



Ontwerp-bestemmingsplan

“Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek”

NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01

Ontwerp-bestemmingsplan

“Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek”



Opdrachtgever:
Correspondentieadres
Postcode en Woonplaats

: Welzen S. en Lucassen R.
Grootgenhouterstraat 151
: 6191 NS Beek

Opgesteld door
Naam en voorletters
Adres
Postcode en woonplaats
Telefoon
E-mailadres

: Arvalis Adviseurs
: Wouters, M.H.F en Bergsma, T.
: Maurisstraat 11
: 6361 AV Nuth
: 06-53247831 / 06-55720230
: mwouters@arvalis.nl / tbergsma@arvalis.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Structuur	5
2.3	Agrarische bedrijvigheid	6
2.4	Cultuurhistorie en monumenten	6
2.5	Planlocaties	6
3	Beleidskader	7
3.1	Europees beleid	7
3.1.1	Natura 2000	7
3.1.2	Europese Kaderrichtlijn Water	7
3.1.3	Verdrag van Valletta (Malta)	8
3.1.4	Conclusie Europees beleid	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	8
3.2.2	Wet natuurbescherming	8
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.2.4	Nationaal Landschap	10
3.2.5	Ecologische Hoofstructuur	10
3.2.6	Luchtkwaliteit	11
3.2.7	Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).	11
3.2.8	Activiteitenbesluit	12
3.2.9	Ladder van duurzame verstedelijking	12
3.2.10	Waterwet	13
3.2.11	Conclusie Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2014)	13
3.3.2	Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"	14
3.3.3	Omgevingsverordening Limburg 2014	18
3.3.4	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	19
3.3.5	Provinciale Woonvisie	19
3.3.6	Conclusie Provinciaal beleid	19
3.4	Regionaal beleid	20
3.4.1	Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek	20
3.4.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	20
3.4.3	Conclusie regionaal beleid	20
3.5	Gemeentelijk beleid	21
3.5.1	Strategische toekomstvisie	21
3.5.2	Structuurvisie Beek 2012-2022	21
3.5.3	Waterplan Beek	21
3.5.4	Nota archeologisch beleid	22
3.5.5	Conclusie gemeentelijk beleid	22
4	Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Milieuaspecten	23
4.2.1	Activiteitenbesluit	23
4.2.2	Bodem en grondwater	23
4.2.3	Geluid	24

4.2.4	Luchtkwaliteit	25
4.2.5	Milieuzonering	26
4.2.6	Externe veiligheid	28
4.3	Waterparagraaf	30
4.4	Flora en fauna	31
4.4.1	Gebiedsbescherming	31
4.4.2	Soortenbescherming	32
4.5	Archeologie en Cultuurhistorie	33
4.6	Verkeer en infrastructuur	34
4.7	Kabels en leidingen	35

5 Planbeschrijving 36

5.1	Beschrijving van het plan	36
5.2	Landschappelijke inpassing Grootgenhouterstraat 151	36
5.3	Tegenprestaties	37

6 Juridische aspecten 38

6.1	Planstukken	38
6.2	Toelichting op de verbeelding	38
6.3	Toelichting op de planregels	38
6.3.1	Inleidende regels Begrippen (artikel 1)	38
6.3.2	Wijze van meten (artikel 2)	38
6.3.3	Bestemmingsregels	38
6.3.4	Algemene regels	39

7 Economische uitvoerbaarheid 40

8 Overleg 41

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Landschappelijke inpassing
4. Akoestische onderbouwingen voor nr. 151 resp. nr. 85
5. Watertoets
6. Kwaliteitscommissie
7. Bus evaluatieverslag
8. Beoordeling geluidaspecten
9. Bouwhistorische opname
10. Externe Veiligheid - (beperkte)verantwoordingsplicht groepsrisico en check Veiligheidsregio Zuid-Limburg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente heeft onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het vestigen van een agrarische loonwerker en bouw van een loods aan de Grootgenhouterstraat 151 te Beek. Aan de Grootgenhouterstraat 151 wordt een loods inclusief werktuigenberging opgericht in het buitengebied van de gemeente Beek. Hierover is contact geweest met de gemeente, waaruit is gebleken dat een tegenprestatie vereist is. Deze zal worden uitgevoerd aan de Grootgenhouterstraat 85 te Beek, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. Tevens wordt binnen de bestaande bebouwing van Grootgenhouterstraat 151 Beek een agrarisch – kinderdagverblijf gerealiseerd.

Om deze reden worden beide locaties Grootgenhouterstraat 151 en 85 in dit bestemmingsplan behandeld.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek heeft in een brief d.d. 23 mei 2014 aangegeven dat er een positieve grondhouding is ten aanzien van het oprichten van een nieuwe loods met aanpandige werktuigenberging en een bedrijfsbestemming aan de Grootgenhouterstraat 151 onder de voorwaarden dat:

- De agrarische bestemming aan de Grootgenhouterstraat 85 wordt gewijzigd in een 'woonbestemming' en de milieumelding wordt ingetrokken;
- De varkensstal en de mestkelders op Grootgenhouterstraat 85 worden gesloopt/verwijderd evenals de erfverharding (met uitzondering van de toekomstige woonbestemming);
- De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Grootgenhouterstraat 151 wordt gesloopt;
- Het perceel Grootgenhouterstraat 151 wordt bestemd als 'Specifieke vorm Agrarisch Bedrijf – Agrarisch Loonbedrijf' met een voorwaardelijke bestemming waarbij wordt vastgelegd dat de tegenprestatie binnen 2 jaar moet zijn gerealiseerd; *In overleg met de gemeente is gekozen om de bestemming Agrarisch – Agrarisch loonbedrijf te hanteren, conform SVBP 2012.*
- Parkeren op het eigen terrein plaatsvindt;
- Er voldoende tegenprestatie in het kader van de Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geleverd;
- Zowel de bestemming op de locatie Grootgenhouterstraat 85 alsook de bestemming op de Grootgenhouterstraat 151 wordt gewijzigd;
- De commissie ruimtelijke kwaliteit akkoord gaat met het bouwplan;
- Er een overeenkomst wordt gesloten met betrekking tot het kostenverhaal, de tegenprestatie en de planschade;
- Er wordt voldaan aan de overige gebruikelijke voorwaarden die behoren bij een partiële herziening van het bestemmingsplan (o.a. aan te leveren onderzoeken, parkeernormen, duurzaam bouwen en leges).

