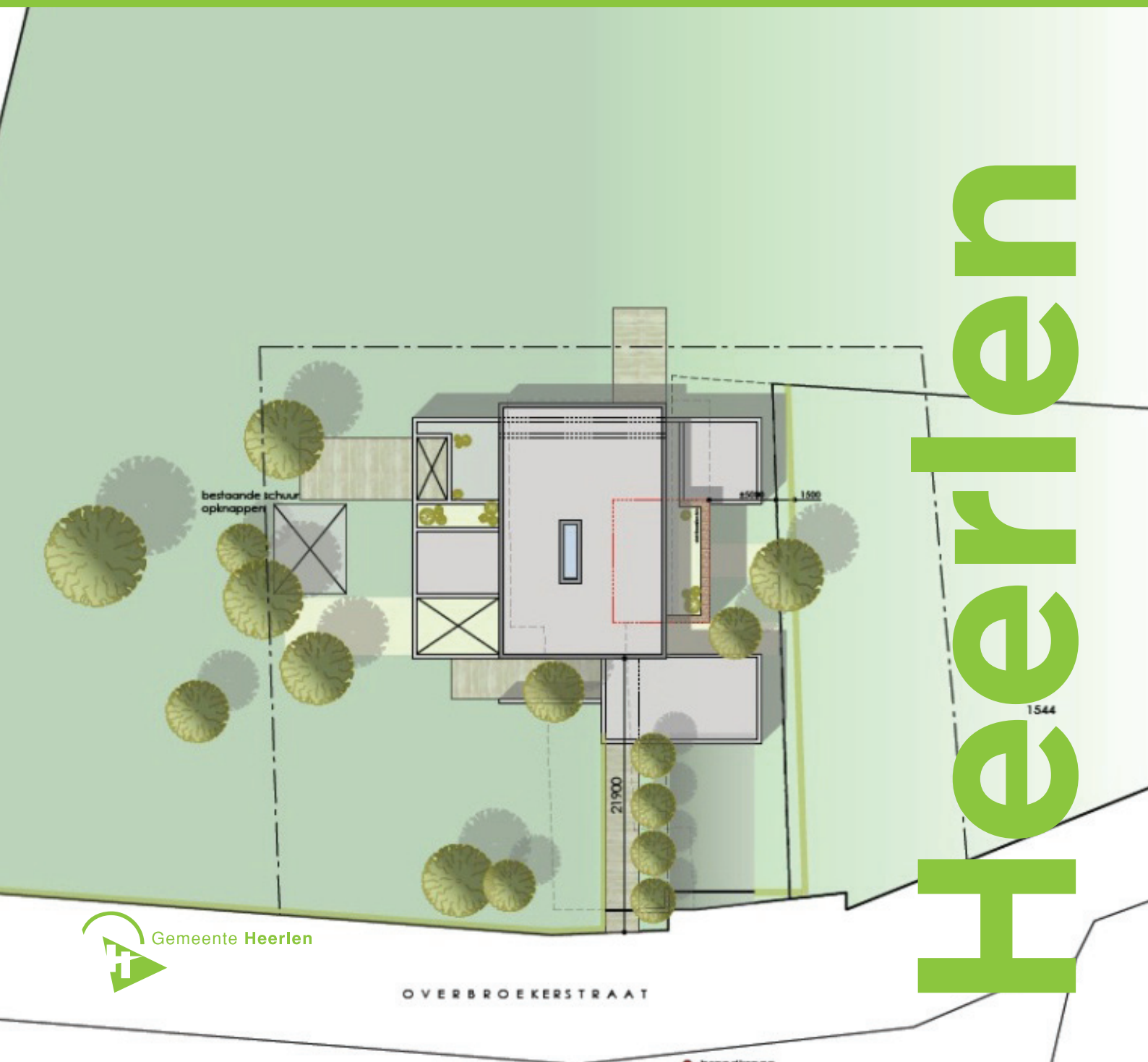


Bestemmingsplan

Overbroekerstraat 110



Gemeente Heerlen

Heerlen

Documentnr. 11/02839/V/M/PO
Dossiernr. M15552.38
IDN-nr. NL.IMRO.0917.BP010600W000001-0401

**Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu**

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling
en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

BESTEMMINGSPLAN

OVERBROEKERSTRAAT 110

Status : vastgesteld

Datum : 5 juni 2013

Naam opdrachtgever : Nouville Ontwikkeling B.V.

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM

Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal

De opdracht is uitgevoerd door : mr. P.H.J. Soogele



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

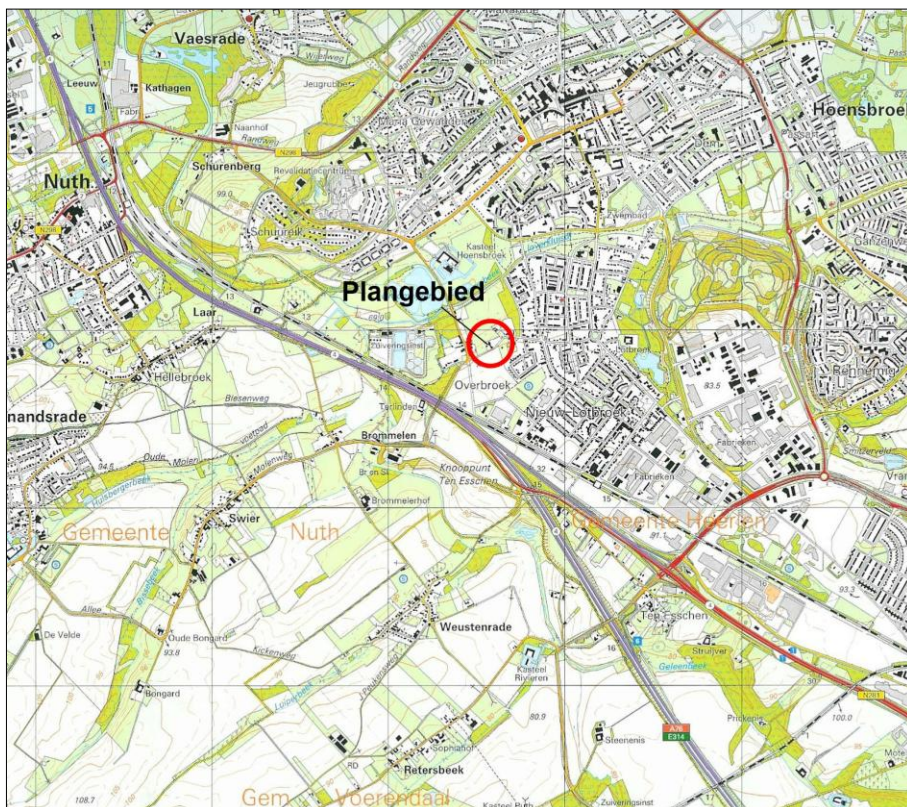
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Beoogde planontwikkeling	6
2.3 Ruimtelijke effecten	7
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	9
3.2.2 Perspectieven	9
3.2.3 Provinciale waarden.....	11
3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	12
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid.....	13
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Bodem.....	15
4.1.1 Algemeen.....	15
4.1.2 Beleidskader.....	15
4.1.3 Uitgevoerde onderzoeken	15
4.1.4 conclusie	16
4.2 Geluid.....	16
4.3 Milieuzonering	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.4.1 Algemeen.....	18
4.4.2 Het besluit NIBM	18
4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen	19
4.4.4 Conclusie	19
4.5 Externe veiligheid	19
4.5.1 Beleid	19
4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten.....	20
4.5.3 Conclusie externe veiligheid	21
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	22
5.1 Archeologie	22
5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	22
5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden	22
5.2 Kabels en leidingen	23
5.3 Verkeer en parkeren.....	23

