

bestemmingsplan 'Woning
Grootgenhouterstraat 123'
gemeente Beek

status: ontwerp
datum: 14 juli 2015
projectnummer: 404751R.2001
adviseur: Bwe



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Gebiedsbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Woningbouwlocatie	7
2.3	Locatie compensatie c.q. natuurontwikkeling	12
3	Beleidskader	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	24
4	Planuitgangspunten	28
4.1	Planvoornemen	28
4.2	Sectorale aspecten	34
4.3	Waterparagraaf	42
5	Juridische opzet	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Uitgangspunten	46
5.3	Inleidende regels	47
5.4	Bestemmingsregels	47
5.5	Algemene regels	50
5.6	Overgangs- en slotregels	51
6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Inleiding	52
6.2	De economische en financiële uitvoerbaarheid	52
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.4	Conclusie	52



7	De procedure	53
7.1	De te volgen procedure	53
7.2	Kennisgeving voorbereiding	53
7.3	Watertoets	53
7.4	Overleg met het Waterschap Roer en Overmaas	53
7.5	Vooroverleg	56
7.6	Vaststelling	58

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Grootgenhouterstraat te Beek
(Econsultancy, rapportnummer 13101734, 25 oktober 2013)
- Bijlage 2: Advies kwaliteitscommissie Limburg d.d. 18 februari 2014





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Beek is een verzoek binnengekomen om op de open plek tussen de woningen Grootgenhouterstraat 113 en 125 in Groot Genhout een woning te realiseren. Het betreft een perceel wat momenteel in gebruik is als wei. De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming. Vanwege de ligging buiten de rode contour en op grond van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van een woning op deze open plek qua beleid, gebruik en bouw mogelijkheden niet toegestaan. Ten behoeve van dit planvoornemen moet derhalve het bestemmingsplan herzien worden. Daarnaast moet in voldoende mate voorzien worden in compensatie c.q. natuurontwikkeling vanwege de ligging buiten de contour. Hiervoor is een perceel (N89) aan de Hondsracht verworven dat ingericht wordt als natuurlijk grasland met extensief beheer.

Bij schrijven van juni 2007 (verlengd juli 2009, 2010, 2011 en september 2012). heeft de gemeente Beek aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan de realisatie van een woning op deze locatie met de bijbehorende compensatie c.q. natuurontwikkeling. Om de bouw van een woning mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie herzien te worden. Ook het perceel waar de compensatie c.q. de natuurontwikkeling voorzien is wordt meegenomen in het plangebied. De bestemming van dit perceel wordt qua gebruiksmogelijkheden afgestemd op het toekomstige gebruik in combinatie met het extensieve beheer. Met deze bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de beoogde functie wonen in de vorm van een woning passend in de lintbebouwing en ruimtelijke structuur aan de Grootgenhoutstraat 123 in Groot Genhout.



Eveneens dient aangetoond te worden dat het perceel voor de compensatie c.q. natuurontwikkeling een kwaliteitsbijdrage levert aan het buitengebied, zodat sprake is van een versterking van de natuurlijke- en landschappelijke waarden ter plaatse.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De kern Groot en Klein Genhout is centraal gelegen in het buitengebied van Beek. De kern ligt ten zuidoosten van de kern Beek. Het plangebied zelf maakt onderdeel uit van het gedeelte Groot Genhout. Het betreft een open plek tussen de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat ten oosten van Groot Genhout. Deze lintbebouwing vormt hier de overgang naar het aangrenzende buitengebied. Dit gedeelte van het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie M, nummers 486 en 566.

Het perceel ten behoeve van de compensatie c.q. natuurontwikkeling is gelegen ten zuidoosten van de kern Spaubeek. Dit perceel maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Beek en is momenteel agrarisch in gebruik. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie N, nummer 89.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Woningbouwlocatie

Het plangebied voor de woningbouwlocatie is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout – herziening 2012', dat door de raad is vastgesteld op 28 maart 2013. Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 en 2'.

Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn toegestaan:

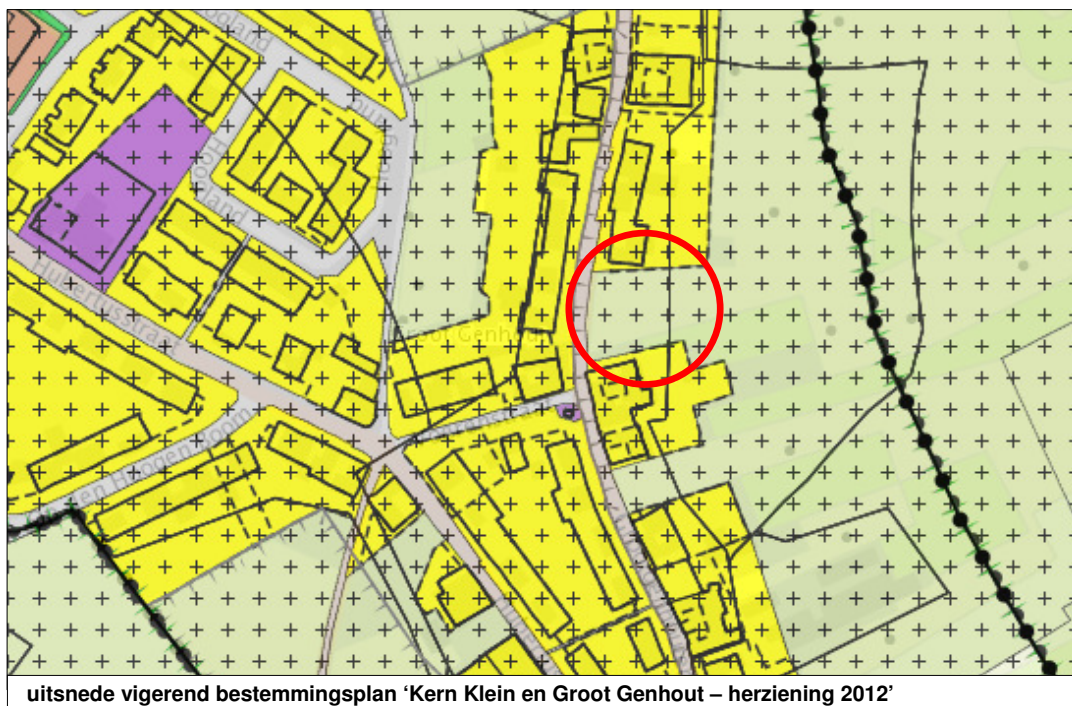
- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de platteauegebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- extensieve dagrecreatie.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen. Op basis van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1 en 2' is gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Dit is niet van toepassing indien:

- de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m² respectievelijk 10.000 m²;





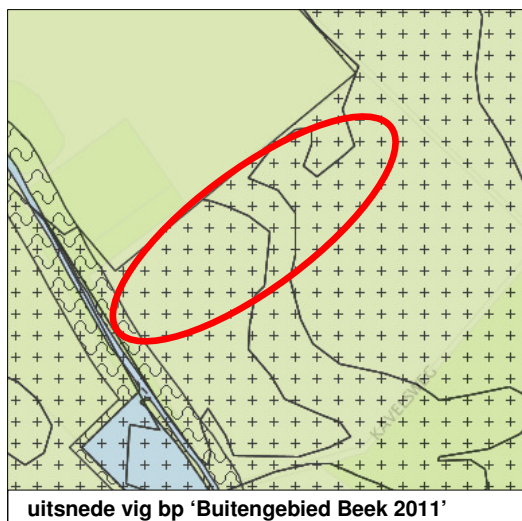
- het gebouwen betreft ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- het bouwprojecten betreft waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- de gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

Op basis van het toegestane gebruik en bouwmogelijkheden van bovengenoemde bestemmingen is de realisatie van een woning op deze open plek tussen de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat niet mogelijk.

1.3.2 Locatie compensatie c.q. natuurontwikkeling

Het perceel voor de compensatie c.q. natuurontwikkeling maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld d.d. 7 juli 2011. Het perceel N89 heeft eveneens de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2, 3 en 4' evenals 'Waterstaat – Beschermingszone / Herinrichtingszone' direct grenzend aan de Hondsgracht.





Op basis van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap' is toegestaan:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateauegebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, open beekdalen en droogdalen;
- het behoud en de ontwikkeling natuurlijke waarden;
- tevens voor de bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- extensieve dagrecreatie;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen. Op basis van deze bestemming mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2, 3 en 4' is gericht op het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Dit is niet van toepassing indien:

- de bodemverstoring ingreep een gebied beslaat kleiner dan respectievelijk 10.000 m² 2.500 m²;
- het gebouwen betreft ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- het bouwprojecten betreft waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- de gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.



De dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone / Herinrichtingszone' is maar voor een klein gedeelte van toepassing voor perceel N89. Deze bestemming is primair gericht op het beheer, behoud en bescherming van de aanliggende waterlopen, uitsluitend in een strook van 5 meter aan weerszijden van de watergang. Secundair is deze bestemming gericht op de herinrichting van de watergang alsmede het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden en ecologische relaties in combinatie met de tijdelijke opvang en berging van water. Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Binnen deze dubbelbestemming mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouw zijnde van geringe omvang worden gebouwd, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de aangrenzende watergang.

Het gebruik van het betreffende perceel is momenteel gericht op duurzaam agrarisch gebruik. In het kader van de noodzakelijke compensatie c.q. natuurontwikkeling moet het natuurlijke grasland in combinatie met extensief beheer explicieter geregeld worden en duurzaam worden vastgelegd voor de toekomst.

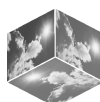
1.4 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een nieuwe woning op een open plek in de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat in Groot Genhout mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning gesitueerd moet worden. Bij het bepalen van het bouwvlak is rekening gehouden met het advies van de kwaliteitscommissie Limburg (d.d. 18 februari 2014) en het zicht op het naastgelegen pand in verband met de cultuurhistorische uitstraling van dit pand. Tevens wordt de aanduiding bijgebouwen opgenomen ten behoeve van de realisatie van bijgebouwen. Deze aanduiding wordt daarbij afgestemd op de ruimtelijke situatie. Het gedeelte voor de woning wat onbebouwd blijft krijgt de bestemming 'Tuin'. Op dit gedeelte mag niet worden gebouwd. De resterende open ruimte tussen de nieuwe woning en het naastgelegen pand wordt bestemd als 'Groen' om het aanwezige open karakter te waarborgen. Daarnaast wordt voor het perceel N89 in het kader van de compensatie c.q. natuurontwikkeling een nadere regeling door middel van de bestemming 'Natuur' opgenomen om het extensieve beheer ten behoeve van natuurlijk grasland te waarborgen.

De verbeelding en regels behorende bij deze toelichting zijn opgesteld volgens de opzet en inhoud van de onderliggende vigerende bestemmingsplannen.

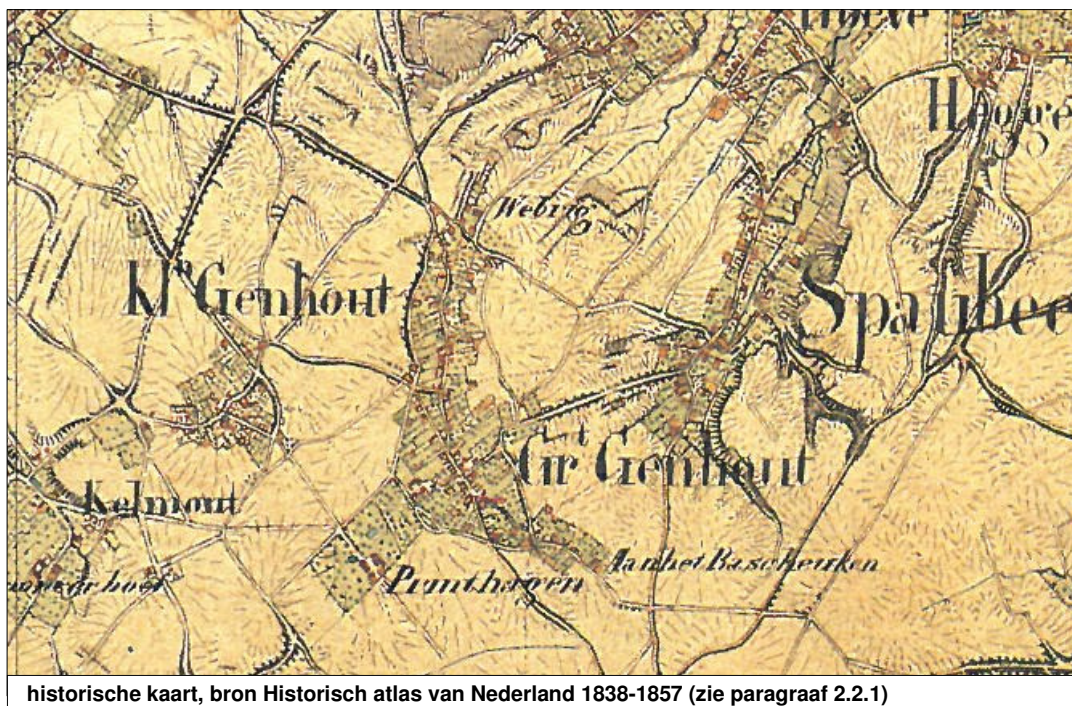
1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken: In de beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2) zijn de aanwezige gebiedswaarden alsmede de aanwezige functies in het gebied beschreven. In Hoofdstuk 3 worden de relevante visies beschreven die er op de verschillende bestuursniveaus zijn ten aanzien van het plangebied (Beleidskader). In Hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke uitgangspunten en randvoorwaarden er in het plangebied gelden. Hoofdstuk 5 bestaat uit de concrete beschrijving van het planvoornemen.



