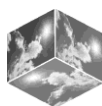


ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van omgevingsvergunning
'Zorgwoningen Hennekenshof'
gemeente Beek

status: ontwerp
datum: 14 juli 2011
projectnummer: 404303R.2001
adviseur: RNU



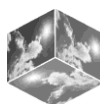


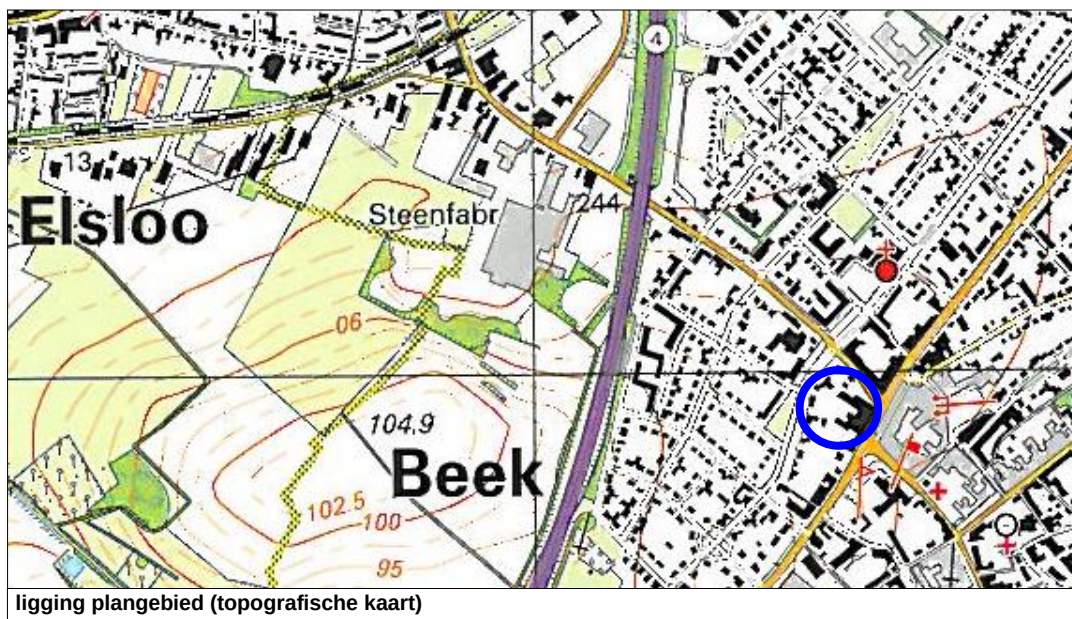
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan in voorbereiding	3
1.5	Het verlenen van een omgevingsvergunning	3
2	Projectprofiel	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gebiedsbeschrijving	5
2.3	Projectbeschrijving	6
2.4	Relatie met de omgeving	8
2.5	Verkeersafwikkeling en parkeren	9
2.6	Duurzaamheid	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid	11
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Wet geluidhinder	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Flora en fauna	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
5	Waterparagraaf	26
5.1	Watertoets	26
5.2	Invloed van het planvoornemen	26
6	Juridische aspecten	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Uitgangspunten	27
6.3	De omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan	28



7	Haalbaarheid	29
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
7.3	Conclusie	29





1 Inleiding

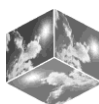
1.1 Aanleiding

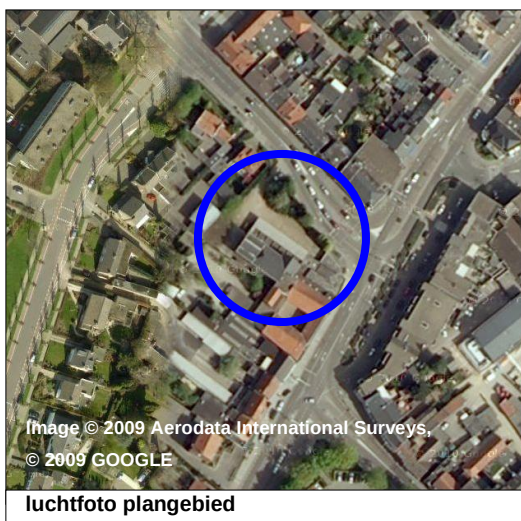
De gemeente Beek is voornemens medewerking te verlenen aan de realisering van een zorgcomplex op het adres Wolfeynde 6 te Beek, bekend als de voormalige sigarenfabriek. Het zorgcomplex bestaat uit 4 zorgclusters en 27 zorgunits. De cliënten zullen bestaan uit mensen met een meervoudige handicap en mensen met een psychogeriatrische aandoening. Initiator en ontwikkelaar van het project zijn Maatschap Hoefnagels en BAS-bouw. Het gerealiseerde complex wordt verkocht aan Maasvallei, die op zijn beurt het complex verhuurt aan zorginstelling Vivantes.

Het voorgestelde bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft echter besloten om de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning te starten, teneinde toch medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde argumentatie ten behoeve van het doorgang laten vinden van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende en toekomstige bestemmingsplan;
- globale toetsing aan beleidskaders
- globale toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.





Naast deze ruimtelijke onderbouwing omvat de omgevingsvergunning een digitale verbeelding in de vorm van de begrenzing van het plangebied, opgesteld conform IMRO2008 en de PRGB2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Beek stellen ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Wolfeynde maakt onderdeel uit van de kern Beek en is gelegen aan de doorgaande weg van Beek richting Sittard, ter hoogte van de kruising met de Stationstraat. Het te bouwen zorgcomplex is gesitueerd aan Wolfeynde 6, op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Beek, sectie G, nummer 1604. Het plangebied is circa 18 are en 80 centiare groot. Op deze locatie ligt een voormalige sigarenfabriek, die al vele jaren wacht op een nieuwe bestemming.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek', dat door de raad van de gemeente Beek is vastgesteld op 10 februari 2000 en door G.S. is goedgekeurd op 23 mei 2000. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Centrumdoeleinden 2' van toepassing.

Het planvoornemen is strijdig met artikel 8, tweede lid aanhef en onder c¹ en c² van de planregels. Onder c¹ wordt voorgeschreven dat geen nieuwe gebouwen voor Centrumdoeleinden 2 mogen worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande bebouwing. In sublid c² is bepaald dat de voorgevel van een hoofdgebouw in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. Aan de Stationstraat wordt de voorgevelrooilijn echter (in geringe mate) overschreden. Er wordt ook meer gebouwd dan op grond van artikel 8, lid 2 onder c¹ is toegestaan.



Verder bepaalt artikel 8, derde lid aanhef en onder a dat het aantal bouwlagen op de gronden binnen deze bestemming maximaal het op de bestemmingskaart aangegeven aantal mag bedragen. Ter plaatse van de Stationstraat en Wolfeynde houdt dit in dat maximaal 2 bouwlagen zijn toegestaan. Op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen algemene vrijstellingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen voor het toevoegen van één bouwlaag, waardoor de nieuwbouw uit 3 bouwlagen kan bestaan. Tevens maken de regels van het bestemmingsplan een dak mogelijk. Volgens de regels is een dak geen bouwlaag. Aangezien op basis van het bestemmingsplan de begane grondlaag maximaal 4,5 meter hoog bedragen, is volgens de vigerende bestemmingsplanregeling een gebouw van maximaal 10,5 meter hoog toegestaan, exclusief de nokhoogte als een zadeldak wordt toegepast. Het planvoornemen past niet (volledig) binnen deze hoogtematen.

1.4 Toekomstig bestemmingsplan in voorbereiding

De gemeente Beek is bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Beek. Dit bestemmingsplan zit echter pas in de inventarisatiefase. Het is dan ook niet mogelijk om in deze ruimtelijke onderbouwing aan te sluiten bij dit bestemmingsplan in voorbereiding.

