

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Bij het plan behorende stukken.....	5
1.5 Leeswijzer	5
2 Beschrijving plangebied	6
3 Beleidskader	7
3.1 Europees en Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid.....	14
4 Planbeschrijving	16
5 Milieuaspecten	17
5.1 Waterhuishouding	17
5.2 Milieu	17
5.3 Archeologie	20
5.4 Ecologie en stikstof	21
5.5 Kabels en leidingen	21
6 Het plan	22
6.1 Feitelijke planopzet.....	22
6.2 Juridische planopzet	22
7 Uitvoerbaarheid	24
7.1 Economische uitvoerbaarheid	24
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24
8 Handhavingsparagraaf	25
Bijlage 1 Reactie vooroverleg	26
Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen	27



1 Inleiding

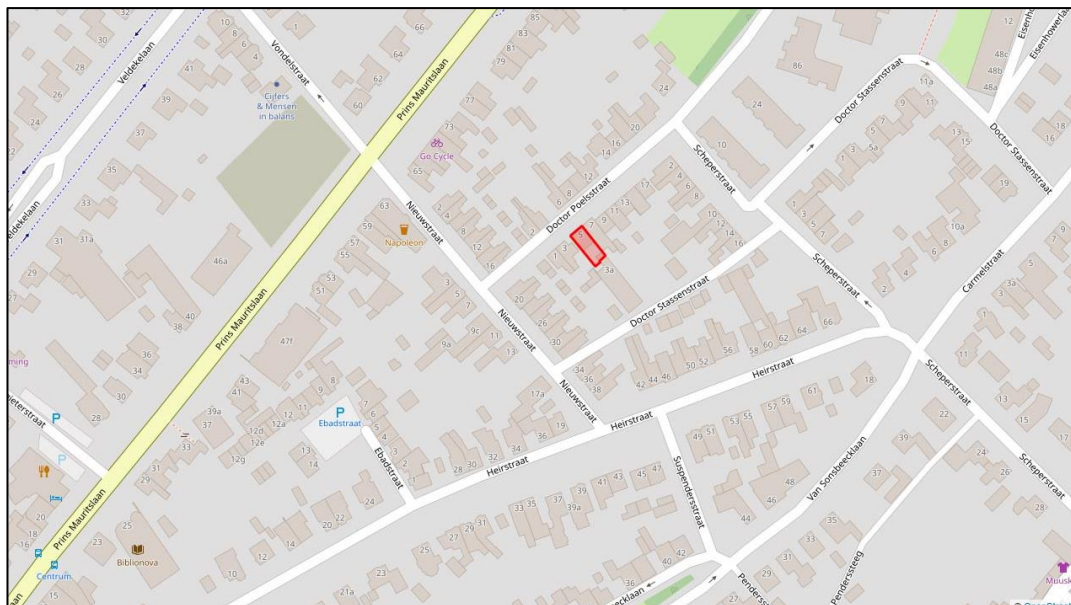
1.1 Aanleiding

Op het perceel Doctor Poelsstraat 5 te Beek staat een pand dat reeds jarenlang in gebruik is als woning. Het pand met het bijbehorende perceel zijn echter in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' nog bestemd tot 'Bedrijf'. Dit gegeven levert voor de eigenaar belemmeringen op bij de verkoop van de woning. Omdat het pand al sinds 1997 niet meer wordt gebruikt als bedrijfswoning maar als reguliere woning en omdat het beleidsmatig en planologisch wenselijk is bestaande bedrijfsbestemmingen in woonkernen zoveel mogelijk te saneren heeft de gemeente Beek principemedewerking verleend om de bestemming van het perceel te wijzigen in 'Wonen'. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het reeds lange tijd bestaande gebruik. De wijziging van de bestemming kan uitsluitend plaatsvinden door middel van een bestemmingsplanwijziging. Vandaar dat voor dit perceel het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Beek. Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie B, nummer 7436 (lokaal bekend Doctor Poelsstraat 5), met een oppervlakte van 116 m². Op het onderstaande kaartje is het plangebied aangeduid:



Locatie plangebied

Het perceel Doctor Poelsstraat 5 is niet het enige perceel dat een bedrijfsbestemming heeft in deze straat. Het achter- en deels naastgelegen perceel met huisnummer 3A heeft ook een bedrijfsbestemming; op dit perceel is een bedrijfsloods aanwezig. Dit perceel maakt geen deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan omdat het niet in eigendom is van de initiatiefnemer. De bedrijfsbestemming van dit perceel blijft derhalve intact.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Kern Beek'

Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 26.04.2012).