Hoofdstuk 6 bestaat uit de toelichting op het juridische gedeelte van het plan. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk wordt de doorlopen procedure beschreven.





2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

Om een beeld te krijgen van de omgeving van het plangebied wordt eerst een gebiedsbeschrijving van Groot Genhout en met name van de directe omgeving van het plangebied gegeven. Dit wordt gedaan aan de hand van de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuur, functionele structuur, infrastructuur, landschap, natuur en groen.

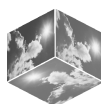
2.2 Woningbouwlocatie

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het ontstaan van de naam Genhout ('het hout'/'het bos') heeft te maken met de ontginning van de hooglandbossen ter plaatse. De bosontginningen op het plateau vonden plaats tot in de dertiende eeuw. Vanaf die periode moet hier de eerste vestiging van mensen hebben plaatsgevonden.

De oudste vermelding van Genhout dateert uit 1439. In de zestiende eeuw werd reeds onderscheid tussen Klein en Groot Genhout gemaakt. Vanaf die periode ontwikkelen beide gehuchten zich langzaam tot agrarische lintdorpen, waarbij er met name bij de kern Groot Genhout sprake is van een lint van enige omvang.

Klein Genhout ontwikkelt zich op een splitsing van wegen. Vanuit deze agrarische nederzettingen wordt landbouw bedreven op het plateau van Schimmert. Rondom beide nederzettingen ligt een zone met grasland, waar voor de eigen voorziening vee wordt gehouden in combinatie met fruitteelt.



Ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien vonden er tot de Tweede Wereldoorlog nauwelijks wijzigingen plaats in de structuur van beide kernen. Hier en daar worden wel enkele gaten in de bebouwing opgevuld. Eind jaren zestig en begin jaren zeventig vindt er een planmatige uitbreiding plaats aan de westzijde van Groot Genhout, nabij de kerk en zuidelijk van de Hubertusstraat. In de jaren tachtig en negentig vindt een tweede, relatief grote uitbreiding van Groot Genhout plaats aan de noordzijde van eerdergenoemde straat. Het oude en het vrij nieuwe deel van de kern zijn ruimtelijk van elkaar gescheiden.

2.2.2 Ruimtelijke structuur

Klein en Groot Genhout worden aangemerkt als plateaudorpen, gesitueerd op de vlakte met typerende entrees. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het plangebied is het onderscheid tussen de oudere en de nieuwere delen. De oudere delen van Groot Genhout zijn feitelijk de hoofdstraten: de Grootgenhouterstraat en de Hubertusstraat. Voor Klein Genhout is dit de Kleingenhouterstraat. Deze straten hebben een lineair karakter, met (op de hoofdmassa van de kern na) relatief grote afstanden tussen de bebouwing, waardoor veel doorzichten aanwezig zijn. Een groot deel van de bebouwing had in het verleden een agrarische functie en is daardoor van relatief grote omvang (carré-boerderijen).

Een geheel ander beeld geeft de nieuwbouw in het westelijke deel van de kern Groot Genhout. De bebouwing ten zuiden van de Hubertusstraat (langs Op den Hoogen Boom) bestaat grotendeels uit halfvrijstaande woningen op ruime kavels langs een strak vormgegeven wegenstructuur. Noordelijk van deze straat (langs Geneind, Op de Aks, Pastoor Hutschemakersstraat etc) is de wegenstructuur en, daarmee samenhangend, de stedenbouwkundige opbouw van de woonbuurt speelser van opzet. Ook hier betreft het grondgebonden, met name halfvrijstaande woningen, met hier en daar enkele vrijstaande of rijwoningen. Door de ligging van de kerk, met daaromheen enkele voorzieningen, heeft het nieuwe deel van de kern een min of meer concentrische opbouw. Het oude deel ligt feitelijk los hiervan.

2.2.3 Functionele structuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op de functionele aspecten van Groot en Klein Genhout: wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, recreatie, groen en verkeer.

Wonen en bevolking

De belangrijkste functie binnen de kernen is de woonfunctie. Er zijn 486 woningen in de kern (peildatum 1 januari 2010). Op 1 januari 2012 is de bevolkingsopbouw in de gemeente als volgt:



Leeftijdscategorie	Aantal personen
0-4	47
5-9	76
10-14	111
15-19	101
20-24	61
25-29	41
30-34	44
35-39	63
40-44	112
45-49	146
50-54	113
55-59	83
60-64	96
65-69	59
70-74	53
75-79	40
80-84	25
85-89	8
90 e.o.	3
Totaal	1.281



woningen overzijde plangebied

Het grootste deel van de woningen in Groot Genhout bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen. Deze zijn gebouwd in twee bouwlagen met een kap. In Groot Genhout komt geen hoogbouw voor.

Langs het oude bouwlint van de Grootgenhouterstraat liggen de meeste (voormalige) boerderijwoningen, waaronder ook een aanzienlijk aantal vakwerkboerderijen en carré-boerderijen met verschillende goot- en bouwhoogtes.

Tussen de woonbebouwing van Klein en Groot Genhout zijn een aantal aan huis gebonden beroepen en bedrijven gevestigd. Het betreffen kleinschalige activiteiten waarbij het wonen de hoofdfunctie blijft.

Voorzieningen

In Klein en Groot Genhout is een klein aantal voorzieningen aanwezig. In het gemeenschapshuis 't Trefpunt wordt een Servicepunt voor zorg, ruimte voor de jeugd en ruimte voor het verenigingsleven gerealiseerd. Verder is er de Hubertuskerk, een basisschool met peuterspeelzaal, en een dansschool. Ook is er een veldsportcomplex met twee voetbalvelden aanwezig. Er zijn geen basisvoorzieningen in de vorm van een huisarts, supermarkt, of postagentschap in het dorp.

Niet agrarische bedrijvigheid

In Klein en Groot Genhout is een aantal bedrijven aanwezig, al dan niet met bedrijfswoning. De meeste hiervan zijn gelegen in Groot Genhout. Een aantal bedrijfspanden staat leeg, waaronder het voormalige garagebedrijf. Er is ook een aantal nutsvoorzieningen in de kern gelegen, zoals aan de overzijde van het plangebied.





voormalig garagebedrijf



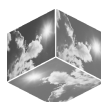
nutsvoorziening overzijde plangebied



agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij ten zuiden van het plangebied)

Agrarische bedrijvigheid

Klein en Groot Genhout zijn van oudsher dorpen waarin de landbouw vroeger overheerste, en waar de woonfunctie ondergeschikt was. In met name Groot Genhout is deze functie nu naar de achtergrond verdwenen. Op ongeveer 200 meter van het plangebied is een grondgebonden veehouderij gelegen.





aangrenzend buitengebied met veldweg achterzijde (zie paragraaf 2.2.5)

De agrarische bedrijvigheid ligt aan de basis van de ontwikkeling van Klein en Groot Genhout. In de loop der tijd heeft de woonfunctie echter de overhand gekregen. Ook zijn er in de afgelopen periode steeds meer agrarische bedrijven beëindigd. Hier wordt alleen nog maar gewoond. Dit proces gaat nog steeds door.

2.2.4 Infrastructuur

De belangrijkste straten in het plangebied zijn (voor Groot Genhout) de Grootgenhouterstraat en de Hubertusstraat. Over deze wegen zijn (oa) de nabijgelegen kernen Beek, Spaubeek en Schimmert te bereiken.

Alle wegen in Klein en Groot Genhout zijn 30 km wegen, uitgezonderd de doorgaande verbinding Hubertusstraat/Grootgenhouterstraat (zuidelijk deel). Dit is een 60 km weg net als de omliggende (land)wegen.

De bereikbaarheid van Klein en Groot Genhout via het openbaar vervoer is matig. Naar Groot Genhout rijdt eens per uur een volwaardige bus en eens per uur een buurtbus. Fietzers kunnen in de kernen gewoon over de straat rijden. Er zijn geen (vrijliggende) fietspaden aanwezig of noodzakelijk.

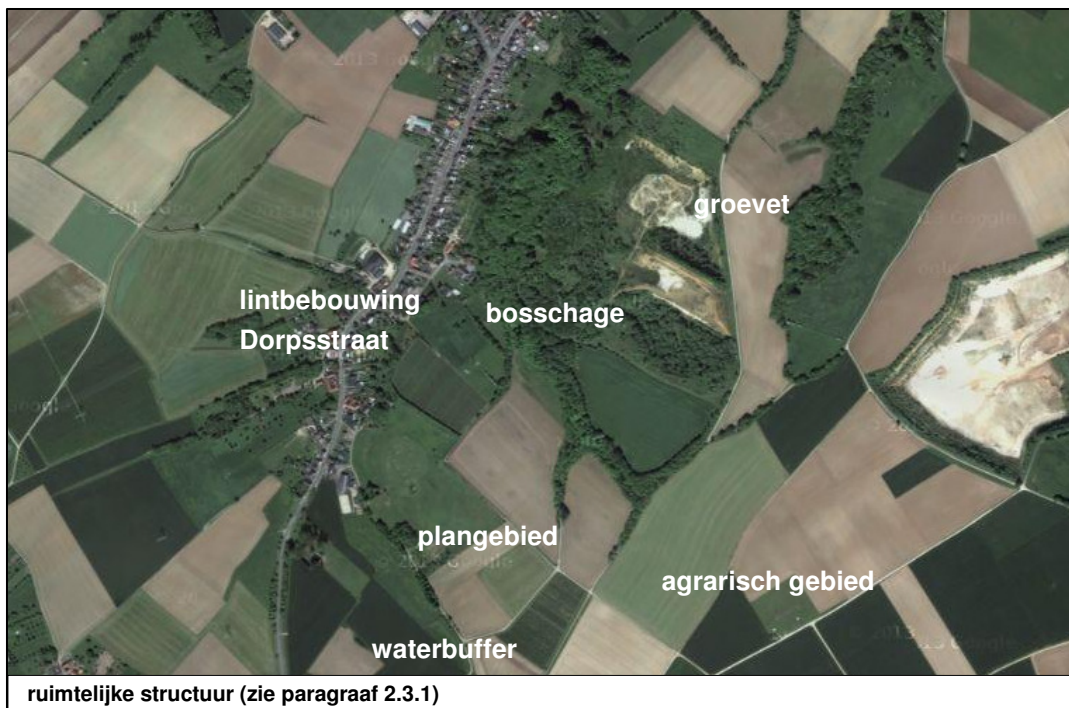
2.2.5 Landschap, natuur en groen

Landschap

De dorpen Klein en Groot Genhout liggen op de rand van het zogenaamde Plateau van Schimmert. Dit plateau draagt een min of meer gesloten dek van bonte grinden, overdekt met een dikke laag löss.

Aan drie zijden daalt het plateau bij Klein en Groot Genhout af naar het middenterras, namelijk in het zuidwesten via de Eerdshaag richting Kelmond, in het noordwesten via Adsteeg en Putbroekerweg richting Beek en in het noord-oosten via Hobbelrade en Heiberg richting Spaubeek. Alleen naar het oosten richting Schimmert vindt het plateau zijn voortzetting.





Natuur

In het bebouwde deel van Klein en Groot Genhout zijn geen natuurwaarden aanwezig. Deze zijn eerder te verwachten op de omliggende akkerbouw- en veeteeltgronden. Door de regelmatige verstoring als gevolg van ploegen, zaaien, oogsten en door beweiding zijn naar verwachting de natuurwaarden beperkt. In de directe nabijheid van de kern zijn geen hamsterkernleefgebieden gelegen. Er zijn dassentunnels nabij de Adsteeg, Schimmerterweg en de Putboekerweg, waaruit blijkt dat er dassen rond de kern aanwezig zijn. Mogelijk foerageren deze onder de hoogstamfruitbomen op enkele locaties aan de rand van de kern.

Groen

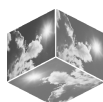
Het groen in Klein en Groot Genhout beperkt zich tot enkele plantsoenen, al dan niet met speelvoorzieningen. Aan de noordrand van de Groot Genhout ligt een trapveldje.

2.3 Locatie compensatie c.q. natuurontwikkeling

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel N89 maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Beek. Het gebied heeft een open karakter met aan de noordzijde een gesloten bosschage met de groeve, aan het westen de lintbebouwing aan de Dorpsstraat (de toegangsweg tot Spau-beek) en aan het zuiden en westen het aangrenzende agrarische gebied. De gronden in de directe omgeving zijn agrarisch in gebruik en hebben een zekere kleinschaligheid door de verkaveling.

Verder zijn in de directe omgeving van het perceel enkel landschapselementen gelegen. Met name langs de Hondsracht en Vleesgats. Ten zuiden van de Hondsracht is ook een



verlaging in het landschap aangebracht in de vorm van een waterbuffer. Deze heeft een groene uitstraling. De Hondsgracht zelf is aangemerkt als wegwaterlossing

2.3.2 Functionele structuur

De locatie voor de compensatie c.q. natuurontwikkeling is momenteel agrarisch in gebruik als akkergrond. Op het perceel worden gewassen geteeld. Ook de directe omgeving van het perceel is als zodanig in gebruik. De bebouwing aan de Dorpstraat bestaat overwegend uit woningen. Gezien de afstand tot het plangebied heeft deze bebouwing geen directe relatie met het perceel.

De bosschage ten noorden van het perceel fungeert als landschappelijke inpassing voor de ter plaatse aanwezige groeve en als buffer met de aangrenzende bebouwing van Spaubeek.

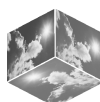
De waterbuffer ten zuiden van het plangebied is in beheer bij het waterschap en dient met name voor de opvang van overtollig regenwater bij hevige regenval.