Voorts is aangegeven dat de positieve grondhouding een geldigheidsduur heeft van één jaar.

Vervolgens is in een brief d.d. 17 juli 2015 gevraagd of de loods mag worden vergroot naar 30 m. x 22 m.. De gemeente heeft hiermee ingestemd met dien verstande dat een verdere vergroting van de loods niet aan de orde is en met handhaving van de genoemde voorwaarden in de brief van 23 mei 2014.

Op verzoek van de Kwaliteitscommissie zijn de afmetingen van de loods bijgesteld naar 24,22 m. x 26,21 m. (635 m²). De loods heeft een nokhoogte van 8 m. en een goothoogte van 4,10 m..

De heer M.G. Keulers (geboren 19-6-1930 en grootvader van verzoeker S. Welzen), wonende aan de Grootgenhouterstraat 85 te 6191 NR Groot-Genhout is akkoord met bovenbeschreven tegenprestatie onder de voorwaarde dat gesloopt zal worden op de Grootgenhouterstraat 85 binnen één jaar nadat hij hier niet meer woonachtig is. Dit is door de gemeente Beek akkoord bevonden en de afspraken

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens is de sloopopgave planologisch verankerd door opname van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan.

Het voorliggende plan maakt ook een kinderdagverblijf mogelijk voor 32 kinderen op Grootgenhouterstraat 151. Deze opvang heeft twee delen. Een benedenverdieping van 70 m² voor de kinderopvang en een bovenverdieping van 70 m² voor de bso (buitenschoolse opvang). Aan de rechterzijde van de woning Grootgenhouterstraat 151 komt de buitenruimte van circa 225 m² welke in tweeën kan worden gesplitst

1.2 Ligging plangebied

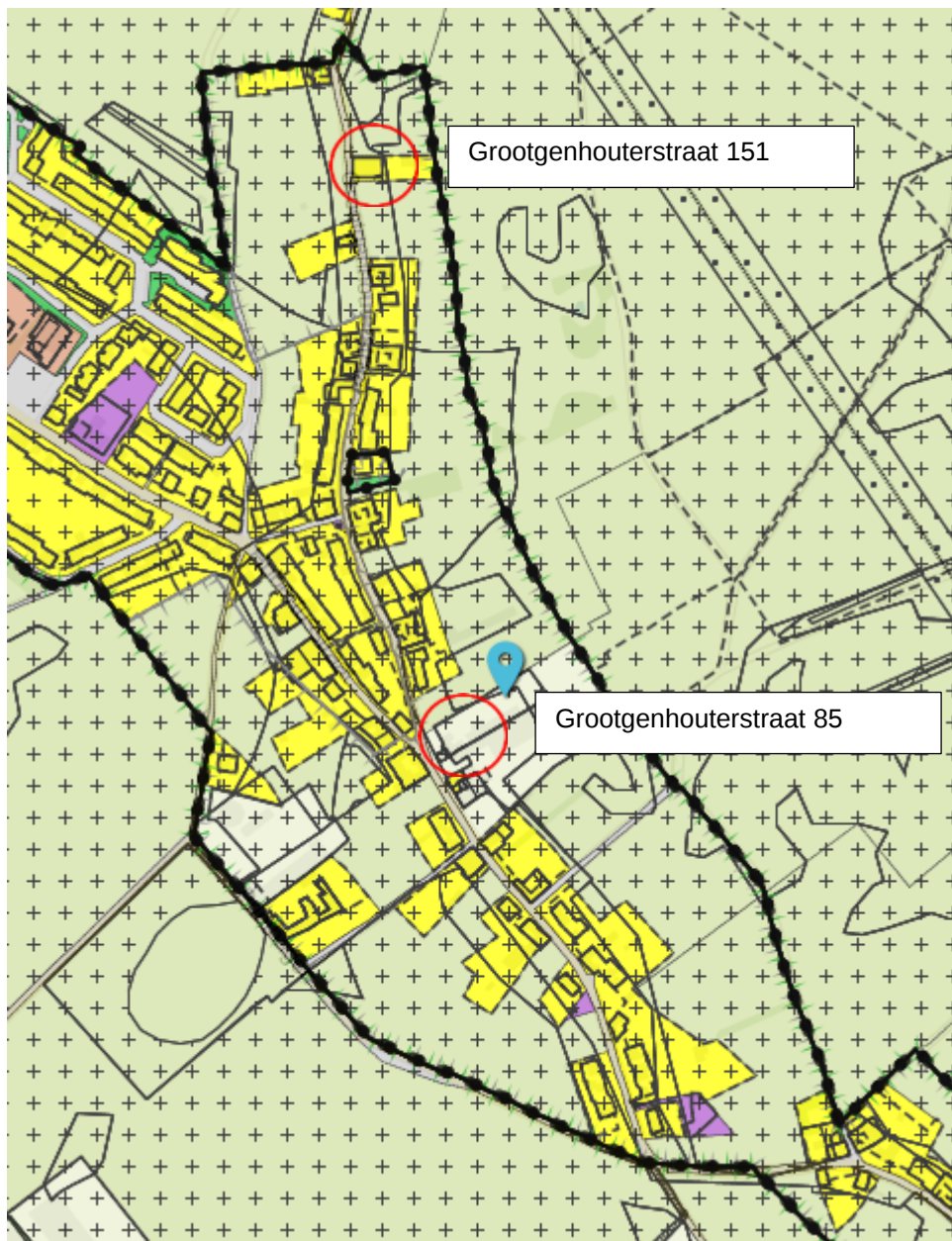
De locaties liggen beiden aan de Grootgenhouterstraat nabij het dorp Groot Genhout en maken beiden onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat. De locatie Grootgenhouterstraat 85 ligt tegen het dorp aan de zuidzijde, de locatie Grootgenhouterstraat 151 ligt net ten noorden van het dorp Groot Genhout.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie tot het planvoornemen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout - herziening 2012', dat door de raad van de gemeente Beek is vastgesteld op 28 maart 2013. Ter plaatse van het plangebied is voor de locatie Grootgenhouterstraat 151 de bestemming 'Wonen' van toepassing, voor de locatie Grootgenhouterstraat 85 geldt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt onder voorwaarden een wijziging mogelijk van de locatie Grootgenhouterstraat 85 in de bestemming 'Wonen' alsmede een wijziging van de locatie Grootgenhouterstraat 151 in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Loonbedrijf' met deels de specifieke aanduidingen 'agrarisch kinderdagverblijf' en 'agrarisch buitenterrein'. Dit laatste is ook ten behoeve van het kinderdagverblijf. '



