

Wijzigingsplan

‘Oranjeplein Schimmert’

(gemeenschapshuis)

(toelichting)

Status: vastgesteld
Idn: NL.IMRO.0951.WPOranjeplein.VG01
Versie: 20 januari 2016

Inhoud

1. Inleiding	3
<i>Aanleiding</i>	<i>3</i>
<i>Ligging plangebied.....</i>	<i>3</i>
<i>Vigerende bestemmingsplan.....</i>	<i>4</i>
2. Beleidskader	5
<i>Rijksbeleid</i>	<i>5</i>
<i>Regionaal beleid</i>	<i>5</i>
<i>Gemeentelijk beleid.....</i>	<i>5</i>
3. Beschrijving plan	6
<i>Historie.....</i>	<i>6</i>
<i>Nieuwbouw.....</i>	<i>6</i>
4. Ruimtelijke en functionele aspecten.....	7
<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	<i>7</i>
<i>Bodem.....</i>	<i>7</i>
<i>Geluid.....</i>	<i>7</i>
<i>Luchtkwaliteit.....</i>	<i>8</i>
<i>Externe veiligheid.....</i>	<i>8</i>
<i>Flora en Fauna</i>	<i>8</i>
<i>Archeologie en cultuurhistorie.....</i>	<i>8</i>
<i>Parkeren</i>	<i>8</i>
<i>Water.....</i>	<i>8</i>
5. Juridische aspecten	9
<i>Wettelijk kader.....</i>	<i>9</i>
<i>Analoge verbeelding.....</i>	<i>9</i>
<i>Planregels.....</i>	<i>9</i>
6. Uitvoerbaarheid.....	10
<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	<i>10</i>
<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	<i>10</i>
7. Procedure	11
<i>Procedure wijzigingsplan</i>	<i>11</i>
<i>Zienswijzen.....</i>	<i>11</i>

Bijlagen

I	Bodemonderzoek
II	Verkennd bodemonderzoek
III	Geluidsrapport
IV	Nota zienswijzen
V	Regels Wijzigingsplan

1. Inleiding

Aanleiding

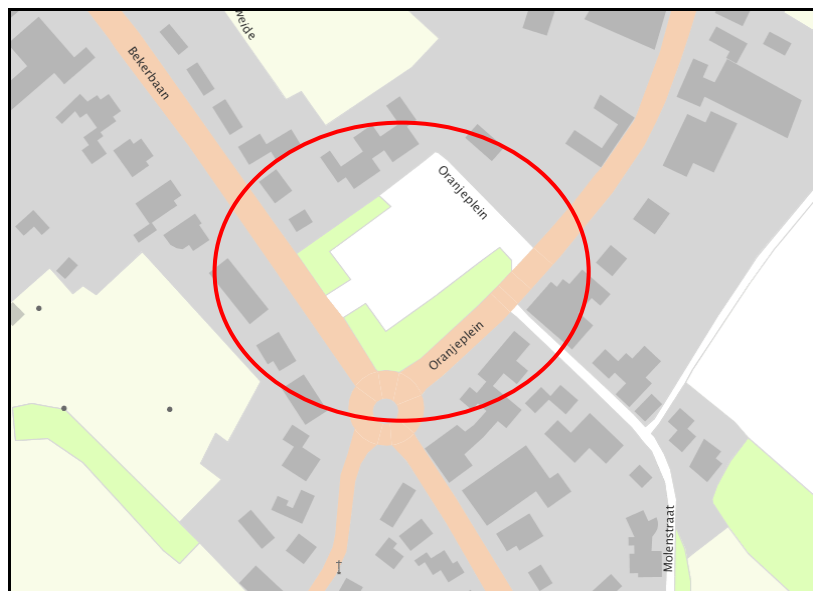
Het huidige gemeenschapshuis van de kern Schimmert voldoet op meerdere fronten niet meer aan de eisen van de huidige tijd. In het kader van de leefbaarheid is het van belang dat de inwoners sociaal-culturele activiteiten nu en in de toekomst kunnen ontplooiën. Door de slechte bereikbaarheid en de beperkte ruimtes in het huidige gemeenschapshuis is meervoudig gebruik door de diverse verenigingen niet mogelijk. Daardoor wordt vaak uitgeweken naar locaties buiten de kern Schimmert. Zowel ten behoeve van de exploitatie van het huidige gemeenschapshuis, als voor de leefbaarheid van de kern zelf, is dit een onwenselijke situatie. Om die reden is de gemeente Nuth enkele jaren geleden een onderzoek gestart naar verbouw c.q. nieuwbouw van het gemeenschapshuis.

Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het planologisch mogelijk maken van een gemeenschapshuis dat wordt gerealiseerd in samenhang met de omgeving op de locatie Oranjeplein in Schimmert.

Ligging plangebied

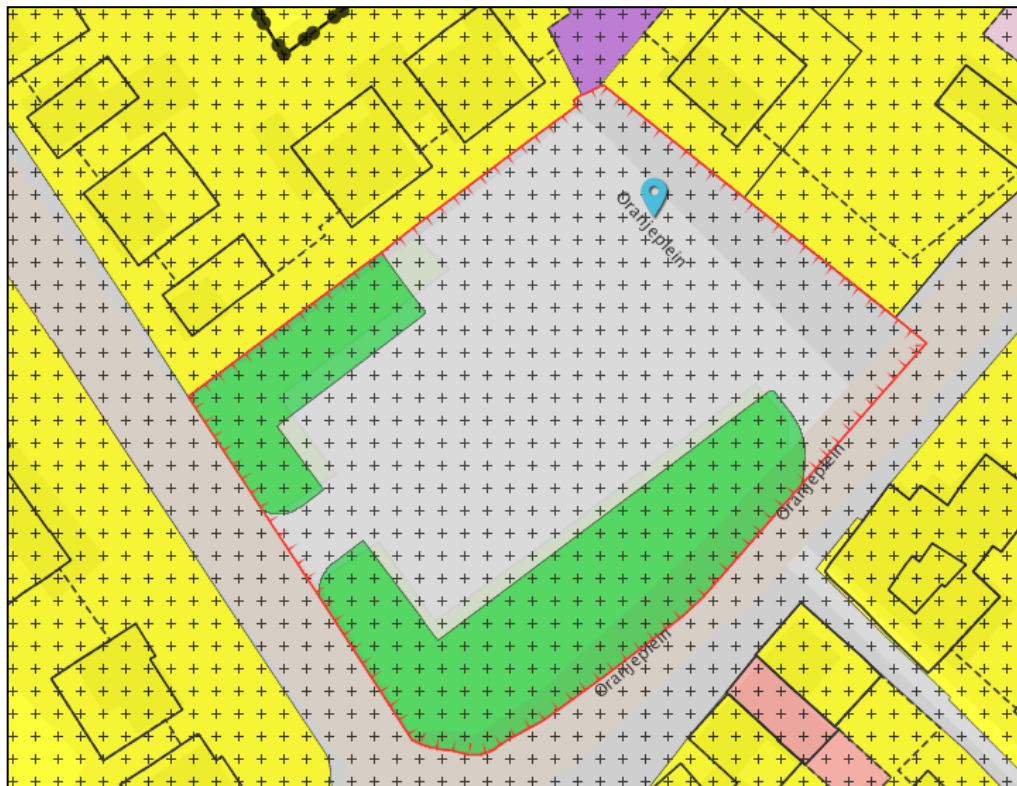
Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Schimmert. De locatie voor het nieuwe gemeenschapshuis is gelegen aan het Oranjeplein. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie A, nummer 3751.



Figuur 1: topografische kaart plangebied

Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' dat door de gemeenteraad van Nuth is vastgesteld op 18 juni 2013 met ID nr. NL.IMRO.0951.BPkernschimmert.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Schimmert'.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan voor het grootste deel de bestemming 'Verkeer'. Een kleiner deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' van toepassing. De omliggende gronden hebben voor het grootste gedeelte de bestemming 'Wonen'.