2.3.3 Infrastructuur

Het perceel wordt direct ontsloten vanuit de Hondsgracht. Deze weg ontsluit meerdere percelen in het buitengebied van Beek en sluit aan op de Dorpstraat.

2.3.4 Landschap en natuur

Het gebied heeft een open karakter met enkele landschapselementen in de directe omgeving. Ten noorden is het gebied meer gesloten door de aanwezige bosschage. Op het perceel N89 is geen natuurwaarden aanwezig. Dit perceel is agrarisch in gebruik



3 Beleidskader

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 kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.



3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

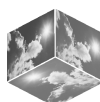
Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

3.2.3 Nota Belvédère (1999)

Klein en Groot Genhout zijn gelegen in het Belvédère gebied 'Heuvelland'. Het Heuvelland behoort tot het lössontginningenlandschap. De fysieke dragers van het landschap zijn de plateaus met grote open akkercomplexen of velden uit de Middeleeuwen, de beboste steile plateauranden en de relatief besloten dalen. Kenmerkende landschapselementen zijn landgoederen en buitenplaatsen, holle wegen, paden die dwars over de landbouwgronden lopen, graften, hoogstamboomgaarden en dergelijke, maar ook agrarische nederzettingsspatronen, geconcentreerd in dorpen met lineair en verspreid voorkomende solitaire bebouwing, waarvan circa twintig beschermde dorpsgezichten. In de gemeente Beek zijn echter geen beschermde dorpsgezichten gelegen. De cultuurhistorische identiteit van het Heuvelland dient behouden te blijven maar ook verder te worden ontwikkeld.

3.2.4 Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.



Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.2.5 Conclusie Rijksbeleid

Met de bouw van een woning op een open plek in de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat in combinatie met de compensatie c.q. natuurontwikkeling op perceel N89 zijn geen van deze belangen van toepassing. Het rijksbeleid is in dit kader niet in het geding.

Met het planvoornemen wordt een open plek in de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat bebouwd. Het aangrenzende pand (Grootgenhouterstaat) heeft enige cultuurhistorische waarden gezien de carrevormige bebouwing en de vakwerkgevel aan de zijde van het plangebied. Door hiermee rekening te houden met de situering van de woning wordt het zicht op deze vakwerkgevel en daarmee de cultuurhistorische waarden in voldoende mate gewaarborgd.

In paragraaf 4.3 wordt nader in gegaan op de consequenties met betrekking tot het aspect water als gevolg van het planvoornemen.

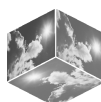
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet) en het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Dat sluit aan bij de basisfilosofie en ook bij de aanpak van de rijksoverheid die zich beperkt tot een 13-tal nationale ruimtelijke belangen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

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, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. De belangrijke principes in het Limburgse omgevingsbeleid zijn:

1. *Kwaliteit staat 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.

2. *Uitnodigen staat centraal.* Dat gaat over de manier waarop de provincie, samen met de partners, dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren.

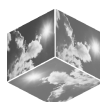
De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en een sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het bebouwd gebied gaat het om de zones “bedrijventerrein”, “stedelijk centrum” en “overig bebouwd gebied” en in het landelijk gebied gaat het om de “goudgroene natuurzone”, de “zilvergroene natuurzone”, de “bronsgroene landschapszone” en het “buitengebied”. Voor beide locaties (locatie bouwplan en locatie tegenprestatie) is bezien welk gebiedstype van toepassing is.

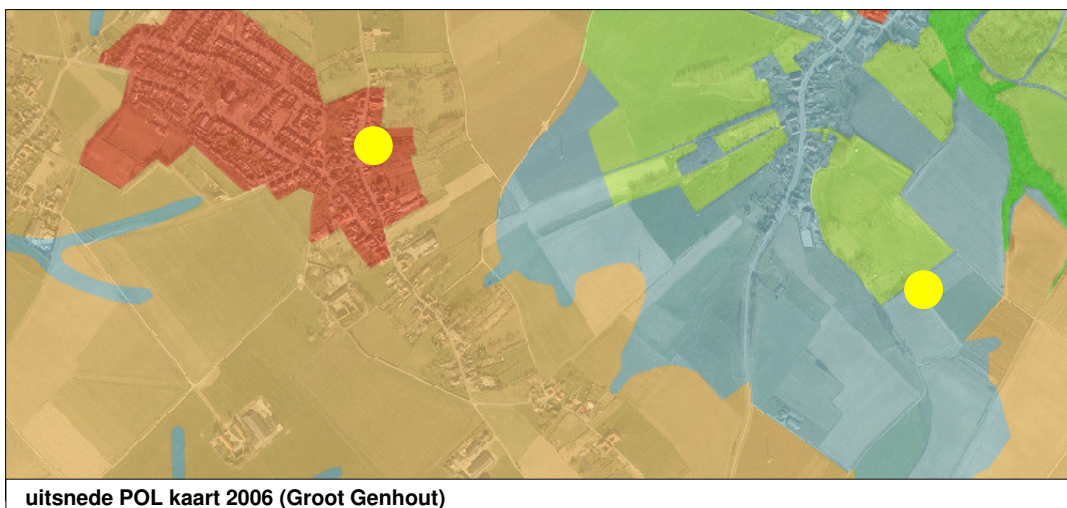
Locatie bouwplan

De locatie van het bouwplan is gelegen in het bebouwd gebied en ligt in de zone “overig bebouwd gebied”. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter, zoals de kern Groot Genhout. Het accent ligt hier op de transformatie van de regionale woningvoorraad, de bereikbaarheid, de balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en kwaliteit leefomgeving.

In de visie op Zuid-Limburg zijn de belangrijkste uitgangspunten voor wonen: werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad door kwaliteitsverbetering, herstructurering (transformatieopgave zorgvastgoed en huursector) en waar nodig sloop en nieuwkomers (waaronder arbeidsmigranten). Maar ook het terugdringen van nog niet gerealiseerde plannen die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing.

Uitgangspunt daarbij is om voor Zuid-Limburg stapsgewijs vóór 2018 alle plancapaciteit op uitleglocaties te laten vervallen en de totale plancapaciteit terug te brengen tot de werkelijke transformatieopgave. In een gezamenlijk door de Zuid-Limburgse gemeenten overeengekomen structuurvisie voor Wonen wordt de detaillering bepaald, zoveel mogelijk gedifferentieerd naar segment en doelgroepen en gebaseerd op de kwalitatieve woonmilieubepaling. In de regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden de keuzes verder uitgewerkt die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Met het planvoornemen is sprake van een ontwikkeling die past binnen het stedelijk gebied. Van belang is dat aangesloten wordt bij het accent voor de transformatie van de regionale woningvoorraad. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op het provinciale en regionale woonbeleid en de wijze waarop het planvoornemen hierbinnen past.





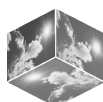
Het plangebied van de woning is eveneens gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg. Ook de ruimtelijke relaties tussen het Nationaal Landschap, het aangrenzende stedelijke gebied en het Maasdal dienen hierbij versterkt te worden. Met name in de regio's Parkstad Limburg en de Westelijke Mijnstreek biedt de transformatieopgave op het gebied van wonen een uitgelezen kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en landschappelijke structuren te herstellen. In de Westelijke Mijnstreek ligt de ontwerpopgave in de overgang tussen het Nationaal Landschap en het Maasdal.

Het unieke karakter van het Nationaal Landschap dient hersteld, onderhouden en doorontwikkeld te worden. Daarbij ligt de focus op tien kernwaarden in het centrale deel van het gebied, het beschermingsgebied Nationaal Landschap. Het omgevingsbeleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

In de Omgevingsverordening is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting van nieuwe bestemmingsplannen (voor onderdelen van het beschermingsgebied) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied is omgegaan. In casu ligt het plangebied in het Nationaal Landschap en zal deze motivering moeten worden aangereikt. Immers, vanwege het oprichten van de woning vindt er een aantasting plaats van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Omdat echter het bouwplan ter plaatse landschappelijk wordt ingepast en er op een andere locatie een natuurlijke tegenprestatie wordt geleverd kan toch voldaan worden aan de "ja mits" benadering. De Kwaliteitscommissie Limburg heeft reeds positief geadviseerd ten aanzien van het bouwplan, de inpassing en de tegenprestatie.

Locatie tegenprestatie

Als tegenprestatie voor het bouwplan aan de Grootgenhouterstraat wordt op het perceel N89 natuur gerealiseerd. Dit perceel valt binnen de bronsgroene landschapszone. De



bronsgroene landschapszone bevat de beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. De accenten in dit gebied liggen onder andere op het versterken van de kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie en op recreatief medegebruik. Het provinciale beleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Daarbij worden algemene kwaliteitsprincipes zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen toegepast. Middels het duurzaam omvormen van agrarische gronden naar natuur wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de bronsgroene landschapszone. De Kwaliteitscommissie Limburg heeft inhoudelijk ingestemd met het bouwplan, de inpassing en de tegenprestatie.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Met het vaststellen van het provinciaal omgevingsplan is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Op basis van de omgevingsverordening blijkt dat het volkshuisvestingsbeleid strikter is geworden. In het kader van dynamisch voorraadbeheer is er nog slechts ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad als deze echt kwaliteit toevoegen én samengaan met het schrappen van slechte voorraad. Ten aanzien van de woningtoevoegingen is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 opgenomen dat er in Zuid-Limburg géén nieuwe woningen mogen worden toegevoegd, tenzij deze passen in de bijbehorende beleidsregel kwaliteitscriteria. In de kwaliteitscriteria is het toevoegen van één woning als uitzondering benoemt. Dit betekent dat het toevoegen van één woning is niet strijdig met de provinciale omgevingsverordening.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de Provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de Provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructureren en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Langetermijnvisie

De Provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.



Kortetermijnvisie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De Provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Westelijke Mijnstreek

In de Westelijke Mijnstreek, waar de gemeente Beek toe behoort, zet de provincie in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken. Deze zijn niet gelegen in Klein of Groot Genhout. Voor de woningmarkt zelf in het algemeen heeft de regio op basis van bestaande onderzoeken de volgende uitgangspunten geformuleerd;

- in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;
- de huidige inwoners dienen zo veel mogelijk te worden behouden c.q. te worden vastgehouden door het bestaande kwalitatief te versterken;
- inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijk woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- inspelen op vergrijzing;
- afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

De woning wordt in het Nationaal Landschap Zuid Limburg opgericht waardoor er een aantasting plaatsvindt van de landschappelijke kernkwaliteiten, en past daarmee niet binnen het provinciale beleid. Omdat er echter een landschappelijke inpassing plaatsvindt, in combinatie met het duurzaam omvormen tot natuur (op het perceel N89) wordt alsnog voldaan aan het provinciale beleid. Door perceel N89 in te richten als natuurlijk grasland in combinatie met een extensief beheer wordt een bijdrage geleverd aan de Bronsgroene Landschapszone.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

In juni 2009 is de Regiovisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld. De Westelijke Mijnstreek is een samenwerkingsverband van de Provincie Limburg en de gemeenten Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein. De samenwerking is gericht op innovatie, duurzaamheid en kwaliteit.

In de Regiovisie zijn de kansen en bedreigingen voor de Westelijke Mijnstreek aangegeven en zijn speerpunten geformuleerd ten aanzien van innovatieve bedrijvigheid, de transformatie van de woningvoorraad, de sportzone en voor het landschap. Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in de uitvoeringsagenda. Voor Klein en Groot Genhout zijn geen specifieke projecten van belang. Wel vinden de verdere ontwikkeling van de Chemelot



campus en de verbreding van de A2 op enige afstand van het plangebied plaats. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op de realisatie van de woning dan wel de compensatie c.q. natuurontwikkeling op perceel N89.

3.4.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

Door de gemeenten in de regio (Beek, Schinnen, Sittard-Geleen en Stein) is in mei 2008 de regionale Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek vastgesteld. Deze visie formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020 – 2030. Dit wordt gedaan voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor 5 verschillende woonmilieus. Dit zijn:

- Centrum stedelijk wonen;
- Stedelijk wonen;
- Suburbaan wonen;
- Dorps wonen;
- Landelijk wonen.

Voor Klein en Groot Genhout geldt het woonmilieu 'Landelijk wonen'. Binnen dit type kern dienen ontwikkelingen kleinschalig te zijn. Er is geen gegarandeerd aanbod aan basisvoorzieningen en er is geen ruimte voor uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag. Toevoegingen betreffen dan ook alleen inbreiding. Gezien de verwachte bevolkingskrimp dient de woningvoorraad (minimaal) gelijk te blijven: indien er 1 woning bij wordt gebouwd, dient er ook 1 te worden gesloopt. Op de lange termijn wordt een afname van de woningvoorraad voorzien. Aandacht voor senioren en gezinnen in hun woonomgeving is, zeker gezien de vergrijzing en ontgroening, erg belangrijk.

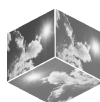
De visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Het belangrijkste beleidsuitgangspunt uit de Woonmilieuvisie is één erbij, één eraf. De kwalitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en mogelijkheden binnen de woonmilieus zal worden vertaald in de sectorale structuurvisie Wonen.

3.4.3 Structuurvisie Wonen in de Westelijke Mijnstreek

Op 1 september 2011 is de sectorale structuurvisie 'Wonen in de Westelijke Mijnstreek' in werking getreden. De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek werken met hun partners in de regio samen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woningmarkt, die uitgaat van bevolkingskrimp.

Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners, de sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld. In deze visie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn.

De regio wil blijven werken aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. In de regio is het prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk in de kern van Sittard tot zeer landelijk in de kleine dorpskernen



Om deze ambities voor de Westelijke Mijnstreek te bereiken, benoemen de gemeenten drie hoofduitgangspunten.