Bestemming 'Bedrijf'

In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met bedrijfsactiviteiten voorkomend in de als bijlage 1 bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (in de milieucategorieën 1 en 2), dan wel, naar aard en invloed op de omgeving daarmee zijn gelijk te stellen activiteiten. Daarnaast is parkeren ten behoeve van de bestemming toegestaan, alsmede groen en bouwwerken van openbaar nut. Wonen is niet toegestaan conform deze bestemming; de reeds vele jaren aanwezige woonfunctie is derhalve strijdig met het bestemmingsplan. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Beek' is de huidige bedrijfsbestemming van het plangebied aangegeven binnen de rode omlijning:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Beek'

Nast de bestemming 'Wonen' is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde). Concreet houdt deze regeling in dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter én groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is dan wel aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord.

Er is voorts een gebiedsaanduiding 'geluidzone -industrie' opgenomen over het plangebied. Deze gebiedsaanduiding legt belemmeringen op aan het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies.

Bestemmingsplan 'Parkeren'

De gemeente Beek heeft d.d. 08.11.2018 het bestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld om de toepassing van parkeernormen Beek 2018 gemeentebreed te laten gelden. Deze parkeernormen zijn, zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Parkeren', in dit bestemmingsplan overgenomen. Echter, omdat geen sprake is van een uitbreiding van het aantal woningen als gevolg van dit plan is



de parkeernorm op dit plan niet van toepassing. Het voorliggende plan betreft een herbestemming van een voormalige bedrijfswoning.

Vorbereidingsbesluit Detailhandel

De gemeenteraad van Beek heeft op 25 juni 2020 het voorbereidingsbesluit 'Detailhandel' genomen teneinde de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de balans- en concentratiegebieden te voorkomen. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen betrekking heeft op detailhandel, kan dit verder buiten beschouwing worden gelaten.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0888.BPDRPOELSSTR5- (met hierachter de status van het plan));
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Beek aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. Het plan is in hoofdstuk 4 van deze toelichting uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.



2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Doctor Poelsstraat 5 te Beek. Het betreft een pand in een overwegend woongebied dat wordt gekenmerkt door - hoofdzakelijk - aaneengesloten eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap, waarbij de kaprichting parallel aan de weg verloopt. De woning maakt deel uit van een gesloten bouwblok dat gesitueerd is tussen de Doctor Poelsstraat, de Scheperstraat, de Doctor Stassenstraat en de Nieuwstraat.

Het pand zelf, dat in 1915 is gebouwd, is gesitueerd op een perceel van 116 m² en heeft tot het jaar 1997 als bedrijfswoning gefungeerd bij een voormalig bedrijf dat hier gevestigd was. De dubbele toegangspoort ter rechterzijde van het pand behoort tot het achter het pand gelegen perceel (met huisnummer 3A) met een bedrijfsloods. In deze bedrijfsloods is momenteel geen bedrijf gevestigd. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied (het perceel/pand Doctor Poelsstraat 5) middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto plangebied

De onderstaande foto's geven een impressie van het pand aan de straatzijde:



Foto's: woning Doctor Poelsstraat 5



Inrit met dubbele poort (behorend bij buurperceel)



