



Ruimtelijke onderbouwing

Geleenstraat 61 te Puth

gemeente Schinnen

Ruimtelijke onderbouwing

Geleenstraat 61 te Puth

gemeente Schinnen

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1954.OVgeleenstraat61-ON01
Rapportnummer:	M185487.002.R1/SVE
Opdrachtgever:	de heer P. Dieren
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	definitief
Datum:	4 april 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

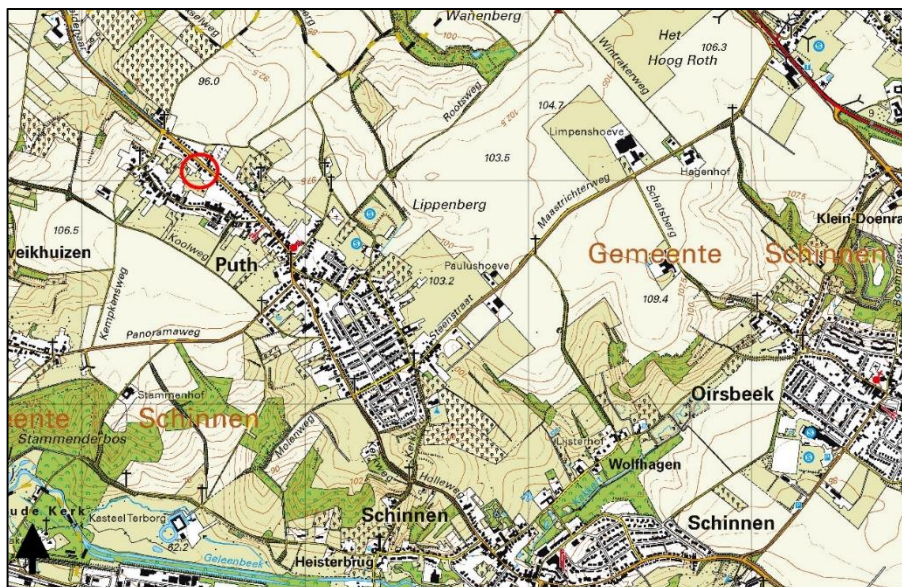
Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	9
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	9
3	Planologisch-juridische situatie	11
3.1	Bestemmingsplan ‘Kernen Schinnen’	11
4	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	15
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	15
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
4.2.3	Provinciaal woonbeleid	16
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	18
4.3.2	Conclusie gemeentelijk beleid	19
5	Omgevingsaspecten	21
5.1	Milieutechnische aspecten.....	21
5.1.1	Bodem	21
5.1.2	Geluid	21
5.1.3	Milieuzonering.....	22
5.1.4	Luchtkwaliteit	22
5.1.5	Externe veiligheid	23

5.2	Overige ruimtelijke aspecten	24
5.2.1	Archeologie.....	24
5.2.2	Kabels en leidingen.....	24
5.2.3	Verkeer en parkeren	24
5.2.4	Waterhuishouding	24
5.2.5	Natuurbescherming	25
6	Afweging belangen en conclusies	27

1 Inleiding

De heer en mevrouw Diederer (hierna: 'initiatiefnemers') zijn voornemens om de woning aan de Geleenstraat 61 te Puth te splitsen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Het splitsen van de woning is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'. De gemeente Schinnen heeft middels brief d.d. 14 mei 2018 (kenmerk: 220655, zaaknummer: 218023) kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde splitsing.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het plan door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing van het project.

2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Geleenstraat 61 te Puth.



Luchtfoto met
aanduiding
projectgebied

Het kadastrale perceel gemeente Schinnen – sectie B – nummer 3946, waarop onderhavige woning is gesitueerd, strekt zich uit tot de Bovenste Puth.



Kadastrale kaart met aanduiding projectgebied

Aan de hand van de volgende foto's wordt het straatbeeld van de het projectgebied inzichtelijk gemaakt (bron: Google Streetview).



