aelmans



Omgevingsvergunning

- Ruimtelijke onderbouwing -

Hegge ong. te Schinnen

Gemeente Beekdaelen

Omgevingsvergunning

Hegge ong. te Schinnen

Gemeente Beekdaelen

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1954.HeggeOng-CC01
Projectnummer:	ROM230415
Status:	concept
Datum:	1 maart 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Project en projectgebied 7

2.1 Ligging projectgebied 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Beoogd project 10
2.4 Ruimtelijk-visuele effecten 11

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 13

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' 13
3.2 Strijdigheid planologisch-juridische situatie 13
3.3 (Ontwerp) bestemmingsplan 'Woningsplitsing en Kamerbewoning en Parkeren'. 14

Hoofdstuk 4 Beleid 15

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Regionaal beleid 20
4.4 Gemeentelijke beleid 22

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten 25

5.1 Bodem 25
5.2 Geluid 25
5.3 Milieuzonering 26
5.4 Luchtkwaliteit 27
5.5 Externe veiligheid 28

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten 31

6.1 Archeologie 31
6.2 Kabels en leidingen 31
6.3 Verkeer en parkeren 32
6.4 Waterhuishouding 33
6.5 Natuurbescherming 36
6.6 Duurzaamheid 38

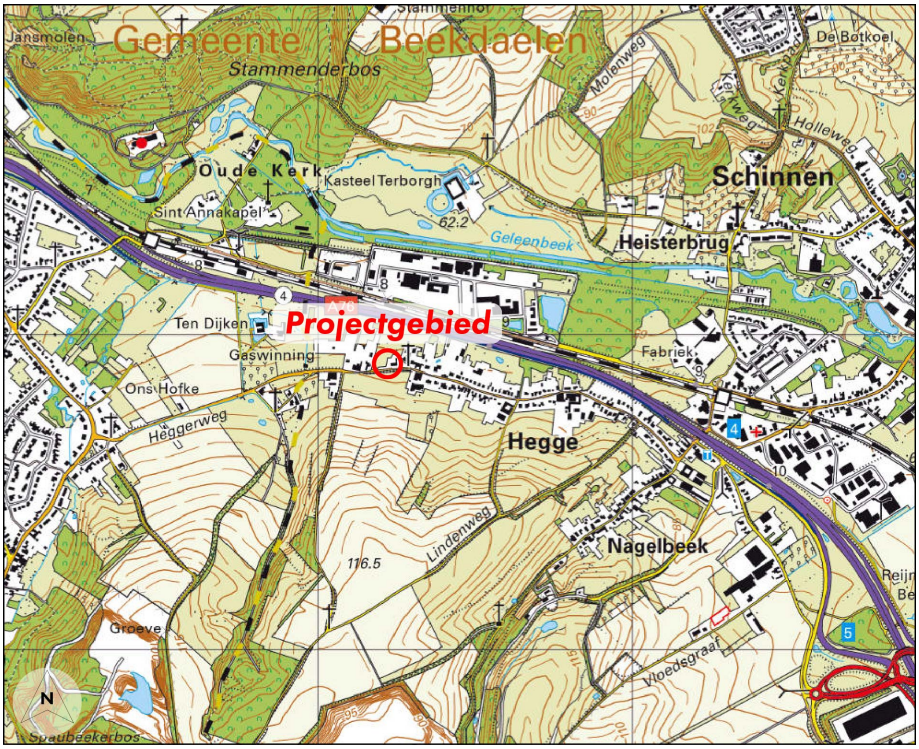
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 41

7.1 Financiële haalbaarheid 41
7.2 Planschade 41
7.3 Maatschappelijke haalbaarheid 42

Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusies 43

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plaatse van de locatie Hegge ong. te (6365 EG) Schinnen is een perceel gelegen welke deels is bestemd als 'Wonen' en deels als 'Agrarisch met waarden'. Voor initiatiefnemers, die sinds jaar en dag ter plekke woonachtig zijn, is de woning ongeschikt om op leeftijd te kunnen blijven wonen. Dientengevolge is het voornemen om naast de bestaande woning een nieuwe levensloopbestendige woning te realiseren voor eigen bewoning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Het realiseren van één levensloopbestendige woning ter plaatse van onderhavige locatie is op grond het geldende bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' niet rechtstreeks toegestaan. In het bestemmingsplan worden geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden geboden voor de gemeente om het initiatief alsnog mogelijk te maken. De gemeente heeft kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen.

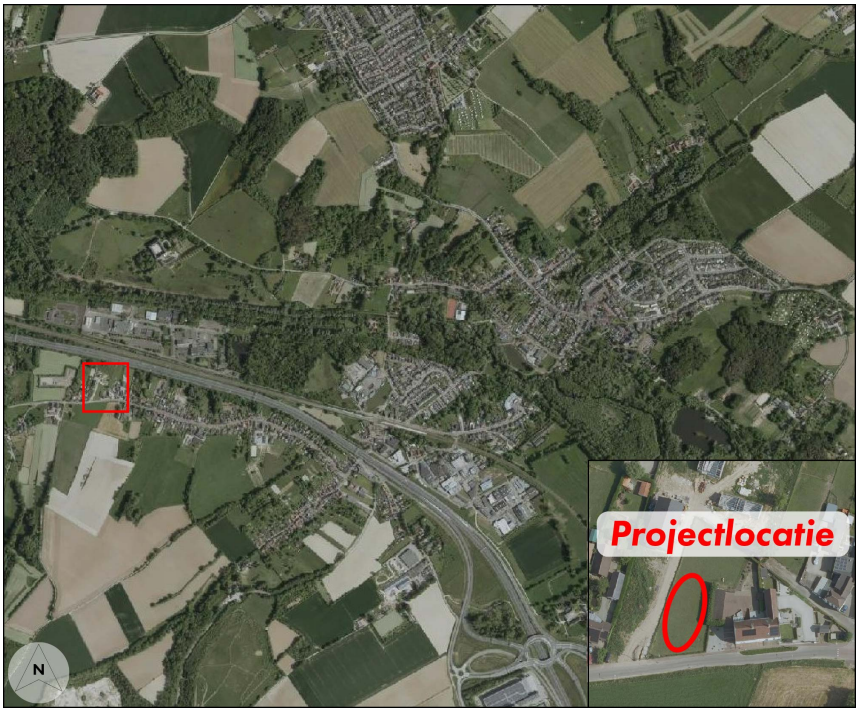
Er dient buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een projectafwijkingsprocedure. Ten behoeve van de afwijkingsprocedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat, ondanks de strijdigheden met het geldende planologisch-juridische kader, sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document voorziet in de vereist ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Project en projectgebied

