en kwetsbare bestemmingen, zoals woonwijken.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde activiteit. Het aantal personen dat in de omgeving van de route verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve, op de verticale as staat de cumulatieve kans per jaar f op een ongeval met N of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers. Het GR wordt bijvoorbeeld gebruikt om vast te stellen of de woningdichtheid in een bepaald gebied nog kan worden vergroot.

Beide begrippen vullen elkaar aan: ze maken het mogelijk om vanuit verschillende invalshoeken situaties op risico's te beoordelen. Met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de activiteit en kwetsbare functies, zoals woonbebouwing, in de omgeving. Met het GR wordt geëvalueerd of gegeven de afstand tussen de activiteit en kwetsbare functies als gevolg van een ongeval een groot aantal slachtoffers kan vallen, doordat een grote groep personen wordt blootgesteld.

Transportroutes in de directe omgeving van het plangebied

De planlocatie ligt tussen twee provinciale wegen in, de Provinciale weg Noord N276 en de Provinciale weg Zuid N581. De Provinciale weg Zuid ligt op een afstand van circa 300 meter van de planlocatie en de Provinciale weg Noord ligt op meer dan 800 meter. Er zijn géén tellingen verricht inzake het transport van gevaarlijke stoffen over beide wegen. Hoewel transport van gevaarlijke stoffen over de beide wegen niet kan worden uitgesloten, is dit niet voor de hand liggend, omdat geen Bevi-inrichtingen in de directe nabijheid zijn gelegen.

Er zijn géén spoor-, waterwegen of buisleidingen in de directe nabijheid gesitueerd, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van één woning in onderhavig plangebied.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Zowel op de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) van de RACM als op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Door SyntheGra is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Het archeologisch rapport is bijgevoegd als bijlage 3. In het vooronderzoek is vastgesteld dat ter plaatse een intact bodemprofiel aanwezig is en dat eventuele archeologische resten bewaard gebleven kunnen zijn. Daarop heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden door middel van proefsleuven.

Het doel van dit proefsleuvenonderzoek was het inventariseren en begrenzen van de op het terrein (mogelijk) aanwezige archeologische waarden en het bepalen van de gaafheid en conservering van eventuele vindplaatsen en archeologische resten.

Het onderzoek is op 15 en 16 september 2009 uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Programma van Eisen.

In totaal zijn er 3 proefsleuven gegraven waarin één vlak is aangelegd/gedocumenteerd. In werkput 1 en 2 zijn aan de oostzijde drie profielkolommen gedocumenteerd. In werkput 3 zijn profielen aan de noordzijde drie profielkolommen aangelegd en gedocumenteerd.

Conclusie

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat geen archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. Er zijn geen grondsporen en/of vondsten waargenomen die duiden op gebruik/bewoning van het terrein in het verleden. Door de afwezigheid van archeologische sporen wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het definitieve selectiebesluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Schinnen.

4.4 Waterparagraaf

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt ‘Anders omgaan met water’ vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te kunnen bieden tegen overstromingen en wateroverlast. In het ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat bij een bestemmingsplan een watertoets verplicht is zodat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij het opstellen van deze plannen. Vooroverleg over de wateraspecten van het plan tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerders is verplicht. De waterparagraaf die in dat kader is opgesteld is opgenomen in bijlage 4.

Conclusie

Het voor het plangebied voorgenomen bestemmingsplan vereist inzicht in de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige aspecten.

Gezien de inrichtingsplannen zal rekening gehouden moeten worden met een netto verhard oppervlak van circa 380 m². Omdat de toename verhard oppervlak kleiner is dan 1.000 m² dient deze waterparagraaf enkel te worden voorgelegd aan de gemeente Schinnen. De volgende punten moeten in acht worden genomen om de waterbelangen zoveel mogelijk “veilig te stellen”:

Nieuwe verharde oppervlakken en daken van nieuwe panden niet aansluiten op de riolering, maar hemelwater infiltreren in de bodem;

De grondwaterstanden binnen het plangebied zijn voldoende laag voor het zonder problemen infiltreren van hemelwater binnen het plangebied;

De infiltratiecapaciteit van de bodem bedraagt gemiddeld genomen 0,55 m/dag;

Om het hemelwater dat op het verhard oppervlak valt te kunnen bergen wordt de aanleg van een infiltratievoorziening als een wadi of een greppel aanbevolen. Deze infiltratievoorziening dient minimaal te zijn gedimensioneerd op 12 m³, de hoeveelheid te bergen hemelwater tijdens een T=25 bui;

De verwachting is dat de infiltratievoorziening, met een grootte van 40 m² en een diepte van 0,30 meter voldoende capaciteit heeft om het hemelwater van een T=25 bui te kunnen bergen en de infiltratievoorziening zal binnen 24 uur weer volledig beschikbaar zijn.