Afbeelding 1, Uitsnede vigerend bestemmingsplan met locaties

1.4 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Beschrijving van de bestaande situatie, hoofdstuk 2;

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

- Het actuele beleid, hoofdstuk 3;
- Randvoorwaarden/onderzoek/verantwoording, hoofdstuk 4;
- Planbeschrijving, hoofdstuk 5
- Juridische aspecten, hoofdstuk 6;
- Economische uitvoerbaarheid, hoofdstuk 7;
- Overleg, hoofdstuk 8.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

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 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 Structuur

De omgeving van het plangebied wordt naast Klein Genhout en Groot Genhout dorp gekenmerkt door de aanwezigheid van overwegend agrarische gebieden, afgewisseld door landschapselementen. 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 gronden, 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.

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 zijn dit de Kleingenhouterstraat en de Printhagenstraat. Deze straten hebben een lineair karakter, met (op de hoofdmasse 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 (carréboerderijen).

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.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

2.3 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. In Klein Genhout zijn nog een aantal agrarische bedrijven actief. In de directe omgeving van het plangebied zijn een drietal grondgebonden veehouderijen, een akkerbouwbedrijf, een fruitteler en een grondgebonden gemengd bedrijf actief.

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. Het woon- en leefklimaat in (met name) Klein Genhout staat dan ook onder druk als gevolg van de nog aanwezige agrarische bedrijvigheid.

2.4 Cultuurhistorie en monumenten

Klein en Groot Genhout zijn cultuurhistorisch waardevolle kernen. De oudste straten (Kleingenhouterstraat, Printhagenstraat, Grootgenhouterstraat en het Straatje aan Crijns) zijn aangewezen als archeologisch monument. Deze waarden zijn echter niet waar te nemen boven de grond, in tegenstelling tot de vele monumentale carré- boerderijen met waardevolle binnenplaatsen en vakwerk. De kernen Klein en Groot Genhout kennen geen beschermd dorpsgezicht.

2.5 Planlocaties

Het voorliggende bestemmingsplan betreft twee locaties aan de Grootgenhouterstraat. Op de locatie Grootgenhouterstraat 151 betreft het een locatie met de bestemming 'Wonen'. Feitelijk is de locatie tot 2012 in gebruik geweest als een functionerend agrarisch bedrijf (afbouwend).

Op de locatie Grootgenhouterstraat 85 betreft het een locatie met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het is een bestaand agrarisch bedrijf waar de laatste jaren geen dieren meer gehouden worden.

3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

Vanuit Europa zijn er een drietal richtlijnen waarmee rekening moet worden gehouden;

- De Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000)
- Kaderrichtlijn water
- Verdrag van Malta

3.1.1 Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, beschermen de natuur in heel Europa. Beide richtlijnen beschermen bepaalde gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. Alle habitatgebieden vallen sinds 1 februari 2009 ook onder de Natuurbeschermingswet 1998, welke per 1-1-2017 vervangen is door de Wet natuurbescherming. Het toetsingskader ammoniak maakt plaats voor een handreiking aan het bevoegd gezag. In veel gevallen zijn dit de provincies. Deze handreiking kan het bevoegd gezag helpen bij de afweging of bestaand gebruik, nieuwvestiging of uitbreiding van activiteiten met stikstofuitstoot in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kan worden toegestaan of niet. De handreiking is een hulpmiddel voor de periode totdat Natura 2000-beheerplannen van kracht zijn geworden. Het is niet een tot in detail ingevulde handreiking. Het bevoegd gezag krijgt de ruimte om tot een evenwichtig oordeel te komen op gebiedsniveau. Uit de uitspraak en het advies van de Raad van State kan niet de conclusie worden getrokken dat uitbreiding van veehouderijbedrijven niet meer mogelijk is. Voor een vergunning is nu steeds een afzonderlijke toets nodig van de effecten op een Natura 2000- gebied. Voor veehouderijen in of bij Habitatrichtlijngebieden moet bij oprichtingen of uitbreidingen die significante gevolgen kunnen hebben, een habitattoets (passende beoordeling) worden doorlopen. Zie paragraaf 4.4. ten aanzien van de gebieds- en soortenbescherming.

3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009). Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen. Het aspect water is nader uitgewerkt in de waterparagraaf 4.3.

3.1.3 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta.

Op 1 juli 2016 is tevens de Erfgoedwet in werking getreden.

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 4.5.

3.1.4 Conclusie Europees beleid

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen welke niet passend zijn binnen het Internationaal beleid. Het Europees beleid is doorvertaald in het (nationale) Rijksbeleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland en is juridisch verankerd in het Barro.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de omgevingsverordening Limburg.