5.3.1 Verkeersstructuur	23
5.3.2 Parkeren	23
5.4 Waterhuishouding	24
5.4.1 Nationaal Waterplan	24
5.4.2 Provinciaal beleid	24
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	24
5.4.4 Conclusie	25
5.5 Natuur en landschap	25
5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS	25
5.6 Flora en fauna	26
5.6.1 Algemeen	26
5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg	27
5.6.3 Gebiedsbescherming	27
5.6.4 Conclusie flora en fauna	28
5.7 Duurzaamheid	28
6. UITVOERBAARHEID	29
6.1 Grondexploitatie	29
6.1.1 Algemeen	29
6.1.2 Exploitatieplan	29
6.2 Planschade	29
7. PLANSTUKKEN	31
7.1 Algemeen	31
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	31
7.2.1 Toelichting	31
7.2.2 Regels	32
7.2.3 Verbeelding	32
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE	34
8.1 Inleiding	34
8.2 Vooroverleg	34
8.3 Inspraak	34
8.4 Formele procedure	35
8.4.1 Algemeen	35
8.4.2 Zienswijzen	35
9. BIJLAGEN	36

1. INLEIDING

Aan de Overbroekerstraat 110 te Hoensbroek was een oude boerderij gelegen met een riante huiskavel. De boerderij was in een slechte staat van onderhoud en de bedrijfswoning voldeed niet meer aan de huidige eisen van wooncomfort. De agrarische bestemming, die nu nog op het perceel rust, is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kasteel Hoensbroek' (vastgesteld d.d. 07-02-2006, onherroepelijk d.d. 22-11-2006). De stankcirkel, behorende bij deze agrarische bestemming, belemmert voor een deel het aan de overzijde van de straat gelegen woningbouwplan 'Overbroek' van Nouville Ontwikkeling B.V..



Figuur 1: uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Toen de mogelijkheid zich voordeed, heeft Nouville Ontwikkeling B.V. onderhavige locatie aangekocht. Uiteindelijk is de locatie Overbroekerstraat 110 aan de familie Boosten verkocht waarbij contractuele verplichtingen tussen beide partijen zijn vastgelegd. Enerzijds mag de familie Boosten ter plekke geen bedrijfsvoering exploiteren die valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer. Anderzijds dient Nouville zorg te dragen voor de planologisch-juridische bestemmingswijziging naar woondoeleinden, waarmee de agrarische bedrijfsbestemming – en tevens de stankcirkel – komt te vervallen.

De gemeente Heerlen heeft middels brief d.d. 17 januari 2011 (kenmerk: V-10-0070) kenbaar gemaakt in te stemmen met de beoogde wijziging van de huidige vigerende bestemming in een (particuliere) woonbestemming.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

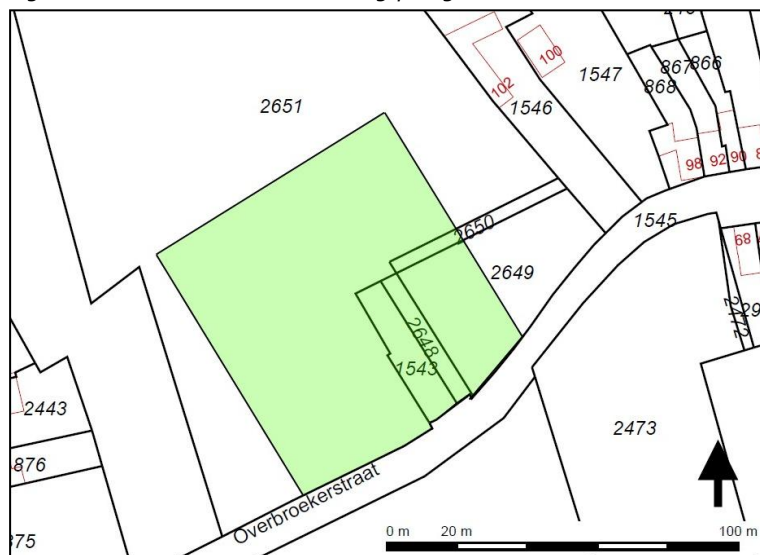
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Overbroekerstraat 110 te Hoensbroek. De bijbehorende weilanden strekken zich uit tot aan de overkluisde Caumerbeek. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heerlen – sectie V – nummers 1543, 2648, 2649 (ged.), 2650 (ged.) en 2651 (ged.) .