1.5 Het verlenen van een omgevingsvergunning

Op grond van het vigerende bestemmingsplan dient karakteristieke bebouwing zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven, is geen nieuwbouw ten behoeve van centrumdoeleinden toegestaan, is geen overschrijding van de voorgevelrooilijn en is de oprichting van een gebouw met maximaal twee bouwlagen mogelijk. Het planvoornemen betreft de bouw van een nieuw zorgcomplex, dat deels in de karakteristieke bebouwing en deels aansluitend aan die karakteristieke bebouwing wordt gerealiseerd. De nieuwe bebouwing betreft grotendeels 3 bouwlagen met setback en voor een beperkt deel 5 bouwlagen (hoogteaccent). Het planvoornemen kan dan ook alleen doorgang vinden na het doorlopen van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor het afwijken van het bestemmingsplan.





In deze ruimtelijke onderbouwing worden de mogelijkheden die de omgevingsvergunning mogelijk maakt afgewogen. De verbeelding (plankaart) betreft een geografische afbakening van het plangebied waarover deze toelichting handelt.





wegen nabij het plangebied



impressie gevel Wolfeynde

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

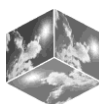
Het planvoornemen gaat uit van het mogelijk maken van de oprichting van een zorgcomplex aan Wolfeynde 6 in Beek. De bebouwing bestaat grotendeels uit drie bouwlagen met setback. Daarnaast wordt een 'hoogteaccent' in vijf bouwlagen toegevoegd. Deze maatvoering sluit aan bij de 'Beekse maat' en past binnen de kaders van het Stedenbouwkundig masterplan uit 2003. Met de 'Beekse maat' wordt bebouwing bedoeld bestaande uit 3 bouwlagen met kap of setback. In het Stedenbouwkundig masterplan uit 2003 is aangegeven dat op de hoek Stationstraat-Wolfeynde een 'hoogteaccent' gewenst is.

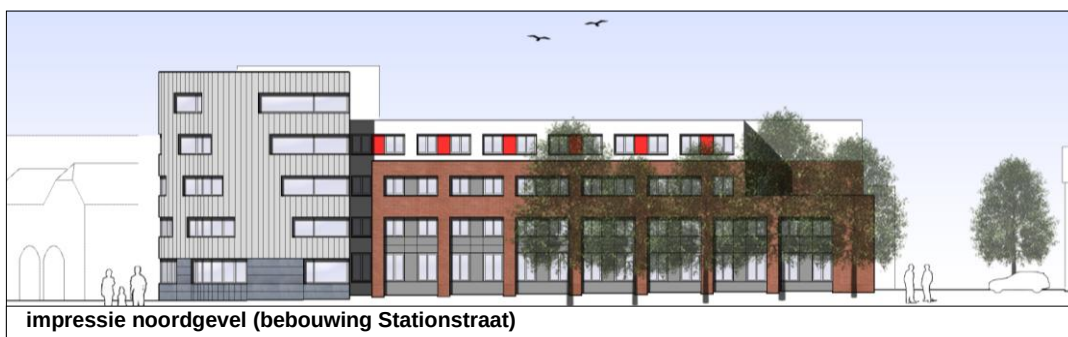
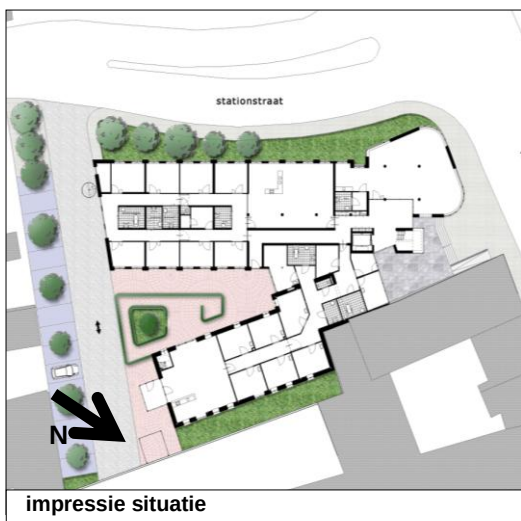
Tevens wordt de binnen het plangebied aanwezige voormalige sigarenfabriek, een beeldbepalend en (cultuur)historisch waardevol object in het plan geïntegreerd. De voormalige sigarenfabriek Hennekens is het laatste relict van een bedrijfstak die ooit in Beek floreerde. Behoud van cultuurhistorische objecten en in het bijzonder de voormalige sigarenfabriek is één van de speerpunten in het collegeprogramma.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Wolfeynde 6 is gelegen in het centrum van Beek, op de kruising van de openbare wegen Wolfeynde en Stationstraat. Het perceel is bebouwd met een oude sigarenfabriek bestaande uit meerdere bedrijfsgebouwen in 1 tot 4 bouwlagen. Dit perceel wacht al jaren op een nieuwe bestemming, die nu is gevonden in de vorm van een zorgcomplex.

Ten noordwesten van het perceel ligt bestaande bebouwing met vrijstaande woningen in 3 bouwlagen en een bedrijfscomplex met kantoorpand en bedrijfspand. Ten noordoosten, aan de overzijde van de Stationstraat liggen winkels en woningen in 3 tot 4 bouwlagen. Ten zuiden / zuidwesten van het perceel ligt een museum en een carréhoeve. Deze bebouwing grenst aan de projectlocatie. Ten oosten van de locatie liggen aan de overzijde van de weg Wolfeynde, aan de parallelweg Elsstraat, enkele appartementengebouwen in 3 tot 4 bouwlagen met op de begane grond winkel- en kantoorruimten.



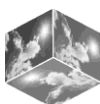


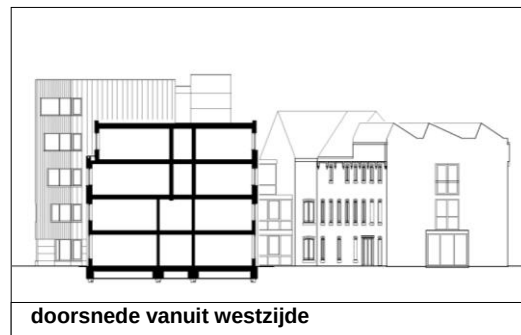
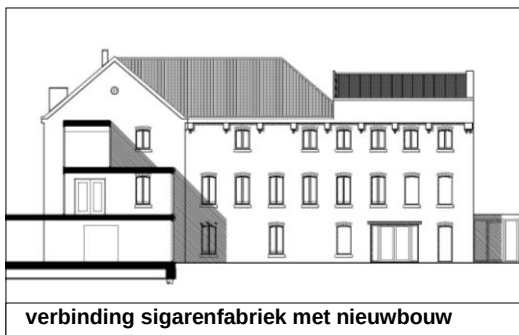
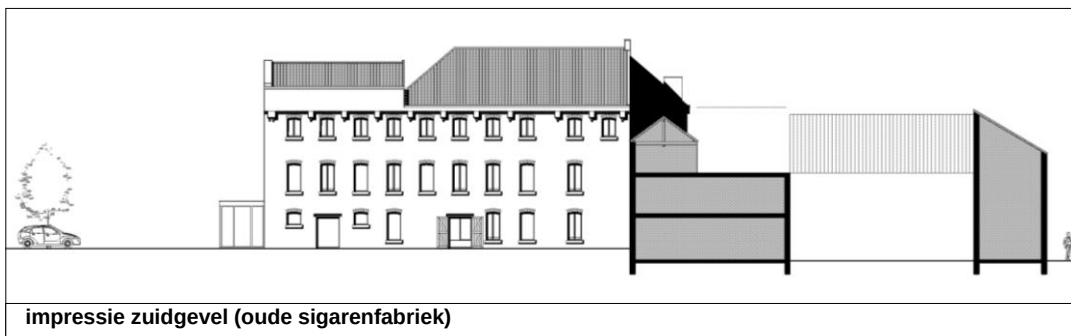
2.3 Projectbeschrijving

Het te realiseren zorgcomplex borduurt voort op het plan van de initiatiefnemers uit 2006. Dit plan voorzag in de bouw van een appartementencomplex en de sloop van de voormalige sigarenfabriek. Ondanks principegoedkeuring heeft dit bouwplan geen doorgang kunnen vinden vanwege de wens van het nieuw aangestelde college van burgemeester en wethouders om de oude sigarenfabriek te behouden. De oude sigarenfabriek is gelegen in de verste hoek van het plangebied aansluitend aan de achterzijde van de carrébebouwing waarin het museum is gevestigd.