Foto straatbeeld



Foto straatbeeld (zuidoostelijke richting)



Foto straatbeeld (noordwestelijke richting)

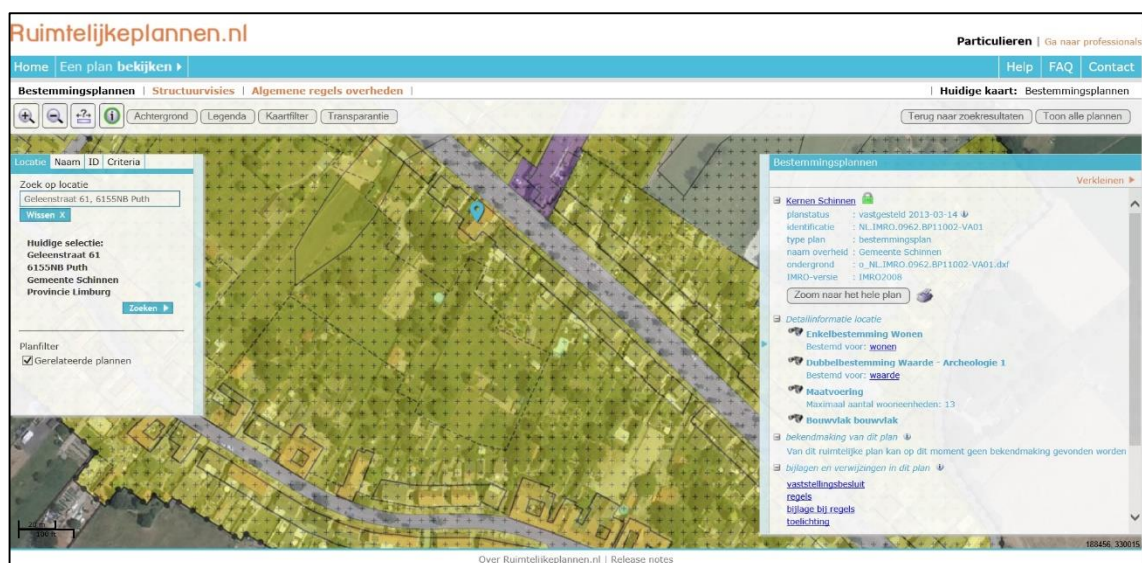


Foto straatbeeld 'achterzijde' Bovenste Puth

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kernen Schinnen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Schinnen op 14 maart 2013. Op grond van dat bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen', met bijbehorend bouwvlak en bouwaanduiding bijgebouwen, van kracht.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Schinnen' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het op de verbeelding bouwvlak, waarvan onderhavig projectgebied onderdeel uitmaakt, mogen in totaal niet meer dan 13 wooneenheden aanwezig zijn. Voorliggend project voorziet in het toevoegen van 1 extra woning, waardoor het totaal aantal woningen het aangeduide aantal overschrijdt.

Het bestemmingsplan biedt binnenplannen geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om de beoogde woningsplitsing alsnog te kunnen vergunnen. Er dient derhalve buitenplannen te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het plan door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voorliggend document voorziet in de goede ruimtelijke onderbouwing van het project.

4 Beleid

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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en daaraan gekoppelde beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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, in stand houden 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. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

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 in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

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) in werking getreden. 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