Figuur 2: Luchtfoto met aanduiding plangebied

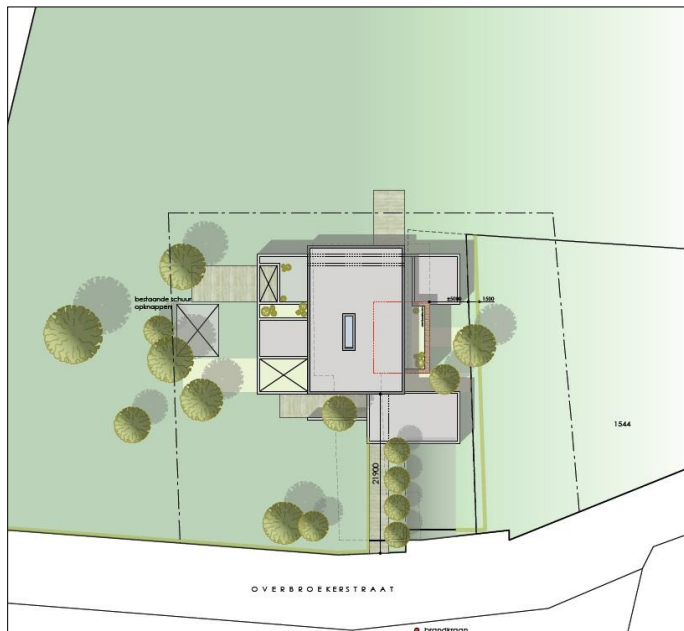


Figuur 3: plangebied op kadastrale ondergrond

Ten westen van het plangebied ligt enige woonbebouwing, waar achter de rioolwaterzuiveringsinstallatie Hoensbroek is gelegen. Verder ten westen ligt de autosnelweg A76. Ten noorden van het plangebied ligt kasteel Hoensbroek met het bijbehorende park en vijvers. Ten oosten ligt de woonbebouwing van de wijk Nieuw Lotbroek. Zuidelijk van het plangebied ligt het bouwterrein van Nouville Ontwikkeling B.V., waar de nieuwe wijk Overbroek wordt gerealiseerd.

2.2 Beoogde planontwikkeling

De familie Boosten heeft de bestaande boerderij afgebroken en een nieuwe woning opgericht. Hiervoor is in 2010 een ontheffing voor het strijdige gebruik verleend en in 2011 een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' afgegeven. Zowel de ontheffing als de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. Navolgende figuren geven een beeld van de binnen onderhavig plangebied te realiseren woning.



Figuur 4: situatietekening woning

Onderhavig bestemmingsplan wordt niet primair opgesteld voor het kunnen realiseren van het woningbouwplan van de familie Boosten. Het doel van dit bestemmingsplan is feitelijk het wijzigen van de vigerende agrarische bestemming in een woonbestemming, gebaseerd op contractuele verplichtingen tussen Nouville en de familie Boosten.

De wijziging van het bestemmingsplan is – naast het planologisch-juridisch vastleggen van de woonbestemming – noodzakelijk om de agrarische bedrijfsbestemming en de daarbij vastgelegde stankcirkel te laten vervallen. Zodoende wordt het woningbouwplan van Nouville aan de overzijde van de Overbroekerstraat niet (meer) belemmerd. Weliswaar biedt voorliggend bestemmingsplan beperkte flexibiliteit c.q. uitbreidingsmogelijkheden voor de woning van de familie Boosten. Mocht in de toekomst een kleine uitbreiding van de woning gewenst zijn, dan hoeft niet meteen een uitgebreide afwijkingsprocedure te worden doorlopen.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggend bestemmingsplan wijzigt de vigerende agrarische bestemming in een woonbestemming. Binnen de agrarische bestemming was al een bedrijfswoning aanwezig. De bouw van de woning van de familie Boosten is reeds geregeld via een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Als gevolg van voorliggend bestemmingsplan treden dan ook geen (extra) ruimtelijke effecten op.

3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Kasteel Hoensbroek' van de gemeente Heerlen.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Gelet op het vorenstaande levert het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

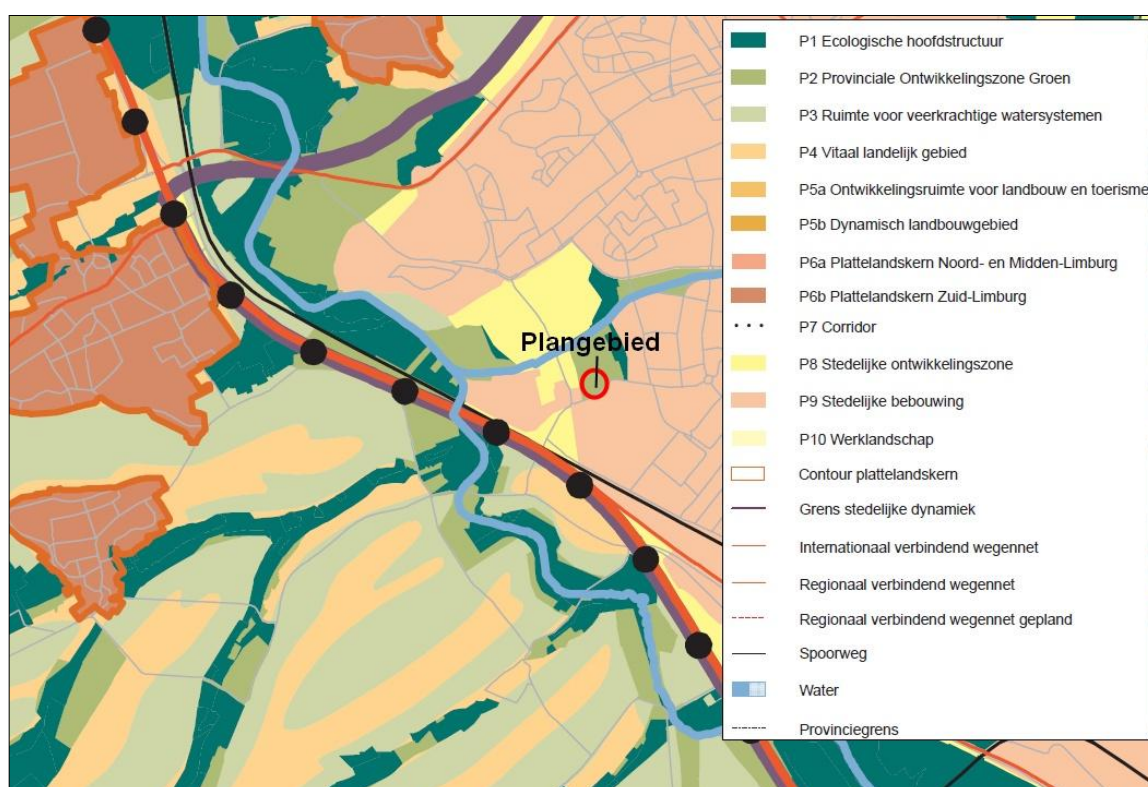
3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P2, Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Ten aanzien van het perspectief P2 geeft de provincie het navolgende aan.

De 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.