- De regio wil ruimte bieden aan ontwikkelingen die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de Westelijke Mijnstreek.
- De regio draagt zorg voor een evenwichtige regionale woningmarkt, kwantitatief en kwalitatief.
- De regio werkt hieraan via een gebiedsgerichte benadering; door samenwerking en een integrale aanpak.

Woonontwikkelingen moeten bijdragen aan de gewenste kwalitatieve ruimtelijke en volkshuisvestelijke ontwikkeling van de regio. In de 'kwaliteitszeef' zijn de volgende vier criteria benoemd waaraan plannen getoetst worden:

- 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.
- Gewenst woningbouwprogramma: toevoegingen van nultredenhuur- en koopwoningen zijn gewenst, evenals ruimere eengezinskoopwoningen. Dit zijn de kansrijke marktsegmenten waar vraag naar is. Daarbij hoort een transformatie (onttrekking door sloop, samenvoegen of anderszins) van kwetsbare marktsegmenten: eengezinshuurwoningen, huurappartementen zonder lift en eenvoudige koopwoningen.
- Inbreiding voor uitbreiding: gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik en versterken van de kwaliteit in bestaande woongebieden.
- 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.

Voor deze gewenste kwalitatieve woonontwikkelingen zijn reeds veel locaties beschikbaar. In de Structuurvisie Wonen is gekozen voor de volgende aanpak:

- De regio biedt ruimte aan lopende herstructurering en juridisch vastgestelde plannen.

Voor vastgestelde plannen gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkelende partij wordt door de gemeente gestimuleerd om het plan kwalitatief passend te maken en/of het aantal woningen te reduceren.
- Via gebiedsontwikkelingen in specifiek aangewezen verdunningsgebieden worden onttrekkingen van woningen gerealiseerd, als compensatie voor toevoeging van woningen.
- Door monitoring van de gebiedsontwikkeling en uitvoering van deze plannen moet in de loop van de periode 2011-2020 blijken of hiermee in voldoende mate gecompenseerd wordt.
- Indien deze plannen niet ten uitvoer komen, zullen de gemeenten de omgevingsvergunning intrekken en de functie wonen op de betreffende locatie 'wegbestemmen'.
- Voor nog niet vastgestelde plannen en nieuwe initiatieven hanteert de regio de benadering: "nee, tenzij". Dit betekent dat de ontwikkeling alleen mogelijk is als compensatie buiten verdunningsgebieden gevonden wordt en plannen kwalitatief passend zijn.



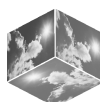
- Ontwikkellende partijen zijn zelf verantwoordelijk om bij plannen die kwalitatief niet passend zijn volgens de kwaliteitszeef te komen tot herprogrammering. De gemeenten gaan hierover met ontwikkelende partijen in overleg. Daarbij communiceren de gemeenten over planstatus en kwaliteitszeef met ontwikkelende partijen.
- Er worden beleidsregels vastgesteld voor intrekken omgevingsvergunning, wegbestemmen bouwtitels 'wonen' in bestemmingsplannen en beleidsregels kleine bouwinitiatieven.
- Om de komende decennia voortvarend de transformatie van de woningmarkt op te kunnen pakken, zijn op enig moment extra financiële middelen nodig. De regiogemeenten onderzoeken daartoe de mogelijkheid van het instellen van een sloopcompensatiefonds. Na 2020 kan vanuit het fonds geïnvesteerd worden in de transformatie van de woningmarkt.
- De bewaking van de voortgang van uitvoering van de Structuurvisie Wonen doen de gemeenten via een door de provincie beschikbaar gestelde monitorfunctionaliteit. Na twee jaar volgt een evaluatie van het voorgestelde beleid.
- De regio zet in op bewustwording bij eigenaar-bewoners door communicatie en participatie bij 'krimpvraagstukken'.

Verder is in de structuurvisie Wonen opgenomen dat er een regionale beleidsregel wordt opgesteld ten aanzien van kleine woningbouwinitiatieven. Doordat de uitwerking van de regio echter niet voldoende op gang kwam hebben heeft de gemeente Beek zelf een lokale beleidsregel uitgewerkt voor de toepassing van de voorwaarde één erbij en één eraf ten behoeve van kleine bouwinitiatieven. De 'Beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven gemeente Beek' is in werking getreden op 7 februari 2013. Op 20 februari 2013 heeft de regio ook ingestemd met de beleidsregel.

3.4.4 Conclusie regionaal beleid

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van één woning aan de bestaande woningvoorraad. Indachtig het beleid uit de Regiovisie en woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek alsmede de Structuurvisie Wonen dient er fysiek gecompenseerd te worden in de vorm van het slopen van één woning. Fysieke sloop is echter niet mogelijk. In de Structuurvisie Wonen is hiervoor de mogelijkheid opgenomen om een sloopcompensatiefonds in te stellen. Op basis van de beleidsregel compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven biedt de gemeente dit alternatief voor fysieke sloop, namelijk de storting van een bijdrage per te ontwikkelen woning in een fonds.

De initiatiefnemer van het planvoornemen is bereid om deze bijdrage te leveren. Een en ander wordt verhaald in een anterieure exploitatieovereenkomst. Daarmee wordt voldaan aan het regionale beleid.



3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, Toekomstvisie 2010–2030*

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad de strategische toekomstvisie van de gemeente vastgesteld. Deze toekomstvisie beschrijft in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030.

Als belangrijkste ontwikkeling de komende 20 jaar krijgt Beek, net als de andere gemeenten in haar omgeving, de komende jaren te maken met demografische krimp. Beek onderkent deze demografische ontwikkelingen en de financiële beperkingen die dit met zich meebrengt voor de gemeente. Het maken van keuzes is daarom noodzakelijk. Beek gaat niet actief inzetten op het van buiten aantrekken van nieuwe inwoners, maar wil een goede woon- en leefomgeving bieden voor haar huidige en toekomstige inwoners.

De leefbaarheid en het voorzieningenniveau, waar inwoners van Beek tevreden over zijn en die ze graag willen behouden, kunnen in de toekomst alleen op voldoende niveau blijven als Beek ook economisch krachtig blijft. Naast het goede woon- en leefklimaat is de bedrijvigheid, in combinatie met de goede bereikbaarheid via weg, spoor én lucht, de belangrijkste kracht van Beek.

Om ook in de toekomst goed te kunnen blijven wonen en leven zal Beek haar economische kracht verder moeten versterken. Een economisch krachtige gemeente biedt niet alleen een basis voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling, maar daarmee ook een basis om de voorzieningen en sociale cohesie in de kernen op peil te houden. Om die voorzieningen binnen de gemeente te kunnen behouden zal gekozen worden om een aantal voorzieningen de komende jaren meer en meer te clusteren.

3.5.2 *Structuurvisie Beek 2012-2022, Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit*

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Beek 2012-2022 vastgesteld.

Centraal in de 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.

Ambitie

De ambitie voor Klein en Groot Genhout sluit aan bij de beleidslijnen voor het buitengebied. De ambities voor het buitengebied zijn gericht op het landschap, de landbouw en op recreatie, veelal in onderlinge samenhang. Voor Klein en Groot Genhout zijn met name de ambities gericht op het stimuleren van kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrij-



ven en het faciliteren van agrarische bedrijven indien deze een andere bestemming wensen. Bij dit laatste wordt aangesloten op het provinciale beleid ten aanzien van vrijkomen- de agrarische bedrijfsgebouwen of -locaties. Op het gebied van toerisme en recreatie zijn voor Klein en Groot Genhout de ambities voor het verder ontwikkelen van de toeristisch- recreatieve infrastructuur van belang, waaronder het versterken van kleinschalige dagre- creatieve voorzieningen, al dan niet in combinatie met de beleving van cultuurhistorische gebouwen, ambachtelijke ateliers en kunstateliers. Tot slot is de ambitie voor Klein en Groot Genhout het stimuleren en faciliteren van kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen en dorpen in het groen.

Gezien deze doelstellingen zijn de drie centrale ambities van Beek tot 2030:

- Een ondernemende gemeente. Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - in regionaal verband stimuleren van de bedrijvigheid en ondernemersklimaat;
 - stimuleren kleinschalige bedrijvigheid in de kernen;
 - versterken centrum Beek;
 - bereikbaarheid op peil;
 - versterken dagrecreatieve voorzieningen;
- Aangenaam wonen en leven: Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - kwaliteit van woon- en leefomgeving staat centraal;
 - duurzame ontwikkeling van het buitengebied met grotere rol voor agrariërs;
 - op termijn een clustering van voorzieningen; multifunctioneel gebruik van bestaande voorzieningen;
 - vergroten van participatie van vitale en betrokken inwoners;
 - inzet op sport, met speciale aandacht voor gehandicapten en senioren;
- Dienstverlenend en actief naar de inwoners. Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - proactieve houding richting ondernemers en inwoners;
 - stimuleren van actieve betrokken inwoners en ondersteunen van initiatieven die bin- nen deze toekomstvisie passen.

3.5.3 Welstandsnota

In april 2010 heeft de gemeenteraad van Beek de welstandsnota voor Beek vastgesteld. Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het pu- blieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in, in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers, om- dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfron- teerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en ver- sterkt het vestigingsklimaat.

De nota bestaat uit drie delen:

- Deel A bevat de context van totstandkoming en de uitleg van de beoordeling van bouwplannen.



- Deel B gaat in op de welstandsbeoordeling, de gehanteerde criteria en het gewicht ervan voor de te onderscheiden deelgebieden.
- Deel C bevat het reclamebeleid, de monumentenlijst, de verordeningen en werkwijze van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de kaarten van de karakteristieke en beeldbepalende panden.

Het plangebied wordt getypeerd als 'historisch gebied' (niveau 2). Hiervoor geldt het volgende beleid.

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Ontwikkelingen dienen ondersteunend te zijn voor de belevingswaarde van het gebied.
- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur dient uitgangspunt te zijn waarbij het overwegend bestaande karakter en kwaliteiten van het gebied worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- In de dynamische linten/zones met relatief grote functiemenging mag een zekere variëteit in architectuur aanwezig zijn, zonder dat deze tot verstoring leidt.
- Extra aandacht voor ruimtelijke werking, bijvoorbeeld aanwezige zichtlijnen, 'vijfde gevel', relatie met het landschap.

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Goede aansluiting op de hoofdstructuur van rooilijnen en de stedenbouwkundige korrelgrootte.
- Oriëntatie van de bebouwing op de hoofdstructuur

Massa en vorm van het gebouw

- Bij aanpassingen aan bestaande gebouwen moet de oorspronkelijke structuur van de gebouwen gehandhaafd blijven. Kenmerkende gevelindelingen dienen bewaard, en het reconstrueren daarvan gestimuleerd, te worden.
- De hoofdvorm van het gebouw moet worden aangepast aan het bestaande karakter van de omgeving en mag niet tot verstoring leiden.
- De richting van de gevelgeleding moet worden afgestemd op de directe gebouwde omgeving.
- Bij het ontwerpen van gevels dient extra aandacht besteed te worden aan de samenhang, compositie en de verhoudingen tussen de gevelonderdelen.
- Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk en moeten qua verschijningsvorm en belevingswaarde worden afgestemd op de architectuur van de directe omgeving en de stedenbouwkundige structuur.
- Karakteristieke aaneengesloten gevelwanden mogen niet voorzien worden van elementen die het straatbeeld verstoren.
- Extra aandacht is vereist voor de gevelbeëindiging en kap. Goothoogtes, nokrichtingen en dakhellingen dienen afgeleid te worden uit de directe (bebouwde) omgeving.



Welstandscriteria

Detaillering

- De detaillering dient in goede verhouding te staan tot het totale ontwerp.

Materiaal en kleur

- Het kleurgebruik was van oudsher gebaseerd op streekeigen materialen en een breed aanvaard cultureel draagvlak. Hierdoor kreeg ieder gebied zijn eigen sfeer. Het gebruik van kleur, en bijbehorende textuur, gebaseerd op deze gebiedseigen kleurcombinaties verdient de voorkeur.
- Variatie en contrasten in kleur en materiaalgebruik mogen toegepast worden maar met grote zorg: de eenduidige evenwichtige hoofdstructuur van de directe omgeving moet hierdoor niet verstoord worden en moet bewaard blijven.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Dakkapellen en dakopbouwen moeten een duidelijke relatie met de gevel tonen en niet het straatbeeld verstoren.
- Aan- en/of uitbouwen moeten qua vorm, detaillering, massa en kleur worden afgestemd op de hoofdbouw en mogen de beleving en herkenbaarheid van het hoofdgebouw niet nadelig beïnvloeden.

Met dit welstandsbeleid wordt bij de uitwerking van het bouwplan voor de woning rekening gehouden.

3.5.4 Kadernota Klimaatbeleid gemeente Beek 2009-2012

In januari 2009 heeft de gemeenteraad van Beek de Kadernota Klimaatbeleid 2009-2012 vastgesteld. Wereldwijd is er inmiddels veel aandacht voor het klimaat en klimaatbeleid. Ook vanuit het Beekse college(programma) is er nadrukkelijk aandacht voor klimaatbeleid als bijdrage aan een duurzaam leefbaar Beek. De gemeenteraad van Beek heeft eind september 2008 bovendien bepaald dat de gemeente Beek voortaan Millennium-gemeente is. De gemeente Beek wil haar bijdrage aan de Millenniumdoelen met name via de pijlers internationale samenwerking, klimaatbeleid en inkoop realiseren. Het klimaatbeleid draagt daarbij vooral bij aan Millenniumdoel 7: Er leven meer mensen in een duurzaam milieu.