3.2.2 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de voormalige Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en Boswet. De Wnb bevat regels voor het behoud van de biologische diversiteit en de bescherming van kwetsbare dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving. In de Wnb gelden aparte beschermingsregimes voor gebieden, soorten en houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Op verschillende plekken in Limburg komen soorten en habitats (leefgebieden van bijzondere planten of dieren) voor die van grote waarde zijn, bijvoorbeeld omdat ze in andere Europese landen niet of nauwelijks aanwezig zijn. Deze gebieden zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden en genieten (strikte) bescherming. Handelingen met mogelijk schadelijke gevolgen voor de beschermde natuurwaarden van deze gebieden zijn in veel gevallen verboden, tenzij de provincie aan de initiatiefnemer een vergunning verleent.

Soortenbescherming

Om de meest kwetsbare dier- en plantensoorten te beschermen zijn voor deze soorten schadelijke

handelingen veelal verboden. Te denken valt aan het doden, vangen of verstoren van bepaalde in het wild levende dieren of het verwijderen van planten. De beschermde soorten zijn in de Wnb vermeld. In sommige situaties en onder bepaalde (strikte) voorwaarden kan de provincie ontheffing verlenen, zodat activiteiten die in beginsel verboden zijn toch kunnen worden uitgevoerd.

Houtopstanden

Voor houtopstanden met een grondoppervlak groter dan 10 are (1.000m²) en rijbeplantingen bestaande uit 21 bomen of meer, buiten de (bos)bebouwde kom, gelden beschermende regels. Het vellen van (delen van) deze houtopstanden moet tijdig aan de provincie worden gemeld. Gedeputeerde Staten kunnen een kapverbod opleggen. Verder geldt een herbeplantingsplicht. Dit houdt in dat de rechthebbende zorg moet dragen voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand. In uitzonderlijke gevallen kan de provincie uitstel of ontheffing van de herbeplantingsplicht verlenen.

Voor voorgenomen ontwikkeling is vellen van een houtopstand niet aan de orde. Wel dient deze getoetst te worden op de gebiedsbescherming (Natura 2000 gebieden) en de soortenbescherming. Zie paragraaf 4.4. voor de toetsing.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.



Afbeelding 2, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.2.4 Nationaal Landschap

Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen tezamen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.



Afbeelding 3, Uitsnede kaart Nationale landschappen)

Het plangebied is gelegen in/bij een nationaal landschap. Dit betekent dat de provincie bij haar beleid rekening dient te houden met het nationale beleid inzake de te beschermen waarden in dit gebied.

Voor Zuid-Limburg zijn deze bijzondere waarden;

- Schaalcontrast open - besloten
- Groen karakter
- Reliëf en ondergrond
- Cultuurhistorisch erfgoed

De provincie vertaalt dit beleid in het provinciaal omgevingsplan Limburg. In paragraaf 3.3.2 wordt dieper ingegaan op het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.5 Ecologische Hoofstructuur

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (Flora- en Fauna) en leefgebieden van soorten (habitats). Het Rijk is verantwoordelijk voor het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieucondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofstructuur (EHS).

De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Ontpoldering ten behoeve van de EHS is alleen toegestaan wanneer waterveiligheid of internationale afspraken dit vereisen. Het Planbureau voor de Leefomgeving zal de beleidsvoortgang en doelbereiking meten. Voor de langere termijn ontwikkelt het Rijk in overleg met de provincies een visie op natuur. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS. De Noordzee en de grote wateren (Waddenzee, Eems, Dollard, IJsselmeer, randmeren, grote rivieren, en Deltawateren) behoren tot de EHS. Deze wateren vallen onder de verantwoordelijkheid van het Rijk. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. Zo wordt met de EHS ook een bijdrage

geleverd aan het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water. De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. Het Rijk zet in op verduurzaming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Daarmee kunnen grondeigenaren worden gestimuleerd een groenblauwe dooradering van het landschap te realiseren door bijvoorbeeld natuurlijke akkerranden, sloten, recreatieve routes en kavelafscheidings. Ook rondt het Rijk het Meerjarenprogramma Ontsnippering af voor het opheffen van knelpunten tussen de nationale EHS en bestaande rijksinfrastructuur. Daarnaast wordt nieuwe infrastructuur ingepast binnen de wettelijke eisen aan inpassing van infrastructuur. De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt (EHS-saldbenadering, herbegrenzen EHS, compensatie), blijven hierbij overeind. Op de EHS in de grote wateren en de Noordzee is het 'nee, tenzij'-regime niet van toepassing. Voor de Waddenzee is in de PKB Derde Nota Waddenzee een specifiek regime uitgewerkt.

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur, maar is wel gelegen nabij de Ecologische hoofdstructuur. Het voorliggende initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor dit gebied, zie ook paragraaf 4.4.

3.2.6 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3 % is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een voorlopige looptijd tot 1 augustus 2014. Zie voor de toetsing paragraaf 4.2.4.

3.2.7 Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI.

Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Men kan de kans berekenen, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident op een bedrijf indien zich op die plaats iemand bevindt. Hierbij is het niet van belang of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. Concreet: de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een bedrijfs- of transportongeval. Dit risico, wordt het plaatsgebonden risico genoemd.

Groepsrisico

Bij het berekenen van het risico is het – in plaats van uit te gaan van een denkbeeldig persoon – ook mogelijk om te kijken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een bedrijf. Bepaald wordt dan hoe groot de kans is op één, tien of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Deze kans op een ramp van een bepaalde omvang heet het groepsrisico. Welke kans acceptabel geacht wordt, is onder andere afhankelijk van de omvang van de ramp en de mate waarin hulpverleners op de bestrijding ervan zijn voorbereid.

Voor een verdere toetsing aan o.a. externe veiligheid, zie paragraaf 4.2.6.

3.2.8 Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig.