Figuur 5: uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

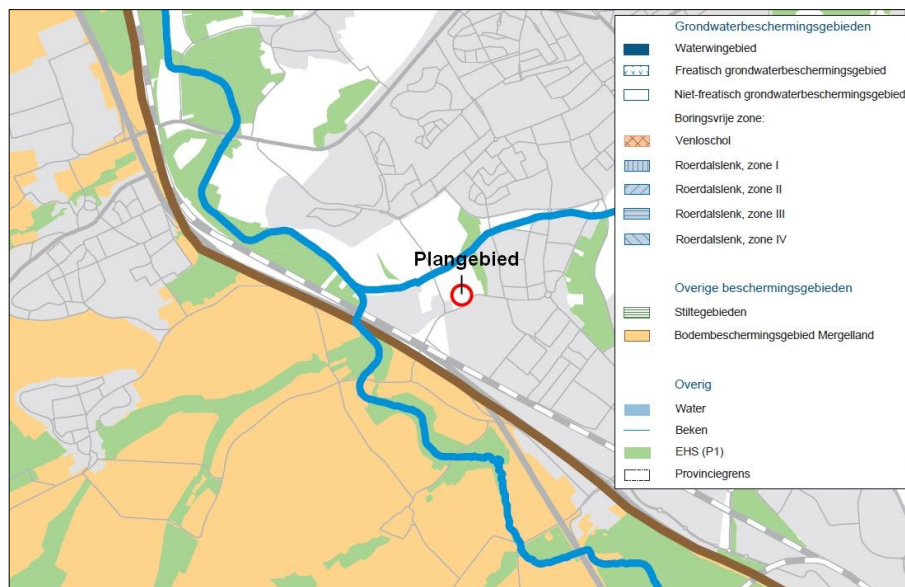
Het opnemen van een woonbestemming binnen de POG is in beginsel strijdig met het uitgangspunt dat in deze gebieden het behoud en de ontwikkeling van landschapswaarden richtinggevend zijn. De woonbestemming komt echter in de plaats van een agrarische bedrijfsbestemming, waarbij feitelijk geen extra versterking op zal treden. Door het opnemen van een woonbestemming wordt voorkomen dat ter plekke van het plangebied een boerderij kan worden gevestigd, waardoor eventuele emissie van ammoniak tot het verleden behoort.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

- Kristallen waarden

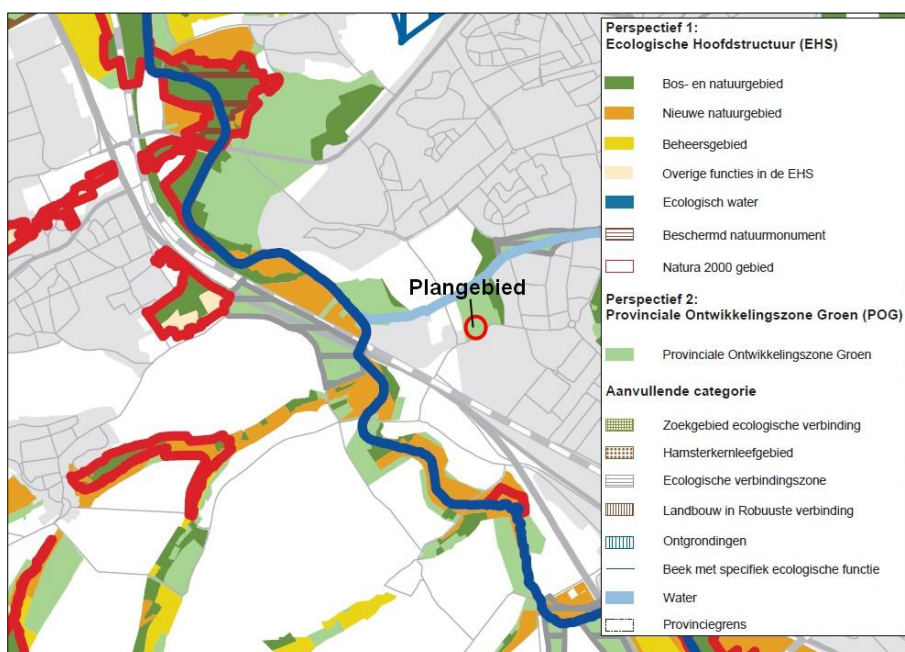
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 6: uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

- Groene waarden

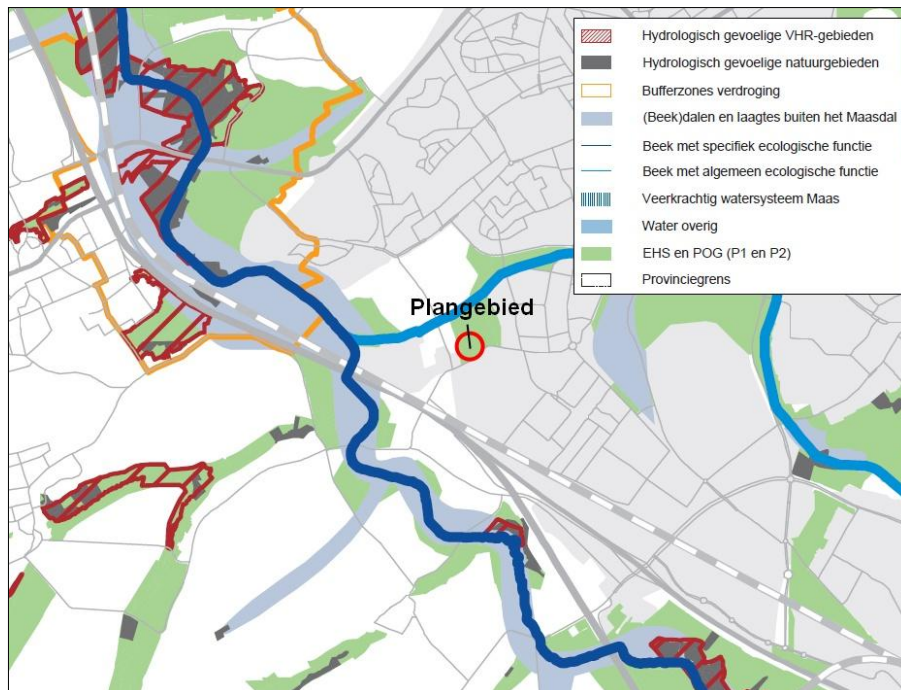
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied binnen de zogenaamde Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) is gelegen. Daarop is reeds in paragraaf 3.2.2 ingegaan.



Figuur 7: uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

- Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) blijkt wederom de ligging van onderhavig in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).