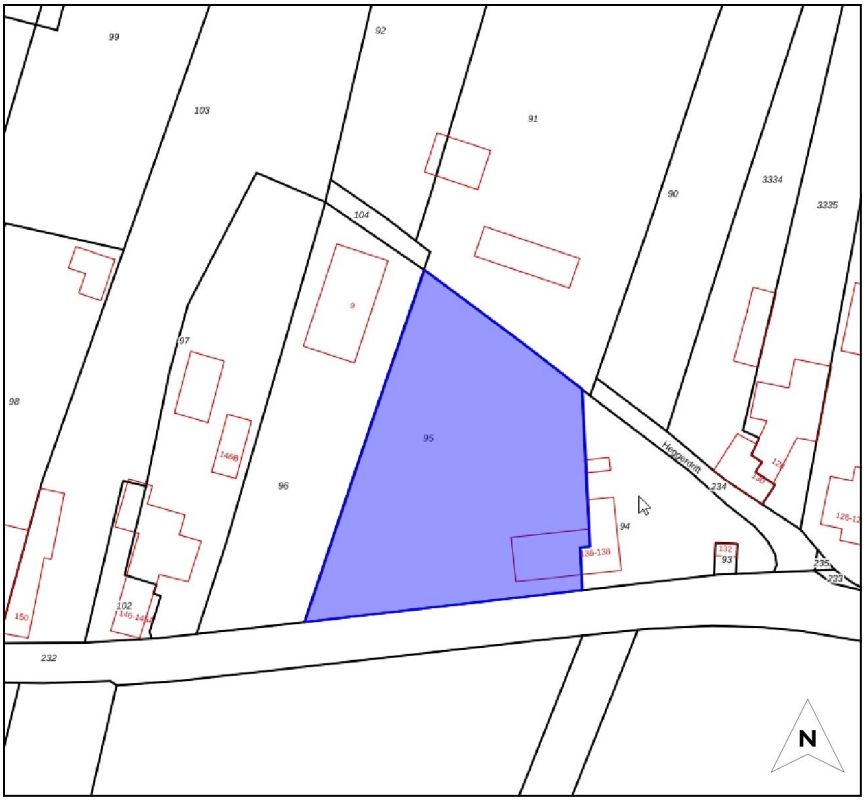
2.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Hegge ong. te (6365 EG) Schinnen. Schinnen ligt het buitengebied ten noordwesten van de Parkstad. In onderstaande afbeelding is de locatie op een luchtfoto weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding projectgebied

Onderhavige locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Schinnen – sectie K – nummers 95.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding perceelsgrens

2.2 Bestaande situatie

De projectlocatie is gelegen aan de straat Hegge welke de kernen Schinnen en Spaubeek verbindt. De straat wordt gekenmerkt als een woonstraat met aan weerszijde voornamelijk woonbebouwing. De westzijde van het perceel is voor een groot gedeelte in gebruik als gras- en/of weideland. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende obliek foto's.



Obliek - zuid aanzicht



Obliek - noord aanzicht

Het bestaande aanzicht vanaf de straat wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's (bron: Google Streetview, oktober 2021).



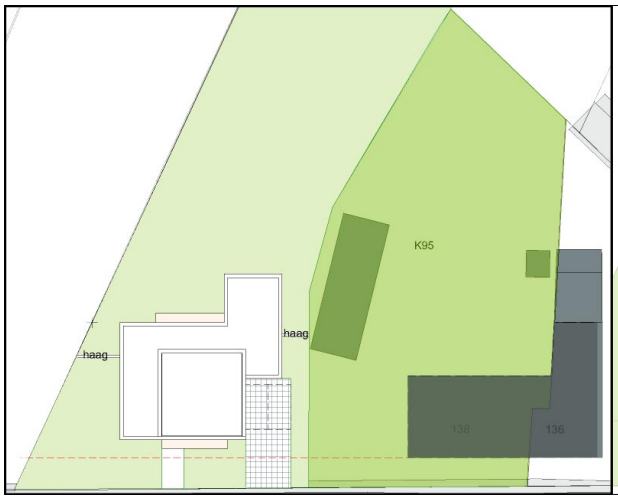
Streetview 1



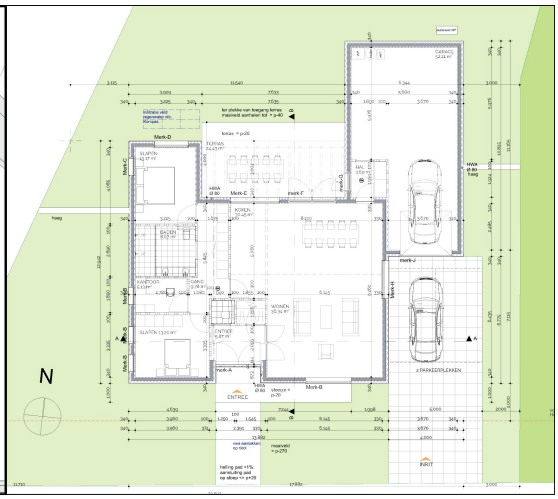
Streetview 2

2.3 Beoogd project

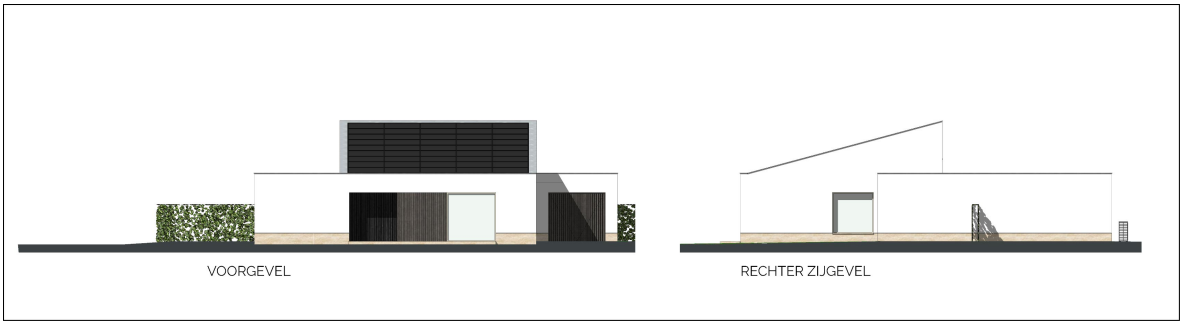
Het voornemen bestaat om ter plaatse van onderhavige locatie één levensloopbestendige woning te realiseren voor eigen bewoning. Daarvoor wordt het bestaande perceel ter plekke, welke reeds in eigendom is van initiatiefnemer, gesplitst. De nieuwe woning zal levensloopbestendig worden uitgevoerd met alle voorzieningen op de begane grond zoals een woonkamer, keuken, twee slaapkamers, badkamer en een garage. De nieuwe woning heeft een vloeroppervlak van circa 220 m². In de nieuwe situatie blijf voor beide percelen afdoende ruimte voor bebouwing en/of bijbehorende buitenruimte. In navolgende afbeelding wordt de nieuwe situatie gevisualiseerd.