Op 18 december 2012 zijn de inwerkingtredingsbesluiten voor drie grote wijzigingen van het Activiteitenbesluit gepubliceerd in het Staatsblad. Het betreft de uitbreiding met agrarische activiteiten, de implementatie van de Richtlijn industriële emissies en de uitbreiding met nieuwe bedrijfstakken in het kader van de derde tranche van de tweede fase. De wijzigingen zijn op 1 januari 2013 in werking gegaan.

Het Activiteitenbesluit is een Algemene Maatregel van Bestuur. Het betekent dat bedrijven aangeduid met het begrip inrichting, die onder dit besluit vallen, geen aparte vergunning nodig hebben, maar wel moeten voldoen aan de voorschriften uit het besluit. De voorschriften zijn bedoeld om een zo groot mogelijke bescherming van het milieu te bereiken. Meer specifiek gaat het daarbij om het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Daarnaast zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen over verwijderen, voorkomen en hergebruiken van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water.

Het besluit kan van toepassing zijn indien er uitsluitend of in hoofdzaak sprake is van een:

- melkrundveehouderij;
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijf met open grondteelt;
- (agrarisch) gemechaniseerd loonbedrijf;
- paardenhouderij;
- kinderboerderij;
- kleinschalige veehouderij;
- witloftrekkerij of teeltbedrijf met eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- bedrijf voor de opslag van vaste mest, bloembollenafval, afgedragen gewas of gebruikt substraatmateriaal;
- spoelbassin bedrijf;

Of van een samenspel van bovengenoemde bedrijvigheden.

Zie paragraaf 4.2.1 voor de toetsing aan het activiteitenbesluit en voor de milieuzonering paragraaf 4.2.5.

3.2.9 Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe ontwikkelingen. De onderhavige projectlocatie is deels gelegen binnen en deels gelegen buiten het stedelijke gebied van de gemeente Beek. Per saldo is er geen toename van agrarische bedrijvigheid en bebouwing. Op de locatie Grootgenhouterstraat 85 wordt immers een agrarisch bedrijf omgezet naar de bestemming 'Wonen' in ruil voor de bestemmingswijziging van de locatie Grootgenhouterstraat 151. Tevens wordt de overbodige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en erfverharding gesaneerd.

Door de kleinschaligheid en het specifieke karakter van het planvoornemen waarbij sprake is van een eigen behoefte, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is niet aan de orde.

3.2.10 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 de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. De provincie heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan, zie paragraaf 4.3 voor de toetsing.

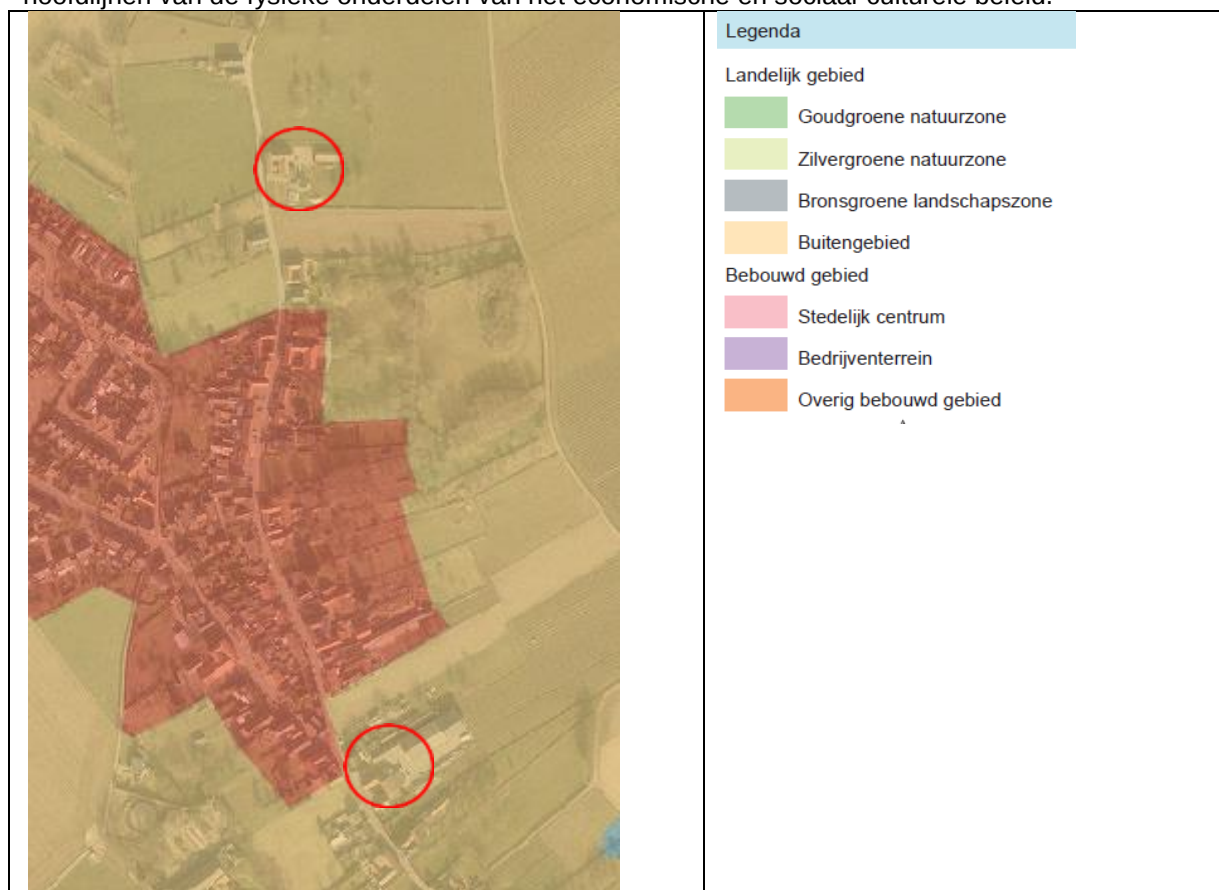
3.2.11 Conclusie Rijksbeleid

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen welke niet passend zijn binnen het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2014)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer- en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische en sociaal-culturele beleid.



Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

Toetsing

De beide locaties zijn op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als 'buitengebied'.

Buitengebied

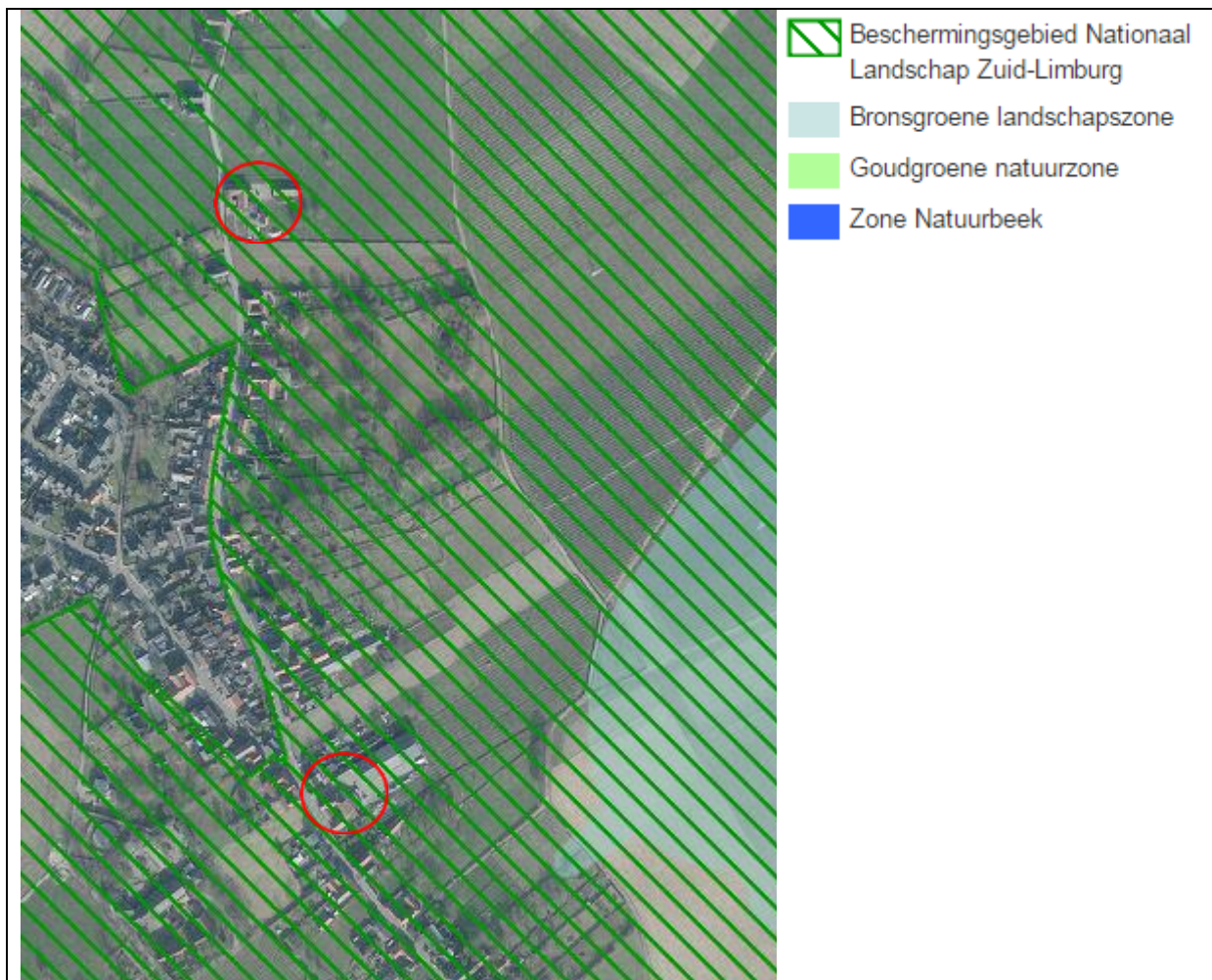
Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. De betekenis en begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied; de grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens en onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking.

Het voorgenomen initiatief past goed binnen de uitgangspunten van Provinciaal Omgevingsplan Limburg, binnen de aanduiding 'buitengebied'. Het betreft de ontwikkeling van een agrarisch loonbedrijf enerzijds buiten de kern van Grootgenhout en het omzetten van een voormalige agrarische locatie naar wonen in het bebouwingslint van Grootgenhout.

3.3.2 Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale verordening.

De verordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De verordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is.



Afbeelding 5, uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

- Buitengebied, zie paragraaf 3.3.1.
- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zie paragraaf 3.3.2

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap vormt landschappelijk een logisch onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Een gebied gelegen rondom de steden Hasselt, Genk, Sittard-Geleen, Heerlen, Aken, Eupen, Verviers, Luik en Maastricht. Het Drielandenpark is ook de naam van een platform voor samenwerking in de Euregio Maas-Rijn: tien publieke overheden uit België, Duitsland en Nederland, waaronder de Provincie Limburg, werken sinds 2001 samen om de open ruimte te behouden en te versterken, steeds in relatie met de omliggende stedelijke gebieden. Continuering van deze samenwerking en het in dit kader initiëren van grensoverschrijdende projecten wordt als een waardevolle manier gezien om de grensoverschrijdende relaties te versterken.