Figuur 8: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In casu is door de rayonplanoloog van de provincie aangegeven dat ter plekke een boerderij in verval verdwijnt. Hiervoor in de plaats komt een door de gemeente stedenbouwkundig goed bevonden nieuwbouwwoning. Tevens wordt teruggegaan in het aantal vierkante meters versterking, omdat de boerderij over een aanzienlijk bouwvlak beschikte dat op basis van het bestemmingsplan voor 80% mocht worden volgebouwd. Uitgaande van een bouwvlak van 40 meter bij 50 meter, betekent dit dat circa 1600 vierkante meter aan bebouwing mocht worden opgericht. De gerealiseerde woning heeft een oppervlakte van circa 300 m². Vanwege de beperktere bebouwingsmogelijkheden is sprake van kwaliteitsverbetering, waardoor een LKM-claim niet aan de orde is.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project niet in strijd is met het voorgestane provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

De gemeente Heerlen maakt onderdeel uit van Parkstad Limburg. Doel van dit samenwerkingsverband is de regio beter op de kaart te zetten en gezamenlijk te werken aan de kansen en bedreigingen voor de regio. In dit verband is ook de 'Regionale Woonvisie op hoofdlijnen 2006-2010' opgesteld. De Parkstad Raad heeft de looptijd van deze woonvisie verlengd tot en met 31 december 2012.

In de woonvisie is aangegeven hoe de verschillende woonmilieus in de regio zich gaan ontwikkelen, gelet op de demografische ontwikkelingen. De bevolking van Parkstad krimpt namelijk in aantal. Dit betekent echter niet dat de vraag naar woningen gelijktijdig afneemt. Ten gevolge van vergrijzing, extramuralisering en individualisering blijft er een vraag bestaan naar nieuwe woningen. Daarnaast is er een toenemende vraag naar andere woonmilieus en comfortabele woningen. In kwantitatief opzicht is er op termijn wellicht sprake van krimp, maar in kwalitatief opzicht gaat de woningmarkt van Parkstad groeien.

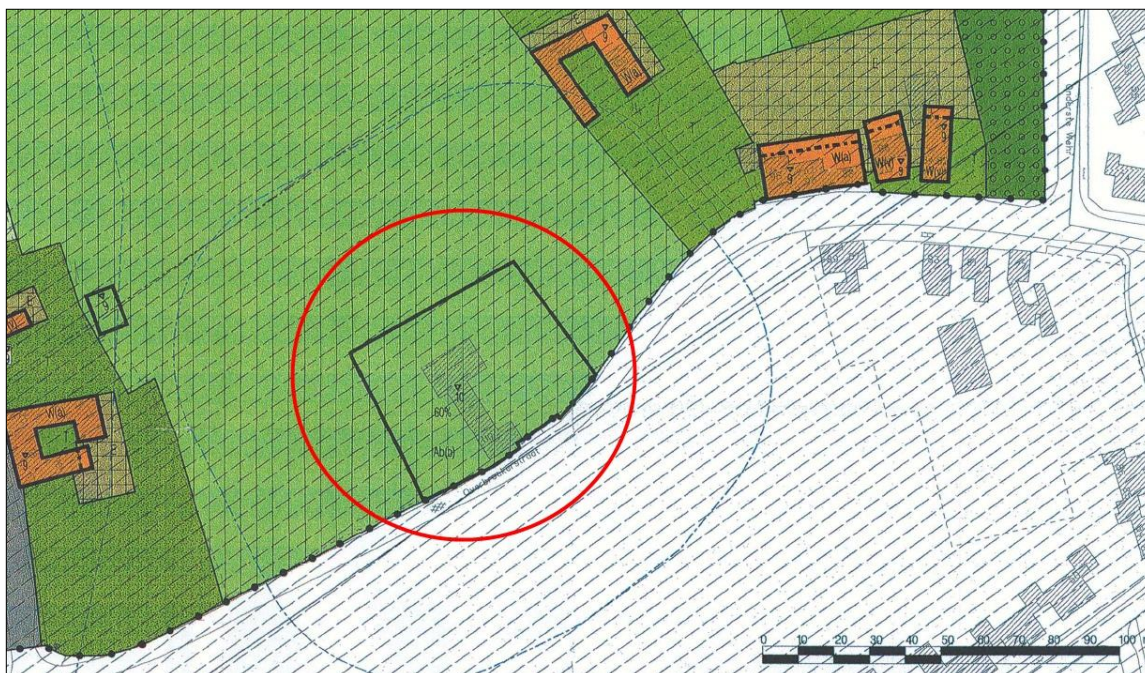
Aangezien bij het gesloopte agrarische bedrijf ook een (bedrijfs)woning aanwezig was, wordt in kwantitatief opzicht geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad.

Vanuit de 'Regionale Woonvisie op hoofdlijnen 2006-2011' zijn dan ook geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Momenteel is ter plekke van het plangebied het bestemmingsplan 'Kasteel Hoensbroek' van kracht. De locatie Overbroekerstraat 110 is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch bedrijf Ab(b) (bouwperceel)'. Tevens is een stankcirkel rondom voornoemde bestemmingsplan van 50 meter planologisch-juridisch vastgelegd. Ingevolge artikel 29 van de planregels zijn gronden met deze bestemming bestemd voor een agrarisch bedrijf.

De familie Boosten wenste op voornoemde locatie de bestaande bebouwing te slopen en een woning te bouwen. Dit was in strijd met de planregels van de vigerende bestemming. De gemeente Heerlen heeft middels toepassing van artikel 3.23 Wro en artikel 4.1.1, sub i, Bro ontheffing verleend voor het strijdige gebruik. Voor de realisatie van de woning is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze omgevingsvergunning is verleend en de woning is gerealiseerd.



Figuur 9: uitsnede vigerende bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld met het doel de nog vigerende agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hierdoor vervalt tevens de 'stankcirkel' van de agrarische bestemming, welke een belangrijke beperking vormt voor een deel van het aan de overzijde van de straat gelegen woningbouwplan 'Overbroek' van Nouville Ontwikkeling B.V.

Tevens wordt met voorliggend bestemmingsplan beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de te realiseren woning van de familie Boosten toegestaan. Hierdoor wordt flexibiliteit geboden voor eventuele toekomstige uitbreidingen aan of bij de woning.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. 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.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Bij een bestemmingsplanprocedure moet het bevoegde gezag Wet bodembescherming voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie.