3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De realisatie van de woning doet geen afbreuk aan het gemeentelijk beleid. De woning draag bij aan een goede woon- en leefomgeving in Groot Genhout alsmede aan het behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. De woning draagt bij aan de versterking van de lintbebouwing ter plaatse. Bij de situering van de woning wordt nadrukkelijk rekening gehouden met cultuurhistorische waarden in de directe omgeving. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan van de woning wordt rekening gehouden met het geldende welstandsbeleid van de gemeente Beek.

Daarnaast wordt de woning uitgevoerd met duurzame materialen en technieken. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt hiermee eveneens rekening gehouden.





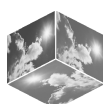
4 Planuitgangspunten

4.1 Planvoornemen

4.1.1 De woning

Het planvoornemen is om op de open plek in de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat te Groot Genhout een woning te bouwen. Belangrijk uitgangspunt bij de situering van de woning is het behouden van de zichtlijn op de zijgevel van de naastgelegen karakteristieke vakwerkboerderij. Op advies van de kwaliteitscommissie Limburg wordt voorgevel van de woning (nagenoeg) parallel aan de Grootgenhouterstraat gesitueerd met een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens aan de voorzijde. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens wordt eveneens 3 meter aangehouden. Hierdoor ontstaat er een geleidelijke overgang van de meer terug gelegen woningen (Genhouterstraat 125, 127) naar de aan de straat gelegen carrévormige bebouwing (Genhouterstraat 113). Door de nokrichting parallel aan de straat te laten lopen wordt deze begeleiding van de flauwe bocht in de straat versterkt. De resterende open ruimte tussen de nieuwe woning en naastgelegen pand behoudt zijn open karakter. Het open karakter en de doorkijk op het achterste deel van het perceel blijft hiermee gewaarborgd. Deze doorkijk wordt versterkt door de hagenstructuur op de perceelsgrens. De situering van de woning voldoet hiermee aan de eisen voor een kwalitatief hoogwaardige en cultuurhistorische inpassing binnen de karakteristiek van de kern.

Naast de woning, aan de noordzijde, wordt een garage/berging in de perceelsgrens gesitueerd. Deze ligt achter de woning, waardoor het vrijstaande karakter van de woning gewaarborgd wordt. Hiervoor ontstaat er een achtertuin georiënteerd op het zuidoosten, zodat sprake is van een optimale bezonning.





referentiebeeld hoogstamboomgaard



referentiebeeld haag hoogstamboomgaard

De gronden direct rondom de woning worden ingericht als (voor)tuin, inrit en terras. Het achterste gedeelte behoudt zijn agrarische bestemming als weiland in de huidige situatie. Dit gedeelte wordt verder aangeplant met hoogstam fruitbomen waardoor het perceel het karakter krijgt van een huisperceel. Het geheel is reeds in de bestaande situatie omkaderd met hagen.

4.1.2 Compensatie c.q. natuurontwikkeling

Om de realisatie van de woning buiten de rode contour mogelijk te maken dient in de nodige compensatie c.q. natuurontwikkeling in het kader van het kwaliteitsmenu te worden voorzien. Hiervoor is door de initiatiefnemer een perceel aangekocht in het buitengebied van de gemeente Beek, nabij de kern Spaubeek.



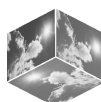


compensatie c.q. natuurontwikkeling

Dit perceel (N89) wordt daadwerkelijk ingezet voor deze compensatie c.q. natuurontwikkeling. Het perceel heeft een omvang van ongeveer 1,2 ha. Het aanplanten als natuur/bos is niet aan de orde gezien het open karakter van het gebied. Het gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In overleg met de initiatiefnemer is er voor gekozen om het perceel als element van het typisch kleinschalige Limburgse cultuurlandschap te herintroduceren door het toepassen van hagen en hoogstamfruitbomen.

De compensatie c.q. natuurontwikkeling zal bestaan uit natuurlijk grasland dat weinig wordt begraaasd. Rondom de perceelsgrens wordt in aansluiting op de bestaande beplanting een Limburgse haag geplaatst. Op het perceel zelf worden hoogstamfruitbomen geplant. Het beheer van het grasland vindt extensief plaats; de vruchten van de hagen en het valfruit van de hoogstambomen zullen in samenhang met de vele schuilmogelijkheden een belangrijk leefgebied gaan vormen voor de kleinere soorten wild. Door deze inrichting en het extensieve beheer van het perceel ontstaat er een natuurlijke hoogstamboomgaard, die ter plaatse een belangrijke bijdrage levert aan het buitengebied van de gemeente Beek en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

In het hele land kunnen we nog heggen tegenkomen, maar hun dichtheid en aantal is niet meer wat het ooit geweest is. Van oudsher kwam de haag in Limburg massaal voor. Dat is nu nog slechts zo in enkele delen van het Mergelland. Heggen kunnen uit allerlei houtsoorten bestaan, als meidoorn, sleedoorn, hondsroos, haagbeuk, vlier, kornoelje, hazelaar en kardinaalsmuts. Vaak bestaat een heg uit struiken van slechts één soort, maar combinaties komen ook voor. Kenmerkend aan de heg of haag in Zuid-Limburg is het regelmatige onderhoud.



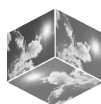
De hoogstamboomgaarden die in een veeweiland werden aangelegd werden veelal omheind met heggen. Het aantal heggen steeg voor de laatste maal explosief in de 19^e eeuw. De introductie van prikkeldraad in 1873 luidde het keerpunt in van de heg als perceelscheiding. Deze rasters namen minder grond in beslag en vergden bovendien minder onderhoud. Verder moesten veel heggen het veld ruimen bij perceelsvergrotingen, aanleg van woonwijken en wegen. In de moderne grootschalige landbouwgebieden werd niet of nauwelijks meer overgegaan tot nieuwe aanplant. Geschat wordt dat ongeveer 75 procent van het oorspronkelijke hagenbestand in Nederland door een combinatie van deze factoren verdwenen is. Dat is bijzonder jammer, omdat heggen meestal een aanwijzing waren van het grondgebruik van onze voorouders. Maar naast de cultuurhistorische betekenis hebben heggen ook een belangrijke natuurwaarde.

Omdat heggen vaak al honderden jaren oud zijn, kunnen ze van onvervangbare waarde voor planten en dieren zijn. Hoe ouder de heg, hoe gevarieerder de plantensamenstelling. Aronskelk, hazelaar, sleutelbloem, grootbloemige muur, helmkruid, duivekervel, dagkoekeksbloem, koninginnekruid en diverse varens. Allemaal vinden ze een plekje in de heg.

Die zodoende ook erg rijk is aan zaden en vruchten. Het ligt voor de hand dat er ook een rijk insectenleven in heggen te vinden is. De aanwezigheid van vlinders is echter ook afhankelijk van de aanwezige waardplanten. Zo vliegt de zeldzame sleedoornpage bijna uitsluitend op een sleedoorn. De gehakkelde aurelia verkiest hop. Andere vlinders, zoals het bonte zandoogje leeft als rups op grassoorten, maar wordt vaak als volwassen vlinder in de luwte van houtwallen en heggen aangetroffen.

Door die grote rijkdom aan insecten, zaadjes en bessen is het niet zo verwonderlijk dat de merel, heggenmus, geelgors, kneu, putter en groenling zich hier thuis voelen. Daar, waar de heggen een aaneengesloten netwerk vormen, zijn ze voor de egel (in het Engels: hedgehog), muizen en marterachtigen als wezel, das en hermelijn van belang als natuurlijke verbindingsweg van het ene leefgebied naar het andere. Tenslotte wil het oog van de mens ook wat. De feestelijke slingers in het landschap bepalen in belangrijke mate de schoonheid van een gebied.

Zo wordt regelmatig opgemerkt dat vanuit hagen diverse ziekten en plagen kunnen waaien naar het vee en het gewas. Een veelgenoemd voorbeeld is bacterievuur (perenvuur). Dit is een plantenziekte die bij een aantal geslachten van de rozenfamilie als de meidoorn, peer, appel en lijsterbes voorkomt. De ziekte verspreidt zich razendsnel door de plant, waarna die kan afsterven. De ziekte is vooral gevreesd bij telers van laagstamfruit. De bloeiende meidoorn werd tot voor enkele jaren een belangrijke rol toegeschreven als hoofdverspreider van de ziekte. In de strijd tegen de verspreiding van het bacterievuur werden massaal meidoornheggen afgezet of zelfs gerooid. Door veranderde inzichten is dit beleid inmiddels gewijzigd. De meidoorn wordt niet meer gezien als de gevaarlijke hoofdverspreider van deze ziekte. Binnen een zone van vijfhonderd meter van kwekerijen wordt de meidoorn nog kort gehouden. Daarbuiten mag hij weer volop groeien en bloeien.



Daarnaast wordt nog wel eens gesteld dat (on)kruiden kunnen overleven in hagen en dat ze insectenplagen kunnen veroorzaken. Gebleken is dat de meeste soorten insecten en kruiden die in een goed ontwikkelde haag voorkomen, geen of weinig overlevingskansen hebben in de intensief bewerkte akkers en weilanden. De soorten insecten en kruiden die echter in heggen voorkomen, zijn andere soorten dan die schade veroorzaken op de akkers. Met andere woorden, ze zijn gebonden aan het haagmilieu. Bovendien komen in een gezond haagmilieu ook zangvogels voor, die ook weer nuttig kunnen zijn door het opeten van insecten die schade kunnen toebrengen aan de gewassen.

Tenslotte zijn de meningen ook verdeeld over de verminderde oogstopbrengst in de buurt van heggen. Er is inderdaad duidelijk waar te nemen dat er langs een haag een groeiachterstand van het gewas is. Op enige afstand van een opgaande begroeiing, daarentegen is duidelijk een gunstiger microklimaat aanwezig. Hierdoor heeft het gewas dat verder van die heg afstaat een hogere opbrengst. Deze meeropbrengst kan het verlies vaak ruimschoots compenseren.

Ook het belang van schuilgelegenheid voor het vee mag niet vergeten worden. Bij guur of warm weer zoeken de koeien de beschutting op. Die bescherming die de heg biedt, komt ook het welzijn en de gezondheid van de beesten waarschijnlijk ten goede, waardoor ze ook meer kunnen produceren.

Heggen kunnen alleen blijven voortbestaan als ze regelmatig onderhouden worden. Als aan de haag totaal geen onderhoud meer plaatsvindt, zal deze na tien tot vijftien jaar aftakelen. De haag wordt vanonder hol en er ontstaan open plekken. In heggen die een aantal jaren niet onderhouden worden, gaan brandnetel en vogelmuur de ondergroei overheersen. Juist die onderhoudsachterstand en de daaruit voortvloeiende overlast zal voor boeren een motief zijn om de heggen op te ruimen. Onderhoud blijft dus nodig. De wijze van onderhoud hangt sterk af van het doel dat men nastreeft. De twee uitersten zijn, een strakke scheerhaag van ca. 0,50 m. breed en 1,20 m. hoog en een 'wilde haag die vijf meter breed en tien meter hoog kan worden. Door jaarlijks onderhoud verkrijgt men een strakke haag. Als de snoei vaker in het jaar wordt toegepast, ontstaat een dichte heg. Wanneer men daar voor kiest, zal men dit om het jaar of enkele seizoenen moeten herhalen, anders groeit de heg breed. Wanneer de heg overlast voor de landbouw gaat veroorzaken, wordt het tijd om deze weer op een makkelijke snoeihoogte af te zetten. De hoogte van afzetten is afhankelijk van het formaat van de snoeier. Ongeveer 1 meter 20 (heuphoogte) komt het meest voor.

De hoge wilde haag ontstaat als de onderhoudscyclus meerdere jaren omvat. Om zo'n haag te krijgen, beperkt men de snoei tot éénmaal in de vijf tot vijftien jaar. Dit snoeiwerk (afzetten) moet echt om de 15-18 jaar gebeuren. Daarbij kan men er voor kiezen om enkele struiken te laten staan. Zo ontstaan vaak grilliger structuren, waarvan diverse dieren dankbaar gebruik zullen maken. De hoogte van afzetten of afzagen verschilt van streek tot streek. Men kan dat op heup-, knie- of enkelhoogte doen. Hoe lager de haag wordt afgezet, hoe dichter de structuur wordt. Een oude, bijna vergeten, Limburgse manier van afzetten is de volgende. De stammen worden elke vijf á zes jaar op heuphoogte half doorge-



kapte. Daarna worden de stammen naar onder omgebogen en in de andere struiken gevlochten.

Bij beide haagtypen is het van groot belang dat ontstane gaten weer aangeplant worden. Hierbij kan gekozen worden voor een gemengde heg. Deze kan dan bijvoorbeeld bestaan uit 50 procent meidoorn, en voor de rest uit 10 procent sleedoorn, veldesdoorn, haagbeuk, hondsroos en hulst. De soortkeuze is natuurlijk afhankelijk van de streek. Het is tevens van belang dat het plantmateriaal afkomstig is van Limburgse of Nederlandse herkomst.

Voor regelmatig scheerwerk is de heggenschaar het meest geschikt. Deze kan takken tot vingerdikte aan. Voor dikke, tot vijf centimeter dikke takken is de takkenschaar het meest geschikt. Verder kan gebruik worden gemaakt van een bijl of hiep. De snoei kan het beste plaatsvinden in de herfst en de wintermaanden. Broedende vogels worden dan niet verstoord. Bovendien is het risico van infecties van plantenziekten veel kleiner. Ziekten kunnen via de zaag overgebracht worden op de snoeiwonden en zo in de haag binnendringen. Het snoeitijdstip is natuurlijk ook afhankelijk van plaatselijke omstandigheden. Zo kan uit verkeersoverwegingen besloten worden tot snoei in de zomermaanden. Voetpaden moeten begaanbaar blijven. In Zuid-Limburg was het gebruikelijk om heggen kort voor de jaarlijkse processie nog eens te knippen.