In het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie tevens de 'gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2' van toepassing. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Groen' op deze locatie te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' ten behoeve van de realisatie van een gemeenschapshuis. Daarbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Het gebruik als 'Maatschappelijk', 'Groen', en 'Verkeer' dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar te zijn, hetgeen wil zeggen dat uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- Sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- De bouw- en gebruiksregels voor de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' in dit bestemmingsplan onverkort van toepassing blijven;
- Bij het wijzigen van het plan de in artikel 3.6 Wro opgenomen procedure gevolgd dient te worden.

Concluderend kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkelingen, middels een wijzigingsplan, op grond van de gebiedsaanduiding wro-zone wijzigingsgebied 2, te realiseren is mits wordt voldaan aan de hierboven vermelde voorwaarden.

2. Beleidskader

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daarbij zijn drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Daarbij heeft de Rijksoverheid met de inwerkingtreding van deze Structuurvisie meer bevoegdheden overgedragen aan de regionale en lokale overheden omdat zij beter in kunnen spelen op regionale en lokale wensen. Dit betekent dus dat gemeenten en provincies, binnen de kaders van deze Structuurvisie, zelf invulling kunnen geven aan de bestemming en de inrichting van stedelijke en landelijke gebieden.

Gelet op bovenstaande doelen zijn er derhalve geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

Regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) met bijbehorend Plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van één integrale omgevingsvisie. Een van de pijlers van het POL2014 is een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. Die leefomgeving heeft zowel een fysieke als een sociale kant waarbij tevens de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkelingen invloed hebben. Het verenigingsleven, sport en cultuur spelen daarbij een belangrijke rol.

De realisering van een nieuw, multifunctioneel, gemeenschapshuis draagt bij aan de doelstellingen van het POL2014. Er zijn derhalve geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Strategische visie gemeente Nuth: Nuth in 2015.

Nuth wil een gemeente zijn die behoud van woon- en leefklimaat nadrukkelijk combineert met geconcentreerde en zeer selectieve ontwikkelingen op die locaties, waar dat mogelijk, wenselijk en noodzakelijk is. Daarbij gaat het om ontwikkelingen die passen bij de grootte van de gemeente, het groene, landelijke karakter en de leefbaarheid op onderdelen verbeteren en die logisch aansluiten op ontwikkelingen en economische structuren in de directe omgeving van Nuth.

Ter verbetering van het woon- en leefklimaat is het streven om in 2015 alle storende bedrijfsactiviteiten uit alle kernen te verplaatsen. In de grote kernen ontwikkelt de gemeente multifunctionele ontmoetingsruimten. Tevens zet de gemeente in op het handhaven en verbeteren van de leefbaarheid in de kernen en het vestigen van de samenlevingsopbouw. Daarbij wordt uitgegaan van het principe dat elke inwoner toegang moet hebben tot de voorzieningen, zowel in fysieke als immateriële zin, en dat dient te worden voorkomen dat individuele inwoners en groepen zich niet betrokken voelen bij de samenleving.

Op basis van bovenstaand geschetst kader wordt onderhavige ontwikkeling gezien als een bijdrage aan de leefbaarheid van de kern Schimmert.