4.1.2 Beleidskader

- Besluit Bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Hierin staan de kwaliteitseisen waaraan bouwstoffen, grond en baggerspecie voor het toepassen en hergebruiken moeten voldoen. Het Besluit zet een kwalitatieve stap in de richting van duurzaam bodembeheer. Het Besluit komt ook tegemoet aan de wens om maatwerk op gebiedsniveau beter mogelijk te maken. En het Besluit geeft de mogelijkheid om gericht toezicht te houden op de hele keten van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

- Bodembeheersplan

Voor de gemeente Heerlen is sinds 1 januari 2011 het bodembeleidsplan Heerlen van toepassing. In dit bodembeleidsplan wordt het gemeentelijk bodembeleid beschreven en het beleidsplan is derhalve het richtinggevend kader (uiteraard naast de wettelijke regelingen) voor zowel bodembescherming als bodemsanering.

4.1.3 Uitgevoerde onderzoeken

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken verricht:

1. Verkennend bodemonderzoek Overbroekerstraat 110 te Hoensbroek, gemeente Heerlen, d.d. 18 december 2007 (Aelmans ECO B.V.);
2. Oriënterend bodemonderzoek Overbroekerstraat 108-110 te Hoensbroek, d.d. 23 september 2008 (Royal Haskoning Nederland B.V.).

- Verkennend bodemonderzoek Overbroekerstraat 110 te Hoensbroek (Aelmans ECO B.V.)

In het verkennend bodemonderzoek van Aelmans ECO B.V. wordt ten aanzien van de landbouwgrond geconcludeerd dat uit enkele grondmengmonsters licht verhoogde concentraties cadmium, zink en/of arseen zijn aangetroffen. Aangezien het terreindeel waar deze concentraties zijn aangetroffen in de toekomst geen gevoeligere bestemming zal krijgen, vormt dit geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

Ten aanzien van de boerderij blijkt uit de analyseresultaten van enkele grondmengmonsters dat de concentraties cadmium, Pak en minerale olie de berekende streefwaarden overschrijden. De aangetroffen concentraties overschrijden echter niet de te hanteren

achtergrondwaarden. Tevens zijn zwakke tot matige bijmengingen met puinresten dan wel kooltjes aangetroffen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen de aangetroffen verontreinigingen dan ook geen beperking en/of belemmeringen voor het toekomstig gebruik als zijnde woondoeleinden.

De rapportage van dit bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**.

- Oriënterend bodemonderzoek Overbroekerstraat 108-110 te Hoensbroek (Royal Haskoning Nederland B.V.)

Royal Haskoning B.V. heeft in 2008 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de verplichting om een landsdekkend beeld van de omvang van de bodemverontreiniging in Nederland beschikbaar te hebben. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzochte locatie geen bijzonderheden zijn waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging als gevolg van de voormalige bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten. In de bovengrond zijn bodemvreemde bijmengingen waargenomen in de vorm van een sterke puin- en matige koolbijmenging. In de ondergrond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Tevens zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De bodemkwaliteit van de locatie Overbroekerstraat 108-110 te Hoensbroek is dan ook voldoende vastgelegd. Op basis van de verkregen resultaten wordt een vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van dit bodemonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

4.1.4 conclusie

In het Bodembeleidsplan 2011-2016 staat dat het bevoegd gezag voldoende inzicht moet hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie. De uitgevoerde bodemonderzoeken met betrekking tot onderhavig plangebied zijn voldoende representatief om te kunnen stellen dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Op basis van de verrichte bodemonderzoeken bestaan dan ook - voor wat bodemaspecten betreft - geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

Bij onderhavige planontwikkeling is alleen sprake van wegverkeerslawaaï.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Overbroekerstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Het plangebied ligt echter ook binnen de wettelijke geluidzone van de Klinkertweg. Uit een globale berekening van de gemeente Heerlen blijkt echter dat de geluidbelasting als gevolg van de Klinkertweg dermate is, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning zullen geen gevolgen hebben voor de in ontwikkeling zijnde wijk Overbroek. De woning wordt immers opgericht ter plekke van een reeds gesloopt agrarisch bedrijf. De vermindering van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het gestaakte agrarisch bedrijf zal gelijk zijn aan de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij de te realiseren woonbestemming aan de Overbroekerstraat 110 betreft Turner Flower aan de Klinkertstraat 27. Dit bedrijf ligt op circa 100 meter van het plangebied. Voor een bloemisterij zijn geen richtafstanden voorgeschreven in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstand is echter dermate ruim dat van overlast als gevolg van de bedrijfsvoering geen sprake zal zijn. De nieuw op te richten woning zal ook geen beperking vormen voor de bedrijfsvoering aan de Klinkertstraat 27, aangezien meerdere woningen op kortere afstand van de bedrijfslocatie zijn gelegen. De nieuw op te richten woonbestemming zal dan ook nooit maatgevend zijn bij eventuele bedrijfsuitbreidingen van Turner Flower.

Daarenboven is in het kader van voorliggend bestemmingsplan noemenswaardig dat hiermee de huidig nog vigerende stankcirkel (als gevolg van de voormalige agrarische bedrijvigheid ter plekke) komt te vervallen waardoor er geen milieubelemmeringen meer voor de directe omgeving bestaan.

Ter plekke van het plangebied was in het verleden een melkrundveehouderij gevestigd. Dit bedrijf viel onder de werking van het Besluit landbouw milieubeheer. Na verkoop van het pand zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Hierdoor is de melding in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer van rechtswege komen te vervallen.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming, is het aldus niet meer mogelijk dat ter plekke agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend.

Eventuele ontwikkelingen op omliggende terreinen worden als gevolg van het toekennen van een woonbestemming niet belemmerd. Het ter plekke gelegen agrarische bedrijf had immers een bedrijfswoning, waaraan ook getoetst moest worden indien zich ontwikkelingen op omliggende percelen voordeden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 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: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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.

4.4.2 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 tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Aangezien in casu sprake is van het realiseren van één burgerwoning (feitelijk ter vervanging van een bedrijfswoning), is onderhavige planontwikkeling NIBM.

Daarnaast 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 1.853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Het plan kan dan ook doorgang vinden op basis van artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wet milieubeheer.

4.4.3 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 gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavig bouwplan.

4.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 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.

- 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.

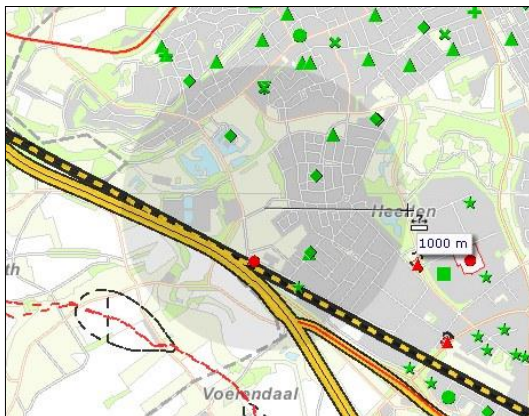
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van 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.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde 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.