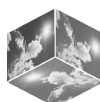
De haag heeft toekomst. Weliswaar niet meer als beschermer van have en goed. Maar meer als element waar de flora en fauna nog een groei-, schuil-, rust- en voedselplaats vindt. Mits goed onderhouden, veroorzaakt de heg geen overlast en levert de heg als groen lint een belangrijke bijdrage aan het netwerk van wegen voor de natuur.

De overheid heeft ook ingezien dat heggen belangrijke waarden vertegenwoordigen. Zo is er vanaf 1981 voor het Maasheggebied in Noord-Limburg en het Mergelland in Zuid-Limburg een regeling die de hagen in deze gebieden moet behouden. Via de zogenaamde Regeling Onderhoud Landschapselementen (ROL) kan de eigenaar onder bepaalde voorwaarden voor de instandhouding en het onderhoud een vergoeding krijgen. De ROL wordt momenteel door de stichting IKL uitgevoerd.

4.1.3 Ontsluiting en parkeren

De woning wordt rechtstreeks ontsloten via de Grootgenhouterstraat door middel van een inrit. Het betreft een reguliere aansluiting op de bestaande infrastructuur, waar de maximum snelheid 30 km bedraagt. Gezien de relatief lage verkeerintensiteit ter plaatse van de Grootgenhouterstraat blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd. De bestaande woningen aan de Grootgenhouterstraat zijn daarnaast op dezelfde wijze aangesloten.

Het parkeren is voorzien op eigen terrein, waar 2 parkeerplaatsen worden aangelegd. Gezien de omvang van het perceel is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente Beek stelt voor vrijstaande woningen.



4.1.4 Privacy

De privacybescherming voor de aangrenzende woningen (Grootgenhouterstraat 113 en 125) blijft door de nieuwbouw van de woning gewaarborgd. Ondanks dat het planvoornemen uitgaat van de toevoeging van deze nieuwe woning, is de afstand tussen deze woning en de bestaande naastgelegen woningen minimaal 6 meter gezien de aan te houden afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Gezien het feit dat het hier om een regulier woongebied op ruime bouwpercelen gaat en de onderlinge afstand vergelijkbaar is met andere situaties in de omgeving blijft de privacy voor omwonenden gewaarborgd.

Bezwaarlijke hinder of verslechtering van de huidige situatie met betrekking tot de waarborging van de privacy voor omwonenden is gezien het bovenstaande dus niet aan de orde.

4.1.5 Bezinning

Het planvoornemen heeft nauwelijks invloed op de bezinning van de belendende percelen gezien de onderlinge afstanden voor de aangrenzende woningen aan de Grootgenhouterstraat. Het betreft de bouw van een reguliere vrijstaande woning in twee bouwlagen met kap (maximale bouwhoogte 9,00/10,00 meter). Een vermindering van zon op de aangrenzende percelen is gezien de omvang van de percelen en de onderlinge afstand niet aan de orde. De nieuwe en bestaande percelen hebben een zodanige grootte dat eventuele schaduwwerking als gevolg van de nieuwe woning uit te sluiten is.

4.2 Sectorale aspecten

4.2.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer ingebed 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.

4.2.2 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.

Ten behoeve van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 13101734, 25 oktober 2013) uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.



De bodem bestaat voornamelijk uit zwak zandige leem. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteen- en kolengruishoudend. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, koper, nikkel, lood en zink. De aangetroffen gehalten aan cadmium en zink overschrijden tevens de vastgestelde achtergrondgrenswaarden. De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink. De zintuiglijk schone ondergrond is licht verontreinigd met barium, kobalt en nikkel.

Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

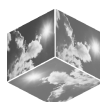
De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop van toepassing. Mochten er bij het bouwrijp maken bodemvreemde materialen (zoals puin, funderingsresten) worden aangetroffen dan dienen deze van het perceel te worden verwijderd door een erkend afvalinzamelbedrijf.

4.2.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wg) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is indien de geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen binnen de zone van een weg, industrieterrein of het spoor. Aangevoerd dient dan te worden dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Het betreft hier de realisatie van een woning waardoor er sprake is van een geluidsgevoelig object.

Echter de wegen in Groot Genhout, waaronder de Grootgenhouterstraat, zijn allemaal aangewezen als 30 km gebied, uitgezonderd de doorgaande weg Hubertusstraat (60 km). Dit houdt in dat deze 30km-wegen niet zoneplichtig zijn en akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. De Hubertusstraat is wel zoneplichtig en heeft een onderzoekszone van 200 m. Het plangebied is weliswaar gelegen in deze onderzoekszone op een afstand van ongeveer 130 meter. Gezien de afstand en de afschermende werking van de tussenliggende bebouwing wordt het woon- en leefklimaat in voldoende mate gewaarborgd.



Verder is spoorweglawaai en industrielawaai niet aan de orde. De afstanden tot het dichtstbijzijnde spoor dan wel bedrijventerrein zijn dermate groot dat deze niet van invloed zijn. Derhalve is akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

Het betreft hier de realisatie van één woning waardoor de verkeersaantrekkende werking niet toeneemt. Het project kan dan ook worden aangemerkt als NIBM.

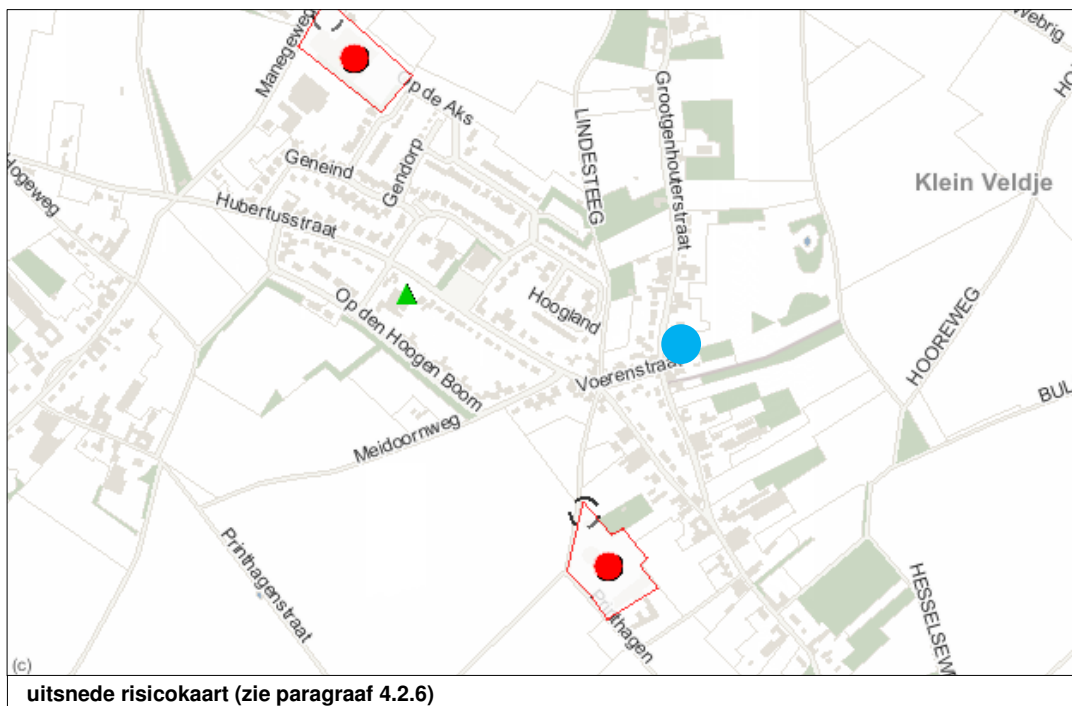
4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven

Binnen een straal van 100 meter zijn geen bedrijven gevestigd welke van invloed zijn op het plangebied. Aan de overzijde van het plangebied (Grootgenhouterstraat 108) is een timmerwerkplaats aanwezig in de vorm van een aan huis gebonden activiteit. De bedrijfsmatige activiteiten zijn van ondergeschikte aard ten opzichte van de woonfunctie en van een dermate kleine schaal en omvang dat deze niet van invloed zijn op het planvoornemen. Omgekeerd vormt de realisatie van de woning geen belemmering voor de timmerwerkplaats aangezien deze ondergeschikt is aan de woonfunctie.

Op enige afstand van het plangebied, op ongeveer 175 m, is een bedrijfsbestemming gelegen. Hier is momenteel geen bedrijf gevestigd. Op basis van het bestemmingsplan mogen zich hier alleen bedrijven vestigen die voorkomen in de bedrijvenstaat van het bestemmingsplan. In deze bedrijvenstaat worden wel enkele bedrijven in categorie 3 genoemd. De indicatieve grootste afstand van deze bedrijven is 100 meter en daarmee is er voldoende afstand aanwezig tussen het plangebied en deze bedrijfsbestemming.





Omgekeerd vormt de woning ook geen belemmering voor deze bedrijfsbestemming gezien de afstand en de bestaande woningen welke op kortere afstand zijn gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor de betreffende bedrijfsbestemming..

Agrarische bedrijven

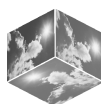
Ten zuiden van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aan de Grootgenhouterstraat (nr 85 en 81) gelegen. Deze bedrijven hebben op basis van de VNG brochure: Bedrijven en milieuzonering een indicatieve grootste afstand van 100 meter.

De afstand tussen deze agrarische bedrijven en het plangebied bedraagt echter meer, namelijk ongeveer 200 meter. Gezien de afstand vormen deze bedrijven geen belemmering voor de realisatie van de woning.

De woning vormt ook geen belemmering voor deze agrarische bedrijven gezien de afstand en de bestaande woningen welke op kortere afstand zijn gelegen. Deze woningen zijn maatgevend voor de betreffende agrarische bedrijven.

4.2.6 Externe Veiligheid

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.



In de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal risicovolle objecten gelegen. Het betreft een bovengrondse propaantank (3000 liter) aan Printhagen 1 en een bovengrondse propaantank (5000 liter) aan de Manegeweg 17 op respectievelijk 220 m en 40 m van het plangebied. In beide gevallen is het plaatsgebondenrisico 20 meter. Gezien de afstand vormen deze risicovolle objecten geen belemmering voor het planvoornemen. Transport van gevaarlijke stoffen vindt niet plaats door de kern Groot Genhout. Het dichtstbijzijnde transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de rijksweg A2 en A76. Deze wegen zijn gelegen op meer dan 2 km van het plangebied. Ten oosten van het plangebied, op meer dan 1,5 km liggen een aantal hogedruk gastransportleidingen van de Gasunie.

Gezien de afstand vormen zowel de A2/A76 als de leidingen van de Gasunie geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels en leidingen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.2.8 Milieubescherming, veiligheid en overige zones

Het plangebied zelf is niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermings- of waterwingebied, stiltegebied of de ecologische hoofdstructuur gelegen. Het plangebied maakt wel onderdeel uit van het bodembeschermingsgebied Mergelland. Hiervoor geldt dat ter bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater alsmede de waarden daarvan de regels van de omgevingsverordening Limburg van toepassing zijn.

4.2.9 Flora en fauna

Inleiding

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied op een afstand van ongeveer 2,5 km en 5,0 km bevinden zich de Natura2000-gebied Geleenbeekdal en Bunder- en Elslooërbos. Deze gebieden maken tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf is niet gelegen in een Natura2000-gebied, de EHS of stiltegebied. Gezien deze



afstand is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op het Natura 2000-gebied. Wel draagt de compensatie c.q. natuurontwikkeling van perceel N89 bij aan de Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Soortenbescherming

Het plangebied waar de nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen beoogd is, is momenteel in gebruik als weiland. Op de perceelsgrenzen zijn hagen aanwezig. Deze hagen blijven gehandhaafd en bieden broedmogelijkheden voor de vogels. Het achterste deel van het perceel blijft ongewijzigd en wordt mogelijk aangeplant met hoogstam fruitbomen.

He perceel N89 wordt ontwikkeld tot natuurlijk grasland met een natuurlijk beheer. Hierdoor krijgt de natuur de 'vrije' hand en ontstaat er een leefgebied voor met name kleine soorten.

