



S.G. Bouwadviesbureau
De heer S. Groven
Rijksweg 4
6271 AE GULPEN

Ons kenmerk: 22uit01542
Uw kenmerk: -
Uw brief d.d.:
Bijlage(n): 1
Pagina: 01/11
Datum:

Onderwerp: Conceptaanvraag om medewerking aan plannen
voor het wijzigen/herinrichten van het gebied
Steenfabriek aan de Stationstraat te Beek

Beste heer Groven,

Door u is, namens Steenfabriek Beek B.V., Stationstraat 106 te Beek, een conceptaanvraag ingediend waarin u medewerking vraagt aan het wijzigen/herinrichten van het gebied van de Steenfabriek aan de Stationstraat. Het betreft concreet de volgende onderdelen:

- 1) Sloop bestaand kantoorpand / nieuwbouw kantoorpand
- 2) Nieuwbouw productiehal t.b.v. pers en drogerij
- 3) Wijzigen bestaande in- en uitritten naar inrit en uitrit
- 4) Wijzigen bestemming van de woningen Stationstraat 102 en 104 naar bedrijfs-woningen
- 5) Gebruik bestaand bedrijfsgebouw Stationstraat 114 als cementeerloods en als test-/sorteer-/verpakkings- en monsterruimte.

Het totale projectgebied omvat de volgende kadastrale percelen: gemeente Beek, sectie G, nrs. 1555 (ged.), 1660, 1736, 1961, 1962, 2232, 2286, en 2341 en gemeente Stein, sectie K, nr. 239 (ged.). Het perceel in de gemeente Stein zal niet verder worden betrokken bij de voorliggende conceptaanvraag: op dit perceel zijn nl. geen ontwikkelingen gepland en ook het gebruik blijft hetzelfde (klei- en zandopslag).

Allereerst is een overzicht opgenomen van alle bestemmingsplannen die gelden ter plaatse van de locatie van de Steenfabriek Beek. Hierna wordt per voorgestelde ontwikkeling gekeken of e.e.a. past binnen het bestemmingsplan en welke voorwaarden en onderzoeken er eventueel (nog) nodig zijn om de voorgestelde plannen te kunnen realiseren.

Bestemmingsplan "Tasveld Façade Beek"

Eén van de Beekse percelen (nr. 1660) is gelegen in het bestemmingsplan "Tasveld Façade Beek", bestemming 'Bedrijventerrein' (bedrijven van milieucategorie 31., 3.2 en 4.1). Binnen dit bestemmingsplan is, naast de bedrijfsbestemming ook een aanduiding opgenomen voor een hondendres-suurterrein. Hier vinden in het kader van de voorliggende conceptaanvraag geen ontwikkelingen plaats en dit plan zal dan ook verder buiten beschouwing blijven.

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

Bestemmingsplan "Beeker Hoek, herziening 2009"

De overige percelen van de Steenfabriek Beek aan de Stationstraat zijn gelegen in het bestemmingsplan "Beeker Hoek, herziening 2009" en m.n. in de bestemming 'Bedrijventerrein', deels functieaanduiding 'bedrijf van categorie 2, 3.1 en 3.2' en deels functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.1, 3.2 en 4.1'. Het vestigen van bedrijfsgebouwen (in de betreffende milieucategorie) met bijbehorende kantoren is in deze bestemming toegestaan.

Voor een deel van deze percelen geldt verder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' mag niet worden gebouwd. Dit verbod is echter niet van toepassing indien o.a. de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 10.000 m². De geplande uitbreidingen/plannen blijven hieronder.

Daarnaast geldt er op de percelen nog de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – bodembeschermingsgebied (Mergelland)'. Deze milieuzone is in het POL 2014 (en recent overgenomen in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg) vervangen door het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De locaties op het terrein van de Steenfabriek waar de ontwikkelingen zijn gepland liggen niet binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Bestemmingsplan "Parkeren"

De locatie van de Steenfabriek is verder gelegen in het bestemmingsplan "Parkeren". Daarin is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwd terrein dat bij het gebouw hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.

Toets voorgestelde ontwikkelingen

1) Sloop bestaand kantoorpand / nieuwbouw kantoorpand

Het bestaande kantoorpand aan de Stationstraat 106 voldoet niet meer aan de huidige maatstaven. De Steenfabriek wil daarom dit pand slopen en een nieuw kantoorgebouw realiseren op het perceel Stationstraat 114 (vóór het bestaande voormalige bedrijfsgebouw van Automaterialen Dirix). Dit pand zal ca. 258 m² groot worden en ruimte gaan bieden aan 4 kantoorruimten, een vergaderruimte, een archiefruimte, een kantine en sanitaire voorzieningen. Ook zullen hier parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De sloop van het huidige kantoorpand en de nieuwbouw van een kantoor aan de Stationstraat 114 passen binnen het bestemmingsplan "Beeker Hoek, herziening 2009". Voor het slopen van het bestaande kantoorpand is alleen een sloopmelding nodig.

De gronden waarop de nieuwbouw van het kantoor plaatsvindt mogen gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan: het nieuwe pand maakt echter als bijbehorend kantoor onderdeel uit van de Steenfabriek. Het gebruik past dan ook binnen het bestemmingsplan. Ook qua bouwactiviteit wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. Het kantoor wordt gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen: het voorgestelde kantoor is ca. 3,5 meter hoog. Ook aan het bebouwingspercentage van ten hoogste 70% wordt voldaan.