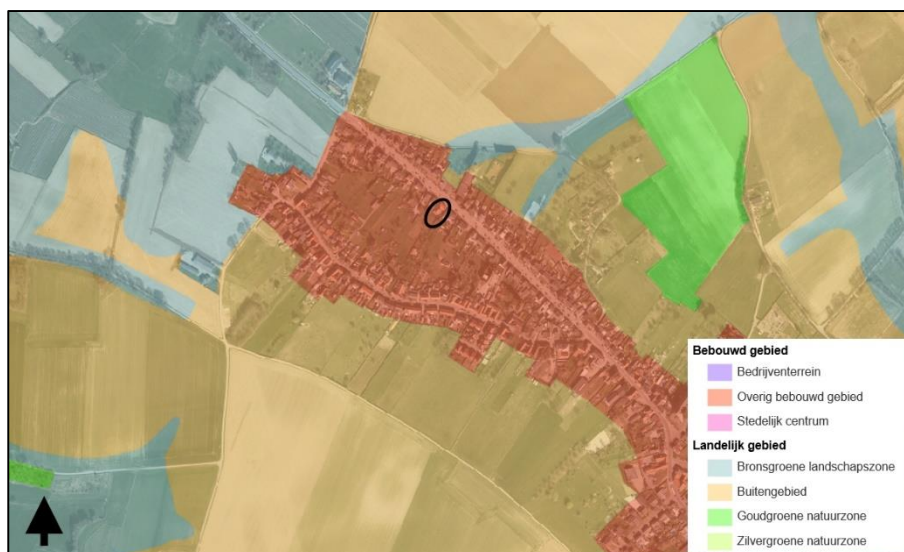
Voorliggend project levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het project.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'overig bebouwd gebied'.



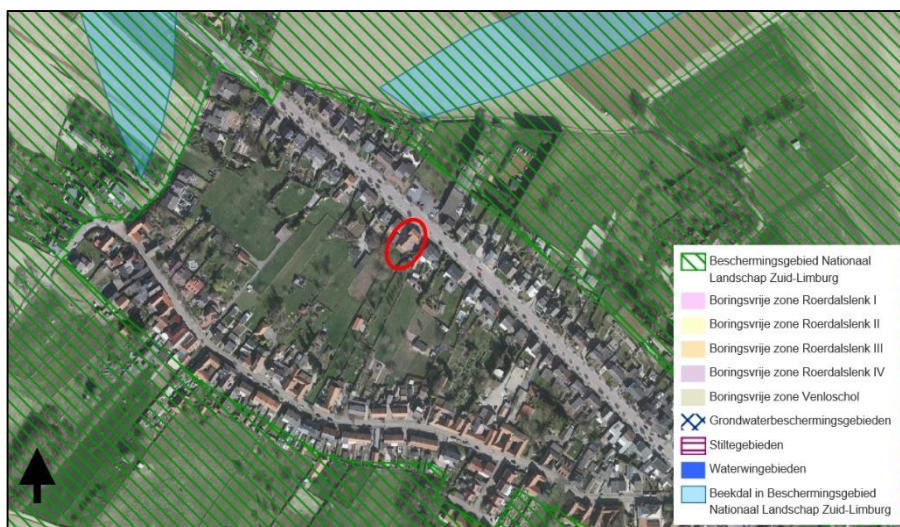
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectgebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
projectgebied

Gelet op de kaart 'milieubeschermingsgebieden' is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen één van de te beschermen gebieden.

4.2.3 Provinciaal woonbeleid

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.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
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 vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Schinnen heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 9 oktober 2017. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

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 extra woning. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als 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 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' 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.

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder zijn komen te vervallen, de uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. De eerste en tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervangen. Tevens is een nieuw flexibel onderdeel toegevoegd, waarmee het mogelijk wordt een dubbele laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen.

In het algemeen 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, of het realiseren van natuur. 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 de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 is aangegeven dat het kwaliteitsmenu van toepassing is op de gebieden buiten de (voormalige) rode contouren en buiten de (voormalige) grenzen stedelijke dynamiek. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de (voormalige) rode contouren, waardoor het provinciale kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend project.

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van (provinciale) beschermingsgebieden, en is de ladder van duurzame verstedelijking alsook de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 9 oktober 2017 heeft de gemeenteraad van Schinnen ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

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 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één 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.

Initiatiefnemers hebben niet een mogelijkheid gevonden om eigenhandig te compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een financiële compensatie te doen, op basis van de 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woninginitiatieven'.

Bij voorliggend project wordt per saldo één (woon)eenheid toegevoegd. De andere gemeenten in de (sub)regio Westelijke Mijnstreek hebben ingestemd met het toevoegen van de woning in de regionale woningmarktprogrammering. In overleg met de gemeente doet initiatiefnemer compenseren middels toepassing van de financiële compensatieregeling. Deze verplichting is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers.