Vanwege de sterk veranderde markt van koopappartementen en de vraag naar verpleegplaatsen binnen de gemeente Beek is in het nieuwe plan gekozen voor het realiseren van een zorgcomplex. De focus van dit zorgcomplex is het huisvesten van mensen die niet meer zelfstandig kunnen functioneren. De aard en functie van het complex wordt vergelijkbaar met het zorgcomplex van Vivantes aan de Maastrichterlaan in Beek.

Het nieuwe plan sluit qua bebouwingsmassa en bouwhoogte aan bij het plan van 2006, maar behoudt de sigarenfabriek die achterin het plangebied is gesitueerd. De sigarenfabriek krijgt door de omvorming tot zorgcomplex met 2 zorgclusters en 4 zorgunits een passende functies.

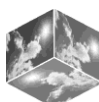




Op de begane grond en de verdiepingen wordt het pand ingericht ten behoeve van de zorgfunctie. In de kap komt een technische ruimte.

Aan de zijde van de Wolfeynde wordt voor de gevel van de oude sigarenfabriek (de oostgevel) op begane grondniveau een aanbouw gerealiseerd die de oude sigarenfabriek koppelt met het nieuwe complex. Dit nieuwe complex wordt langgerekt en vrijwel evenwijdig aan de Stationstraat uitgevoerd met op de hoek Stationstraat-Wolfeynde een accent in bebouwing. De eerste en tweede verdieping van de sigarenfabriek worden eveneens gekoppeld met de nieuwbouw. Deze verbinding wordt uitsluitend aan de noordgevel van de sigarenfabriek gerealiseerd.

De nieuwe bebouwing, evenwijdig aan de Stationstraat, wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen met setback. Dit sluit aan bij de 'Beekse maat' van drie bouwlagen met kap of setback. De totale bouwhoogte bedraagt 12 meter.



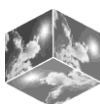


Op de hoek van Wolfeynde en Stationstraat is gekozen voor bebouwing in een andere architectuur en afwijkende bouwhoogte. Dit om met een accent in bebouwing deze hoek als entree van het centrum van Beek te benadrukken, overeenkomstig de kaders van het Stedenbouwkundige masterplan uit 2003. Deze kaders bepalen dat op de hoek Stationstraat-Wolfeynde een 'hoogteaccent' gewenst is. De bebouwing wordt uitgevoerd in 5 bouwlagen en op hoeken afgerond. De geleding van de bebouwing is horizontaal. Dit is met name doorvertaald in de raampartijen die daarbij verspringend zijn uitgevoerd. Verder teruggelegen vanaf de Wolfeynde steekt een glazen entree- c.q. trappartij circa 5 meter uit de koker. De bouwhoogte van de hoekbebouwing bedraagt bijna 16 meter.

2.4 Relatie met de omgeving

Met de gegeven maten sluit de nieuwbouw van het complex aan bij de bestaande oude sigarenfabriek, de 'Beekse maat,' en de bestaande winkels/appartementen aan de overkant van Wolfeynde. De gevelindeling aan de Stationstraat is daarbij zodanig vormgegeven dat wordt aangesloten bij de bestaande parcellering in de omgeving. Doordat de bebouwing aan de Stationstraat vormgegeven is volgens de 'Beekse maat', gaat het bouwvolume op de kop van de kruising Wolfeynde-Stationstraat zich manifesteren als een hoogteaccent, zoals bedoeld in het Stedenbouwkundig masterplan gemeente Beek. Door dit hogere accent wordt de entree naar het centrum benadrukt. De inrichting van het plangebied past hiermee dus binnen de kaders van de gemeente Beek.

Ten zuiden grenst het plangebied aan een museum dat als monument is aangewezen. De huidige bebouwing grenzend aan het museum doet afbreuk aan de structuur, uitstraling en vormgeving ter plaatse. Uitgangspunt van het nieuwbouwplan is dat met respect voor de historische bebouwing nieuwbouw gewenst is die tevens de plek markeert. Daarom wordt grenzend aan de straat tussen de nieuwe bebouwing en het museum een ruimte van circa 8 meter vrij gehouden van bebouwing. Door deze open ruimte die naar achteren versmald wordt, wordt het zicht van voorbijgangers getrokken naar de oude sigarenfabriek die circa 20 meter naar achteren is gelegen.





Door de situering van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande bebouwing, kan van zowel het museum als het nieuwe complex de functie van het gebouw worden afgelezen.

2.5 Verkeersafwikkeling en parkeren

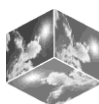
De verkeersafwikkeling van de auto's van de cliënten en werknemers van de woonzorgvoorziening vindt plaats vanaf de achterzijde van het complex, met een in- en uitrit aan de Stationstraat.

Parkeren van de auto's van werknemers en bezoekers vindt primair plaats op de kavel zelf, aan de achterzijde van het pand. De door de gemeente Beek gehanteerde parkeernorm bedraagt 0,6 parkeerplek per unit/cluster. Deze norm komt uit het CROW, ASVV 2004. De hierin opgenomen parkeerkencijfers komen uit de databank Parkeerkencijfers. In de publicatie 'Parkeercijfers, basis voor parkeernormering' (CROW-publicatie 182, Ede, CROW 2003) is beschreven op welke wijze dit is gedaan.

In deze publicatie staan concrete parkeercijfers opgenomen voor een ontwikkeling van een verpleeg-/verzorgingstehuis waar onder verstaan wordt een niet zelfstandige woning met zorgvoorzieningen. Derhalve zijn deze 1 op 1 van toepassing op het planvoornemen. De minimale parkeernorm volgens de ASVV bedraagt 0,5 en maximaal 0,7 parkeerplaats per wooneenheid. De gemeente Beek gaat voor deze ontwikkeling uit van het gemiddelde.

Binnen het planvoornemen is sprake van 31 zorgunits en zorgclusters. Het benodigde aantal parkeerplekken bedraagt derhalve $31 \times 0,6$ is 19 parkeerplekken. Door het realiseren van 19 parkeerplaatsen langs de inrit aan de Stationstraat wordt voldaan aan de parkeernorm.

De parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Stationstraat. De in- en uitrit heeft een breedte van circa 6 meter. De bebouwing grenzend aan de in- en uitrit is op circa 7 meter uit de



Stationstraat gelegen. Dit betekent dat bij het wegrijden voldoende zicht is op de weg en veilig weggereden kan worden. Ook is de afstand tot het kruispunt Wolfeynde-Stationstraat ruim 40 meter is voldoende om de verkeersaanbod vanaf deze weg in te kunnen schatten.

2.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Beek heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen. Het te realiseren zorgcomplex moet minimaal voldoen aan 100% van de maatregelen uit het basispakket duurzaam bouwen. Daarnaast bestaat nog een variabel pakket aan maatregelen, waaruit een keuze kan/moet worden gemaakt, met dien verstande dat het totale pakket aan maatregelen 70% van het basispakket en het variabel pakket tezamen dient te zijn. Bij afgifte van de omgevingsvergunning zal hieraan worden getoetst.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten dienen te opereren.

3.2 Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid

Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeervaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden. Voor het plangebied is specifiek het eerste punt van belang. Bij deze pijler moeten verstedelijking en economische activiteiten binnen nationale stedelijke netwerken worden gebundeld.

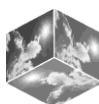
Het initiatief betreft het oprichten van een zorgcomplex. Het is een vorm van inbreiding, die past binnen het rijksbeleid zoals beschreven in de Nota Ruimte.