Om het hemelwater van een T=100 bui te kunnen bergen dient de infiltratievoorziening een diepte van 0,35 meter te hebben;

Om regenwater dat ter plaatse van de daken wordt afgevoerd schoon te houden worden niet-uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking en regenwaterafvoer gebruikt;

In het bouwtechnisch plan, dat onderdeel gaat uitmaken van de aanvraag van de bouwvergunning, zal de initiatiefnemer de infiltratievoorziening nader detailleren, waarbij aandacht zal worden besteed aan de aard van de infiltratievoorziening, de toevoer van het dak naar de infiltratievoorziening en het beheer.

4.5 Flora en fauna

CSO Adviesbureau heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5.

Het doel van dit onderzoek is vast te stellen of de geplande ontwikkelingen mogelijk strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005). In geval van te verwachten knelpunten tussen de planontwikkeling en de Flora- en faunawet, wordt aangegeven wat de vervolgstappen kunnen zijn en welke mitigerende (verzachtende maatregelen) en compenserende maatregelen van toepassing kunnen zijn.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, het veldbezoek en de overige verzamelde gegevens kan het onderstaande worden geconcludeerd.

Het plangebied bevindt zich in kilometerhok X192 – Y328 (bron: Natuurloket). Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een goed onderhouden grasland. Langs de noordoostkant is een bosachtige omheind perceel gelegen met hoge populieren, abelen en wilgen met als ondergroei ondermeer hazelaar, meidoorn, berk en gelderse roos, welke plaatselijk overhangen boven het perceel van het plangebied. Aan de westzijde bevindt zich een woning met tuin, welke op de begrenzing met het plangebied is omheind. Dit hek is aan de onderzijde verstevigd met betonijzer. Op het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en beschermd Natuurmonument). Tevens zijn dergelijke beschermde gebieden niet aanwezig in de directe omgeving (niet binnen één kilometer afstand van het plangebied). Een nader onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt derhalve niet zinvol geacht. Het plangebied vormt geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De quick-scan beperkt zich verder tot de Flora- en faunawet.

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het ligt ook niet in de lijn der verwachting dat deze aanwezig zijn. Nader onderzoek naar het voorkomen van ontheffingsplichtige soorten wordt niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van de aangetroffen brede wespenorchis (tabel 1) kan worden gesteld dat door de planontwikkeling deze groeiplaats mogelijk zal worden vernietigd. Het gaat om de groeiplaats aan de oostzijde van het plangebied alwaar de toegangsweg is gepland. Indien de groeiplaats wordt vernietigd wordt een verbodsbepaling uit artikel 8 van de Flora- en faunawet overtreden: het vernietigen van een groeiplaats van een beschermde plant. Aangezien de brede wespenorchis in tabel 1 van de Flora- en faunawet staat geldt echter een vrijstelling van de verbodsbepaling. Een ontheffing is voor deze ingreep dan ook niet nodig. Als mitigerende maatregel wordt aanbevolen om de brede wespenorchissen te verplaatsen, waarbij voldoende grond (zaaibed) rondom de groeiplaatsen wordt meegenomen. De verplaatsing is relatief eenvoudig te realiseren op het plangebied zelf en wel meer naar de achterzijde van het plangebied tegen de oostelijke perceelgrens. Geadviseerd wordt deze werkzaamheden in een beknopt ecologische werkprotocol te beschrijven en dit aantoonbaar volgens dit protocol te laten uitvoeren.

Fauna

De zwaarder beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) die volgens het literatuuronderzoek mogelijk ter plaatse van het plangebied voorkomen zijn:

1. Vleermuizen: Bosvleermuis, Bechsteinvleermuis, Brandtsvleermuis, Baardvleermuis, Franjestaart, Watervleermuis, Meervleermuis, Vale vleermuis, Ingekorven vleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis, Rosse vleermuis en Ruige dwergvleermuis.