4.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse 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.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggend project is geen sprake van een planologische functiewijziging.

Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de onderhavig project.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Voor beide deelgebieden is het wegverkeerslawaaï van belang.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, 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 projectgebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Geleenstraat. In beginsel geldt dat wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, middels een akoestisch onderzoek zal moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Omdat tussen de Geleenstraat en de nieuwe woning in de bestaande woning met huisnummer 61 gesitueerd is, wordt aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woning niet worden overschreden.

Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.3 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.

Ten opzichte van onderhavig projectgebied is aan de overzijde van de straat 'Garage Stevens' aan de Geleenstraat 60 gevestigd. Uitgaande van de categorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-2008: 451, 452 en 454) genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 30 meter (vanwege geluid) 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 Garage Stevens ten opzichte van de meest nabije inpandig te realiseren nieuwe verblijfsruimte ter plekke van onderhavig plangebied bedraagt 27 meter. Hoewel strikt genomen niet wordt voldaan aan de richtafstand conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)', wordt ten behoeve van voorliggend project een akoestisch onderzoek industrielawaai niet noodzakelijk geacht. De afwijking van de voorgeschreven richtafstand bedraagt slechts 3 meter. Daarenboven is tussen de nieuw te realiseren inpandige extra woning reeds de bestaande woning huisnummer 61 (met verblijfsruimten) gesitueerd, en daardoor een 'geluidsbarrière' vormen voor eventuele geluidemissies vanuit Garage Stevens.

Op basis vorenstaande mag worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning. De nieuwe woning vormt verder geen belemmeringen voor het garagebedrijf; er zijn immers andere bestaande woningen dichterbij de inrichting aanwezig, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering.

Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekende 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.

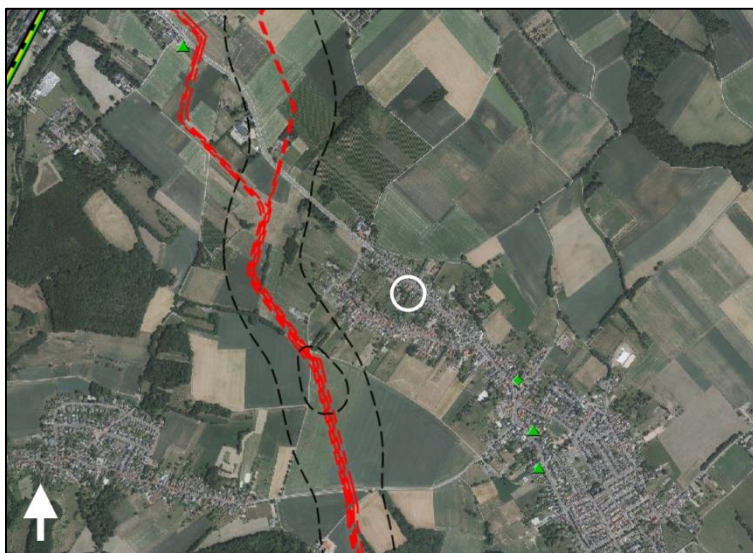
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project valt ruimschoots binnen dit genoemd aantal.

Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen.

5.1.5 Externe veiligheid

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



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van 1 kilometer rondom het projectgebied bevinden zich geen transportroutes gevaarlijke stoffen die een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig project.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op circa 250 meter ten zuidwesten van projectgebied is – op basis van de op 12 oktober 2012 door de Minister van Infrastructuur en Milieu in overeenstemming met de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie vastgestelde Structuurvisie Buisleidingen – een leidingstrook aangewezen waar nieuwe buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen over lange afstand kunnen worden aangelegd. Vanwege de in die strook aanwezige leidingen gelden geen belemmeringen voor voorliggend project,

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Voorliggend project voorziet in het splitsen van een bestaande woning in twee woningen. Vanwege dit project vindt geen bodemverstoring plaats, waardoor van verstoring van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden geen sprake is.