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL)

Vanuit de provincie gezien is het POL beleidsbepalend. De kern Beek is binnen het POL aangeduid als een kern met een vastgestelde contour en valt daarmee onder perspectief 6: plattelandskern. Dit betreft kernen die in het verleden zijn gekwalificeerd op basis van de aanwezigheid van een minimaal voorzieningenpakket en waaraan dientengevolge in het kader van het volkshuisvestingsbeleid woningbouwcontingenten werden toegekend. Binnen dit gebied wordt geen nader onderscheid gemaakt naar bijvoorbeeld woongebied, dienstverlening, winkelzones, volkstuinten, plantsoenen of begraafplaatsen. Alle kernen zijn voorzien van een harde buitenbegrenzing: de contour. Dit is de ruimtelijke buitengrens van de kern, die in de toekomst niet overschreden mag worden met bebouwing. De vitaliteit van deze stadjes en dorpen moet behouden blijven.

De projectlocatie ligt binnen de contour en het planvoornemen komt ten goede aan de vitaliteit van de kern Beek. De bouw van het zorgcomplex biedt voor een groot aantal patiën-



ten immers de mogelijkheid om in de eigen omgeving te blijven wonen. Het project stuit dan ook niet op bezwaren vanuit de provincie.

(Ontwerp) Provinciale Woonvisie

De Provincie Limburg heeft diverse doelen op tal van beleidsterreinen. Wonen is één beleidsterrein, maar staat uiteraard niet op zichzelf. De ambitie van de Provincie is om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in Limburg te bevorderen. Deze ambitie wordt verder vormgegeven via de Provinciale Woonvisie. De Provincie ziet een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd door het stimuleren van vernieuwende initiatieven, het aandragen van inspirerende ideeën, het verbinden van partijen met elkaar, het meedenken en meehelpen bij de realisatie van plannen. Het motto van de Provincie luidt: “Investeren en verbinden”.

De Provinciale Woonvisie is een afgeleide van dit motto en tracht door het aanreiken van een vernieuwend woonbeleid in discussie te treden met andere partijen om samen een duurzame en hoogwaardige woon- en leefomgeving te creëren. Financiële regelingen zullen worden ingezet om deze doelen te bereiken.

Voor de Westelijke Mijnstreek, de regio waar de gemeente Beek deel van uitmaakt, zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

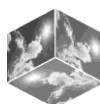
- Inbreiding en herstructurering gaan voor uitbreiding;
- Inspelen op de vergrijzing;
- Huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- Versterken centrumstedelijke en (groen)stedelijke woonmilieu.

Het project op de hoek Wolfeynde-Stationstraat komt overeen met de beleidsuitgangspunten van de (ontwerp) Provinciale Woonvisie. De locatie ligt immers binnen de kern Beek, zodat sprake is van Inbreiding. Een deel van de aangeboden zorg richt zich op psychogeriatrische patiënten. Door deze specifieke vorm van zorg voor ouderen die niet meer zelfstandig kunnen functioneren wordt ingespeeld op de vergrijzing. Verder betekent de bouw van een zorgcomplex in beek dat inwoners van de gemeente beek met een beperking mogelijk niet (meer) aangewezen zijn op zorgverlening in naburige steden en dorpen.

Regionaal beleid

Woonmilieuvisie Westelijke mijnstreek

Het aantal inwoners van de Westelijke Mijnstreek daalt de komende jaren, zo blijkt uit demografisch onderzoek door het Etil. Tegen 2030 wonen er waarschijnlijk 15.000 mensen minder in deze regio, oftewel 10% minder dan in 2007. Dit heeft meerdere oorzaken. Zo is er sprake van ontgroening en vergrijzing. Verder trekken inwoners weg naar aangrenzende regio's in België en Duitsland. Hoewel de bevolkingsdaling eerder inzet, groeit het aantal huishoudens nog tot 2020 als gevolg van de gezinsverdunding. Vanaf 2020 neemt het totaal aantal huishoudens af en daarmee de behoefte aan woningen. Gemeenten, corporaties en de provincie Limburg moeten in hun beleid rekening houden met deze ontwikkeling. Vandaar dat de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek is opgesteld. De visie vormt de



basis om tot goede regionale en lokale afspraken te komen. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de visie is: één erbij, één eraf. Vanaf 2010 gaat dit principe gelden. Verder moet het bestaande woningaanbod kwalitatief verbeterd worden, om de huidige inwoners aan de regio te binden. Inbreiding en herstructurering gaan voor uitbreiding. En er moet ingespeeld worden op de vergrijzing: levensloopbestendig bouwen, meer zorgwoningen en aanpassen van de huidige woningen. Al kan het aantal sociale huurwoningen krimpen, er zullen voldoende betaalbare huurwoningen over dienen te blijven. De afname kan bijvoorbeeld ook door verkoop van huurwoningen en sloop.

Bij de Woonmilieuvisie is een Woonmilieuatlas opgesteld. Hierin wordt de kern Beek aangeduid als woonmilieu 'suburbaan wonen'. Suburbane woonmilieus staan los van de stad en hebben eigen voorzieningen. Deze vorm van wonen zit letterlijk tussen stad en platteland in.

Het planvoornemen voor de bouw van het voorgestelde zorgcomplex in de kern Beek past binnen de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek. Er worden immers geen zelfstandige wooneenheden gebouwd. Hierdoor heeft het project geen invloed op het uitgangspunt dat vanaf 2010 voor elke nieuw te bouwen woning een woning gesloopt dient te worden. Het project is 'krimpneutraal'. Omdat het zorgcomplex deels is bedoeld voor mensen met een psychogeriatrische aandoening, wordt ingespeeld op de vergrijzing.

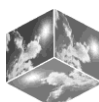
Verder past het planvoornemen binnen het woonmilieu suburbaan wonen. Het is een voorziening die past bij het hoge voorzieningenniveau dat de kern Beek te bieden heeft.

Regiovisie Westelijke Mijnstreek

Op grond van de Regiovisie Westelijke Mijnstreek staat deze regio in de komende jaren op woongebied voor een uitdaging die samengevat kan worden in drie woorden:

Krimp: De regio heeft nadrukkelijk te maken met een daling van de bevolkingsomvang en deze is structureel van aard. Minder mensen betekent op termijn ook minder woningen. Tot 2025 geen uitbreiding van de woningvoorraad ("1 woning erbij, 1 woning eraf"), na 2025 zal de woningvoorraad moeten inkrimpen circa 200 woningen per jaar. Een andere dimensie van de demografisch ontwikkeling is de vergrijzing (en ontgroening) en de veranderende samenstelling van de bevolking. Deze ontwikkelingen leiden in toenemende mate tot een kwalitatieve mismatch van aanbod en vraag op de regionale woningmarkt. Op basis van het woononderzoek 2009 heeft 1 op de zeven woningen (in totaal 9.000 woningen) in de toekomst onvoldoende kwaliteit wanneer de woonwensen volledige worden gevolgd.

Kracht: De regio wil zich nadrukkelijk profileren als aantrekkelijk woon- en leefgebied voor de huidige bewoners maar ook voor toekomstige generaties. Hierin past de ambitie dat iedere (nieuwe) inwoner binnen de regio en de gemeente een wooncarrière moet kunnen maken.



Kwaliteit: Groeien door kwaliteit, zo luidt het adagium voor de Westelijke Mijnstreek op woongebied in de komende jaren. Ingegeven door bovengenoemde ontwikkelingen en de verwachte toenemende welvaartsontwikkeling, is de toekomstige woningbouw in de Westelijke Mijnstreek met name een kwalitatieve opgave. De slag om de woonconsument kan gemaakt worden door als partijen hier proactief op in te spelen door het op tijd aan kunnen bieden van de juiste woonkwaliteit. Dus, de juiste woning op de juiste plaats en op het juiste moment. Deze ontwikkelingen maken een brede en integrale aanpak en sturing van de toekomstige woningbouw in de regio noodzakelijk. Naast wonen is synergie met economie, werkgelegenheid, onderwijs, welzijn, zorg en andere voorzieningen van belang.