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Figuur 10: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

- Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Uit bestudering van de Risicokaart is naar voren gekomen dat op circa 350 meter ten zuiden van het plangebied het transportbedrijf Erens is gevestigd. De daarbij behorende plaatsgebonden risicocontour bedraagt 20 meter en vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

- Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

- Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

De in de omgeving van het plangebied gelegen A76 bevindt zich op een afstand van circa 450 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter. Dit geldt ook voor de spoorlijn, welke ook op circa 450 meter van het plangebied ligt.

Het vorenstaande betekent dat met de A76 en de spoorlijn geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, deze routes vormen voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de planologische functiewijziging.

- Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

- Situatie plangebied inzake transportleidingen

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het aspect buisleidingen vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, 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.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

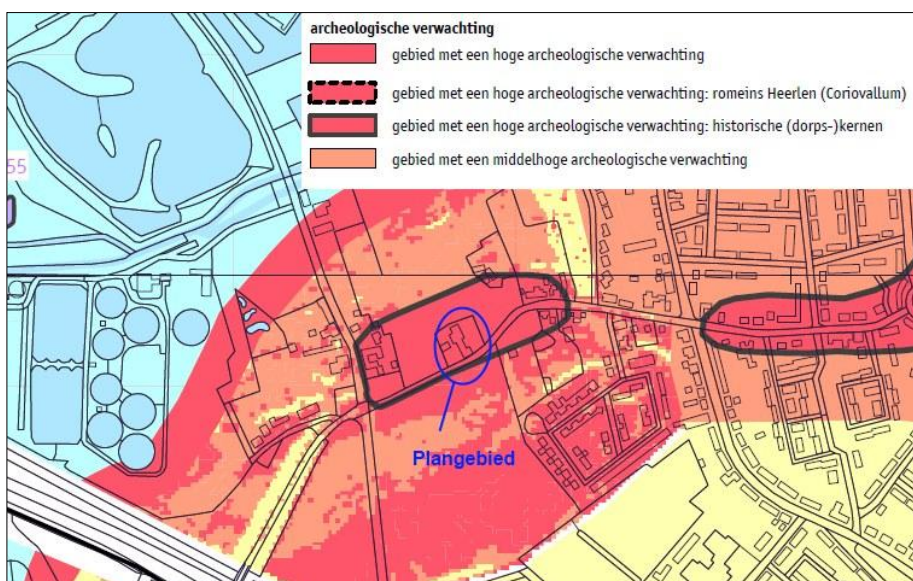
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de Parkstad Limburg gemeenten geraadpleegd.



Figuur 11: uitsnede Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart 'Hoog, middelhoog en laag', deelkaart gemeente Heerlen (noord), met aanduiding plangebied.

Uit bestudering van de kaart blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied ligt in een historische dorpskern, waar een hoge archeologische waarde aan wordt toegedicht.

Archeologisch onderzoek is echter vooralsnog niet noodzakelijk, omdat onderhavig bestemmingsplan geen (extra) bodemversturende activiteiten mogelijk maakt. Het bestemmingsplan dient feitelijk voor het weghalen van de in het vigerende bestemmingsplan vastgelegde stankcirkel van het voormalige agrarische bedrijf dat op deze locatie was gevestigd en voor het regelen van de woonbestemming.

In overleg met de gemeente Heerlen is besloten om een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen, waarin wordt bepaald dat bij bodemversturende werkzaamheden met een verstoringsvlak van meer dan 100 vierkante meter een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Het vorenstaande laat onverlet dat eventuele graafwerkzaamheden gestaakt dienen te worden indien archeologische vondsten aan het licht komen en deze archeologische vondsten gemeld dienen te worden bij de gemeente.

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

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied 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.

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De planontwikkeling heeft gevolgen voor de verkeersstructuur. Voorheen was aan de Overbroekerstraat 110 een agrarisch bedrijf gevestigd, waardoor zowel verkeer van en naar het bedrijf en verkeer van en naar de bedrijfswoning plaatsvond. In de toekomstige situatie zal enkel verkeer van en naar de nieuw te realiseren woning plaatsvinden. Het is dan ook aannemelijk dat de verkeersstructuur ter plekke van het plangebied zal verbeteren.

5.3.2 Parkeren

De nieuw te realiseren woning wordt voorzien van een dubbele garage en ruime oprit en voorziet daarmee in voldoende ruimte binnen de eigen perceelsgrenzen. Hiermee wordt

voldaan aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, zoals vastgelegd in de Parkeernota Heerlen 2010.

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Nationaal Waterplan

In het Nationaal Waterplan is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt het Nationaal Waterplan, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook 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.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 2 oktober 2012 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding. Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Watertoetsloket Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 3**.

In de directe nabijheid van het plangebied spelen wel enkele waterbelangen. Noordelijk van het plangebied, op circa 200 meter afstand, ligt de overkluisde Caumerbeek. Tevens ligt de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Hoensbroek op enkele honderden meters afstand. Beide waterbelangen vormen geen belemmering voor een woonbestemming ter plekke van het plangebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied is reeds aan de orde geweest bij de omgevingsvergunning voor het realiseren van het bouwplan van de familie Boosten. Volledigheidshalve worden onderstaande aspecten kort toegelicht.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling wordt geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Heerlen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem. De bestaande situatie zal niet wijzigen.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.