4.2.10 Archeologie en cultuurhistorie

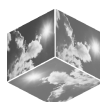
Nota archeologisch beleid

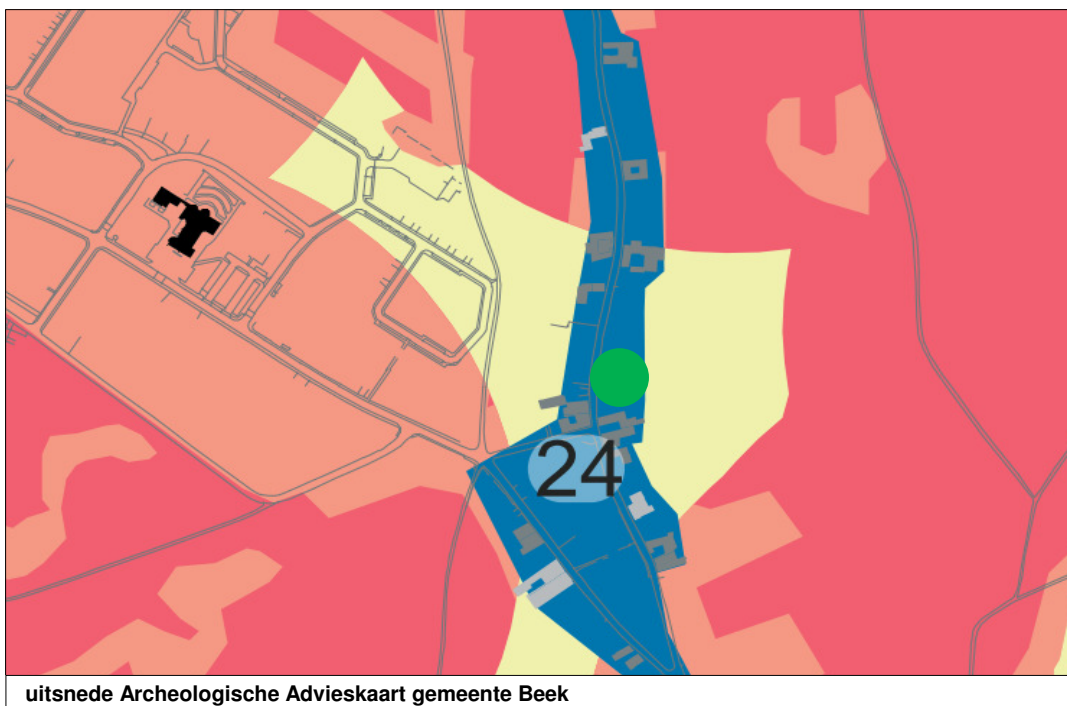
Sinds 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Hiermee geeft de rijksoverheid uitvoering aan de implementatie van het Europese Verdrag van Valletta ("Malta") uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgt de gemeente Beek een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief (veelal aangeduid als 'archeologische zorgplicht'). De kern daarvan is dat de gemeente verplicht is om archeologische waarden en verwachtingen van meet af aan volwaardig mee te laten wegen in ruimtelijke plannen. Doel is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te bewaren. Pas als dat niet mogelijk is, dienen de archeologische waarden door middel van een opgraving veiliggesteld te worden. Daarbij geldt het "veroorzaker-principe": de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek.

Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente kan niet zonder een gedegen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Daartoe is de archeologische beleidskaart van de gemeente Beek gemaakt. In feite gaat het om twee kaarten: de Archeologische Verwachtingskaart en de Archeologische Beleidsadvieskaart, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad in mei 2009).

De Archeologische Verwachtingskaart geeft, op basis van een analyse van landschappelijke en archeologische informatie, een vlakdekkend overzicht van alle bekende en verwachte archeologische waarden op het grondgebied van de gemeente Beek. Zes soorten archeologische gebieden zijn onderscheiden.

Op de Archeologische Advieskaart zijn aan de verschillende archeologische gebieden beleidsadviezen gekoppeld. Voor de verwachtingsgebieden (categorie 1-4) en de gebieden met bekende waarden (categorie 5 en 6) wordt voorgesteld om initiatiefnemers van toekomstige bodemingrepen te verplichten tot het (laten) uitvoeren van onderzoek naar de archeologische waarde van het terrein.





Categorie	Ondergrens
2. Gebied met een lage archeologische verwachting:	10.000 m ²
3. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting:	2500 m ²
4. Gebied met een hoge archeologische verwachting:	2500 m ²
5. Gebied van archeologische waarde:	250 m ²
6. Gebied van archeologische waarde in gedeselecteerd gebied:	250 m ²

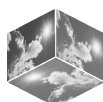
Archeologische Advieskaart

Op basis van de Archeologische Advieskaart van de gemeente Beek is het voorste gedeelte van het plangebied voor de woning aangemerkt als categorie 5 zijnde een gebied met archeologische waarden. Dit houdt in dat binnen de gebieden met een hoge verwachting ligt een aantal terreinen waarvan op grond van de bekende archeologische waarden (vrijwel) vaststaat dat zij waardevolle archeologische resten in de grond herbergen.

Het beleid binnen deze gebieden is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodemingreep groter is dan 250 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

De bodemingreep voor de realisering van de woning zal qua oppervlak minder dan 250 m² bedragen. Dit houdt in dat de gemeente voor onderhavig planvoornemen ontheffing kan verlenen van het archeologische onderzoek.

Het achterste deel van het perceel voor de woning blijft ongeroerd en maakt verder geen onderdeel uit van het planvoornemen.





Genhouterstraat 113



Genhouterstraat 108

Het perceel N89 heeft op basis van de Archeologische Advieskaart een lage, middelhoge en hoge verwachting. Echter voor de compensatie c.q. natuurontwikkeling tot natuurlijk grasland met extensief beheer hoeven geen bodemingrepen plaats te vinden. Derhalve is voor dit perceel geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

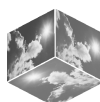
De betreffende dubbelbestemmingen voor 'Waarde – Archologie' blijven in het kader van onderhavig bestemmingsplan wel gehandhaafd.

Cultuurhistorische waarden

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Zowel het plangebied van de woning als het perceel N89 is onbebouwd en hebben op zichzelf geen cultuurhistorische waarden. Echter de nieuwe woning wordt gerealiseerd op een open plek in de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstaat. Deze lintbebouwing heeft een historisch karakter en diverse panden in deze lintbebouwing hebben cultuurhistorische waarden, waaronder het aangrenzende pand Grootgenhouterstraat 113. Ook het pand aan de overzijde (Grootgenhouterstraat 108). De overige bebouwing in de directe omgeving dateren uit de jaren '80/'90 van de vorige eeuw en hebben verder ook geen cultuurhistorische waarden.



Om de cultuurhistorische waarden van de aangrenzende bebouwing (nr 113) te waarborgen wordt de nieuwe woning qua voorgevel zodanig gesitueerd dat het zicht op deze woning in voldoende mate gewaarborgd wordt. Tevens wordt in voldoende mate afstand (20 m van zijgevel tot zijgevel) aangehouden.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Beleid ten aanzien van waterhuishouding

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal waterplan

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

Provinciaal waterplan 2010-2015

Het provinciaal waterplan 2010-2015 is een structuurvisie van de provincie Limburg waarin het nationale waterbeleid verder doorvertaald wordt. Het plan bevat enkele specifieke doelen om het watersysteem met het oog op de toekomst te verbeteren, te weten het herstel van de sponswerking, het herstel van natte natuur, schoon water, duurzame watervoorziening en een veilige Maas.

Met deze doelen wordt ingezet op nieuw waterbeheer waarbij functies gebonden aan waterkwaliteit in balans moeten zijn met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Hierbij wordt ingezet op een grensoverschrijdende stroomgebied benadering middels een integrale brongerichte aanpak. Daarnaast moet er meer ruimte gecreëerd worden voor natuurlijke processen in het watersysteem, moet het solidariteitsprincipe in acht genomen worden en dient water vooraf betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

Omgevingsverordening Limburg

Het plangebied ligt binnen Roerdalslenk zone III, zoals die is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. In deze zone zijn de regels van artikel 2.14 en 2.16 van deze verordening van toepassing. Op grond daarvan mogen er geen boorputten worden ge-



maakt, geen bodemenergiesystemen worden aangelegd en mag de grond niet dieper worden geroerd dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei. De beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei mag niet worden aangetast.

Waterplan Beek

In augustus 2007 heeft de gemeenteraad van Beek het waterplan voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is opgesteld omdat water een steeds belangrijker aspect vormt voor het behoud van een goede woon- en leefomgeving. Niet alleen neemt de intensiteit van de regenbuien toe als gevolg van klimaatsveranderingen, ook de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater staat onder de aandacht. Het waterplan heeft tot doel een gezamenlijke visie op te stellen voor de inrichting en het beheer van het water in Beek.

Verdeeld over een aantal thema's is in het waterplan een beeld geschetst van het toekomstig watersysteem in Beek. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- water geen gevaar oplevert;
- het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
- alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
- water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen;
- iedereen zijn steentje bijdraagt.

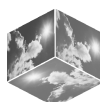
Om het toekomstbeeld te bereiken is een aantal maatregelen noodzakelijk. In het rapport zijn deze maatregelen benoemd, voorzien van een globale kostenindicatie en uitvoeringsperiode.

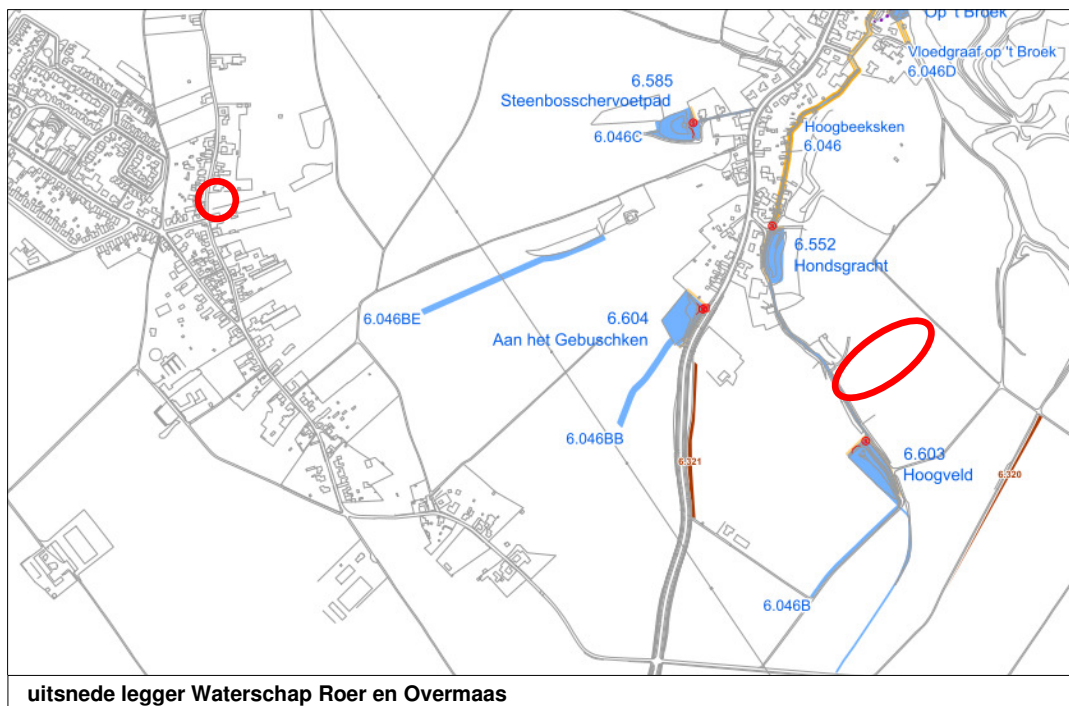
Om water in de bebouwde leefomgeving vorm te geven wordt niet alleen de verplichte wassertoets gevolgd, maar wordt tevens de handhaving hiervan verbeterd. Om regenwater op een gestructureerde wijze uit het stedelijke gebied af te voeren wordt een waterstructuurkaart opgesteld. Stedelijk grondwater krijgt meer aandacht door het in beeld brengen van grondwateroverlastlocaties, het formuleren van maatregelen, het instellen van een grondwatermeetnet en een grondwaterloket.

Afkoppelen van verhard oppervlak blijft een aandachtspunt. Hier wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals in onderhavige situatie op in gespeeld.

4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Uit de legger van het waterschap Roer en Overmaas blijkt dat in of in de directe omgeving van het plangebied van de woning geen primaire watergangen zijn gelegen. Ten zuiden van het perceel N89 is primair water gelegen in de vorm van een wegwaterlossing en de waterbuffer Hoogveld met spindelschuif. De beschermingszone van de wegwaterlossing is gedeeltelijk gelegen over het plangebied van het perceel N89. De ontwikkeling tot natuurlijk grasland met een extensief beheer vormt geen belemmering voor deze wegwaterlossing. De beschermingszone wordt gerespecteerd en de waterhuishoudkundige situatie wijzigt hier verder niet.

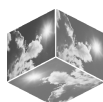




Het plangebied van de woning momenteel onbebouwd. Door de bouw van de woning met bijbehorende bijgebouwen en verhardingen (oprit/terras) neemt het bebouwd/verhard oppervlak toe. In de nieuwe situatie wordt het hemelwater afgekoppeld en op het eigen perceel opgevangen en geïnfiltreerd.

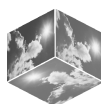
Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m^2 aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van de maximale bouw mogelijkheden en bijbehorende verhardingen. In onderhavige situatie betreft dit $445 m^2$ (bouwvlak $225 m^2$, bijgebouwen $70 m^2$, verharding (oprit/terras $150 m^2$))

Hiervan uitgaande is voor de bouw van de woning met bijbehorende bijgebouwen een bergingscapaciteit vereist van circa $15,5 m^3$ bij een $T=10$ (35 mm) neerslagsituatie. Voor een $T=100$ (45 mm) situatie bedraagt dit circa $20 m^3$. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor. Voor extreme situaties wordt een overstort op het bestaande riool aangelegd. Voor de bepaling van de noodzakelijke bergingscapaciteit zijn de (infiltratie) uitgangspunten van het waterschap aangehouden.



4.3.3 Riolering

De nieuwe woning wordt aangesloten op de reeds aanwezige riolering van de Grootgenhouterstraat. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. De capaciteit van de bestaande riolering is afdoende om de woning aan te sluiten aangezien het hier om één woning gaat.



5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

5.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Woning Grootgenhouterstraat 123' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Groen', 'Natuur', 'Tuin' en 'Wonen';
- het bouwvlak;
- de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'maximum aantal bouwlagen';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 t/m 4' en Waterstaat - Beschermingszone herinrichtingszone;
- de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'overige zone – buiten rode contour'.



Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen zowel gebouwen, bijgebouwen als bouwwerken geen gebouw zijnde opgericht worden. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Woning Grootgenhouterstraat 123' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Inleidende regels

5.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

5.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

5.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;



- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

5.4.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen die desbetreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

5.4.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

5.4.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

5.4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).