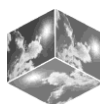
De plannen voor een zorgcomplex aan Wolfeynde betreffen geen zelfstandige wooneenheden. Hierdoor heeft het project geen invloed op het uitgangspunt dat tot 2025 geen uitbreiding van de woningvoorraad mag plaatsvinden. Het project is dan ook 'krimpneutraal'. Omdat het zorgcomplex deels is bedoeld voor mensen met een psychogeriatrische aandoening, wordt ingespeeld op de vergrijzing.

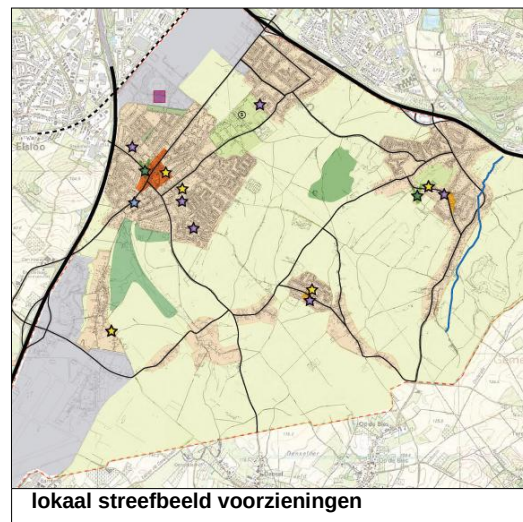
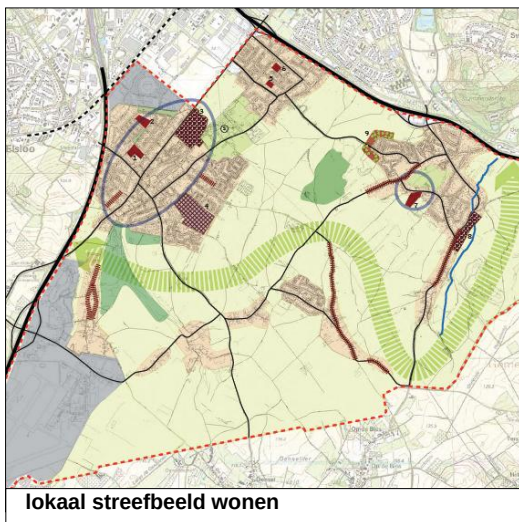
Ontwerp Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

Met deze sectorale Structuurvisie Wonen kan nadrukkelijker gestuurd worden op de gewenste (woon)ontwikkeling in de Westelijke Mijnstreek voor de korte en lange termijn. Het afwegingskader daarbij is dat woonontwikkelingen moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. Plannen dienen daarbij aan de volgende criteria getoetst te worden:

1. Versterking woonmilieu: dit komt tot uitdrukking in het ruimtelijk streefbeeld. In dit streefbeeld zijn concentratie-, verdunnings- en consolidatiegebieden aangewezen. Daarnaast zijn woonzorgzones en te versterken groene structuren benoemd.
2. Gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koop woningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samen-voegen of anderszins) van kwetsbare marktsegmenten: eengezins- huurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen.
3. Inbreiding voor uitbreiding: gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden.
4. Wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezones: zodat mensen in de regio in staat zijn om, ook met een zorgvraag, zo lang mogelijk zelfstandig te wonen in de nabijheid van woonzorgvoorzieningen.

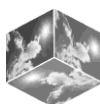
Vanuit het kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid is een integraal streefbeeld voor de regio ontwikkeld dat nader uitgewerkt is naar de regiogemeenten. De gemeente Beek zet de komende jaren in op versterking van de woonfunctie. Het betreft zowel transformatie als herstructurering van gebieden om daarmee de leefbaarheid een impuls te geven. Tevens wordt ingezet op afronding van de dorpsranden. Door de vergrijzing stimuleert de gemeente tevens de ontwikkeling van nieuwe woonzorgcombinaties. Daarnaast is het streven om minimaal een basis voorzieningenniveau in het centrum van Beek en de kerkdorpen aan te bieden.





Het plangebied is op de kaart 'lokaal streefbeeld wonen gemeente Beek' gelegen in een gebied dat aangeduid is als (toekomstige) woonservicezone. Binnen deze zone wordt de ontwikkeling van nieuwe woonzorgcombinaties voorgestaan. Volgens de kaart 'lokaal streefbeeld voorzieningen gemeente Beek' is het plangebied in het 'subregionaal centrum' waarbij het concreet is aangeduid als 'zorgvoorzieningen – nieuwe voorzieningen gepland (intramuraal)'.

Gezien deze aanduidingen kan gesteld worden dat de ontwikkeling van een zorgcomplex aansluit bij de uitgangspunten uit de Ontwerp Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Geotechnisch grondonderzoek en funderingsadvies

In oktober 2010 is door Geonius BV een geotechnisch grondonderzoek en een funderingsadvies opgesteld. Uit het grondonderzoek is naar voren gekomen dat de bodem tot een diepte van circa 10,5 meter bestaat uit weke tot matig vaste löss/leemlagen. De top-laag van dit pakket is plaatselijk tot een diepte van circa 1,2 meter geroerd. Op een diepte van 10,5 tot circa 13,5 meter een vast tot zeer vast zandgrindpakket aangetroffen.

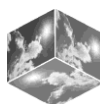
De actuele grondwaterstand is niet aangetroffen tot de maximaal verkende diepte van 13,5 meter. Het funderingsadvies komt erop neer dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is om de dikte van het zandgrindpakket te controleren.

Verkenkend bodemonderzoek

Uit een verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd door Geonius, d.d. 26 januari 2011, opdracht nr. MA-100424) blijkt dat in de bovengrond licht verontreinigd is. Echter conform de Wet bodembescherming geeft dit geen aanleiding tot nader onderzoek. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, vormt behoudens de eisen ten aanzien van asbest in de bodem, geen belemmering ten aanzien van de verlening van een bouwvergunning.

De afwezigheid van asbest in de bodem kan niet worden geverifieerd met als consequentie dat de hypothese van 'verdachte actuele contactzone; diffuse bodembelasting; geen duidelijke kern, heterogene verdeling' dient te worden gehandhaafd. Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek naar asbest uit te voeren.

Daarnaast wordt geadviseerd om vrijkomende en af te voeren grond middels een partijkuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te onderzoeken alvorens eventuele bouwwerkzaamheden op de locatie worden uitgevoerd.



Asbest inventarisatie

Door Analysebureau Safety B.V. is een volledige asbestinventarisatie uitgevoerd op de projectlocatie. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in de fabriekshal, garages, winkelruimte en bijbehorende bouwwerken asbesthoudende en asbestverdachte materialen zijn gebruikt. In mindere mate komt ook zwervasbest voor. De aangetroffen asbesthoudende en asbestverdachte materialen zijn nauwkeurig in kaart gebracht. Deze zullen bij sloop of verbouw door een gecertificeerd bedrijf verwijderd moeten worden.

4.3 Wet geluidhinder

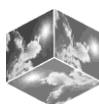
Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Aangezien het planvoornemen de verhoging van de bouwhoogte van een geluidsgevoelig object betreft, is de uitvoering van een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In opdracht van Maatschap Hoefnagels & Bas-Bouw is door K+ Adviesgroep bv een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï. In dit akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB langs Wolfeynde wordt overschreden. Om hier een geluidgevoelige bestemming mogelijk te maken dient de betreffende gevel als een zogenaamde 'dove gevel' te worden uitgevoerd. Dit betekent dat ter plaatse van verblijfsgebieden geen te openen ramen of andere delen mogen worden opgenomen. Ter hoogte van de Stationstraat wordt de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. In de waarneempunten op de gevels langs zowel de Stationstraat als Wolfeynde wordt de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschreden.