2) *Nieuwbouw productiehal t.b.v. pers en drogerij*

In 2021 is reeds een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing (gelegen achter het perceel van Bouwmensen en naast de geplande bebouwing op het terrein van Rieu) gesloopt. Verder zal nog een klein gedeelte van de bestaande drogerij worden gesloopt. Op deze plek is de Steenfabriek voornemens een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren van ca. 5.000 m² voor de pers en de drogerij. De bouwhoogte van dit gebouw zal ca. 12,5 meter bedragen.

Voor wat betreft het bouwen kan gesteld worden dat het bouwplan is gelegen binnen het bouwvlak zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Beeker Hoek, herziening 2009". Ook voldoet het plan aan het opgenomen bebouwingspercentage. Door de gewenste nieuwbouw wordt het maximale bebouwingspercentage van 70% niet overschreden. De maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt in het bestemmingsplan 8 meter (binnenplanse afwijking mogelijk van 10%). De Steenfabriek geeft echter aan dat de gewenste bouwhoogte van 12,5 meter benodigd is vanwege de machinerie voor het productieproces. Om hier medewerking aan te kunnen verlenen is een bestemmingsplanwijziging of een buitenplanse afwijkingsprocedure nodig (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan hiermee worden ingestemd.

Voor wat betreft het gebruik wordt opgemerkt dat het perceelgedeelte waarop het nieuwe bedrijfsgebouw zal worden gerealiseerd deels is gelegen binnen de aanduiding 'bedrijf van categorie 2, 3.1 en 3.2' en voor een deel binnen de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1, 3.2 en 4.1'.

De bedrijfsactiviteiten van de Steenfabriek worden gerekend tot activiteiten in de categorie 4.1. (in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen als categorie baksteen- en baksteenelementenfabrieken met een maximale hinderafstand van 200 meter). Dit betekent dat een deel van de geplande nieuwbouw niet gebruikt zou kunnen worden voor de betreffende bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4.1. M.n. door aankoop van een aantal percelen van het vml. bedrijf Budé Beek BV en automaterialenhandel Dirix zijn nu niet meer alle percelen van de Steenfabriek gelegen binnen milieucategorie 4.1.

Om het gewenste gebruik mogelijk te maken is dan ook een bestemmingsplanwijziging of een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure) noodzakelijk.

Pagina: 04/11

Hiertoe het volgende:

De plannen voorzien niet in een toename van het aantal m² bedrijfsactiviteiten. Het totale perceel van de Steenfabriek heeft al een bedrijfsbestemming. Derhalve is een toets aan provinciaal en gemeentelijk beleid niet verder noodzakelijk.

Om echter te bepalen of bepaalde nieuwe bedrijven of uitbreidingen van bestaande bedrijven in het plangebied vanuit het oogpunt van milieuhinder toelaatbaar zijn, wordt voor de eerste toetsing in het bestemmingsplan en voor de zonering van het terrein gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Deze Staat is gebaseerd op de "richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten" uit de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (2009). Het vormt een eerste toets of vestiging/uitbreiding van een bedrijf van een bepaald bedrijfstype toelaatbaar is. De concrete bedrijfsvoering in een bedrijf en/of de milieuvergunningen bieden nader inzicht in hoeverre een bedrijf tot een bepaalde milieucategorie gerekend moet worden en derhalve al dan niet toelaatbaar is. De "Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen" kan niet zonder meer worden toegepast bij de vraag of bedrijven die al in het plangebied gevestigd zijn en in een zone liggen waarvoor ze, gezien de nieuwe zonering, eigenlijk te zwaar zijn, eventueel weg bestemd moeten worden. In bestaande situaties moet met name gekeken worden of het bedrijf beschikt over de benodigde milieuvergunning(-en) en of de milieubelasting binnen de huidige normen blijft. Dit is het geval in de huidige situatie van de Steenfabriek. Bij de bestemmingsplanwijziging of buitenplanse afwijking die voor de Steenfabriek noodzakelijk is zal de milieubelasting van het bedrijf getoetst dienen te worden ter plaatse van de aanwezige woningen of andere gevoelige functies. M.n. zullen bij een baksteenfabriek de aspecten geluid en stof van belang zijn.

De akoestische inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten zal nader dienen te worden onderzocht. De activiteiten zullen inpandig plaatsvinden, dus het aspect stof zal een minder belangrijke rol spelen. Dit aspect zal echter wel meegenomen dienen te worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Aangezien het totale project meerdere veranderingen omvat in de bestaande en vergunde activiteiten (nieuwbouw kantoor, nieuwbouw pers en drogerij en veranderen in- en uitrit (zie hierna)) zal aangegeven dienen te worden welke gevolgen dit heeft voor het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (m.n. voor de nabijgelegen woningen).

Als aangetoond is dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de directe omgeving, kan medewerking verleend worden aan een bestemmingsplanwijziging of een buitenplanse afwijking. Uiteindelijk zal dit ook moeten leiden tot een nieuwe, de gehele inrichting omvattende, omgevingsvergunning milieu. Zie hiervoor ook het advies van de RUD Zuid-Limburg.

Pagina: 05/11

3) Wijzigen bestaande in- en uitritten naar inrit en uitrit

Op dit moment zijn er twee in- en uitritten op de Stationstraat: één nabij Stationstraat 106 en één nabij Stationstraat 114. In de nieuwe situatie wil de Steenfabriek een nieuwe verkeerscirculatie (eenrichtingsverkeer) op het terrein realiseren. Hiervoor zal de huidige in- en uitrit aan de Stationstraat 114 wijzigen naar alleen een inrit en de in- en uitrit aan de Stationstraat 106 zal alleen een uitrit worden. Het wijzigen van de in- en uitrit betreft geen bestemmingsplanactiviteit. Echter op dit moment vinden er onderzoeken plaats naar de herinrichting van de Stationstraat en aanpassing van de kruising Stationstraat/Middelweg waarvoor het eventueel wijzigen van de in- en uitrit wel van belang is. Zie hiertoe verder onder het kopje Verkeer.