3. Beschrijving plan

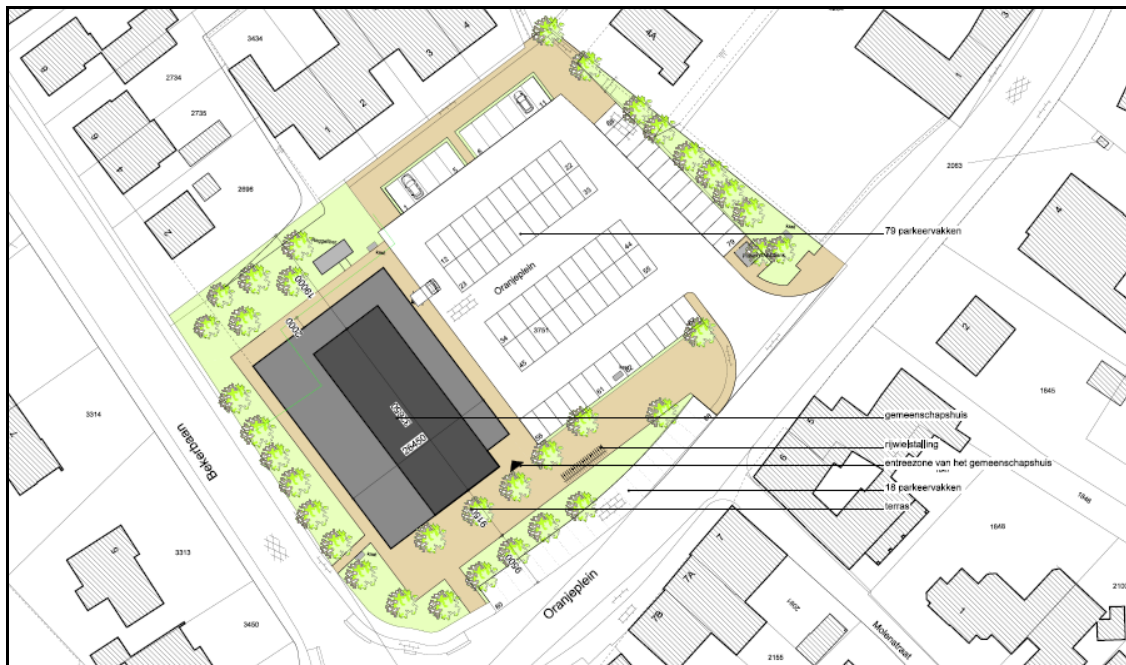
Historie

Het huidige gemeenschapshuis van de kern Schimmert voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. In 2002 is in opdracht van de gemeente Nuth een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de welzijnsvoorzieningen in Schimmert door bureau Complan. Dit rapport heeft als startdocument gediend voor verder onderzoek.

In 2005 is vervolgens door de gemeenteraad, na de oplevering van het rapport Ontwikkelvisie Schimmert en gesprekken met omwonenden, gekozen voor de locatie Oranjeplein. In 2011 is tijdens de begrotingsbehandeling een totaal budget van € 1,5 miljoen gereserveerd voor de verbetering of nieuwbouw van het gemeenschapshuis in Schimmert. Uiteindelijk is in 2012 definitief door de raad besloten voor nieuwbouw op het Oranjeplein.

Nieuwbouw

Voorliggend plan voorziet dus in de nieuwbouw van een gemeenschapshuis op de locatie Oranjeplein in Schimmert. Het nieuwe gemeenschapshuis voorziet in een multifunctioneel gebouw dat dienst doet voor diverse verenigingen in de kern Schimmert.



Figuur 3: Inrichtingsplan Oranjeplein

In de planvorming is geanticipeerd op de omgevingsfactoren. Er is niet alleen rekening gehouden met de vormgeving vanwege de inpasbaarheid maar ook gekeken naar de functionaliteit van het gebouw en de invloed hiervan op de directe omgeving. Zo bevindt de grote concertzaal zich in het centrum van het gebouw en worden de geluidsluwe ruimten zoveel mogelijk gesitueerd aan de buitenzijde van het gebouw. Dit scherm niet alleen de ruimte met de grootste geluidsbelasting af maar vormt op deze manier tevens een verantwoorde overgang naar de directe woonomgeving. Tevens is er in het plan rekening gehouden met de benodigde parkeergelegenheden en groenvoorzieningen. Het plan is verder getoetst aan alle relevante normeringen en regelgevingen.