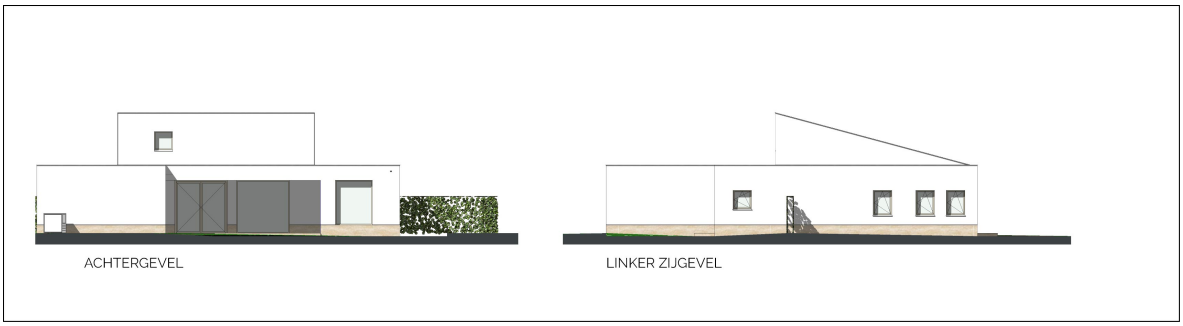
Ontwerp - situatietekening



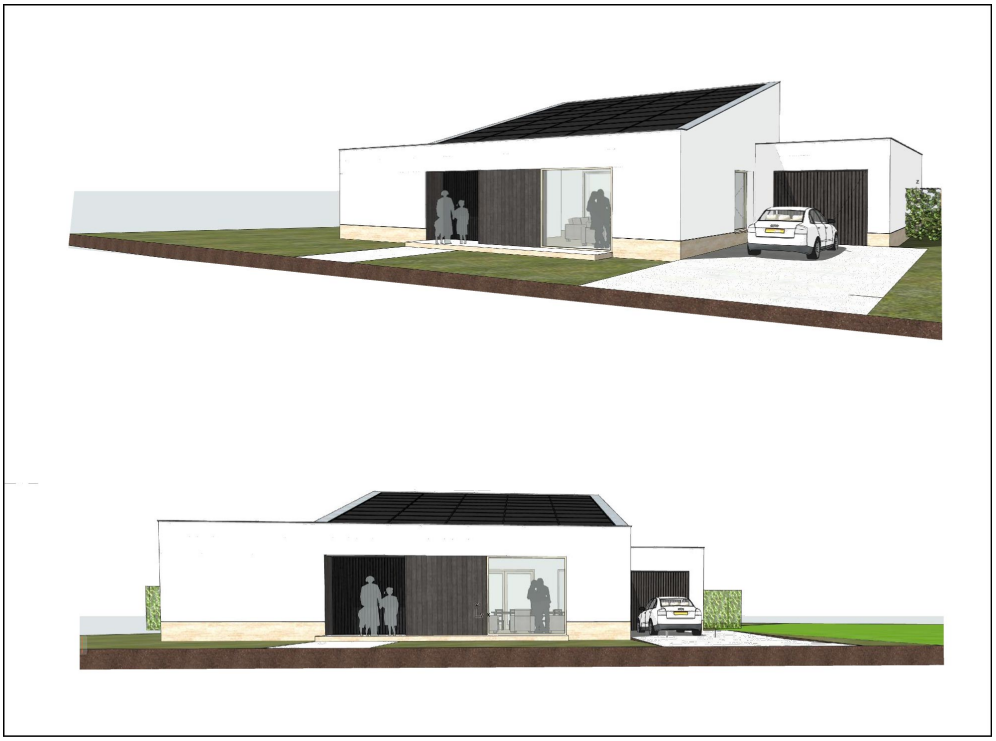
Ontwerp - plattegrond



Ontwerp - voorgevel en rechter zijgevel



Ontwerp - achter- en linker zijgevel



3D-impressies

2.4 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder nieuwbouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijke-effecten. Beoordeeld dient te worden of de effecten die optreden vanuit ruimtelijk-visueel oogpunt aanvaardbaar mogen worden bevonden.

In de bestaande situatie is ter plekke geen bebouwing aanwezig maar maakt onderdeel uit van bestaande woning met huisnummer 138. Aan de achterzijde van onderhavige locatie zijn recent meerdere woningen vergund. Gelet hierop zijn eventuele doorkijken/uitzichten vanaf de straat reeds niet meer aanwezig.

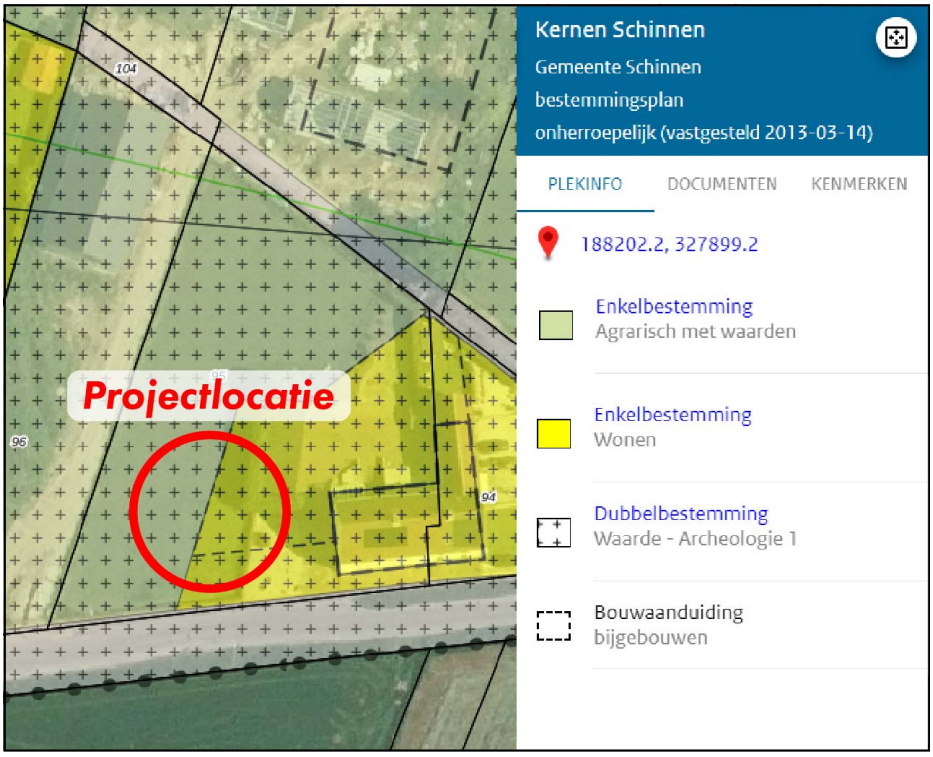
Voorliggend project voorziet in het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning aan de straat met gedeeltelijk een schuin dak. Het straatbeeld zal vanuit dat opzicht lichtelijk wijzigen. Gelet op het type woningen in de omgeving (relatief grote vrijstaande woningen) sluit onderhavig bouwplan hierop aan.