4) Wijzigen bestemming woningen Stationstraat 102 en 104 naar bedrijfs-woningen

De woningen Stationstraat 102 en 104 zijn in eigendom van de Steenfabriek en maken reeds van vóór de jaren 50 deel uit van het bedrijf. De betreffende woningen worden bewoond door medewerkers van de Steenfabriek die afwisselend consignatiedienst hebben en het terrein beheren en bewaken. Bij een eventuele storing dienen deze medewerkers snel ter plaatse te zijn. Ook in het weekend dienen er controles uitgevoerd te worden. Het arbeidscontract van deze medewerkers is gekoppeld aan de woningen. Mocht in de toekomst een van de bewoners uit dienst gaan dan zal de woning direct beschikbaar zijn voor een andere medewerker van het bedrijf.

In het huidige bestemmingsplan "Beeker Hoek, herziening 2009" zijn beide woningen bestemd als reguliere woning en zouden dus in theorie aan eenieder verhuurd kunnen worden. Dit is niet wenselijk, m.n. vanuit milieuoogpunt. Gelet op de reeds jarenlange bestaande situatie verzoekt de Steenfabriek dan nu ook de bestemming van deze beide woningen te wijzigen in bedrijfswoning. Dan is ook vanuit planologisch-juridisch oogpunt geborgd dat deze woningen alleen een functie mogen hebben als bedrijfswoning. Hoewel het gebruiken van beide woningen voor wonen feitelijk reeds is toegestaan, zal voor het bestemmen van beide woningen tot bedrijfswoning een bestemmingsplanwijziging of een buitenplanse afwijkingsprocedure (uitgebreide omgevingsvergunningprocedure) noodzakelijk zijn.

5) *Gebruik bestaand bedrijfsgebouw Stationstraat 114 als cementeerloods en als test-/sorteer-/verpakkings- en monsterruimte.*

Pagina: 06/11

Dit betreft het gebruik van het voormalige pand Automaterialen Dirix als cementeerloods en als test-/sorteer-/verpakkings- en monsterruimte. Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande pand en er zullen ook geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Op grond van het bestemmingsplan geldt hier de functie-aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1, 3.2 en 4.1'. Dit betekent dat deze activiteit past binnen het bestemmingsplan "Beeker Hoek, herziening 2009".

Overige aspecten

Verkeer

In- en uitritten

Momenteel worden er diverse varianten bestudeerd voor de herinrichting van de Stationstraat en wordt gekeken naar verschillende mogelijkheden om de kruising van de Stationstraat met de Middelweg aan te passen. Er worden een drietal varianten nader bekeken: wijziging voorrangssituatie, aanleg rotonde en aanleg VRI. Bij alle drie de varianten levert de door de Steenfabriek aangegeven uitrit nabij de Stationstraat 106 problemen op. Deze uitrit heeft een ongunstige locatie in relatie tot de kruising. Voorgesteld wordt dat de Steenfabriek over de verdere uitwerking van de in- en uitritten in overleg treedt met de gemeente.

Parkeren

Voor het perceel van de Steenfabriek geldt zoals eerder al aangegeven tevens het bestemmingsplan "Parkeren". Daarin is vastgelegd dat 'bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden'. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de "Parkeernota 2018 gemeente Beek".

Het onderhavige perceel is qua zonering gelegen in 'Rest bebouwde kom'. Bij de berekening van de noodzakelijke parkeerplaatsen is uitgegaan van de functies 'Bedrijfswooning', 'Opslag', 'Industrie' en 'Kantoor (zonder baliefunctie)'. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is de huidige situatie vergeleken met de parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie (saldering). Hierbij is er van uit gegaan dat het BVO van de bedrijfsfunctie niet zal toenemen (op dezelfde plek waar sloop van de oude bebouwing heeft plaatsgevonden zal namelijk ook de nieuwe bedrijfsloods worden gerealiseerd). Wel zal de oppervlakte van het kantoor vergroot worden. Bij het kantoorgebouw wordt voorzien in 25 parkeerplaatsen.

Uit de salderingsberekening blijkt dat het nu aanwezige aantal parkeerplaatsen met 3 verhoogd zal dienen te worden. Hiertoe dient bij de aanvraag een inrichtingstekening aangeleverd te worden waarop de huidige en de nieuwe parkeerplaatsen (incl. de 3 extra parkeerplaatsen) aangegeven worden.

Pagina: 07/11

Water

Voor dit plan geldt de uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw'. Hierin ligt vast dat een particulier bij nieuwbouw zijn hemelwater op eigen terrein dient te verwerken.

Bij het bepalen van de hoeveelheid op te vangen hemelwater wordt gerekend met een extreme bui van 80 mm binnen 2 uur. Bij de nadere uitwerking van het project dient voor wat betreft de te realiseren nieuwbouw (kantoor + bedrijfsgebouw) met deze waterhoeveelheid rekening te worden gehouden in de plannen. Gelet op de grootte van het terrein van de Steenfabriek mag worden aangenomen dat voorzien kan worden in het opvangen van de vereiste hoeveelheden hemelwater. Dit zal bij de verder uitwerking aangetoond dienen te worden.