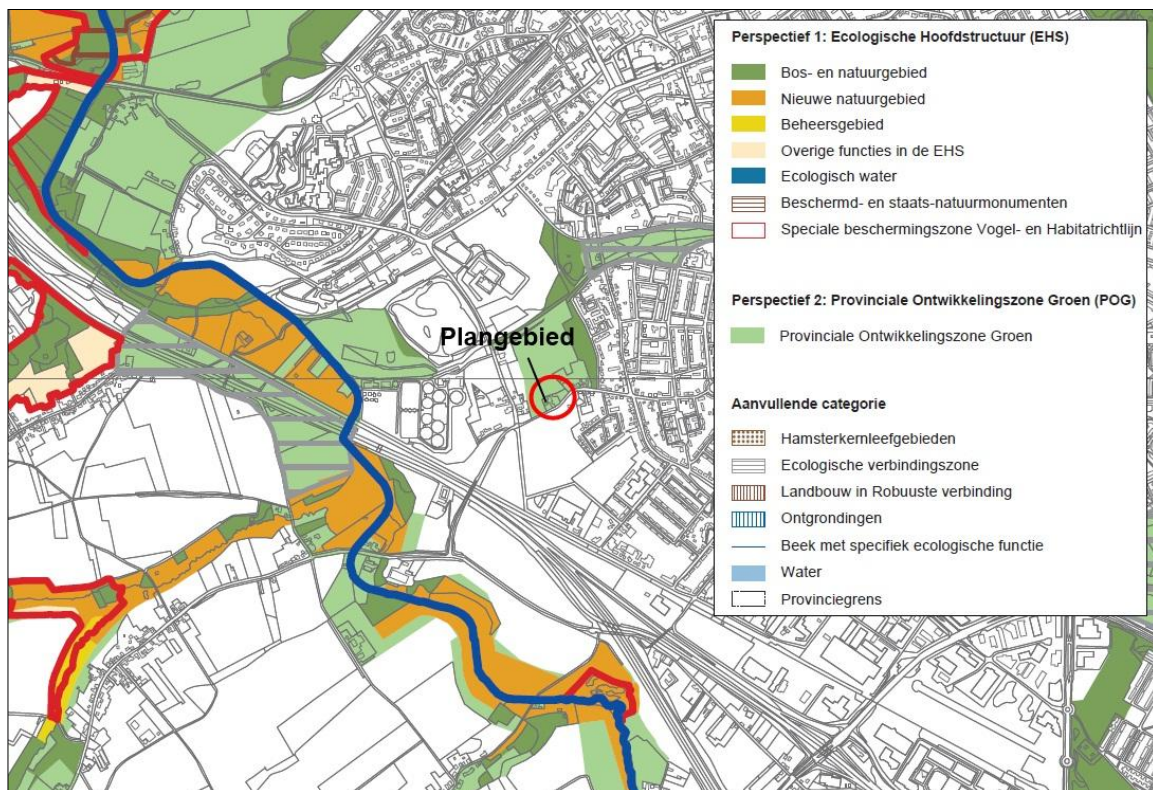
5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden. Het plangebied is namelijk gelegen in de Provinciale ontwikkelingszone Groen (POG).



Figuur 12: uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Zoals reeds vermeld onder 3.2.2, vormt de POG samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

De functiewijziging van agrarisch bouwblok naar woondoeleinden heeft geen negatief effect op de POG. Er vindt immers geen extra verstening plaats. Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en

plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Tevens worden voor de toekomst beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden voor de te realiseren woning van de familie Boosten. Deze woning wordt namelijk gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

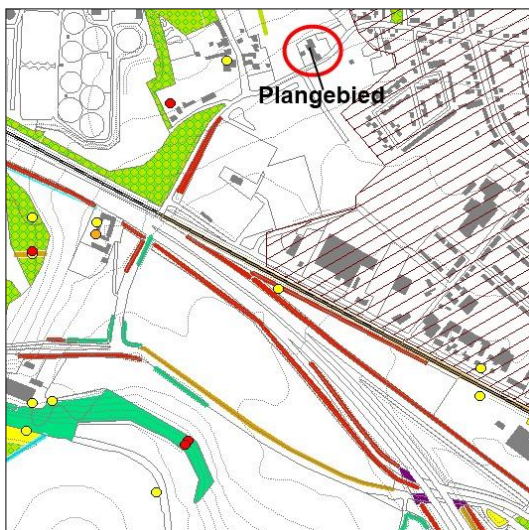
Onderzocht dient te worden of de functiewijziging van invloed is op de aanwezige flora en fauna.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit bestudering van de natuurgegevens blijkt dat in en in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde broedvogels voorkomen. Op geruime afstand zijn in 1996 een holenduif en een spotvogel aangetroffen.

Voor wat betreft vegetatie zijn in de weilanden achter het plangebied heg- en graftvegetaties aanwezig. Op geruime afstand bevinden zich loofhout-aanplanten.



Figuur 13: kaartuitsnede met natuurgegevens

5.6.3 Gebiedsbescherming

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden. Inmiddels zijn 148 gebieden voor definitieve aanwijzing in procedure gebracht.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Geleenbeekdal. Dit Natura 2000-gebied volgt het stroomgebied van de Geleenbeek, Platsbeek en Hulsbergerbeek en ligt op circa 1500 meter afstand van het plangebied. Gelet op de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied en de aard van de ingreep kan geconcludeerd worden dat onderhavig bouwplan geen negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000 gebied 'Geleenbeekdal'.



Figuur 14: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied 'Geleenbeekdal'.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De sloop van de bestaande opstallen en nieuwbouw van de woning zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 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).

In onderhavig plan spelen geen bouwkundige aspecten. Deze zijn reeds uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningsaanvraag is dan ook reeds door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten getoetst.

6. UITVOERBAARHEID

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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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 (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. In casu is sprake van een plan in de zin van artikel 6.2.1 sub d Bro (verbouw van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden). Voor dergelijke plannen is het noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen, indien 10 of meer woningen worden gerealiseerd. Aangezien in onderhavig bestemmingsplan slechts één woning wordt opgericht, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6.2 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 een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de begunstigde partij, 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.

In een planschadeovereenkomst, gesloten tussen de gemeente Heerlen en Nouville Ontwikkeling B.V. is vastgelegd dat eventuele planschade aan Nouville Ontwikkeling B.V., wordt doorberekend.

7. PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan 'Overbroekerstraat 110' van de gemeente Heerlen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn verwerkt in het 'Verslag vooroverleg bestemmingsplan Overbroekerstraat 110', zoals opgenomen onder **bijlage 4**.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Heerlen heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, géén voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 10 januari 2013 tot en met 20 februari 2013 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzenverslag. Het zienswijzenverslag is toegevoegd als **bijlage 5**.

Dit zienswijzenverslag wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

9. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen zijn ondergebracht in een apart bijlagenboek.

1. Verkennend bodemonderzoek Overbroekerstraat 110 te Hoensbroek d.d. 18 december 2007 (Aelmans ECO B.V.);
2. Oriënterend bodemonderzoek Overbroekerstraat 108-110 te Hoensbroek d.d. 23 september 2008 (Royal Haskoning Nederland B.V.);
3. Samenvatting melding watertoets;
4. Verslag vooroverleg bestemmingsplan Overbroekerstraat 110;
5. Zienswijzenverslag bestemmingsplan Overbroekerstraat 110.