Om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een vergroting van de belevingsmogelijkheden dienen onderstaande 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg en bestaande landschappelijke studies als uitgangspunt. De tien kernwaarden bestaan uit de vier landschappelijke kernkwaliteiten aangevuld met zes sociaaleconomische waarden.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

Kernkwaliteiten landschap

1. Reliëf

De diversiteit van het aardoppervlak waarop mens, plant en dier zich vestigde en de hieraan gekoppelde plantaardige, dierlijke en menselijke kwaliteiten. De diversiteit is in eerste instantie ontstaan door de insnijding van talrijke waterlopen zoals Maas, Jeker, Voer, Geul, Gulp, Geleenbeek, Worm en Roode Beek. Hierdoor werd reliëf gevormd in een overwegend vlak en droog gebied, trad het grondwater uit in allerlei bronnen en kwamen grondstoffen, zoals vuursteen, kalksteen, zand en grind bloot te liggen. Deze werden in verschillende tijden door de mens gebruikt, zoals bijvoorbeeld bij de wereldberoemde vuursteenmijnen, de onderaardse kalksteengroeven en de Romeinse wegen. Het voorkomen van talrijke zeldzame en alleen hier voorkomende soorten zijn vaak het rechtstreeks het gevolg van de vele gradiënten in dit gebied (overgangen in reliëf, microklimaat en ondergrond). Daarnaast biedt het reliëf een inkijk in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het aanwezige reliëf, deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden. Doordat het maaiveld ter plaatse van het plangebied ongewijzigd blijft als gevolg van het planvoornemen.

2. Cultuurhistorisch erfgoed

Door de diverse waterlopen, vitale grondstoffen, het reliëf, de vruchtbare bodem en de vlakkere delen is dit gebied van oudsher vrijwel onafgebroken bewoond door de mens: van (pre)Neanderthalers, de eerste Bandkeramiek boeren, de Kelten, Romeinen, Merovingers en Karolingers via de Middeleeuwen tot nu toe. Zuid-Limburg kent daarmee een oud en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed met veel archeologische en cultuurhistorische objecten en elementen. De bewaard gebleven landschapselementen zijn met name kenmerkend voor het Zuid-Limburgse kleinschalige lösslandschap en komen elders in ons land weinig voor.

Specifiek voor Genhout is dat na 1200 een groot bos is gerooid en de gronden en exploitatie zijn genomen voor de landbouw. De cultuurhistorische waarden van het pand is hoog vanwege de 17^{de} eeuwse oorsprong als voorbeeld van een vrijliggende boerderij in open terrein aan een doorgaande weg.

De voorliggende ontwikkeling heeft invloed op het aanwezige cultuurhistorische erfgoed. De bouwhistorische waarde van het complex is indifferent. Toch zijn er specifieke waarden op onderdelen (o.a. de kelders, de poortklopper en de voorgevel). Anderzijds is de staat van het geheel zeer slecht en de constructieve kwaliteit van de spanten en daken ondermaats. Zie bijlage 9, bouwhistorische opname Coen Eggen d.d. februari 2018. Geadviseerd wordt bij het ontwikkelen van een vernieuwbouwplan enkele elementen zoals de kelders en de plattegrond zoveel mogelijk in stand te houden. In de aanvraag omgevingsvergunning wordt hierop getoetst.

3. Groen karakter

In samenhang met de ondergrond, reliëf, bodemgebruik en klimaat heeft Zuid-Limburg nationaal uniek voorkomende planten en diersoorten en leefgemeenschappen die bijdragen aan het groene karakter, zoals o.a. bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, en akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna.

De voorliggende ontwikkeling heeft door het landschappelijk inpassingsplan een positieve invloed op het aanwezige groene karakter. Het inpassingsplan draagt bij in de versterking van de landschapsstructuur in relatie tot de directe omgeving.

4. Open-besloten

Een karakteristieke visueel-landschappelijke waarde voor Zuid-Limburg is de openheid van de plateaus versus de beslotenheid van dorpen en dalen. Op de open plateaus liggen de woonkernen in een schil van heggen en hoogstamboomgaarden. De (droog)dalen en de daarbij horende hellingen hebben door de begroeiing, de talrijke kleine landschapselementen en het cultuurhistorisch erfgoed een sterk besloten karakter. Dit vergroot de diversiteit en aantrekkelijkheid van het gebied.

De voorliggende ontwikkeling heeft een positief effect op de kwaliteit open-besloten. De aanwezige landschappelijke waarden worden behouden. Daarbij wordt de openheid versterkt door sloop van de

voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Grootgenhouterstraat 85 in combinatie met het verwijderen van erfverharding.

Kernwaarden sociaal-economisch

5. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied via water, spoor, lucht, weg, openbaar vervoer, fietsen en wandelen (over boerenland) is uitstekend.

De verkeersaantrekkende werking van het project is aanwezig en komt met name voort uit het kinderdagverblijf (halen en brengen). De locatie is echter goed ontsloten en bereikbaar via de noordzijde (Manegeweg) als de zuidzijde (Grootgenhouterstraat/bebouwde kom). De bedrijfslocatie Grootgenhouterstraat 151 is tevens geschikt als uitvalsbasis voor het loonbedrijf, door de ligging middenin het agrarisch gebied, waardoor de agrarische verkeersbewegingen zo kort mogelijk zijn. De verkeersbewegingen van en naar het agrarisch loonbedrijf zijn door de bedrijfsopzet (zonder personeel, geen oogstwerktuigen e.d.) beperkt.

6. Grondgebonden landbouw

Karakteristiek voor de regio is de aanwezigheid van een grondgebonden land- en tuinbouwsector, met voornamelijk akkerbouw, melkveehouderij en fruitteelt, maar ook de productie van streekproducten, zoals wijn, stroop, kaas, fruit, bier, vlaai en vlees.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de grondgebonden landbouw. Het omzetten van een bestaande agrarische bestemming naar een woonbestemming op Grootgenhouterstraat 85 heeft hier tevens geen invloed op aangezien het bedrijf niet meer actief is. Voor de locatie Grootgenhouterstraat 151 geldt dat een functie ontstaat welke ondersteunend is aan de grondgebonden landbouw.