Milieu

Ook vanuit de RUD Zuid-Limburg is de conceptaanvraag beoordeeld:

Vergunning:

V.w.b. de activiteit milieu zijn eerdere afspraken met de Steenfabriek gemaakt dat er een de gehele inrichting omvattende vergunning (revisievergunning) moet worden aangevraagd. Door de nu voorliggende conceptaanvraag treden er wijzigingen op in de bedrijfsvoering (bouwen nieuw kantoorpand, wijzigen in- en uitrijden, vrachtbewegingen, verplaatsen productieproces van pers en drogerij), maar ook in locatie. Door aankoop van de percelen Rieu en Automaterialen Dirix de afgelopen jaren is daarnaast ook sprake van een uitbreiding van de inrichting en zal de grens van de inrichting moeten worden aangepast.

Naar aanleiding daarvan is dan ook door de RUD met de Steenfabriek afgesproken dat er een gehele nieuwe omgevingsvergunning milieu zal worden aangevraagd. Deze aanvraag omgevingsvergunning milieu is onlosmakelijk verbonden met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en voor het afwijken ruimtelijke ordening en deze zal dan ook samen ingediend moeten worden.

Milieuzonering:

Ook de RUD merkt op, zoals ook reeds hierboven aangegeven, dat de plannen niet geheel passen in de op het bestemmingsplan opgenomen milieucategorie. De grootste richtafstand betreft 200 meter (geluid). Hiervoor dient een akoestisch onderzoek aangeleverd te worden waarbij aangetoond moet worden dat ter plaatse van de in de omgeving gelegen woningen sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Discipline Geluid:

Er worden geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, dus er hoeft geen akoestisch onderzoek plaats te vinden in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd te worden.

Discipline Lucht:

T.b.v. het aspect Luchtkwaliteit zal gemotiveerd moeten worden wat de gevolgen zijn van de veranderingen op de luchtkwaliteit en deze toetsen aan de regelgeving.

Discipline Externe Veiligheid:

Het plan voorziet niet in het realiseren van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het gaat m.n. om het slopen en opnieuw realiseren van een kantoorpand en een bedrijfsgebouw. De woningen die nu de bestemming 'Wonen' hebben (kwetsbare objecten) zullen worden bestemd tot bedrijfswoningen (beperkt kwetsbare objecten). Vanuit extern veiligheid gelden daar minder strenge eisen voor dan voor reguliere woningen.

Discipline Bodem:

Aangezien er sprake is van het toevoegen van nieuwe verblijfsruimten (nieuwe kantoorpand) is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Discipline Energie:

Ten behoeve van de omgevingsvergunning milieu en bouwen zal getoetst worden aan het Bouwbesluit. In dat kader zal ook getoetst worden aan energienormen en energieprestatie indicatoren. In de omgevingsvergunning zullen tevens voorschriften opgenomen worden ten behoeve van energiebesparing.

Stikstofdepositie

Het plangebied is niet gelegen binnen het Nationaal Natuur Netwerk of een Natura 2000 gebied. Het bedrijf is gelegen in bestaand bebouwd gebied en al jarenlang in gebruik als bedrijventerrein. Hierdoor is het aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op flora en fauna in de directe omgeving. Wel zal via Aeriusberekeningen inzichtelijk gemaakt moeten worden of het project al dan niet leidt tot significante effecten op omliggende Natura 2000 gebieden (onderzoek stikstofdepositie) waardoor wellicht een Wnb-vergunning noodzakelijk is.

Brandweer

De brandweer heeft het voorliggende bouwplan beoordeeld en hun opmerkingen aangegeven:

- De nieuwbouw van de productiehal brengt een uitbreiding met zich mee t.o.v. de huidige NEN6060 compartimentering.
 - Er dient een nieuwe gelijkwaardige oplossing t.a.v. de overschrijding van het huidige NEN 6060 brandcompartiment te worden aangereikt aan het bevoegd gezag.
 - De nieuwbouw (uitbreiding van de bestaande productiehal) vindt plaats op de perceelsgrens; de WBDBO dient minimaal 60 minuten te bedragen tenzij gelijkwaardigheid t.a.v. de eisen kan worden aangetoond.
 - De Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie dienen uitgebreid te worden in de uitbreiding van de productiehal.
 - De blusmiddelen dienen aangevuld te worden in de uitbreiding van de productiehal.
 - De loopafstanden dienen opnieuw bekeken te worden t.a.v. de huidige vergunde situatie (vultijdenmodel en overschrijding van de maximale loopafstanden binnen het brandcompartiment)
 - Advies blijft: Voorzien in een niet-openbare primaire bluswatervoorziening (op eigen terrein) die voldoet aan de gestelde capaciteitseis als bedoeld in het UPD bluswater van Brandweer Zuid-Limburg (60m³/uur)
 - De bedrijfswoningen dienen te worden voorzien van rookmelders op iedere verdieping waar een verblijfsruimte is gesitueerd conform EN 14604.
 - Gezien het feit dat er personeel van de steenfabriek aanwezig is in de bedrijfswoningen, is het aanbrengen van een ontruimingsalarm in de woningen en die is gekoppeld aan de brandmeldinstallatie van de steenfabriek een optie om een vroegtijdige alarmering van de hulpdiensten te garanderen en een eventuele bluspoging mogelijk te maken door personeel bij een beginnende brand.
- Bij de definitieve aanvraag zal rekening gehouden dienen te worden met deze aandachtspunten.

Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Ook de Veiligheidsregio Zuid-Limburg heeft advies uitgebracht met betrekking tot de voorliggende conceptaanvraag vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de risicobronnen spoortraject Maastricht-Sittard, Rijksweg A2 en Rijksweg A76.

Over het spoor, de A2 en de A76 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het nieuwe kantoorpand en het nieuwe bedrijfsgebouw zijn gelegen binnen het invloedsgebied van het vervoer van brandbare (hittestraling), explosieve (overdruk) en toxische stoffen over de A2, de A76 en/of het spoor. Voor elk van deze drie scenario's worden door de Veiligheidsregio een aantal maatregelen geadviseerd om de effecten van mogelijke incidenten zoveel mogelijk te beperken en/of de zelfredzaamheid van de aanwezigen te vergroten. Het betreft dan o.a.:

- Het opnemen van blinde gevels en anders het reduceren van raamoppervlakken aan de zijde van de risicobronnen

- Ervoor zorgdragen dat personen in pandig kunnen vluchten van de risicobronnen (spoor, A2) af
- Toepassen van brandwerend metselwerk
- Toepassen van brand- en hittewerende beglazing
- Realiseren centraal afsluitbaar ventilatiesysteem
- Opstellen intern noodplan.

Het volledige overzicht van geadviseerde maatregelen is bijgevoegd.

Planschade / Verhaalsovereenkomst

Aangezien er een planologische wijziging gaat plaatsvinden (bestemmingsplanwijziging of buitenplanse afwijking via een uitgebreide procedure omgevingsvergunning) bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van planschadeclaims. Met het oog op deze eventuele planschadeclaims zal met aanvrager een verhaalsovereenkomst gesloten dienen te worden.

Indien dergelijke claims binnenkomen zal het bedrag aan vastgestelde planschade voor rekening van aanvrager komen.

Leges

Voor het t.z.t. verlenen van een omgevingsvergunning worden kosten in rekening gebracht op basis van de op het moment van vergunningverlening geldende gemeentelijke Legesverordening.

Duurzaamheidskorting op leges

Indien bij de aanvraag omgevingsvergunning voor bedrijfsmatige nieuwbouwactiviteiten tevens zonnepanelen worden geplaatst, is een restitutie mogelijk op de voor de aanvraag verschuldigde leges. Deze restitutie wordt definitief bepaald na gereed melding van de nieuwbouwactiviteit aan de hand van het gerealiseerde, en ter plekke van gemeentewege geconstateerde totaal aan vierkante meters zonnepanelen. Deze regeling geldt alleen voor zonnepanelen die geplaatst worden op de geplande nieuwbouw en geldt niet voor het plaatsen van zonnepanelen op reeds bestaande bedrijfsgebouwen.

Samenvatting

Samenvattend kan gesteld worden dat wij een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van de voorliggende plannen van de Steenfabriek. Het bouwen van een nieuw kantoorpand en het gebruik van het bestaande bedrijfsgebouw Stationstraat 114 passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw voor pers en drogerij is m.n. voor de te realiseren bouwhoogte en het gebruik in een zwaardere milieucategorie dan is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, een wijziging bestemmingsplan of een buitenplanse (uitgebreide) omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk. Dit geldt ook voor het wijzigen van de bestemming van de woningen Stationstraat 102 en 104 naar bedrijfswoningen.

Het wijzigen van de bestaande in- en uitritten betreft geen bestemmingsplan-activiteit. Voorgesteld wordt om bij de verdere uitwerking van de plannen hiervoor met de gemeente in overleg te treden (dit mede in het kader van de herinrichting Stationstraat en aanpassing kruising Stationstraat/Middelweg).

Pagina: 11/11

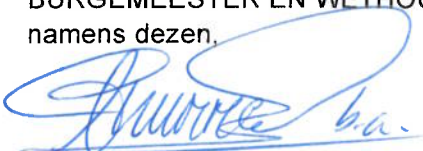
Voorwaarden waarmee bij de verdere planuitwerking rekening gehouden dienen te worden zijn:

- Het aantal parkeerplaatsen dient verhoogd te worden met 3: bij aanvraag omgevingsvergunning dient hiertoe een inrichtingstekening aangeleverd te worden
- Opvangen hemelwater zal plaats dienen te vinden op eigen terrein
- Bij de nadere uitwerking dient rekening gehouden te worden met de milieutechnische aspecten, zoals opgenomen in het advies van de RUD (akoestische onderzoeken, luchtkwaliteit, bodemonderzoek etc.)
- Er dient een de gehele inrichting omvattende aanvraag omgevingsvergunning milieu (revisievergunning) te worden ingediend
- In het kader van onderzoek stikstofdepositie dient initiatiefnemer een Aeriusberekening te verrichten
- Bij de uitwerking van de verdere plannen zal rekening gehouden dienen te worden met de opmerkingen van de Brandweer en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg
- Met aanvrager zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten dienen te worden.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Marij Hurkens, tel. 046 - 43 89 280, of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK
namens dezen,



Tonino Mariani
Afdelingshoofd Ruimte

Deze brief betreft de beantwoording van uw conceptaanvraag en is aldus geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat geen bezwaar en/of beroep openstaat tegen deze brief.

Adviesaanvraag

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de risicobronnen spoortraject Maastricht – Sittard, Rijksweg A2 en Rijksweg A76, en de risico's die gepaard gaan met transport van gevaarlijke stoffen over deze modaliteiten, dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de bestrijdbaarheid van incidenten die invloed hebben op het plangebied. Daarnaast adviseren wij maatregelen om de zelfredzaamheid van de in het plangebied aanwezige personen te verhogen.

Planomschrijving

De aanvraag richt zich op diverse zaken. Onderstaand advies richt zich op de nieuwbouw van het kantoorpand en de nieuwbouw van de productiehal t.b.v. de pers en drogerij.