3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

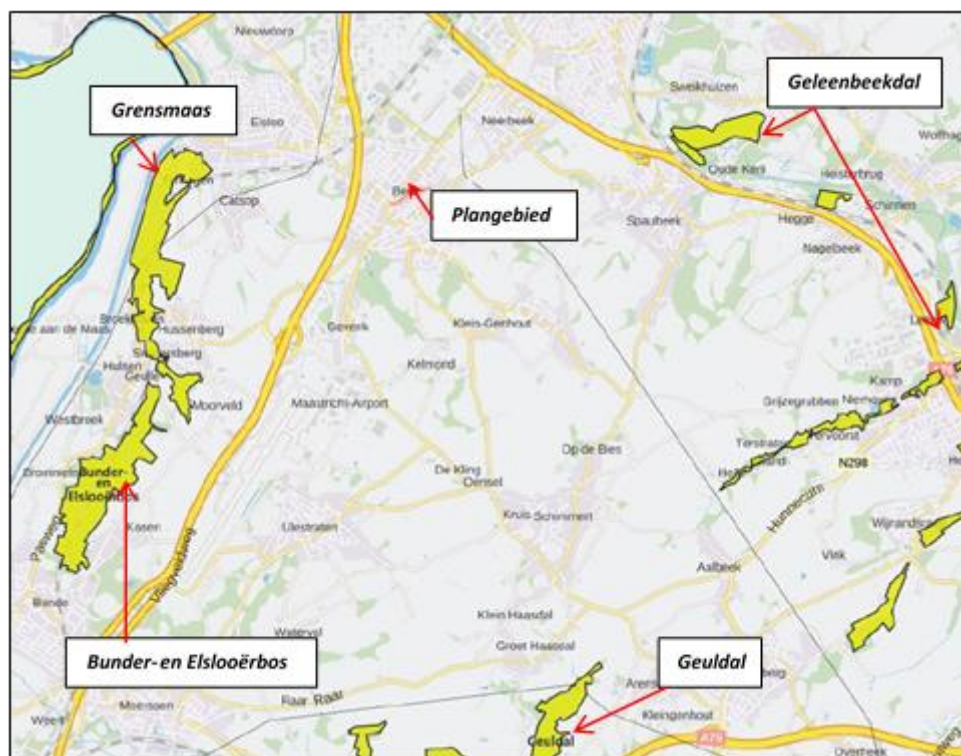
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats (de Natura2000-gebieden) tot doel. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

Er zijn drie Natura 2000 gebieden die op ongeveer 3 km afstand liggen van het plangebied; dit betreft het Bunder- en Elslooërbos, het Geleenbeekdal en de Grensmaas. Het Natura 2000-gebied Geuldal bevindt zich voorts op circa 6 km ten zuiden van het plangebied (effecten hierop zijn op voorhand uit te sluiten vanwege de afstand). Op het onderstaande kaartje is het plangebied bij de rode pijl aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven:



Gelet op de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden en het feit dat tussen het plangebied en deze natuurgebieden diverse (stedelijke) voorzieningen, zoals onder andere drukke autosnelwegen (A2 en A76) zijn gelegen, kan gesteld worden dat de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen negatief effect zal hebben op de kwalificeren soorten en habitats in de genoemde Natura2000-gebieden.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 160 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw.

In het Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS) werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Agrarische ondernemers nemen bronmaatregelen bij hun bedrijfsvoering om stikstofemissies omlaag te brengen, zoals aangepaste mestaanwending en het gebruik van veevoer met een andere samenstelling. Door deze herstelmaatregelen en de daling van de stikstofdepositie door bestaand beleid en de extra bronmaatregelen ontstaat er ook ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van een veehouderij of de aanleg van een weg). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' is niet toegestaan op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Die eist namelijk dat vooraf vast moet staan dat de geplande maatregelen daadwerkelijk resultaat hebben. Hiermee zijn de PAS-maatregelen als ontoereikend te beschouwen.

Hoe met de stikstofregulering is omgegaan in relatie tot dit plan is aangegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Soortenbescherming

Het tweede deel van de wet- en regelgeving gaat over de soortenbescherming. Hoe hiermee is omgegaan is eveneens aangegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan dertien nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van deze 13 nationale belangen.



Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen nationale belangen gemoeid die dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.



Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Onderhavig plan

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van de in het onderhavige plangebied gelegen bedrijfswoning tot 'Wonen' niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, sub i van het Bro valt aan te merken. Er worden geen woningen toegevoegd. Bovendien geldt voor woningbouw vanuit vaste jurisprudentie een ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 11 woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op het voorliggende plan.

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. De Erfgoedwet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 5.3 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid**Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

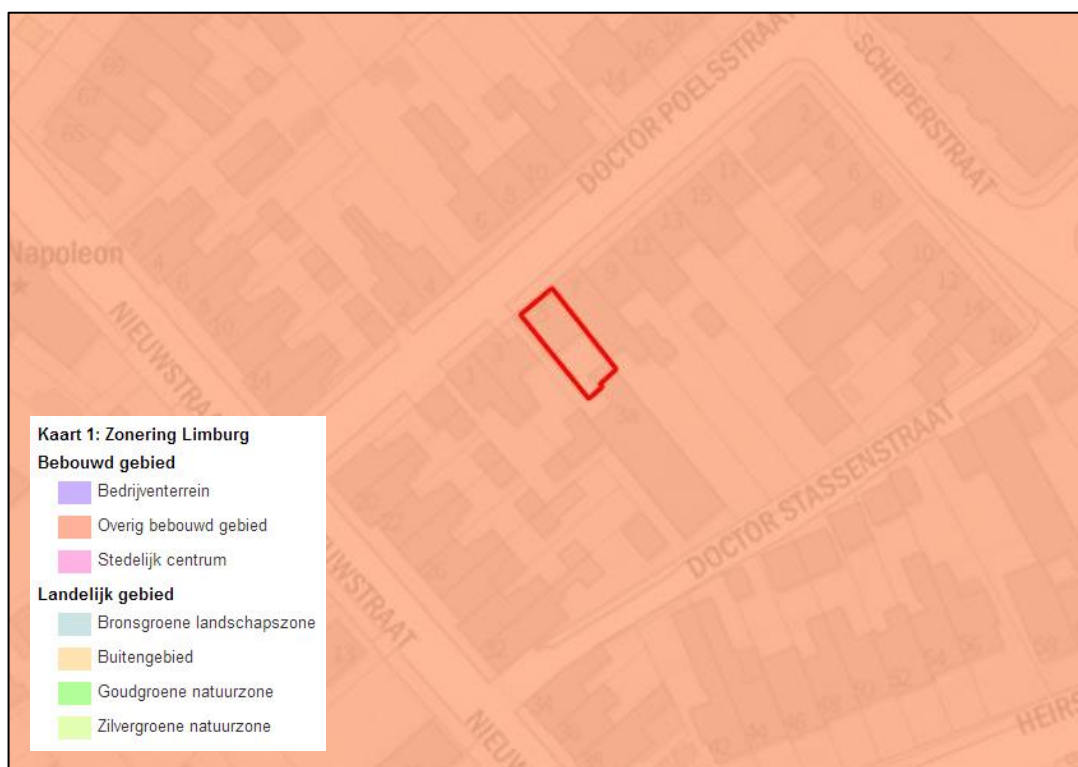
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van



groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014 weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode kleur omlijnd:



Zone 'Overig bebouwd gebied' (POL2014)

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het onderhavige plan behelst de wijziging van de bestemming van een voormalige bedrijfswoning in een reguliere (burger)woning. Hiermee wordt een bedrijfsbestemming in een woongebied gesaneerd. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van woongebieden met een goede woon- en leefkwaliteit binnen de zone 'Overige bebouwd gebied' en past derhalve binnen de uitgangspunten van het POL2014.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel



erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen in ‘Stedelijk gebied’. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

De voorliggende planontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied en bestaat uit het saneren van een bedrijfsbestemming ten faveure van een woonbestemming. De ontwikkeling past binnen de zonering ‘Stedelijk gebied’.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is een juridische doorvertaling van het omgevingsbeleid zoals vastgelegd in het POL2014. De verordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. Tevens is een hoofdstuk ‘Ruimte’ toegevoegd. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.



Onderhavig plan

Voor het voorliggende bestemmingsplan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen specifieke uitgangspunten.