Bij de gemeente Beek kan, daar waar de gevelbelasting de waarde van 63 dB niet zal overschrijden, een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.

De activiteiten in het nieuwe complex bestaan uit het bieden van zorg aan zorgbehoevende mensen. Dit levert geen dusdanig geluidsoverlast op dat geluidsgevoelige functies in de omgeving hier nadelige invloed van kunnen ondervinden. De meest nabij gelegen woningen zijn gelegen op circa 10 meter vanaf het plangebied. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' hanteert 10 meter als richtafstand tussen een verpleeghuis en woningen, indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het op te richten zorgcomplex ligt in het omgevingstype 'gemengd gebied': een gebied waar verschillende functies voorkomen, zoals detailhandel, zakelijke dienstverlening en wonen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden, zoals vermeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

De in de nabijheid van de projectlocatie liggende bedrijven waar in het kader van industrielaawaai rekening mee moet worden gehouden, liggen allemaal op grotere afstanden dan de richtafstanden in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.



4.4 Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden, zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Een luchtkwaliteitonderzoek is uitgevoerd in het kader van de toetsing van het planvoornemen aan de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2, de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen. Hierin is bepaald dat als aanneemelijk is dat aan één of meer van de gestelde voorwaarden wordt voldaan, luchtkwaliteits-eisen in beginsel geen belemmering vormen voor een bouwplan.

Eén van die voorwaarden is: *Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van een stof.*

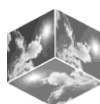
Het planvoornemen betreft de bouw van een zorgcomplex met 59 zorgplaatsen. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. De grens van 500 woningen wordt hier niet gehaald en zodoende kan gezegd worden dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosd kan worden.

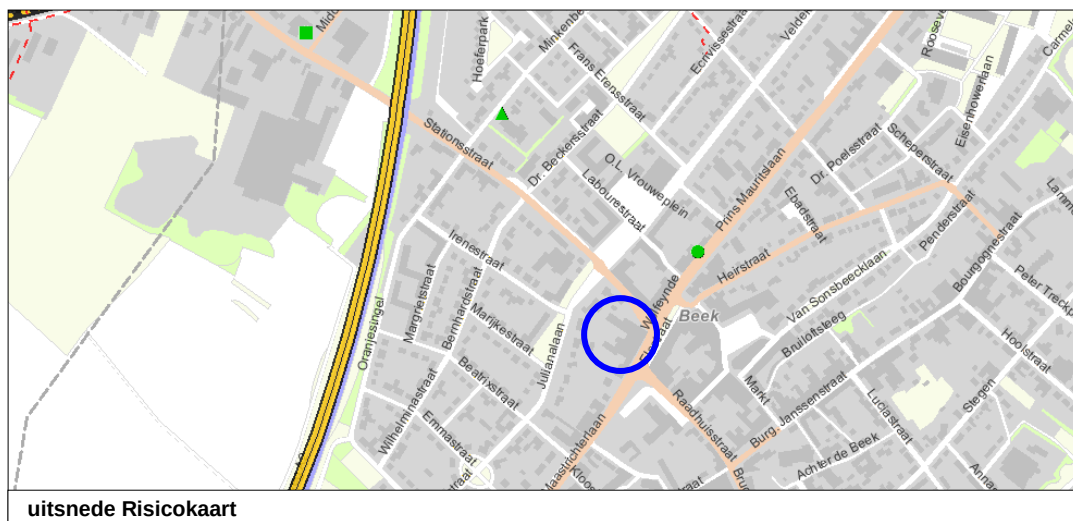
Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' - zoals een school - in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, dat via een amendement van de Tweede Kamer in de Wet milieubeheer is opgenomen.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigete) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.





Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

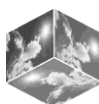
Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw zorgcomplex ter plaatse van Wolfeynde 6. Deze locatie ligt niet binnen een afstand van 300 meter van een rijksweg en ook niet binnen een afstand van 50 meter van een rijksweg. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Beoordeeld dient te worden of voldaan wordt aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden (individueel) risico (PR) en de hoogte van het groepsrisico (GR) ten opzichte van de oriënterende waarde. Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit. Dit risico mag niet meer bedragen dan 1 op de 1 miljoen per jaar (PR 10^{-6} contour). Het GR betreft de kans dat een groep personen tegelijk om het leven komt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.



Inventarisatie risicobronnen

Bij risicovolle inrichtingen wordt het besluit "Externe Veiligheid inrichtingen" (Bevi), de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), de handreiking verantwoording groepsrisico bij de beoordeling toegepast. Bedrijven zoals geregistreerd in het "Risico Register Gevaarlijke Stoffen", het RRGs, zijn in de beoordeling meegenomen. Voor het beoordelen van transportrisico's wordt gebruik gemaakt van de circulaire "risico normering vervoer gevaarlijke stoffen"(Rnvgs). Voor het beoordelen van de risico's van buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing.

Op basis van de risicokaart van het Interprovinciaal overleg (IPO) is in de directe omgeving van het plangebied geen inrichting gevestigd die valt onder het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van Chemelot, maar ruim buiten de PR 10-6 contour waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Het plangebied ligt eveneens ruim buiten de PR 10-8 contour.

In de beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke mijnstreek (18 november 2009) is af te lezen dat de planlocatie zich buiten het groepsrisico-relevante gebied bevindt. In dit gebied zijn de kansen en de omvang van het risico zo klein dat de bijdrage aan het groepsrisico niet meer relevant is. Een berekening van het groepsrisico wordt daarmee niet zinvol geacht.

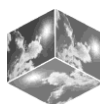
Vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen of buisleidingen vindt op zodanige afstand van het plangebied plaats waardoor het geen meetbare invloed heeft op de veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Inventarisatie scenario's

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen bestaat kans op een drietal scenario's. Het betreft:

- plasbrand scenario: de warmtestraling die vrijkomt bij een plasbrand levert risico op voor de omgeving;
- toxisch scenario: bij het vrijkomen van giftige stoffen is de luchtdichtheid van een gebouw en de afsluitbaarheid van de ventilatie van belang;
- BLEVE scenario: bij een explosie vormen warmtestraling en drukbelasting een risico voor de omgeving.

Het invloedsgebied van een plasbrand bedraagt circa 55 meter en explosie circa 180 meter. Chemelot is op grotere afstand van het plangebied gelegen zodat met deze scenario's geen rekening gehouden hoeft te worden. Ter plaatse van het plangebied kan het toxisch scenario nog wel optreden. Derhalve wordt in het complex een afsluitbaar ventilatiesysteem toegepast zodat bij een eventuele calamiteit geen giftige stoffen binnen kunnen dringen.



Verantwoordingsplicht

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een nieuw zorgcomplex met 59 bedden. Dit betekent een toename van de personendichtheid binnen het plangebied. Derhalve is een verantwoording conform art. 13 BEVI van toepassing. Echter is een volledige verantwoording met berekening van het GR niet zinvol omdat het plangebied volgens de beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke mijnstreek (18 november 2009) buiten het groepsrisico-relevante gebied is gelegen.

Echter is niet alleen de hoogte van het GR en/of een eventuele toename van belang. Ook dienen de aspecten nut en noodzaak van de ontwikkeling en zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid verantwoord te worden.

Nut en noodzaak

De doelstelling van het project is meerledig:

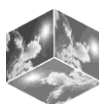
- Identiteit: Behoud en herstel van de voormalige sigarenfabriek als beeldbepalend en (cultuur)historisch waardevol object.
- Kwaliteit: Verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit ter plaatse door middel van het invullen van een lege, open plek. Het geven van een impuls aan de versterking van de stedenbouwkundige structuur, de beeldkwaliteit, uitstraling en functie op termijn van de onmiddellijke omgeving (kruispunt Wolfeynde/Elsstraat – Maastrichterlaan – Stationsstraat - Raadhuisstaat) op termijn.
- Leefbaarheid: Een antwoord bieden op de aantoonbaar toenemende vraag aan zorgplaatsen binnen Beek, binnen een bestaande woonzorgservicezone en door het aanbieden van zorg met gebruikmaking van de bestaande zorgfaciliteiten in de nabije omgeving (Woonzorgcentrum Beek).
- Realiseren beleid: Het daarmee verwezenlijken van beleidsdoelstellingen zoals deze onder meer zijn verwoord in het Uitvoeringsprogramma Wonen Welzijn Zorg, de Regionale Woonmilieuvisie, de Regionale Structuurvisie Wonen en het Stedenbouwkundig Masterplan Beek.

Een afgeleide doelstelling is het bieden van continuïteit en werkgelegenheid voor Beekse ondernemingen (Bas Bouw en Woonzorgcentrum Beek).

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mate waarin de aanwezigen in het effectgebied in staat zijn om zich op eigen kracht in veiligheid te brengen. Het planvoornemen betreft een ontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners verminderd zelfredzaam zijn. Echter is altijd verzorgend personeel aanwezig dat zelfredzaam is en ook in staat is c.q. opgeleid is om de verminderd zelfredzame personen bij te staan. Bij het vrijkomen van giftige stoffen dienen ramen en deuren dan mogelijk gesloten en wordt de binnenventilatie stopgezet (afsluitbaar ventilatiesysteem).

Bij bestrijdbaarheid gaat het met name om de voorbereiding van bestrijding en beperking van rampen. Binnen het zorgcomplex zullen voldoende primaire blusvoorzieningen worden aangebracht. Daarnaast voldoet het bouwplan aan alle eisen van veiligheid uit het Bouwbesluit. Om



te bepalen of het bouwplan ook daadwerkelijk aan alle voorwaarden voldoet, dan het voor advies voorgelegd worden aan de brandweer.

Daarnaast zijn bij de bron zelf, Chemelot, maatregelen ten aanzien van de bestrijdbaarheid van een calamiteit getroffen. Chemelot beschikt over een bedrijfsbrandweer. Daarnaast zijn op de locatie voldoende primaire en secundaire blusvoorzieningen aanwezig. Tevens kan een waterscherm ingezet worden om het invloedsgebied bij een calamiteit te beperken.

Conclusie

In het afwegingsproces inzake de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico worden navolgende overwegingen gemaakt:

- er worden bouwkundige maatregelen getroffen die de zelfredzaamheid van personen verbeterd;
- er wordt een afsluitbaar ventilatiesysteem toegepast zodat bij een toxisch scenario het gebouw luchtdicht kan worden afgesloten.

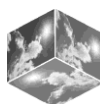
4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen boven- of ondergrondse hoofdtransportleidingen gelegen, die planologische bescherming dan wel zonering behoeven, om hun functioneren veilig te stellen. Op ongeveer 470 meter van het plangebied, in de Vondelstraat, is een hogedrukaardgasleiding gelegen. Deze aardgasleiding heeft een werkdruk van 40 bar. Voor deze leidingen zijn veiligheidsafstanden vastgesteld. Het invloedsgebied van deze leiding is 45 meter. Het planvoornemen valt ruim buiten het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding, zodat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

D.d. 27 januari 2011 is door Econsultancy een quick-scan flora en fauna opgesteld. Uit deze quick-scan is naar voren gekomen dat bij het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen van broedvogels geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden. Daarnaast kan het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedvogel voor aanvang van de werkzaamheden eveneens voorkomen dat onnodige vertraging van de plannen en verstoring van de broedvogels (uitgezonderd huismus) plaatsvindt.



Een aanvullend onderzoek naar huismus dient uit te wijzen hoeveel broedparen gebruik maken van de bebouwing. Daarnaast dient een omgevingscheck te worden uitgevoerd naar 'uitwijkmogelijkheden' voor eventuele huismussen naar overige in de omgeving aanwezige geschikte nestlocaties.

Om uit te sluiten dat de zolder niet wordt gebruikt door (grootoor)vleermuizen en de betimmering van de aanbouwen door gewone dwergvleermuizen dient nader onderzoek uitgevoerd te worden in het geschikte seizoen. Voor de steenmarter dient een inspectie voorafgaand aan de start van de werkzaamheden uitgevoerd te worden om de aanwezigheid uit te sluiten. Indien de soort aanwezig is dient te worden bepaald of er door de ingreep sprake is van verstoring en, indien noodzakelijk, dienen maatregelen te worden getroffen om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

De aanwezige steenbreekvarens en tongvarens dienen getransplanteerd te worden naar een nieuwe groeilocatie zodat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding komt en is derhalve geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet bij het uitvoeren van de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie. Ontheffing in kader van Flora- en faunawet is in dit geval niet aan de orde. De maatregelen dienen wel te worden vastgelegd in een activiteitenplan/werkprotocol.

Het aanvullend onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zullen meegenomen worden bij de verdere planuitwerking.

Indien gedurende het aankomende seizoen de bebouwing wederom wordt bewoond door steenmarter dienen maatregelen te worden getroffen om de functionaliteit van deze verblijfplaats te behouden. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

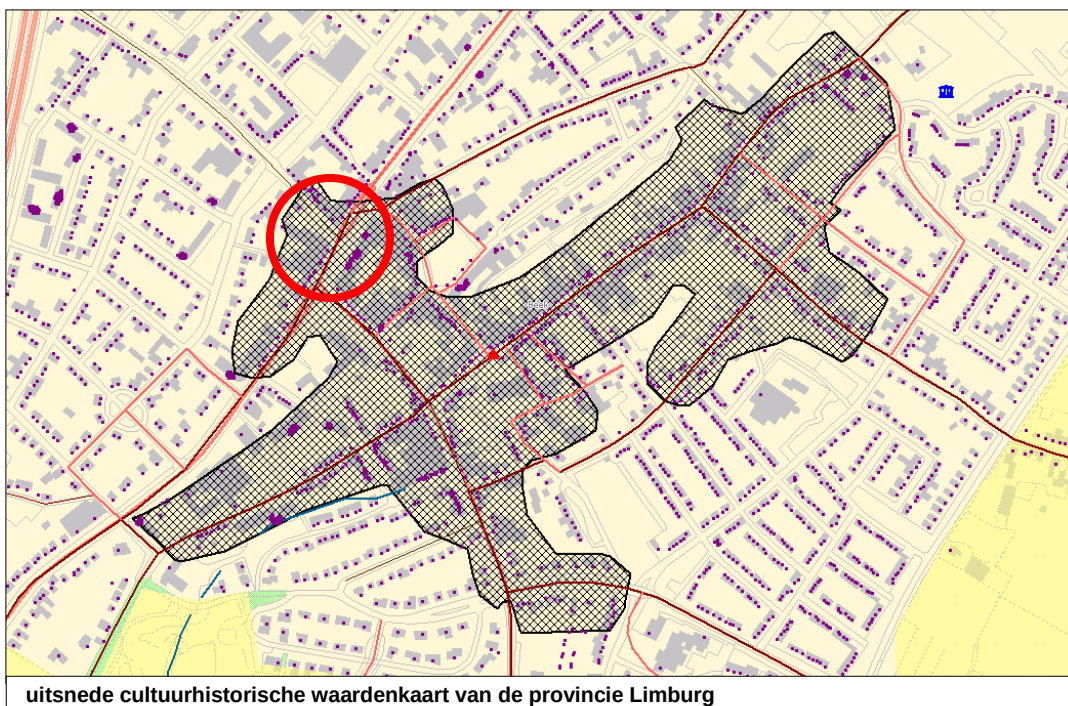
4.9.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met archeologische waarden. Op grond van de Gemeentelijke archeologische advieskaart heeft het projectgebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor nader onderzoek geldt echter een vrijstelling als het projectgebied kleiner is dan 2500 m². Het projectgebied aan Wolfeynde 6 heeft een oppervlakte van 1880 m².