Risicobronnen en scenario's

Over het spoor, de A2 en de A76 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het kantoorpand en de productiehal bevinden zich in het invloedsgebied van het vervoer van brandbare, explosieve en toxische stoffen over de A2, de A76 en/of het spoor. In onderstaande tabel worden de afstanden van de risicobronnen tot het kantoorpand en de productiehal weergegeven.

Tabel 1: Afstanden risicobronnen tot nieuw te bouwen kantoor en productiehal

	Afstand kantoor	Afstand productiehal
Spoor Maastricht – Sittard (route 100F)	170 meter	300 meter
Rijksweg A2 (wegvak L42)	215 meter	125 meter
Rijksweg A76 (wegvak L63)	2,1 kilometer	2,1 kilometer

Op onderstaande afbeeldingen worden de toekomstige locaties van het kantoorpand (linker afbeelding) en de productiehal weergegeven.



Op de afbeelding hieronder is het plangebied ten opzichte van de risicobronnen zichtbaar.



In tabel 2 en 3 worden de risicobronnen, effecten en scenario's weergegeven met invloed op het kantoorpand (tabel 2) en de productiehal (tabel 3). Tevens is voor hittestraling weergegeven binnen

welke ring van elk scenario het kantoor / de productiehal zich bevindt en voor overdruk binnen welke zone van het scenario het kantoor / de productiehal zich bevindt.

Tabel 2: Risicobronnen, scenario's en soorten effecten met invloed op het kantoor

Risicobron	Hittestraling	Overdruk	Toxisch
Spoor	Fakkelbrand (3 ^e ring) Koude BLEVE (2 ^e ring) Warme BLEVE (2 ^e ring)	Koude BLEVE (zone D) Warme BLEVE (zone D)	Toxische wolk
Rijksweg A2	Koude BLEVE (3 ^e ring) Warme BLEVE (3 ^e ring)		Toxische wolk
Rijksweg A76			Toxische wolk

Tabel 3: Risicobronnen, scenario's en soorten effecten met invloed op de productiehal

Risicobron	Hittestraling	Overdruk	Toxisch
Spoor	Fakkelbrand (3 ^e ring) Koude BLEVE (3 ^e ring) Warme BLEVE (2 ^e ring)		Toxische wolk
Rijksweg A2	Koude BLEVE (2 ^e ring) Warme BLEVE (2 ^e ring)	Koude BLEVE (zone D) Warme BLEVE (zone D) Gaswolkeexplosie (zone D)	Toxische wolk
Rijksweg A76			Toxische wolk

Hittestraling

Het risico

Binnen de 2^e ring van een hittestralingsscenario ontstaat gemiddelde schade: brandhaarden, ruitbreuk en vervorming van hout en kunststof. Binnen deze ring kunnen, ook binnen, slachtoffers vallen. Deze scenario's zijn rood gekleurd in tabel 2 en 3. Binnen de 3^e ring ontstaat lichte schade: geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen. Binnen de 3^e ring van een scenario vallen binnen geen slachtoffers.

Zelfredzaamheid

Hittestralingsscenario's koude BLEVE en fakkelbrand

Deze scenario's treden plotseling op. De zelfredzaamheid van de gebruikers van het kantoor en/of de productiehal is afhankelijk van de afstand van de scenario's tot het kantoor en/of de productiehal. Worden het kantoor en/of de productiehal zodanig aangestraald dat ze bij de brand betrokken raken, dan zal ontvluchting van de risicobron af moeten plaatsvinden om niet blootgesteld te worden aan de hittestraling (van de secundair ontstane branden). Indien het kantoor en/of de productiehal niet gaan branden, is binnen blijven de juiste zelfredzaamheidsstrategie om beschermd te zijn tegen de hittestraling van eventuele branden buiten. Als een fakkelbrand vlakbij het plangebied optreedt, is de hittestraling buiten zo hoog dat naar buiten vluchten niet mogelijk is. Zodoende is het van belang dat personen binnen kunnen schuilen, zo ver mogelijk van de risicobron (waar het scenario optreedt) af. Om te voorkomen dat het kantoor en/of de productiehal gaan branden kunnen maatregelen genomen worden, met name gericht op het toepassen van onbrandbare materialen. Deze maatregelen worden aanbevolen voor de zijden / dak van het kantoor en/of de productiehal die zich binnen de 2^e ring van hittestralingsscenario's op het spoor en/of de A2 bevinden.

Hittestralingsscenario warme BLEVE

In tegenstelling tot de hierboven genoemde scenario's moet dit scenario zich opbouwen, zodat er tijd is om op te treden en te vluchten. Indien gealarmeerd wordt voor een dreigende warme BLEVE is de juiste zelfredzaamheidsstrategie voor personen in het complex, het object verlaten (ontvluchten) tot op een afstand van ongeveer 500 meter van het spoor en 400 meter van de A2 (afhankelijk van waar het scenario optreedt).

Maatregelen

- Pas zo veel mogelijk materialen toe, aan de zijden gericht aan de risicobron (spoor, A2) en het dak, die de impact van de scenario's op het kantoor en/of de productiehal verlagen, zoals:
 - Toepassen van brandwerend metselwerk;

- Gebruik maken van minerale wolisolatie;
- Toepassen van brand- en hittewerende beglazing;
- Gebruik maken van houten en stalen kozijnen;
- Gebruik maken van dakpannen.
- Het opnemen van blinde gevels en anders het reduceren van raamoppervlakken aan de zijde van de risicobronnen
- Ervoor zorgdragen dat personen in pandig kunnen vluchten van de risicobronnen (spoor, A2) af
- Ruimtes waarin zich de minste mensen bevinden of slechts gedurende een klein gedeelte van de dag bevinden aan de zijde van de risicobronnen projecteren.