3.3 Regionaal beleid

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 31.03.2010). In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden. De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan "van meer naar beter". Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave



wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 1. slopen;
 2. financiële compensatieregeling;
 3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Op 21 maart 2019 is per regionaal besluit een tijdelijke versoepeling van de financiële compensatieregeling (zoals aangegeven onder 2.) in werking getreden. Deze tijdelijke versoepeling geldt voor een periode van twee jaar en heeft met name betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarbij gaat het om de specifieke doelgroepen studenten, zorgbehoevenden, tijdelijke woningen en woningen in Rijksmonumenten. Voor deze woningen hoeft als gevolg van deze versoepeling geen compensatie te worden betaald.

Onderhavig plan

Het onderhavig plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Een bedrijfswoning is in volkshuisvestelijk opzicht gelijk aan een reguliere burgerwoning. Hierdoor is ook compensatie niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie: Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, 2009

In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek op 10 december 2009 heeft vastgesteld, worden in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 beschreven. Samengevat gaat Beek zich de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op onder andere de volgende ambities en speerpunten:

- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat;
- het faciliteren van het MKB om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen;
- het woon- en leefklimaat zodanig versterken dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is;
- het landelijk karakter van het buitengebied behouden en verwerken;
- cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen enz. moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn maar niet noodzakelijk in elke kern;
- sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd.

Onderhavig plan

Eén van de pijlers van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is het versterken van het woon- en leefklimaat. Met het herbestemmen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in een woongebied wordt invulling gegeven aan deze doelstelling. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

Structuurvisie Beek 2012-2022, "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit"

Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven



ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst. De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

- algemeen: blijven binden van jong en oud;
- wonen en voorzieningen: behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen in combinatie met behoud en versterking van de kwaliteit van het openbaar gebied;
- economie en toerisme & recreatie: aantrekkelijk blijven voor bedrijven;
- natuur, landschap en cultuurhistorie: versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De demografische krimp bepaalt nadrukkelijk de beleidsagenda en zal deze de komende jaren blijven bepalen. Vergrijzing en ontgroening stellen Beek en de regio voor de grote uitdaging om de vitaliteit van gemeente en regio de komende jaren te behouden. Centraal in de ambities staat dan ook het streven van Beek om een goede woon- en leefomgeving te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen die beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit en bedrijvigheid met een goede bereikbaarheid moeten samen de basis bieden voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking en het op peil houden van de sociale cohesie. Het groene karakter, de diversiteit aan bestaande woonmilieus, het hoge voorzieningenniveau, het aanwezige ondernemerschap, de goede bereikbaarheid, de betrokkenheid van de inwoners en het actieve verenigingsleven vormen daarbij de basis.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige bestemmingsplan bevat de Structuurvisie Beek 2012-2022 geen specifieke uitgangspunten. In algemene zin draagt dit plan bij aan de versterking van het woonmilieu omdat een bedrijfsbestemming wordt gesaneerd.

Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Beek, een poort voor het verleden naar het heden" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

De gemeente Beek heeft een gemeentelijk archeologisch beleidsplan. Het beleidsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Beek. Daaronder vallen de kernen Beek, Groot Genhout, Klein Genhout, Geverik, Kelmond, Neerbeek en Spaubeek. Het beleidsplan bestaat uit een archeologische verwachtingskaart en een beleidskaart. Een archeologische verwachtingskaart maakt voor het gemeentelijk grondgebied een onderscheid tussen gebieden waar veel en weinig archeologische resten te verwachten zijn en gebieden waarvan reeds bekend is dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Een archeologische beleidsadvieskaart geeft op basis van de Archeologische Verwachtingskaart beleidsadviezen over de omgang met bekende en te verwachten archeologische waarden in het proces van de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.



4 Planbeschrijving

Met het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van dit pand van 'Bedrijf' in 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet in een reguliere woning. Er worden als gevolg van dit plan geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd dan wel andere activiteiten ontplooid die niet tot het reguliere gebruik als woning worden gerekend. Hiermee krijgt het pand planologisch de functie die het al sinds de jaren 90 vervult. Omdat het pand al jaren regulier wordt bewoond zal er vanwege de bestemmingswijziging functioneel geen verschil zijn met de huidige situatie.