Conclusie archeologie

Het aspect archeologie is derhalve niet aan de orde.

5.2.2 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 eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.2.3 Verkeer en parkeren

Vanwege de toe te voegen woning dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Er dient gemiddeld gezien te worden gerekend met circa 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Ter plekke van onderhavig projectgebied bestaat zodoende vanwege voorliggend project een parkeerbehoefte van circa 4 voertuigen. Gelet op de grootte van het totale kadastrale perceel is voldoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein voor 4 personenwagens.

Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig project.

5.2.4 Waterhuishouding

Voorliggend project voorziet primair in een inpassende functiewijziging, namelijk de splitsing van een bestaande woning. Dientengevolge is geen sprake van een waterschapsbelang. Ten aanzien van de afvoer van afval- en hemelwater vinden geen veranderingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

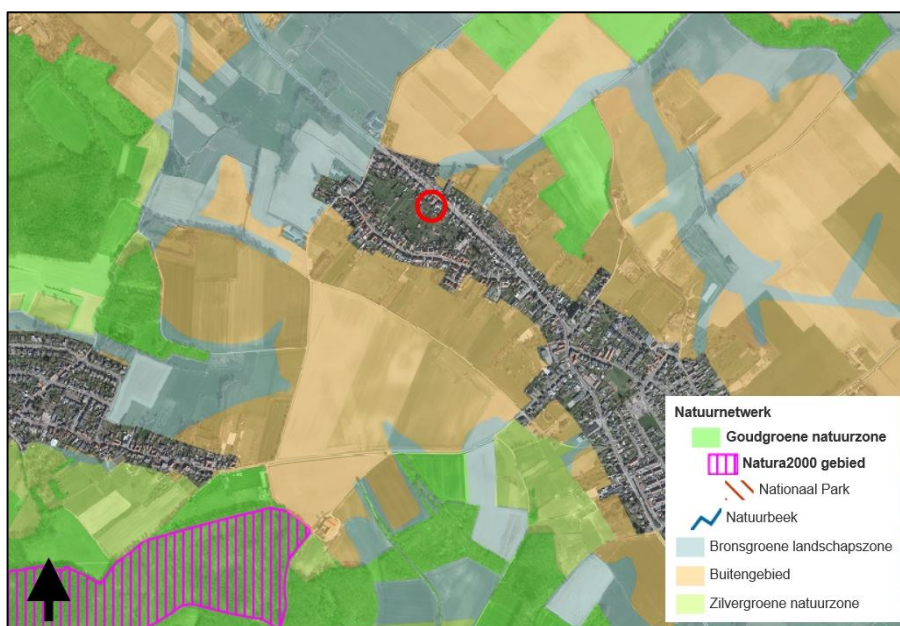
Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor voorliggend project.

5.2.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN) en/of een Natura2000-gebied. Voorts is aannemelijk dat, gelet op de ligging van het projectgebied, geen sprake is van eventueel beschermde soorten flora en/of fauna.



Uitsnede POL2014-kaart
'Natuur' met aanduiding
projectgebied

Conclusie natuur en landschap

Het aspect natuur en landschap vormt geen belemmeringen.

6 Afweging belangen en conclusies

Het splitsen van de bestaande woning ter plekke van de Geleenstraat 61 te Puth in twee woningen is strijdig met de regels van de bestemming 'Wonen' zoals van toepassing op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Schinnen'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het realiseren van een extra (nieuwe) woning te vergunnen.

Dientengevolge dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo is het voor de gemeente mogelijk om in afwijking van het vigerende bestemmingsplan de beoogde woningsplitsing te vergunnen. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de diverse relevante omgevingsaspecten vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de realisering van 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 het voorgenomen project, namelijk het splitsen van de bestaande woning aan de Geleenstraat 61 te Puth in twee woningen niet bezwaarlijk is.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com