5.4.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

5.4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

5.4.7 Bestemmingen

Groen

De resterende ruimte tussen de nieuwe woning en het naastgelegen pand wordt bestemd tot 'Groen' om zodoende het open karakter te waarborgen. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan. Tevens is het in onderhavige situatie ook niet wenselijk dat bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht. Dit in tegenstelling tot de openbare groenvoorzieningen.

Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
- de opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden;
- de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen.

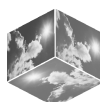
Op deze gronden mag niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouw zijnde die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

Tuin

De voortuin is bestemd tot 'Tuin'. Op basis van deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde in de vorm van erfafscheidingen toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken is beperkt aangezien het gronden voor de woning betreft. Voor deze gronden moet het open karakter behouden blijven.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse mogen bouwwerken passende binnen de bestemming met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd (waaronder privé-zwembaden, tennis-



banen of terrassen). Verder is een bouwvlak aangegeven dat volledig mag worden volgebouwd. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouw zijnde (zoals zwembaden) mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Verder is maximaal één woning in twee bouwlagen met kap toegestaan.

Waarde – Archeologie 1 t/m 4

Op het plangebied rust tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit houdt in dat de gronden, behalve voor de bestemming 'Wonen', mede bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Waterstaat – Beschermingszone herinrichtingszone

Deze dubbelbestemming is voor de bescherming van de aangrenzende watergang/wegwaterlossing Hondsracht. Deze beschermingszone is gelegen over een deel van het perceel N89 en daarmee van toepassing voor het bestemmingsplan.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het gehele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een aantal algemene bouwregels. Hier worden zaken geregeld als overschrijding van de (bijge)bouwgrens en ondergronds bouwen.

5.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

5.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.



5.5.5 Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan. Tevens is hier een voorrangregeling opgenomen voor de prioritering van de dubbelbestemmingen

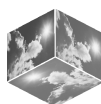
5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan dat het plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Woning Grootgenhouterstraat 123'.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient het bestemmingsplan ook getoetst te worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.2 De economische en financiële uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar. Dit wordt geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Beek. In deze overeenkomst wordt de aan de gemeente te betalen financiële bijdrage op grond van de woningbouwcompensatie en exploitatiebijdragen vastgelegd. Bovendien zal in deze overeenkomst de afwenteling van eventuele plan-schadeclaims worden geregeld.

Voor de gemeente Beek zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een woning op een open plek tussen de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat 123 in Groot Genhout. Door opvulling van deze open plek wordt de ruimtelijke structuur ter plaatse versterkt. De voorgevel van de nieuwe woning wordt zodanig gesitueerd dat het zicht de aangrenzende bebouwing van Grootgenhouterstraat 113 gewaarborgd wordt. De bouw mogelijkheden zijn geconcretiseerd op de verbeelding door middel van een bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen. Ook de afmeting van het perceel en de afmetingen van de nieuwe woning sluiten aan op de bestaande bebouwing en ruimtelijke structuur uit de omgeving. Tevens wordt voorzien in een landschappelijke bijdrage in het buitengebied vanwege de ligging buiten de rode contour.

Aangezien het planvoornemen ruimtelijk gezien aansluit op de bestaande woningen en percelen in de directe omgeving, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.4 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de open plek tussen de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat in Groot Genhout, waarbij de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt.



7 De procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Kennisgeving voorbereiding

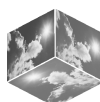
Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor het plangebied aan de Grootgenhouterstraat en de compensatie c.q. natuurontwikkeling kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Woning Grootgenhouterstraat 123'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

7.3 Watertoets

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft medegedeeld dat ruimtelijke ontwikkelingen met een verhard oppervlak minder dan 1.000 m² en die niet in een aandachtsgebied liggen niet meer ten behoeve van het vooroverleg hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket.

7.4 Overleg met het Waterschap Roer en Overmaas

Aangezien de toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied niet groter is dan 1.000 m² wordt overleg met het Waterschap Roer en Overmaas dan ook niet noodzakelijk geacht. Desondanks is het planvoornemen, in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg, voorgelegd aan het waterschap. Door het waterschap is per brief d.d. 18 september 2014 aangegeven dat het planvoornemen aan te merken is als een klein plan en daarmee geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding. Het bestemmingsplan



valt hiermee onder de ondergrens en derhalve zal het watertoetsloket geen (pre)wateradvies verstrekken. De reactie van het waterschap is hierna weergegeven.



14ink05791
19/09/2014
ROBW

A: nee
N: nee

Het College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Beek
Postbus 20
6190 AA BEEK

Sittard, **18 SEP 2014**

uw kenmerk : -
uw brief van : 10 september 2014
ons kenmerk : 201409477

behandeld door : P.J.M. Geurts
doorkiesnummer : 046-4205790
e-mail : p.geurts@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
adviezen inzake ruimtelijke plannen

onderwerp:
ondergrens watertoets
Bestemmingsplan Woning Grootgenhouter-
straat 123 gemeente Beek

Geachte College,

Op 10 september 2014 heeft u een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket Roer en Overmaas* voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het plan betreft de realisatie van een woning op de locatie Grootgenhouterstraat 123 in de gemeente Beek en een bijbehorende natuurcompensatie op het perceel kadastraal bekend nummer 89, sectie N gemeente Beek.

Naar verwachting heeft dit plan geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding. Het dagelijks bestuur van het waterschap heeft op 7 maart 2005 besloten om relatief kleine plannen die geen of nauwelijks invloed hebben op de waterhuishouding niet door het Watertoetsloket Roer en Overmaas te laten behandelen. Deze zogenoemde ondergrens voor de watertoets is ingesteld om onnodige bureaucratie te voorkomen.

Dit plan valt onder de hierboven genoemde ondergrens. Het watertoetsloket zal derhalve geen (pre)wateradvies verstrekken. Voor meer informatie over duurzaam stedelijk waterbeheer en het afkoppelen van hemelwater verwijzen wij u naar onze website www.overmaas.nl, onder Watertoets.

Waterschap Roer en Overmaas
Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
046-4205700 • Info@overmaas.nl • www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
IBAN NL42NWB0636752658 • BIC NWABNL2G
btw-nummer NL8123.61.155.B01 • KVK 14130516

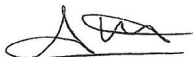
ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD



Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met P.J.M. Geurts.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

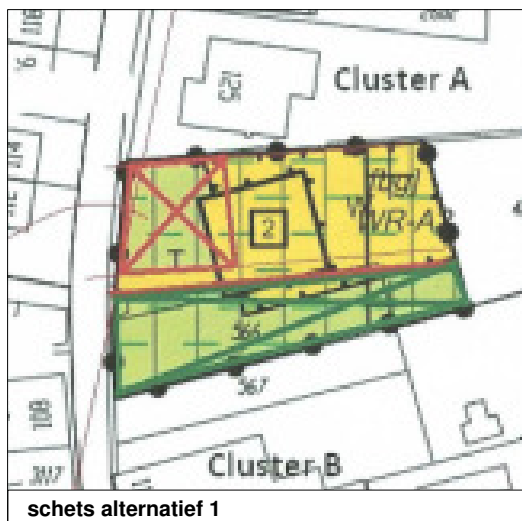


ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

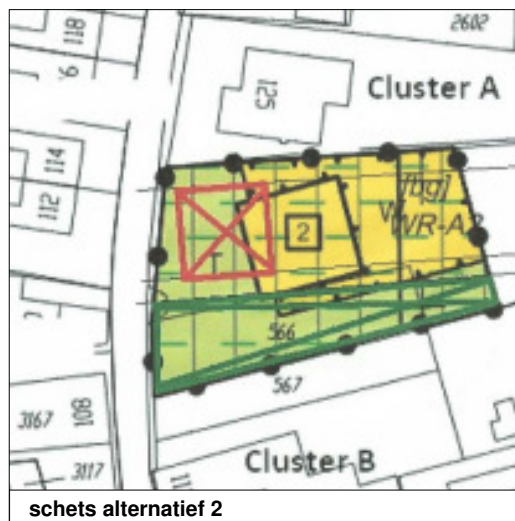
* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De andere waterbeheerders van het loket hebben geen opmerkingen.

201409477





schets alternatief 1



schets alternatief 2

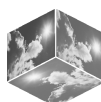


7.5 Vooroverleg

Het planvoornemen is in het kader van het wettelijk vooroverleg voor een reactie voorgelegd aan de kwaliteitscommissie Limburg aangezien het in onderhavige situatie gaat om het bouwen van een woning buiten de contour en de bestaande woningvoorraad met een woning wordt uitgebreid.

Het bouwvoornemen is op 18 februari 2014 in de kwaliteitscommissie Limburg behandeld. Aansluitend aan de behandeling zijn twee schetsen aangereikt die tegemoet komen aan de eisen ten aanzien van de bebouwing die in de lintstructuur past en anderzijds nog een doorzicht op het landschap en het vakwerkhuis garanderen. Schets alternatief 1 voorziet in de lijn van het lint direct aan de straat aansluitend op de naastgelegen woning met een open groene zone. Schets alternatief 2 voorziet in bebouwing met een rooilijn van 3 meter van de straat en 3 meter aan weerszijden vrij met een open groene zone. Beide alternatieven voegen zich in het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing.

Deze alternatieven voor de situering van de woning voldoen aan de eisen voor een kwalitatief hoogwaardige en cultuurhistorische inpassing passend binnen de karakteristiek van de kern. Op grond van deze alternatieven van 10 februari 2014 adviseert de kwaliteitscommissie Limburg positief en adviseert de gemeente de genoemde voorwaarden vast te leggen in de bestemmingsregeling. Dit heeft er in geresulteerd dat bestemmingsregeling



op alternatief 2 is afgestemd. Het advies van de kwaliteitscommissie Limburg is als bijlage bijgevoegd.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan ter beoordeling aangeboden aan de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. Door de provincie en het waterschap is respectievelijk per mail d.d. 14 oktober 2014 en per brief d.d. 18 september 2014 aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan.

Tevens heeft de brandweer Zuid-Limburg op 29 oktober 2014 advies uitgebracht met betrekking tot het aspect externe veiligheid. De geplande ontwikkeling van 1 woning, in relatie tot de externe veiligheidsbronnen in de omgeving en de afstand daarvan tot aan de geplande ontwikkeling leiden er toe dat de brandweer geen aanleiding ziet voor een uitgebreide advisering in het kader van de externe veiligheid.

Gezien de resultaten van het vooroverleg kan het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Beste Sjoerd,

Hierbij de 'officiële' reactie, nodig voor onze eigen administratieve afhandeling.

Met groeten,

Bert

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857.

De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u dit plan op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte

 Logo Provincie Limburg



Zuid-Limburg

BRANDWEER



14ink06785
30/10/2014
ROBW

A: nee
N: nee



Gemeente Beek
t.a.v. Mevr. M. Hurkens
Postbus 20
6190 AA Beek

Postbus 35
6269 ZG Margraten
Tel: (088) 4507205,
Fax : (088) 4507202

VERZONDEN 29 OKT 2014

Datum	24 oktober 2014	Behandeld door	Rob Drummen
Kenmerk	2014.1000.0030	Doorkiesnummer	06-50280957
Bijlagen	1	Uw kenmerk	NL.IMRO.0888.BPGGS123GRGHOUT14-VO01
Onderwerp	Bestemmingsplan Woning Grootgenhouterstraat 123 – advies brandweer		

Geachte College,

Op 12 september 2014 heeft u via planmonitoring.ruimtelijkinzichtlimburg.nl het bestemmingsplan *Woning Grootgenhouterstraat 123* digitaal in de planfase *ontwerp* aangeboden. Daarmee vraagt u aan externe partijen advies inzake dit bestemmingsplan. Onderstaand vindt u het advies van de Brandweer Zuid Limburg in het kader van de externe veiligheid.

Gevolgen voor de Externe Veiligheid.

De rol van de brandweer in het kader van advisering externe veiligheid is om een advies uit te brengen richting het bevoegd gezag omtrent de bestrijdbaarheid van de mogelijke incidenten die een plangebied kunnen treffen en de maatregelen die deze bestrijdbaarheid bevorderen. Tevens wordt er een inschatting gemaakt van de zelfredzaamheid van de in het plangebied verblijvende personen en ook hier worden maatregelen geformuleerd om de zelfredzaamheid te bevorderen. Daarbij gaat de brandweer ervanuit dat een incident daadwerkelijk zal plaatsvinden. De kans wordt niet meegewogen.

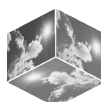
Middels de risicokaart van de Provincie Limburg zijn de externe veiligheidsbronnen in en rond de geplande activiteit in kaart gebracht. Op meer dan 200 meter ligt een bovengrondse propaantank van Dieteren met een risicocontour PR 10⁻⁶ van 20 meter. Op meer dan 500 meter liggen twee aardgas hoge druk transportleidingen van de Gasunie.

De geplande ontwikkeling van 1 woning, in relatie tot de externe veiligheidsbronnen in de omgeving en de afstand daarvan tot aan de geplande ontwikkeling leiden er toe dat de brandweer geen aanleiding ziet voor een uitgebreide advisering in het kader van de externe veiligheid. Wel adviseert de brandweer om bij de geplande ontwikkeling de basis veiligheidsvoorzieningen te realiseren. Dit behelst een goede bereikbaarheid van het object via de openbare weg alsook een adequate primaire bluswatervoorziening. Deze basis veiligheidsvoorzieningen worden in een later stadium door de brandweer ook geadviseerd in het kader van een bouwvergunningaanvraag, Bouwbesluit Artikel 6.30.

Hoogachtend,

Commandant Brandweer Zuid-Limburg
Namens deze:

R.J.G. van den Bergh Mba
Districtshoofd Westelijke Mijnstreek



Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van , gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er wel/geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp in de raadsvergadering van