Overdruk

Het risico

Een aantal scenario's kent naast een hittestralingseffect, ook een overdrukeffect. Het overdrukeffect zal hooguit tot lichte schade leiden aan het kantoor en/of de productiehal. In tabel 2 en 3 is voor overdruk weergegeven binnen welke zone van de scenario's het kantoor en/of de productiehal zich bevinden. Binnen zone D ontstaat (door overdruk) lichte schade: ruitbreuk en schade aan deurposten.

Zelfredzaamheid

Hoewel door overdruk hooguit lichte schade zal ontstaan, brengen de scenario's met een overdrukeffect ook een hittestralingseffect met zich mee. De hittestraling is maatgevend voor slachtoffers en schade. Als ruiten breken door overdruk, neemt ook de bescherming tegen hittestraling af.

Maatregelen

Anticiperend op de Omgevingswet geldt dat het kantoor zich in het explosieaandachtsgebied van het spoor bevindt, en de productiehal in het explosieaandachtsgebied van de A2.

Anticiperend op de Omgevingswet wordt geadviseerd om in het explosieaandachtsgebied de regel uit artikel 4.96 Besluit bouwwerken leefomgeving toe te passen. Artikel 4.96 heeft betrekking op beglazing die zodanig is dat scherfwerking voorkomen wordt. Om schervrij glas te krijgen, worden verschillende soorten glas met folies gecombineerd. Geadviseerd wordt om gebruik te maken van explosiewerend ER1 glas. De bescherming tegen scherfwerking wordt niet alleen bepaald door het glas, maar ook door de plaatsing van het glas in het kozijn. Daarom dient ook de verankering in het kozijn beschouwd te worden. Voordeel van explosiewerend glas is niet alleen dat het scherfwerking voorkomt, maar ook dat de ruiten intact blijven, waardoor er tevens (meer) bescherming is tegen hittestraling.

Toxisch

Het risico

Door een beschadiging aan de tank komt de stof vrij en verdampt direct. Hierdoor ontstaat een toxische wolk. Afhankelijk van de windrichting en windsnelheid verspreidt deze zich over de omgeving.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van een toxisch scenario wordt in het kader van zelfredzaamheid geadviseerd om naar binnen te gaan of te blijven, te schuilen tot de lekkage is gestopt en metingen van de hulpdiensten uitwijzen dat de luchtwaardes veilig zijn. Hierbij geldt de voorwaarde dat de luchttoevoer van buitenaf volledig kan worden afgesloten en dat ramen en deuren gesloten blijven. Als hieraan voldaan wordt kan in een goed afgesloten gebouw de concentratie van giftige stoffen relatief laag worden gehouden. Mocht er gekozen worden voor ontluchting, dan is het belangrijk om dit haaks op de wind te doen.

Maatregelen

- Voorzie in een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem en leg vast wie de verantwoordelijkheid draagt voor de bediening hiervan in geval van een calamiteit.
- Plaats het luchtinlaatsysteem niet aan de zijde van de A2 en het spoor

Algemeen

Maatregel

Draag zorg voor risicocommunicatie naar de gebruikers. Belangrijk is dat zij op de hoogte zijn van de mogelijke scenario's en het handelingsperspectief per scenario.

Bestrijdbaarheid

Benodigdheden na het plaatsvinden van de genoemde scenario's zijn een tweezijdige toegankelijkheid van de risicobron en het plangebied en een effectieve (grootschalige) bluswatervoorziening. Deze randvoorwaarden gelden ook bij de bronbestrijding van een aanstaande (warme) BLEVE. Als voldaan wordt aan deze randvoorwaarden kan dit scenario mogelijk voorkomen worden.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat de ontwikkeling via twee zijden ontsloten dient te worden. Een willekeurig adres moet via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan of dat de ontwikkeling niet bereikbaar is door werkzaamheden aan de weg of door andere blokkades. De bereikbaarheid van de planlocatie voldoet aan deze voorwaarden.

Niet alleen de planlocatie, maar ook de incidentlocatie moet bereikbaar zijn. Snelwegen zijn goed bereikbaar, voor het spoor hangt het af van de locatie waar het incident plaatsvindt.

Bluswater

Ten behoeve van bronbestrijding van een aanstaande BLEVE of een toxisch scenario zijn secundaire/tertiaire bluswatervoorzieningen benodigd. Voor bronbestrijding van een aanstaande BLEVE (blussen van de brand en koelen van de aangestraalde tankwagen/wagon) is 120 tot 180 m³/h water benodigd. Ten behoeve van het bestrijden van een toxisch scenario is 270 m³/h water benodigd.

Open water ligt binnen 2,5 kilometer afstand van de planlocatie (Kasteel Genbroekstraat in vijver / Molenberg in Keutelbeek). Groot Watertransport (WTS2500) kan op deze afstand worden ingezet. Bij de opbouw van Groot Watertransport gaat echter kostbare tijd verloren.

Ten aanzien van een brand in een object, is er idealiter een brandkraan aanwezig binnen 40 meter van een object. Voor het kantoorpand is dit het geval. Bij Stationstraat 91 bevindt zich een brandkraan met een capaciteit van 90 m³/h. Dit is ruim voldoende voor een brand in het object.

Bij de productiehal bevindt zich geen hydrant binnen de gewenste afstand. Zodoende wordt aanbevolen om te voorzien in een bluswatervoorziening op eigen terrein. Voor de precieze invulling wordt geadviseerd om contact op te nemen met Brandweer Zuid-Limburg (afdeling Risicobeheersing).