Gelet op bovenstaande is voorliggend project een plan dat ruimtelijk-visueel aanvaardbaar mag worden geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'

Ter plaatse van onderhavige locatie is op grond van de planologisch-juridische situatie het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen', vastgesteld door de raad op 14 maart 2013, van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan heeft de locatie deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en deels de bestemming 'Wonen'. Voorts is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en bouwaanduiding 'bijgebouwen' van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

Volgens artikel 25.2.1, onder a van de planregels, mogen op de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend woningen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Dit bouwvlak ontbreekt. Voorts is het bouwplan gedeeltelijk gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' op grond waarvan in beginsel geen woningen gebouwd mogen worden.

Verder is ter plekke sprake van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' welke, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd is voor de bescherming van archeologische waarden ter plekke.

3.2 Strijdigheid planologisch-juridische situatie

Op grond van de regels van de planologisch-juridische situatie is het realiseren van een levensloopbestendige woning ter plekke niet toegestaan. De gemeente heeft kenbaar gemaakt principemedewerking te verlenen aan het plan. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het voornemen alsnog te faciliteren. Er dient zodoende buitenplans te worden afgeweken van het planologisch-juridisch kader middels een omgevingsvergunning procedure. Ten behoeve van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in de gevraagde ruimtelijke onderbouwing.

3.3 (Ontwerp) bestemmingsplan 'Woningsplitsing en Kamerbewoning en Parkeren'.

Naast het geleden bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' is op grond van de vigerende planologisch-juridische situatie het ontwerp bestemmingsplan 'Woningsplitsing, kamerbewoning en Parkeren' van kracht. Dit bestemmingsplan voorziet in een eenduidige en passende planologisch-juridisch kader met betrekking tot het toegestane aantal woningen evenals het toegestane aantal bewoners/huishoudens en de samenstelling daarvan voor het gehele grondgebied van de gemeente Beekdaelen.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVl) en de Omgevingsverordening Limburg 2014/2021 (OvL2014/OvL2021). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld door de raad op 23 december 2019.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatverandering aan kan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met mede overheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid-Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid

(drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van toepassing. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Het beoogde bouwplan levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het project.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De POVI is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de omgevingsvisie meegenomen.

Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening. Daartoe hebben Provinciale Staten van Limburg in december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) vastgesteld. In hoofdzaak is de OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de voormalige OvL2014. Weliswaar is sprake van een aantal gewijzigde onderwerpen. Dit betreft regels aan gemeenten op het gebied van bijvoorbeeld wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Op basis van de OvL2021 is onderhavig projectgebied gedeeltelijk gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



Uitsnede Ovl2021

Buitengebied
De als 'buitengebied' aangewezen gebieden bieden voor volgens POVl kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw maar ook voor andere functies. Het provinciale beleid is er op gericht om de stad-land relaties te versterken en de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Vanuit de principes 'Meer stad, meer land' en 'Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden' streeft de provincie naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Buitengebied - Wonen
De provincie stelt in haar omgevingsvisie als opgave 'kwaliteiten buitengebied uitbouwen en versterken landschap en natuur'. De kwaliteiten moeten goed worden goed beschermd, beheerd en ontwikkeld door in te zetten op kwaliteit, kleinschaligheid en innovatie en het ondersteunen van inwoners, ondernemer en maatschappelijke partners.

Onderhavige plan voorziet in het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning voor initiatiefnemers die al geruime tijd woonachtig zijn in de buurtschap Hegge. Als gevolg van voorliggend project worden deze bewoners ondersteund.

4.2.2 Beschermingsgebieden

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2021 specifieke regelgeving gelden.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2021 met ligging projectgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Het projectgebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plaatse van onderhavig projectgebied geen sprake. In paragraaf 6.5.3 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Provinciaalwoonbeleid

De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg dateert van 2014. De afgelopen jaren is de Omgevingsverordening Limburg op een aantal punten aangepast door middel van het integreren van een aantal wijzigingsverordeningen. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeente Beekdaelen heeft als fusiegemeente ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Onderhavig project voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3.1 wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Ladder duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig project betreft het kunnen realiseren van één levensloopbestendige woning. Op basis van jurisprudentie is bepaald dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend project. De ter plaatse van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' en beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' vormen geen belemmeringen voor het beoogd project. Tevens is de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De gemeente Beekdaelen heeft als fusiegemeente ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de (voormalige) Zuid-Limburgse gemeenten.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dienen aan de bestaande planvoorraad toe te voegen woningen te worden gecompenseerd, hetzij middels fysieke sloop hetzij middels doen van een financiële storting in het (regionale) sloopfonds.

4.3.2 Beleidsregel 'ruim baan voor goede woningbouwplannen2021'

De gemeenteraad van Beekdaelen heeft op 9 december 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 24 december 2020 in werking getreden en komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria.

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame

verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Ad 1. Maatschappelijke meerwaarde

Het voornemen van de initiatiefnemer ziet op het realiseren van een vrijstaande woning voor eigen bewoning. De nieuwe woning wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Aan dit type woningen is veel behoefte, gelet op de vergrijzende samenleving.

Ad 2. Planologische aanvaardbaarheid

Omdat het voorliggend project voorziet in de toevoeging van slechts één (levensloopbestendige) woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet van toepassing voor het initiatief. Bij de principebesluitvorming ten aanzien van voorliggend voornemen heeft de gemeente Beekdaelen aangegeven dat op grond van het regionale woonbehoefte onderzoek Parkstad Limburg 2022 - 2032 er in Schinnen een vraag is naar nultredenwoningen in de koopsector.

Voorliggend project voorziet in het realiseren van een nultredenwoning in de koopsector. Daarnaast is sprake van een stedenbouwkundig passende invulling voor onderhavige locatie. Gelet hierop is voorliggend project planologisch aanvaardbaar.

Ad 3. Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Voorliggend project dient, vanwege de toevoeging van één woning, te worden voorgelegd aan de (regionale)

Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering. Deze commissie dient in te stemmen met het toevoegen van de woning aan de regionale woningmarktprogrammering.