Ad. 1 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied wordt gebruikt door vleermuizen als vliegroute en foerageergebied. Tijdens en na realisatie van de nieuwbouw zal naar verwachting geen significante wijziging van deze functies voor de vleermuizen optreden. Afhankelijk van de terreininrichting na de nieuwbouw zal het gebied zeker een vergelijkbare en mogelijk een groter waarde krijgen voor vleermuizen. Hiernaast wordt geadviseerd om de nieuw aan te leggen verlichting dusdanig te realiseren dat het licht niet naar boven schijnt. Dit aangezien vleermuizen (in algemene zin) gevoelig zijn voor lichtverstoring.

Conclusie

Samenvattend wordt geen nader onderzoek nodig geacht. Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen (meestal tussen 15 maart en 15 juli) uit te laten voeren. Geadviseerd wordt eventuele werkzaamheden voor de brede wespenorchissen in een beknopt ecologische werkprotocol te beschrijven en dit aantoonbaar volgens dit protocol te laten uitvoeren.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten en doelstelling van het plan

Doel van dit plan is het creëren van een bouwmogelijkheid voor één woning op het onderhavige perceel. Uitgangspunt daarbij is dat de landschappelijke waarden van het gebied zo min mogelijk worden aangetast. Daarom is gekozen voor een groene inpassing van de nieuwe woonkavel. De gronden rondom de woonkavel krijgen een agrarische bestemming met natuur- en landschappelijke waarden.

5.2 Ruimtelijke hoofdropzet

Op het woonperceel is een bouwvlak opgenomen van 16 bij 14 meter. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 10 meter bedragen. Op de verbeelding en de regels is opgenomen dat de woning vrijstaand en met kap moet worden gebouwd. Hierdoor wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur langs de Heiberg.

Door Heusschen*Copier is een inpassingsplan opgesteld voor de nieuwe woning. Dit plan is opgenomen in bijlage 1. In het inpassingsplan wordt aan de hand van de bestaande bebouwings- en groenstructuur bepaald wat de beste locatie voor het bouwvlak is en welke overige randvoorwaarden aan de bouw moeten worden gesteld om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren. Waar in het inpassingsplan wordt uitgegaan van een groene strook van 10 meter breed ter afscheiding van het perceel voor houtopslag is in onderhavig bestemmingsplan de gehele woonkavel ingepast in het groen.

Doordat het woonperceel in zijn geheel wordt omringd door een groene structuur binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden', wordt de groene structuur van het gebied gewaarborgd.

5.3 Tegenprestatie

De toekomstige kavel heeft een oppervlakte van 4.385 m² met hierbinnen een bouwvlak met een oppervlakte van 16 bij 14 meter. De tegenprestatie is berekend aan de hand van de volledige oppervlakte van de bestemming "Wonen", zijnde 632,25 m². In overleg met de provincie Limburg is de tegenprestatie bepaald op € 100,- per vierkante meter woonbestemming. De totale bijdrage is dan ook bepaald op € 63.225,-. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten ter verzekering van deze tegenprestatie.

De initiatiefnemer van onderhavig plan is voornemens een bijdrage te leveren aan het project 'herstel historische paden en veldwegen' Schinnen. Dit project is momenteel in de planvormingfase.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Feitelijke planopzet

Onderhavig plan is grotendeels gericht op het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling. Het betreft een gedetailleerd plan. De bestemmingen in het plan hoeven niet te worden uitgewerkt, maar gelden rechtstreeks.

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO Standaarden 2008 en is digitaal uitwisselbaar conform de volgende normen:

- Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO)
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI)
- Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
- Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP)

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'LKM-project Heiberg Amstenrade' is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.2.2 Verbeelding

Het plangebied kent twee bestemmingen:

- de bestemming 'Wonen' voor de nieuwe woning die wordt mogelijk gemaakt en bijbehorend erf en tuin;
- de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' voor het gedeelte van het perceel dat geen woonbestemming krijgt.

Tot het plan behoort een analoge en een digitale verbeelding. De analoge verbeelding bevat alle te verbeelden informatie. Het gaat hierbij om het plangebied, de aanduidingen en de verklaringen. In de digitale verbeelding is eveneens alle te verbeelden informatie opgenomen die op een interactieve wijze wordt getoond.