4. Ruimtelijke en functionele aspecten

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd, die een hinderzonering als bedoeld in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kennen. Daarnaast valt het plangebied niet binnen geurcirkels van eventuele agrarische bedrijven. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten gevolge van bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving. Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van onderhavig plan geen beperkingen tot gevolg heeft voor bedrijven in de omgeving.

Bodem

Op 28 februari 2008 is door Castermans Engineers B.V. te Gronsveld aan Geonius Milieu B.V. te Schinnen opdracht verleend voor de uitvoering van een bodemonderzoek in het kader van de nieuwbouwrealisatie van een gemeenschapshuis ter plaatse van het Oranjeplein (Bijlage I). Uit het onderzoek blijkt dat in de nabijheid van of op de betreffende locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, dan wel hebben plaatsgevonden. Daarnaast zijn er geen gegevens bekend die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest of verdachte materialen in de bodem.

Tevens is op 28 februari 2008 door Castermans Engineers B.V. te Gronsveld aan Geonius Milieu B.V. te Schinnen opdracht verleend voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek (Bijlage II) door middels een aantal boringen en chemische analyses een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem ter plaatse. Bovenvermeld vooronderzoek heeft hiervoor als basis gediend.

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de zandige bovengrond ter plaatse van het met tegels verharde terreingedeelte geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen. Ter plaatse van de groenstroken wordt tot een maximale diepte van ca. 1,0m-maaiveld een licht met veelal baksteen geroerde leemlaag aangetroffen gevolgd door een visueel schone leemlaag. In de lemige, visueel schone, ondergrond wordt een licht verhoogt gehalte aan nikkel en PAK aangetroffen. De concentratie nikkel is gelijk aan de streefwaarde en vormt derhalve geen milieuhygiënische belemmering. De concentratie PAK ligt tussen de streef- en tussenwaarde doch onder de achtergrondgrenswaarde. Derhalve kan deze concentratie als gebiedseigen worden beschouwd.

Naar aanleiding van deze rapportage kan opgemerkt worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorhanden zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

De binnen dit plan te realiseren bestemming wordt niet aangeduid als een geluidsgevoelige bestemming ingevolge de Wet geluidhinder. Op grond daarvan kan een akoestisch onderzoek in de zin van de Wet geluidhinder derhalve achterwege blijven. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' is op onderhavige locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij in de toelichting van het bestemmingsplan expliciet is vermeld dat niet alleen gelet wordt op de vormgeving van het nieuw te realiseren gemeenschapshuis, maar tevens wordt gekeken naar de functionaliteit van het gebouw en de invloed hiervan op de (woon)omgeving. Geluid vormt hierbij een belangrijk aspect. Om die reden is in de toelichting op het bestemmingsplan al opgenomen dat de geluidsluwe ruimten zoveel mogelijk gesitueerd dienen te worden aan de buitenzijde van het plan. Dit schermt niet alleen de ruimte af met de grootste geluidsbelasting maar vormt zo ook een verantwoorde overgang naar de directe woonomgeving. De bouwmassa en de isolatie van het te realiseren pand zorgen ervoor dat wordt voldaan aan de geldende geluidsnormen. Op basis daarvan zijn er op voorhand geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling. Een en ander wordt bevestigd in het opgestelde geluidsrapport (14HPR211-02) in de bijlage.

Luchtkwaliteit

De aard en de omvang van onderhavig plan valt binnen de kwalificatie "Niet In Betekenende Mate (NIBM)" van het Besluit luchtkwaliteit. Dit betekent dat de realisatie van het plan geen significante invloed zal hebben op de bestaande luchtkwaliteit. Op grond van vorenstaande kan nader onderzoek derhalve achterwege blijven en bestaan er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er om die reden geen bezwaren tegen voorliggend plan.