Restrisico

De genoemde maatregelen kunnen de effecten van ongevallen sterk reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht door de hulpverleningsdiensten. Hoewel het uitvoeren van maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen met slachtoffers op de planlocatie en de omgeving. Het is aan het bevoegd gezag dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Bijlage: tabellen met effectafstanden

Hieronder volgen tabellen met de effectafstanden van de scenario's voor zowel hittestraling als overdruk op het kantoor en de productiehal. De cellen met de van toepassing zijnde ring / zone zijn grijs gearceerd. Als er geen cel grijs gearceerd is, heeft het scenario geen invloed op het kantoorpand of de productiehal.

Kantoorpand

Tabel 4: Scenario's *spoor* hittestraling met effectafstanden tot 1^e, 2^e en 3^e ring (kantoor)

Scenario's warmtestraling	1^e ring, onherstelbare schade / 99% letaal	2^e ring, gemiddelde schade / 99-1% letaal	3^e ring, lichte schade / 1% letaal – 1% 1^e gr brandwonden
Fakkelbrand	Tot 135 m	135 - 165 m	165 - 200 m
Koude BLEVE	Tot 115 m	115 - 290 m	290 - 450 m
Warme BLEVE	Tot 140 m	140 - 325 m	325 - 500 m
Wolkbrand*	Tot 130 m		

Tabel 5: Scenario's weg hittestraling met effectafstanden tot 1^e, 2^e en 3^e ring (kantoor)

Scenario's warmtestraling	1 ^e ring, onherstelbare schade / 99% letaal	2 ^e ring, gemiddelde schade / 99-1% letaal	3 ^e ring, lichte schade / 1% letaal – 1% 1 ^e gr brandwonden
Fakkelbrand	Tot 90 m	90 - 110 m	110 - 135 m
Koude BLEVE	Tot 80 m	80 - 200 m	200 - 330 m
Warme BLEVE	Tot 100 m	100 - 245 m	245 - 380 m
Wolkbrand*	Tot 110 m		

Tabel 6: Scenario's spoor overdruk met effectafstanden tot soort schade (kantoor)

Overdruk scenario's	totale verwoesting	zwarte schade	gemiddelde schade	lichte schade
Koude BLEVE	Tot 20 m	20 - 40 m	40 - 50 m	50 - 200 m
Warme BLEVE	Tot 20 m	20 - 40 m	40 - 50 m	50 - 190 m
Gaswolkexplosie*	Tot 20 m	20 - 30 m	30 - 40 m	40 - 160 m

Tabel 7: Scenario's weg overdruk met effectafstanden tot soort schade (kantoor)

Overdruk scenario's	totale verwoesting	zwarte schade	gemiddelde schade	lichte schade
Koude BLEVE	Tot 15 m	15 - 25 m	25 - 35 m	35 - 130 m
Warme BLEVE	Tot 20 m	20 - 40 m	40 - 50 m	50 - 190 m
Gaswolkexplosie*	Tot 55 m	55 - 65 m	65 - 80 m	80 - 210 m

Productiehal

Tabel 8: Scenario's spoor hittestraling met effectafstanden tot 1^e, 2^e en 3^e ring (productiehal)

Scenario's warmtestraling	1 ^e ring, onherstelbare schade / 99% letaal	2 ^e ring, gemiddelde schade / 99-1% letaal	3 ^e ring, lichte schade / 1% letaal – 1% 1 ^e gr brandwonden
Fakkelbrand	Tot 135 m	135 - 165 m	165 - 200 m
Koude BLEVE	Tot 115 m	115 - 290 m	290 - 450 m
Warme BLEVE	Tot 140 m	140 - 325 m	325 - 500 m
Wolkbrand*	Tot 130 m		

Tabel 9: Scenario's weg hittestraling met effectafstanden tot 1^e, 2^e en 3^e ring (productiehal)

Scenario's warmtestraling	1 ^e ring, onherstelbare schade / 99% letaal	2 ^e ring, gemiddelde schade / 99-1% letaal	3 ^e ring, lichte schade / 1% letaal – 1% 1 ^e gr brandwonden
Fakkelbrand	Tot 90 m	90 - 110 m	110 - 135 m
Koude BLEVE	Tot 80 m	80 - 200 m	200 - 330 m
Warme BLEVE	Tot 100 m	100 - 245 m	245 - 380 m
Wolkbrand*	Tot 110 m		

Tabel 10: Scenario's spoor overdruk met effectafstanden tot soort schade (productiehal)

Overdruk scenario's	totale verwoesting	zwarte schade	gemiddelde schade	lichte schade
Koude BLEVE	Tot 20 m	20 - 40 m	40 - 50 m	50 - 200 m
Warme BLEVE	Tot 20 m	20 - 40 m	40 - 50 m	50 - 190 m
Gaswolkexplosie*	Tot 20 m	20 - 30 m	30 - 40 m	40 - 160 m

Tabel 11: Scenario's weg overdruk met effectafstanden tot soort schade (productiehal)

Overdruk scenario's	totale verwoesting	zware schade	gemiddelde schade	lichte schade
Koude BLEVE	Tot 15 m	15 - 25 m	25 - 35 m	35 - 130 m
Warme BLEVE	Tot 20 m	20 - 40 m	40 - 50 m	50 - 190 m
Gaswolkexplosie*	Tot 55 m	55 - 65 m	65 - 80 m	80 - 210 m

* Wanneer een brandbare wolk wordt ingesloten en ontstoken kan naast warmtestraling ook een overdrukeffect ontstaan. Men spreekt dan van een gaswolkexplosie (uitgegaan wordt van verstedelijkt gebied).