Met dit plan wordt een bedrijfsbestemming (alhoewel niet meer als zodanig in gebruik) midden in een woongebied definitief wegbestemd. Dit past binnen het gemeentelijke beleid om de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verder te versterken en milieu-uitstraling te verminderen. Omdat sprake is van een bestaande woning is geen sprake van toevoeging van een woningcontingent.



5 Milieuaspecten

5.1 Waterhuishouding

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Beek valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones.

Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek

Deze Uitvoeringsnotitie geeft invulling aan de in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken. In deze notitie zijn het beleid en een referentiesysteem opgenomen op basis waarvan initiatiefnemers hun systeem kunnen inrichten. Als beleidsgrondslagen worden genoemd de zorgplicht vanuit de Waterwet, het Bouwbesluit 2012 en het Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek. Aan de hand van deze Uitvoeringsnotitie is het onderhavige systeem ontworpen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet niet in uitbreiding van bebouwing of verharding. Er vindt uitsluitend een bestemmingswijziging plaats van een bedrijfswoning (bestemming 'Bedrijf') naar een reguliere woning (bestemming 'Wonen'). Deze bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het meest gevoelige huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan

In dit bestemmingsplan is sprake van een bestaande bedrijfswoning die tot het midden van de jaren negentig als zodanig is gebruikt door het gezin van de alhier gevestigde ondernemer. In de tuin bij



de bedrijfswoning hebben nooit bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Na de periode als bedrijfswoning hebben het pand en de tuin dienst gedaan als woning van derden. Gelet op dit historische gebruik is er geen aanleiding tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning past bij een woonfunctie.

5.2.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de bestemmingswijziging van een bedrijfswoning in een reguliere woning. Bij bedrijfswoningen is uitsluitend het geluid van het 'eigen bedrijf' uitgesloten van de beoordeling van geluidbelasting. De Wet geluidhinder is derhalve ook op bedrijfswoningen van toepassing en kent geen onderscheid tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning als het gaat om geluidgevoeligheid voor de aspecten wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Dit houdt in dat ter plaatse sprake is van een bestaande woning en dat er geen sprake is van toevoeging van een nieuwe woning/geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder leidt derhalve niet tot een verdere onderzoeksplicht voor deze woning.

'Goede ruimtelijke ordening'

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goede basis voor deze beoordeling.

Bij de realisering van woningen (of - zoals in dit plan - de omzetting/herbestemming van een bedrijfswoning in een burgerwoning) kunnen milieurechten van omliggende bedrijven worden gefrustreerd. In de achterliggende loods op Doctor Poelsstraat 3A zijn op dit moment geen bedrijven meer gevestigd. Uit een controle van de RUD d.d. 9 april 2018 is geconstateerd dat de aldaar gevestigde bedrijven (leveranciers van kozijnen, ramen en deuren) niet meer aanwezig zijn. Er is sindsdien geen sprake meer van een inrichting. Deze bedrijven zijn ook uit het gemeentelijk bedrijvenbestand verwijderd. Op dit moment wordt de loods alleen gebruikt voor het stallen van caravans of campers, waarbij geen onderhoud wordt uitgevoerd. Dit is geen meldingsplichtige activiteit. Dit neemt niet weg dat op basis van het bestemmingsplan alsnog een bedrijf kan worden gevestigd in deze loods; een dergelijk bedrijf dient echter te passen binnen de milieucategorieën 1 en 2 zoals aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (deze categorieën zijn passend binnen de woonomgeving). Omdat er al woningen dichterbij de bedrijfsloods liggen vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de nieuwe woonfunctie aan de Doctor Poelsstraat 5.



5.2.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan voorziet niet in de realisering van een gevoelige bestemming.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

In het onderhavig plan is geen sprake van toevoeging van een woning. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.2.4 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van $10^{-6}/\text{jr}$. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.



Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn er bouwkundige voorschriften voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevatten normen aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van industriecomplex Chemelot. Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Daarmee voorziet het plan niet in de toevoeging van een (beperkt) kwetsbaar object conform artikel 1.1 van het Bevb. Een bedrijfswoning is namelijk even kwetsbaar als een reguliere woning als het gaat om externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat er derhalve geen sprake is van toename van risico's aangaande externe veiligheid en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Beek, een poort voor het verleden naar het heden" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.



Onderhavig plan

Het onderhavige plangebied heeft volgens de Archeologische Advieskaart van de gemeente Beek een archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen (gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde). Concreet houdt deze regeling in dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter én groter dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is dan wel aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Als gevolg van dit bestemmingsplan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en worden ook geen andere bodemverstorende activiteiten uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Ecologie en stikstof

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten. Dit bestemmingsplan is opgesteld om een parkeerterrein te realiseren. Dit dient dus te worden gezien als de 'nieuwe planologische activiteit' (ten aanzien van gebruik).

Soortenbescherming

Aangaande de soortenbescherming kan het volgende worden aangegeven. Gelet op de aard en omvang van dit plan, waarbij de bestemming van een bestaande bedrijfswoning tot een reguliere woning wordt geregeld en waarbij niet gebouwd wordt of anderszins activiteiten worden verricht die afwijken van het gebruik in de afgelopen jaren, is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk. Er mag worden aangenomen dat dit plan dermate gering van aard en omvang is dat er geen verstoring plaatsvindt van beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient de stikstofdepositie te worden beschouwd als gevolg van de nieuwe planologische activiteit. In het kader van het voorliggende plan is geen stikstofberekening uitgevoerd omdat er enerzijds niet gebouwd wordt en anderzijds het gebruik van de woning niet afwijkt van het gebruik van het pand in de afgelopen jaren. Er is dus geen sprake van een veranderende situatie; deze bestemmingswijziging resulteert qua gebruik ook niet in een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve invloed heeft op Natura2000-gebieden.

5.5 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig welke moet worden voorzien van een planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



6 Het plan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de bestaande bedrijfswoning planologisch te bestemmen tot burgerwoning. De wijze waarop dit planologisch mogelijk wordt gemaakt is in dit hoofdstuk beschreven.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven (dubbel)bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Doctor Poelsstraat 5 te Beek' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De IDN-code van het plan is NL.IMRO.0888.BPDRPOELSSTR5 - (met hierachter de status van het plan).

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en wordt gebouwd binnen



het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m art. 11)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art. 5): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels (art. 6): hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 7): hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (art. 8): hierin zijn voorkomende gebiedsaanduidingen opgenomen; in het onderhavige bestemmingsplan betreft dit de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie';
- algemene wijzigingsregels (art. 9): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig de bestemmingsregels opgenomen.
- overige regels (art. 10): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen;
- procedureregels (art. 11): hierin zijn de procedures opgenomen die moeten worden toegepast bij toepassing van afwijkingsbevoegdheden en nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan in woningen, waarbij het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak toegestaan alsmede parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut. Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het toestaan van aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak en aan huis gebonden bedrijven.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (hoge archeologische verwachtingswaarde)

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij het verstoren van de bodem dieper dan 0,30 meter én over een oppervlakte groter dan 250 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden dan wel anderszins aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van de aangegeven maatvoering voor verstoring.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Het wijzigen van de bestemming van een bestaande bedrijfswoning (met de bestemming 'Bedrijf') in een burgerwoning (met de bestemming 'Wonen'), waarbij geen nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd is geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan het opstellen van een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan niet noodzakelijk is. Wel heeft de gemeente met initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat het planschaderisico wordt afgewenteld op initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie Limburg. Deze heeft aangegeven in te stemmen met het plan en heeft daarbij gevraagd in de toelichting te vermelden dat het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van Chemelot. Dit is toegevoegd in paragraaf 5.2. De vooroverlegreactie van de provincie is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

7.2.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf (P.M.) gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.



Bijlage 1 Reactie vooroverleg



Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen