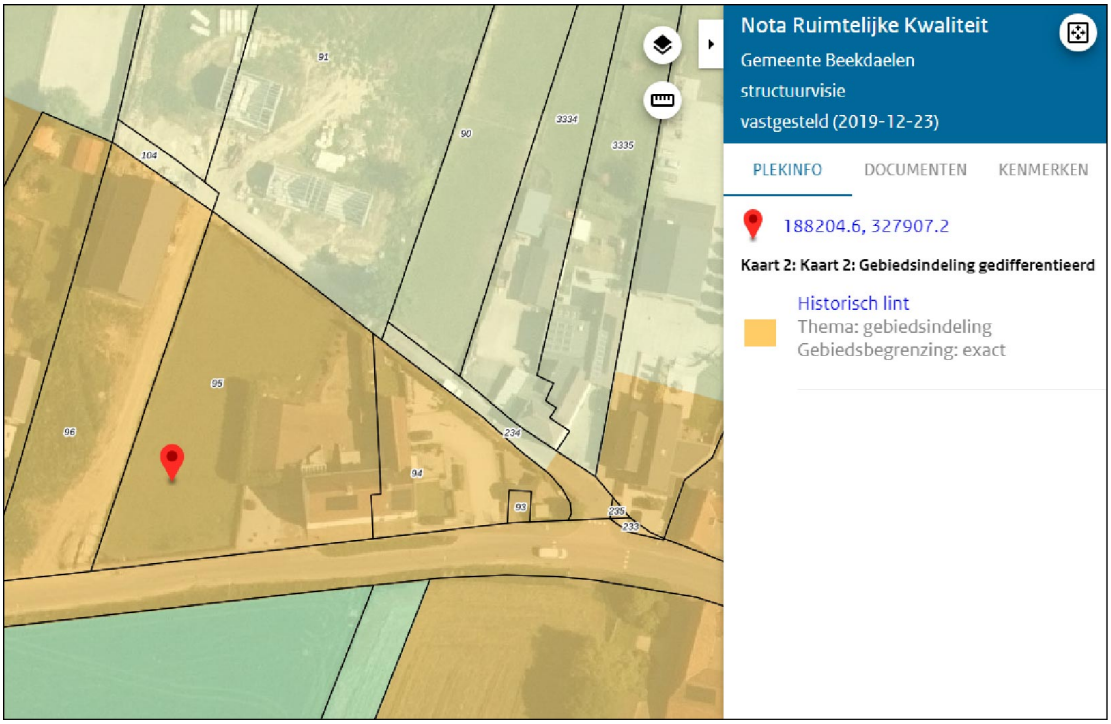
4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het regionale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige project niet strijdig is met dit beleid.

4.4 Gemeentelijke beleid

4.4.1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de structuurvisie 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit', vastgesteld door de raad van de gemeente Beekdaelen op 23 december 2019, geeft de gemeente de sturing aan bouwplannen om zo de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te waarborgen. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit is gericht op het beschermen en instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate afgestemd te zijn op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overweging te worden betrokken. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, de overgang naar het minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied en relatief grootschalige (agrarische) bedrijven.



Uitsnede kaart 'gebiedsindelingen' Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Beekdaelen met aanduiding projectlocatie

Onderhavig plangebied is op grond van de Nota Ruimte Kwaliteit aangeduid als liggend binnen een 'historisch lint'. Dit gebied omvat linten in- en aansluitend aan de historische kernen, alsmede zelfstandige buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Binnen deze gebieden is het beleid gericht op het beschermen en in stand houden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate afgestemd te zijn op de kleinschalige basisstructuur. Zichtlijnen vanuit het landschap dienen in de overweging te worden betrokken.

Zoals omschreven in paragraaf 2.4 voorziet voorliggend project in een passende invulling voor een vrijliggend perceel ter plaatse van een locatie waar geen sprake meer is van relevante doorkijken. Onderhavig plan is qua uitstraling en omvang passend binnen bebouwingslint ter plekke.

4.4.2 Conclusie gemeentelijke beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige project niet strijdig is met dit beleid.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging danwel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plekke geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dat kader is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

5.1.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van het project is, vanwege de toevoeging van nieuwe verblijfsruimten (de reguliere woning), een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Op grond van dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- analytisch blijkt dat in de bovengrond, behoudens een verhoogde concentratie cadmium, geen overige overschrijdingen worden aangetroffen;
- analytisch blijkt dat in de ondergrond, geen van de onderzochte parameters de normwaarden overschrijden;
- uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt dat diverse licht verhoogde concentraties boven de detectielimiet zijn aangetroffen, maar deze gehaltes overschrijden niet de maximale waarde voor klasse Landbouw/natuur.
- in het grondwater zijn lichte overschrijdingen met vluchtige aromaten aangetroffen. Deze aangetroffen concentraties vormen geen belemmering voor de beoogde bouwplannen.
- zintuigelijk zijn tijdens het verrichten van het bodemonderzoek geen asbestverdachte materialen aangetoond. Geen van de onderzochte asbestconcentraties overschrijden de detectiegrenzen van 2 mg/kg ds.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen en/of beperkingen zijn verbonden aan de beoogde bouwplannen.

5.1.3 Conclusie bodem

Gelet op de uitkomsten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor het project.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. De project locatie is niet gelegen nabij industriegebied. Wel is de projectlocatie gelegen nabij de A76 en het spoortraject tussen Maastricht en Heerlen welke op grond van de Wet geluidhinder zijn gezoneerd. In dat kader is een akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2.

Middels een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het weg- en spoorweglawaai niet zodanig is dat de, in de Wetgeluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een aanvraag oor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd ingediend moeten worden.

5.2.2 Akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In navolgende tabel zijn de hoogste overschrijdingen weergegeven:

(Spoor)weg	*Voorkeurs-grenswaarde*	*Maximale ontheffings-waarde*	*Overschrijding voorkeurs-grenswaarde*	*Dove gevel*	*Hogere waarde*
A76	48 dB	53 dB	5 dB	-	53 dB
spoortraject Spaubeek - Schinnen	55 dB	68 dB	-	-	n.v.t.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt overschreden. Omdat in het onderzoek gemotiveerd is aangegeven dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen op overwegende bezwaren stuiten, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In een nader onderzoek is de karakteristieke geluidwering onderzocht. Dit betreft een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3. Uit de resultaten van het aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat het bouwplan voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit en een aanvaardbaar binnenniveau gegarandeerd kan worden.

5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid, met toepassing van de geluidwerende maatregelen, geen belemmering voor onderhavige project.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

5.3.2 Bedrijvigheid

Beoordeeld dient te worden of in de nieuw te realiseren woning vanwege omliggende bestaande bedrijfsactiviteiten een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Hegge 158

Ten opzichte van het projectgebied is aan de westzijde (Hegge 158) een bedrijfsbestemming gelegen ten

behoeve van een nutsvoorziening. Uitgaande van de categorie 'gasdistributie bedrijven, gasontvang- en verdeelstations, cat. D' (SBI-2008: 35) genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 50 meter vanwege geluid- en gevaar in acht te worden genomen tussen de grens van de inrichting en de gevel van een (geluid)gevoelig object. De afstand tussen de inrichtingsgrens van bovengenoemde bedrijfslocatie tot onderhavig projectgebied is circa 90 meter. In dat kader wordt voldaan aan de richtafstand.

Bedrijventerrein Borgerweg
Aan de overzijde van de snelweg aan de noordzijde van het project gebied bevindt zich tevens het bedrijventerrein Borgerweg. Op grond van de bestemming is het toegestaan om ter plekke bedrijfsactiviteiten te bezigen uit de categorie 1, 2 en 3.1. Uitgaande van de richtafstanden vernoemd in de VNG-publicatie geldt een grootste richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de inrichtingsgrens van het bedrijventerrein tot onderhavig projectgebied bedraagt circa 150 meter. In dat kader wordt voldaan aan de richtafstand.

Overige bedrijvigheid
Voorts zijn in de nabije omgeving sprake van kleinschalige bedrijvigheid welke binnen bestaand woon- en leefklimaat ter plekke gerealiseerd kan worden. Gelet hierop kan worden aangenomen dat deze (kleine of voormalige) bedrijfslocaties geen belemmeringen vormen voor, respectievelijk belemmerd worden door, een woningbouwontwikkeling ter plaatse van onderhavige locatie.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het beoogd project.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16

Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan 1.500 tot woningen niet in betekenende mate

bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend voornemen voorziet in realisatie van één woning is daarmee dermate kleinschalig, dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

NIBM-tool InfoMil
Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 2.434 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2434
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,36**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen
Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet van toepassing op voorliggend project.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit
Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het project.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen
In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object namelijk een regulier woning. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of het project ertoe leidt dat een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van extern veiligheid.

5.5.2 Beleid
Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het

plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.5.3 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

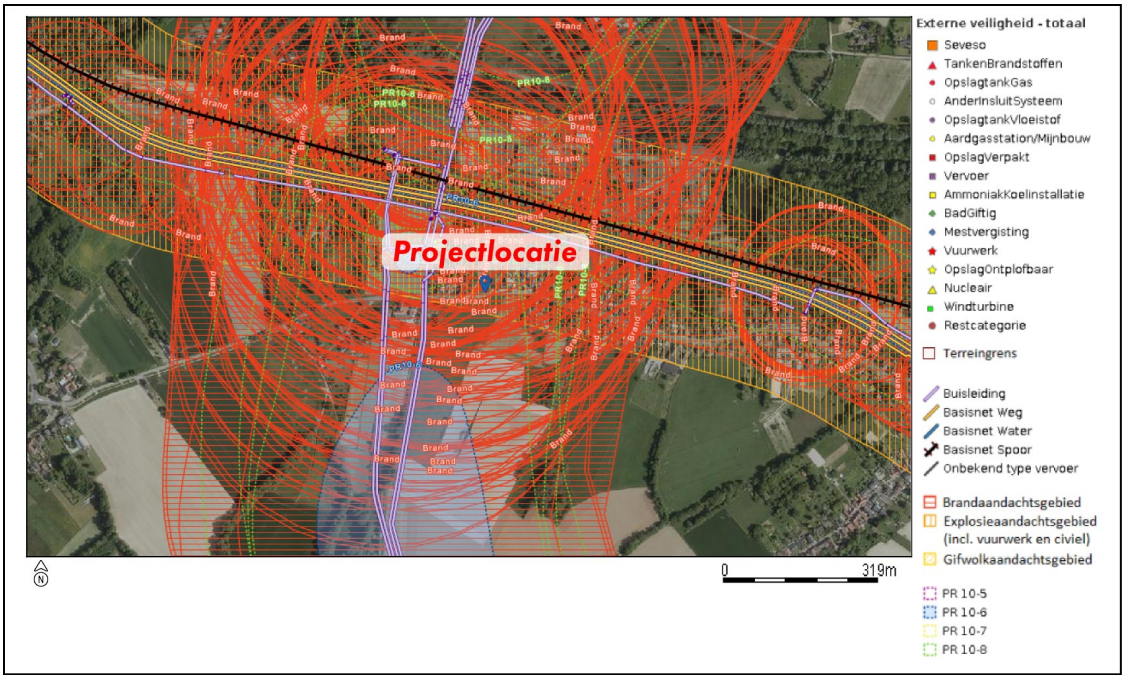
Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de personendichtheid niet significant toe. Dientengevolge dient het groepsrisico niet verder te worden beschouwd.

5.5.4 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6}-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.5 Risicovollebronnen

Ten behoeve van de beoordeling van het realiseren van onderhavig (beperkt)kwetsbaar object en de mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de kaart van het Register Externe Veiligheid (REV) geraadpleegd.



Uitsnede kaart 'externe veiligheid' (REV)

Gelet op bovenstaande afbeelding is ter plekke sprake van diverse risicobronnen en aandachtsgebieden. Ter plaatse van onderhavige locatie is overwegend sprake van een regulier woon- en leefklimaat waarop in de huidige situatie voor het onderdeel externe veiligheid reeds een afweging voor plaats heeft gevonden. Er dient derhalve beoordeeld te worden of het project ertoe leidt dat er een nieuw onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van externe veiligheid.

In dat kader kan aangenomen worden dat, gelet op de planologische mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan en de ligging van meerdere woningen in de nabij omgeving van het projectgebied het risico als gevolg van voorliggend project voor zowel het plaatsgebondenrisico alsook het groepsrisico niet significant wijzigt. De risicobronnen vormen in vergelijking met het huidige woon- en leefklimaat ter plekke in beginsel geen verhoogd risico en er is sprake van een veilige leefomgeving.

Voorts wordt in het kader van beheersbaarheid (inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten) en zelfredzaamheid (van personen) tevens overwogen dat het personendichtheid in het plangebied niet wijzigt en daarmee de beheersbaarheidsmaatregelen en mate van zelfredzaamheid in de directe omgeving gelijk blijft. Tevens is de locatie goed ontsloten. Dientengevolge wordt een nieuwe verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag niet aan de orde geacht.

5.5.6 Conclusie externe veiligheid

Gelet op bovenstaande uiteenzetting omtrent ‘externe veiligheid’ wordt vastgesteld dat de beoogde woningtoevoeging niet zorgt voor een significant verhoogd groeps- of plaatsgebonden risico en sprake is van een veilige leefomgeving. Planologische gezien wordt derhalve een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in Hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

De Nederlandse wetgeving ten aanzien van archeologische waarden is opgenomen in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan zijn sinds 1 januari 2024 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van de wetgeving is om het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheersmaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Op grond van deze wetten worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de bescherming van archeologische waarden.

6.1.2 Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'

In het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' zijn voor bescherming van archeologische waarden diverse dubbelbestemmingen opgenomen. Ter plaatse van het projectgebied is dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'**.**

Op basis van deze dubbelbestemming is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien de geplande bebouwing is gelegen binnen een afstand van 50 meter van een archeologische vindplaats danwel het een oppervlak van groter dan 500 m² en er een bodemverstoring plaatsvindt van 0,50 meter beneden maaiveld.