Flora en Fauna

Bekend is dat in de omgeving van het plan geen beschermde flora danwel fauna aspecten aanwezig zijn. De uitbreiding vindt plaats op bestaande verharding. Verder onderzoek naar aanwezige natuurwaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Archeologie en cultuurhistorie

Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met een lage tot middelhoge archeologische verwachting, volgens de geldende verwachtingenkaart van Parkstad Limburg. Omdat het plangebied relatief klein is en binnen 50 meter geen archeologische vindplaats is, is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Parkeren

De beoogde ontwikkeling heeft gevolgen voor de verkeerskundige situatie in het gebied. De huidige normen voor verkeer en parkeren staan in de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012. In deze publicatie wordt een gemeenschapshuis echter niet (meer) expliciet genoemd. Om deze reden wordt teruggegrepen op de CROW publicatie 182 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering (2008) en naar CROW publicatie 256, 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (2007).

Als parkeernorm wordt daarbij gehanteerd 2,0 tot 4,0 pp per 100 m² bvo. Het totaal aantal m² bvo van het gemeenschapshuis bedraagt circa 800 m². Hiervan uitgegaan zijn er 16 tot 32 parkeerplaatsen nodig voor de maatschappelijke functies in het gemeenschapshuis. Naast het nieuw te realiseren gemeenschapshuis wordt een parkeerterrein gesitueerd met ruimte voor circa 80 auto's. Wat betreft parkeren zijn er derhalve geen belemmeringen tegen onderhavige ontwikkeling.

Water

Het hemelwater zal worden afgekoppeld conform bouwbesluit. Ter plaatse van het plein zal de watertoestand verbeteren door de herontwikkeling. Immers, het plein zal in zijn geheel opnieuw worden ingericht en worden voorzien van een betere voorziening voor het hemelwater. Deze bestaat uit leidingwerk, strategisch gepositioneerde kolken en een extra wadi.

5. Juridische aspecten

Wettelijk kader

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van onderhavige ontwikkeling een 'wijzigingsplan' vaststellen. De grondslag hiervoor is opgenomen in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. De feitelijke wijzigingsbevoegdheid is daarbij opgenomen in artikel 25.3 van het geldende bestemmingsplan 'Kern Schimmert'.

Analoge verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende onderdelen weergegeven:

- De grens van het plangebied;
- De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- Bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Planregels

Voortvloeiend uit de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 25.3 van het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' zijn de regels van respectievelijk de bestemming 'Maatschappelijk', 'Groen', en 'Verkeer' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' van toepassing. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgenomen in Bijlage V.

6. Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisatie is met de Stichting Gemeenschapshuis Schimmert die optreedt als bouwheer een realisatieovereenkomst afgesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarbij voor zover relevant in het kader van de thans voorliggende ruimtelijke procedure voldoende onderbouwd.. De raad heeft in de begrotingsbehandeling in 2011 een krediet gereserveerd voor de realisatie van het gemeenschapshuis en het omliggende terrein. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met de beheersstichting over de exploitatie van het gemeenschapshuis. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe dorpsvoorziening voor de kern Schimmert. De bestaande voorziening is slecht bereikbaar en de functionaliteit van de aanwezige ruimtes is beperkt. Daardoor wijken verenigingen uit naar locaties elders. Door de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis, waarin meervoudig gebruik voor diverse doeleinden mogelijk is, wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd die de leefbaarheid van de kern Schimmert ten goede komt. Gelet op deze kwaliteitsverbetering mag derhalve aangenomen worden dat tegen onderhavige ontwikkelingen geen maatschappelijke bezwaren zullen bestaan.

7. Procedure

Procedure wijzigingsplan

De wettelijke besluitvormingsprocedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Algemene kennisgeving voorbereiding wijzigingsplan;
- Openbare kennisgeving (ook elektronisch) van het ontwerp wijzigingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kan door een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze worden ingediend;
- Vaststelling van het wijzigingsplan door het college binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking (ook elektronisch) van het vastgestelde wijzigingsplan door terinzagelegging;
- Mogelijkheid tot beroep (voor belanghebbenden) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn bestond de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Er zijn een drietal zienswijzen ingediend. Een samenvatting van de zienswijzen alsmede een beantwoording is in de bijlage bij deze toelichting gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan op 26 januari 2016.