6.2.3 Planregels

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels voor de hierboven genoemde bestemmingen. De bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschappelijke waarden" is geregeld in artikel 3. De bestemming "Wonen" is geregeld in artikel 4. Deze artikelen kennen een standaard opbouw. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande vrijstelling of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die voor het hele plangebied gelden. Artikel 5 bevat een antidubbelregel. Artikelen 6 en 7 bevatten algemene bouw- en gebruiksregels die gelden voor het hele plan. Artikel 8 bevat een algemene ontheffingsbepaling. In dit artikel is bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen van de regels van het plan. Artikel 9 bevat de algemene procedureregels. Hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffingsbevoegdheid of het opleggen van nadere regels.

Hoofdstuk 4 bevat in de artikel 10 het overgangsrecht: hierin is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Artikel 11 bevat de slotregel van het bestemmingsplan en geeft aan hoe de regels moeten worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de economische uitvoerbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Private ontwikkeling

Dit is een particulier initiatief. Uitgangspunt bij private ontwikkelingen is dat alle kosten en opbrengsten voor rekening en risico van de private partij(en) komen. Dergelijke ontwikkelingen hebben dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente. De herinrichting van de locatie zal derhalve volledig uit private middelen worden gefinancierd. Voor de gemeente is het bouwinitiatief derhalve op voorhand financieel-economisch aanvaardbaar.

Planschadeovereenkomst

Met de gemeente zal een planschadeovereenkomst worden gesloten waarin wordt opgenomen dat initiatiefnemer de kosten voor eventuele geclaimde planschadevergoeding op zich zal nemen.

Tegenprestatie

Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten ter verzekering van de tegenprestatie die op basis van het VORM-beleid / Limburgs Kwaliteitsmenu moet worden voldaan.

Conclusie

De uitvoering van de op ontwikkeling gerichte delen van het bestemmingsplan zijn financieel uitvoerbaar.

7.2 Handhaving

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bebouwingsregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Inspraakprocedure

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Schinnen heeft een voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan onder de naam bestemmingsplan 'Heiberg' vanaf 15 april 2010 gedurende een termijn van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen.

In deze periode zijn twee inspraakreactie ingediend. Burgemeester en wethouders hebben hierover op 15 juni 2010 een besluit genomen.

1. dhr. J. Heijnen, Kemkensweg 4, 6436 CN Amstenrade;
Deze reactie is ingediend buiten de inspraaktermijn en daarom niet-ontvankelijk verklaard.
2. Dhr. H.M.J. Rohs, Heiberg 44, 6436 CL Amstenrade
De reactie is tijdig ingediend en heeft, zakelijk weergegeven, de volgende inhoud. Inspreker is het niet eens met de inhoud van het bestemmingsplan, omdat zijn verzoek om een vergelijkbaar bouwplan te mogen realiseren is afgewezen, dan wel niet is afgehandeld. De vergelijking tussen de twee percelen, dat van inspreker en het perceel van het voorliggende bestemmingsplan, gaat niet op. Daarbij heeft de inspraakreactie in feite geen betrekking op het voorliggende bestemmingsplan, maar op een perceel dat geen deel uitmaakt van het plangebied. De inspraakreactie is ongegrond verklaard.

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en met de 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 geding zijn.

Uitkomsten vooroverleg:

Vanwege de beperkte omvang van het plan (toename verhard oppervlak < 1.000 m²) is het plan niet voorgelegd aan het Waterschap Roer en Overmaas. Vanwege het ontbreken van rijksbelangen hoeft het plan niet te worden voorgelegd aan de VROM-inspectie.

De provincie Limburg is actief betrokken bij de totstandkoming van dit project en de daarbij behorende tegenprestatie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De provinciale Kwaliteitscommissie heeft in september 2010 een positief advies afgegeven voor voorliggend project.

7.3.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft de provincie Limburg een zienswijze ingediend. De provincie wees in de zienswijze op een nieuw format voor de overeenkomst in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Naar aanleiding van de zienswijze is het format van de overeenkomst gewijzigd.

Het bestemmingsplan is op 20 oktober 2011 ongewijzigd vastgesteld.