Voorliggend project heeft een oppervlak van circa 220 m² en is voor zover bekend niet gelegen binnen 50 meter van een archeologische vindplaats en valt daarom buiten de hierboven genoemde grenzen. Archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

6.1.3 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven- en ondergrondse leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. De nieuw te realiseren woningen zullen hierop moeten worden aangesloten. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.2.3 Conclusie kabels en leidingen

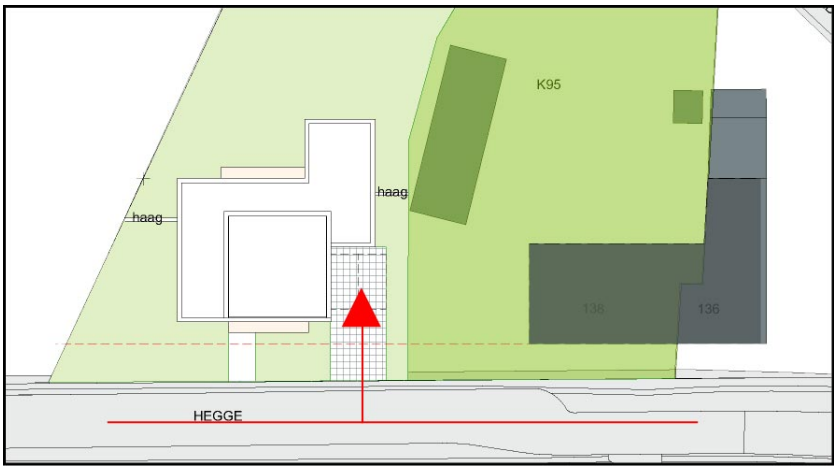
Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het project.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot het project dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Ter plaatse van het projectgebied is in de bestaande situatie geen inrit- en ontsluiting aan de Hegge aanwezig. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woning dient een nieuwe inrit te worden aangelegd. In onderstaande afbeelding is deze nieuwe inrit gevisualiseerd.

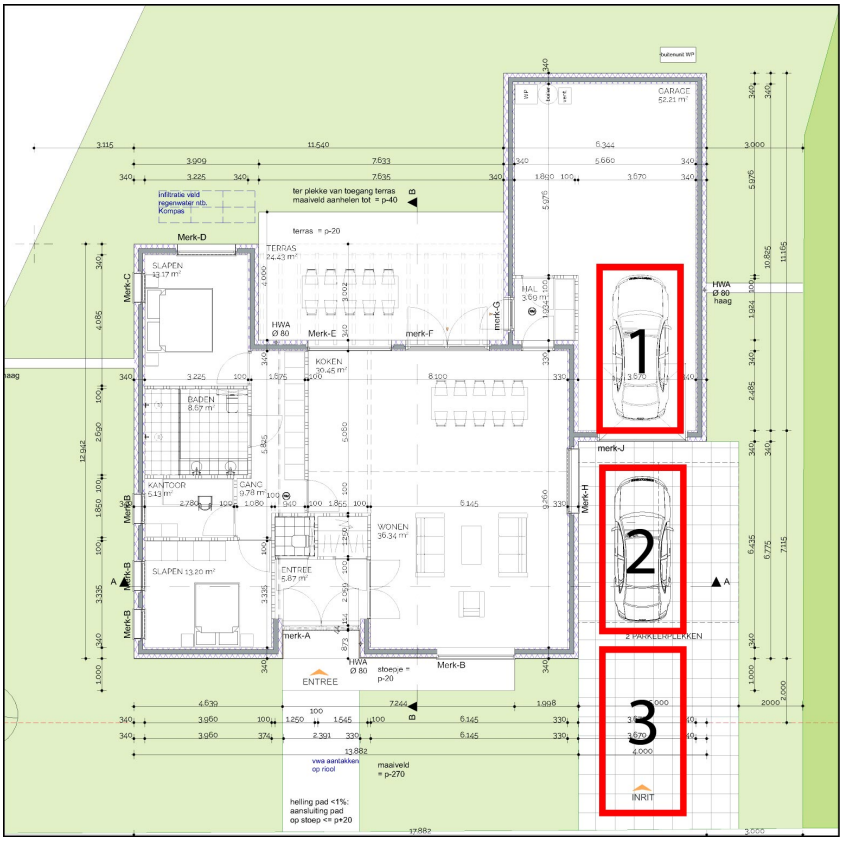


Uitsnede bouwtekening met aanduiding inrit

Voorts neemt als gevolg van het project het aantal voertuigbewegingen van- en naar het projectgebied toe. Op grond van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (versie 381) kan voor één woning (koop, huis, vrijstaand) worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van 8,6 voertuigbewegingen per werkdag etmaal in een gebied gekenmerkt als 'rest bebouwde kom' en 'matig stedelijk gebied'. De toename van de verkeersgeneratie door het toevoegen van één woning is dermate laag dat de straat Hegge deze verkeersbewegingen moeiteloos aan kan.

6.3.2 Parkeren

Uitgaande van de CROW-kencijfers dient voor één woning (koop, huis, vrijstaand) uitgegaan te worden van 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen. Gelet hierop dient te worden voorzien in drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Gelet op de grootte van het terrein kan afdoende ruimte beschikbaar worden gemaakt om te voorzien in drie parkeerplaatsen. Op onderstaande afbeelding zijn drie parkeerplaatsen gevisualiseerd.



Uitsnede bouwtekening met aanduiding parkeerplaatsen (blauw)

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect parkeer vormt geen belemmering voor het project.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

6.4.2 ProvinciaalWaterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

6.4.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

6.4.4 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie

of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.5 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Sinds de nieuwe keur van april 2019 dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap Limburg. Het waterschap geeft haar advies over de plannen.

6.4.6 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het projectgebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater
Het afvalwater als gevolg van voorliggen project zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Beekdaelen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen
Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een infiltratiesloot, of - buffer. Ook is het mogelijk om het op te vangen hemelwater te (her)gebruiken ten behoeve van een grijswatersysteem.

Capaciteit hemelwatervoorziening
Op 1 april 2019 zijn de nieuwe Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgelegd dat bergings-/infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dienen te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd eens in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor Zuid-Limburg (Heuvelland) geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm.

Voorliggend project impliceert een toename van het dakoppervlak van netto 220 m². Vanwege voorliggend project dient de hemelwatervoorziening een capaciteit te hebben van 220 x 0.08 mm = 17,6 m³. Initiatiefnemer zijn voornemens om een infiltratieveld t.b.v regenwater te realiseren. Bij nadere uitwerking van deze voorziening dient rekening te worden gehouden met voornoemde inhoudsmaat.

Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast
Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen

water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn.

6.4.7 Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor het project.

6.5 Natuurbescherming

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming.

6.5.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van natuurwaarden binnen een Natura 2000-gebied, moet een vergunning worden aangevraagd. Gedeputeerde staten van de provincie zijn het bevoegd gezag voor verlening van deze vergunning. Indien eerst een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een activiteit waarvoor tevens een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is vereist, dan haakt de natuurtoets aan bij de omgevingsvergunning. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het Natuurnetwerk Nederland geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), daarnaast zijn volgens de provinciale verordening geen natuurwaarden binnen het projectgebied aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Geleenbeekdal'. Dit betreft een Habitatrichtlijngebied en ligt op ca. 530 meter afstand ten noordoosten van het projectgebied.

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura 2000-gebieden, dient onderzocht te worden of er voor het project een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig is.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden. Voor het project betreft het de uitstoot van stikstof als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase. Dit betekent dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de bouw- en gebruiksfase.

Derhalve is door Aelmans ROM B.V. een stikstofonderzoek uitgevoerd voor zowel de realisatiefase (incl. sloop) en de gebruiksfase. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 4.

Uit de resultaten van het onderzoek naar de invloed van NOx- en NH3-emissie van de realisatie- en gebruiksfase op Natura 2000-gebieden blijkt, dat er als gevolg van het project in de nieuwe situatie geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is derhalve niet nodig.

6.5.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet tevens duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is eveneens vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing zal worden verleend.

Standaard geldt voor het projectgebied de algemene zorgplicht zoals die in Wet natuurbescherming centraal staat (artikel 1.11 Wnb). Dit houdt in dat voorafgaand aan een ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen voor in het wild levende dieren en planten zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Bovendien moeten de handelingen in logisch verband staan met de ontwikkeling en geen doel op zich vormen. Deze zorgplicht geldt ten allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

In de huidige situatie is het projectgebied in gebruik als weiland. Er zijn geen planten of bomen aanwezig ter plaatse van de bouwlocatie. Verblijfplaatsen in bomen en planten van mogelijk beschermde soorten zijn dan ook niet aanwezig. Gelet op de relatief kleinschaligheid van het plan en het huidige gebruik (en de daarbij komende algemene snoeiwerkzaamheden) wordt de aanwezigheid van beschermde soorten flora- en fauna niet verwacht.

Gelet op het karakter en het huidige gebruik van de bestaande bebouwing ligt het niet in de verwachting dat ter plekke beschermde soorten flora en fauna voorkomen. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijk beschermde soorten wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

6.5.3 Kernkwaliteiten

Zoals eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden - waarvan in casu sprake is - een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontractzeer open naar besloten

Het projectgebied ligt aan de rand van de kern Schinnen op de rand van het besloten bebouwde gebied naar het open buitengebied. Bij voorliggend project wordt één woning gerealiseerd. Aan de achterzijde van onderhavig perceel is reeds bebouwing vergund. Gelet hierop zijn geen doorkijkjes meer mogelijk en is herinvulling van onderhavige locatie met woningbouw een passende invulling in het besloten straatbeeld aan deze zijde van de weg. Als gevolg van voorliggend project is derhalve geen sprake van een onevenredige aantasting van het schaalcontrast zeer open naar besloten.

Het groene karakter

Het projectgebied ligt aan de rand van de kern Schinnen. In bestaande situatie is sprake van een weiland met gras. Als gevolg van voorliggend project worden bestaand groenstructuren behouden en/of juist een nieuwe tuin gerealiseerd. Gelet hierop en de beperkte groene karakter ter plekke zal deze kernkwaliteit niet onevenredig worden aangetast.

Reliëf en ondergrond

Hoewel over het gehele perceel een lichte helling omlaag betreft is ter plaatse van de beoogde bebouwing het reliëf minimaal. Ten behoeve van voorliggend project is het niet noodzakelijk om het maaiveldverloop of de ondergrond aan te passen. Geen sprake is van een onevenredige aantasting van het deze kernkwaliteit.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed. In dat kader kan geen sprake zijn van onevenredige aantasting van deze kernkwaliteit.

6.5.4 Conclusie natuur en landschap

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmering voor het project

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Ten behoeve van voorliggend bouwproject worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen beoogd:

- 36 PV Panelen.
- Waterinfiltratievoorziening.
- Warmtepomp.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of
- branches in de detailhandel.

De gemeente Beekdaelen sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een

planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente Beekdaelen en de initiatiefnemer van voorliggend project is een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Initiatiefnemer hecht veel waarde aan communicatie met de omgeving. In dat kader is ten behoeve van voorliggend project een omgevingsdialoog uitgevoerd met de buren en de naast omgeving. De rapportage van dit dialoog is aan de gemeente toegestuurd. De omwonenden zijn op de hoogte van de plannen en hebben hier geen directe bezwaren tegen.

Hoofdstuk 8 Afweging van belangen en conclusies

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de locatie Hegge ong. te Schinnen een levensloopbestendige woning te bouwen. De woning wordt gesitueerd naast de bestaande woning ter plaatse van Hegge 138 en de woning met huisnummer 9 en 146.

Het realiseren van de nieuwe woning is op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' niet mogelijk. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het voornemen alsnog te faciliteren. Er dient zodoende buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een projectafwijkingsprocedure. Ten behoeve van de afwijkingsprocedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat bouw van een woning op onderhavige locatie niet bezwaarlijk is.

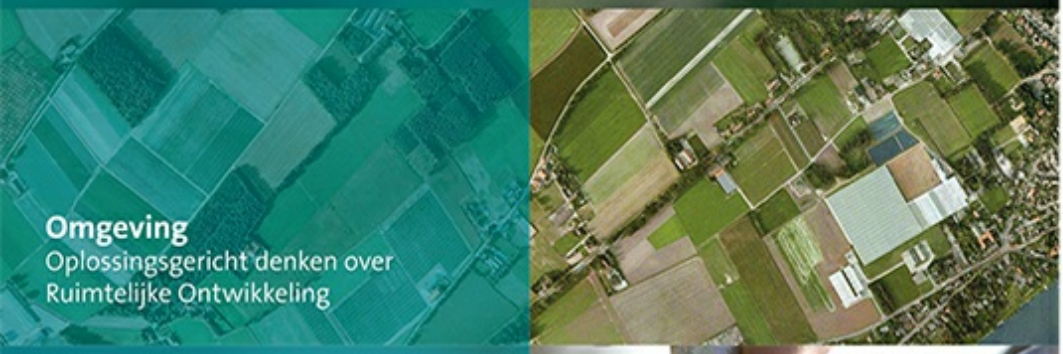
Tegen het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij onderhavig project, ondanks strijdigheid met het geldende bestemmingsplan, sprake is van goede ruimtelijke ordening.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com