4.9.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg gelegen in de rand van de oude dorpskern van Beek. Daarbij is de straat Wolfeynde aangeduid als een weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling. Binnen dit gebied is van oudsher bebouwing aanwezig. Er komt dan ook in de directe nabijheid van het plangebied oude bebouwing voor. Het pand Wolfeynde 2,4 is zelfs aangewezen als Rijksmonument. Het betreft een voormalige herenboerderij.

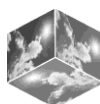




Het planvoornemen betreft dus een nieuwe ontwikkeling een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De bestaande bebouwing aan de straatzijde van het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Het betreft sobere industriële bebouwing die is uitgevoerd in één bouwlaag en de laatste jaren verwaarloosd is. Deze bebouwing wordt voor de planontwikkeling dan ook gesloopt.

Op het achterste gedeelte van het plangebied staat een oude sigarenfabriek. Deze fabriek is niet gewaardeerd als Rijksmonument maar heeft in de ontstaansgeschiedenis van Beek wel een bepaalde functie vervuld. De fabriek heeft bijvoorbeeld een rol gespeeld in de werkgelegenheid binnen de kern Beek en mede bijgedragen aan de groei van de kern. Deze fabriek wordt dan ook geïntegreerd in het planvoornemen waardoor deze bebouwing bewaard blijft.

De sigarenfabriek grenst aan de achterzijde direct aan het rijksmonument. De sigarenfabriek wordt door het planvoornemen qua verschijningsvorm niet aangepast. In de bestaande situatie grenst direct aan het monument de vervallen bebouwing. Deze bebouwing wordt gesloopt. De nieuwbouw wordt aan de straatzijde op circa 8 meter van het rijksmonument gesitueerd. Doordat de bebouwing losgekoppeld wordt, komt het rijksmonument op zichzelf te staan, waardoor de identiteit wordt vergroot. Daarnaast zorgt de sloop van de huidige bebouwing voor een verbetering van de totale omgeving wat de uitstraling van het rijksmonument ten goede komt.



Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de huidige bebouwing, bebouwing toegestaan tot een hoogte van 10,5 meter. Deze bebouwing zou direct aansluitend aan het rijksmonument opgericht mogen worden. Met het planvoornemen wordt de bebouwing op de hoek Wolfeynde-Stationstraat plaatselijk circa 16 meter hoog. Echter doordat er nu een open ruimte tussen het rijksmonument en de hoekbebouwing wordt aangehouden is sprake van een aanzienlijke positieve ruimtelijke verbetering ten aanzien van de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Het plaatselijke hogere bebouwingsaccent doet door de aangehouden onderlinge afstand hieraan geen afbreuk.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Waterschap Roer en Overmaas is de waterbeheerder voor het plangebied. Deze organisatie is verantwoordelijk voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit. De belangrijkste beleidsuitgangspunten van het waterschap zijn:

- Het zorg dragen voor de veiligheid en bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- De watersysteembenadering, de natuurlijke en samenhangende kringloop tussen atmosfeer, omgeving, bodemsysteem en oppervlaktewateren;
- De waterketenbenadering de kringloop tussen waterwinning, menselijk gebruik en lozing van water;
- De voorkeursvolgorde: vasthouden, bergen, afvoeren;
- De voorkeursvolgorde: schoonhouden, scheiden, schoonmaken;
- Ruimte voor water, waarbij voor maatregelen ruimtelijke oplossingen worden gezocht;
- Het meenemen van water als mede-orderend principe in ruimtelijke plannen;
- Duurzaam waterbeheer;
- Niet afwentelen van problemen in ruimte of tijd: zelf verantwoordelijkheid nemen en anderen aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

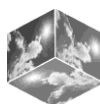
Om deze beleidsuitgangspunten mee te nemen in ruimtelijk ontwikkelingen, is de watertoets ontwikkeld. Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

5.2 Invloed van het planvoornemen

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op de bouw van een zorgcomplex. Door de bouw van dit zorgcomplex zal de bebouwde oppervlakte toenemen. De toename van de bebouwde oppervlakte zal minder dan 1000 m² bedragen.

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een zuiveringstechnisch werk.

Uit het stroomschema “toepassingsbereik watertoets” van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat, gezien de toename van het verhard oppervlak, voor het onderhavig planvoornemen geen watertoets vereist is. Een infiltratieonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in afwijking van het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of een bepaald project toch mogelijk te maken, zonder meteen het hele bestemmingsplan aan te passen. In deze paragraaf wordt het juridische deel van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

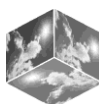
Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen. Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2.2 Vereisten op grond van de Wabo

De Wabo bevat bepalingen omtrent een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 Wabo bepaalt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kunnen verlenen als de activiteit in strijd is met een bestemmingsplan of beheersverordening en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning ligt bij het bevoegd gezag, in casu het college van B & W. Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van artikel 3.10 Wabo van toepassing. In deze uitgebreide procedure is opgenomen dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet geven. Dit houdt in dat de gemeenteraad een deelbevoegdheid heeft om op de aanvraag te beslissen.

5.2.3 Vereisten op grond van het Bor

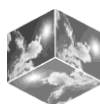
Het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) stelt eisen aan de wijze waarop een omgevingsvergunning beschikbaar wordt gesteld. Artikel 5.20 van het Bor verklaart de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. In deze artikelen worden eisen gesteld waaraan de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning moet voldoen. Zaken die in de goede ruimtelijke onderbouwing moeten zijn neergelegd betreffen een verantwoording van de in de omgevingsvergunning gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van de waterhuishouding, de uitkomsten van het overleg met betrokken gemeenten, waterschappen en met betrokken diensten van provincie en Rijk, alsmede de uitkomsten van het verrichte onderzoek op basis van artikel 3:2 Awb. Verder moet worden ingegaan op de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning zijn betrokken en dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning. In het geval er geen milieu-effectrapport wordt opgesteld, wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook nog een beschrijving neergelegd van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. Datzelfde geldt, voor zover nodig, voor overige waarden van de in de omgevingsvergunning begrepen gronden en de verhouding tot het



aangrenzende gebied. Ook een beschrijving van vastgestelde milieukwaliteitseisen is van belang en, indien de Wet geluidhinder van toepassing is, wordt daar in de ruimtelijke onderbouwing ook aandacht aan besteed.

6.3 De omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan bestaat uit het volledig ingevulde aanvraagformulier, deze ruimtelijke onderbouwing en de verbeelding van de grens van het plangebied. In de ruimtelijke onderbouwing is verantwoord waarom het geoorloofd is om af te wijken van het bestemmingsplan. Op de verbeelding is uitsluitend de plangrens aangegeven waar de hogere toegestane bebouwing van toepassing is.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

De gemeente heeft op d.d. P.M. met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich heeft genomen om alle planschade als gevolg van de planologische wijziging te compenseren. De initiatiefnemer heeft in juni 2006 een planschade risicoanalyse laten uitvoeren door Van der Horst taxateurs B.V. Door het laten opstellen van de analyse is de initiatiefnemer op de hoogte van de mogelijke planschade die de realisatie van het initiatief tot gevolg kan hebben.

De gemeente heeft geconcludeerd dat de voorgestelde ontwikkeling rendabel te realiseren is met financiële bijdragen van gemeente en provincie. Voor de realisatie van het project wordt subsidie verleend via het 'Investeringsbudget stedelijke Vernieuwing ISV3'.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een zorgcomplex aan Wolfeynde 6. Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Beek, de dichtstbijzijnde woningen, winkels en kantoorpanden liggen op korte afstand van het plangebied. Gelet hierop kunnen tegen het planvoornemen bezwaren bestaan. De procedure voor het verlenen van deze omgevingsvergunning biedt aan een ieder de mogelijkheid om eventuele bezwaren te uiten in de vorm van zienswijzen. Om dit mogelijk te maken wordt de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter verantwoording van de invulling van het plangebied op de hoek Wolfeynde-Stationstraat. Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet zal leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planvoornemen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