7. Metropolitane binnentuin

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is gelegen binnen de (Euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad-Sittard-Genk-Hasselt-Maastricht en is onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Voor toeristen, bewoners en bezoekers is de afwisseling tussen natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in zowel het stedelijk als het landelijk gebied erg aantrekkelijk.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de metropolitane binnentuin. Het planvoornemen heeft betrekking op bestaande locaties. De afwisseling tussen natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten blijft behouden en wordt zelfs versterkt door de landschappelijke inpassing en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding.

8. Beleving

Bijzonder zijn de binnen korte afstanden aanwezige complementaire voorzieningen, zoals winkelen, museumbezoek, stadsbezoeken, grootschalige verblijfs- en dagrecreatie in de steden alsook rust, wandelen, fietsen, leisure, adventure, digitale beleving en kleinschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie op het platteland.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleving van het buitengebied. Door de landschappelijke inpassing en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding is zelfs sprake van een positieve uitstraling.

9. Cultureel aanbod

In het gebied komen op korte afstand verschillende (internationale) culturen voor met in ieder gebied authentieke gebruiken en tradities.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het cultureel aanbod. Deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

10. Leefbaarheid

De regio wordt gekenmerkt door levendige kernen met een authentiek, gastvrij en bourgondisch karakter, waar het goed vertoeven en aantrekkelijk wonen is. Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten en een globale ruimtelijke duiding wordt verwezen naar de Omgevingsverordening.

Het beschermingsgebied binnen het Nationaal Landschap is het gebied waar behoud, beheer en ontwikkeling van de kernkwaliteiten aan de orde is. De begrenzing is voor die delen van Zuid-Limburg waar de kernkwaliteiten in een logische landschappelijke eenheid in de hoogste dichtheden voorkomen (Heuvelland) en de begrenzing niet te laten overlappen met andere gebieden waar specifieke gebiedsprogramma's en duidingen gelden (Grensmaas).

De voorliggende ontwikkeling heeft een positieve invloed op de leefbaarheid. De kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden. Daarbij heeft het saneren van de locatie Grootgenhouterstraat 85 een positief effect op de leefbaarheid voor de woningen in de directe omgeving.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg. Het initiatief past goed binnen deze regiovisie.

3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast via een Wijzigingsverordening van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Voor het voorliggende initiatief zijn de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 hierbij van belang met in het bijzonder de ontwerp Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg welke in paragraaf 3.4.2 behandeld wordt.



Afbeelding 6, uitsnede provinciale omgevingsverordening kaart 2.

3.3.4 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Voorts zijn de cultuurhistorische waarden van het pand vastgelegd in een bouwhistorische opname d.d. februari 2-19 (zie bijlage 9). Deze zijn hoog vanwege de 17^{de} eeuwse oorsprong en de vrije ligging in een open terrein aan een doorgaande weg. Door de zeer slechte staat van het geheel en de ondermaatse constructieve kwaliteit van de spanten en daken acht men het niet zinvol hier een waardering op tekening aan toe te kennen. Bij het ontwikkelen van nieuwe bouwplannen is het wel aanbevelenswaardig een aantal elementen in stand te houden.

Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Zie paragraaf 4.5 voor de toetsing.

De aanwezige cultuurhistorische waarden zijn beperkt. Bij de bouwplannen dienen conform het advies van Coen Eggen enkele elementen zoals de kelders, maar ook de plattegrond als zodanig, zoveel mogelijk in stand gehouden te worden.

3.3.5 Provinciale Woonvisie

Uitgaande van het POL 2014 is geen toevoeging van woningbouwtitels toegestaan, behoudens één pitters. Op basis van het POL 2014 is de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg opgesteld waarin de ontwikkelingsrichting van de achttien gemeenten in Zuid-Limburg op het gebied van wonen is vastgelegd, zie ook paragraaf 3.4.2. In de visie wordt onder ander beleid opgenomen voor het terugdringen van de planvoorraad voor woningen zodat deze wordt afgestemd op de toekomstige woningbehoefte.

In deze situatie betreft het enerzijds omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning (Grootgenhouterstraat 85) en anderzijds van het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfslocatie bij een agrarisch loonbedrijf (Grootgenhouterstraat 151). Per saldo blijft het aantal woningen gelijk. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van invloed op de woningvoorraad.

3.3.6 Conclusie Provinciaal beleid

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen welke niet passend zijn binnen het Provinciaal beleid.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
Datum : 8 juni 2018

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 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.

Voor Klein- en Groot Genhout geldt het woonmilieu 'Landelijk wonen'. Binnen dit type kern dienen ontwikkelingen kleinschalig te zijn. Toevoegingen betreffen dan 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.

In deze situatie betreft het enerzijds omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning (Grootgenhouterstraat 85) en anderzijds van het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfslocatie bij een agrarisch loonbedrijf (Grootgenhouterstraat 151). Per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

3.4.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. De structuurvisie is door de gemeenteraad van Beek op 20 oktober 2016 vastgesteld.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot. Het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Voor wat betreft nieuwe woningbouwinitiatieven geldt het op een uniforme wijze de afweging maken om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag $\frac{1}{4}$ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Er wordt geen woning toegevoegd, wel wordt op woongebied een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en een burgerwoning naar bedrijfswoning. Per saldo blijft het aantal woningen gelijk.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen woningbouwontwikkelingen voorzien. Een bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Anderzijds wordt een woning omgezet naar een bedrijfswoning behorende bij een agrarisch loonbedrijf. Hiermee is het plan passend binnen het regionaal beleid, immers vindt per saldo geen toename van het aantal woningen plaats.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische toekomstvisie Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg Toekomstvisie 2010 – 2030 van de gemeente Beek

Ondernemend Beek, dat is waar de gemeente Beek de komende jaren voor wil staan. Ondernemend in de zin van een bedrijvige en economisch krachtige gemeente maar ook in bredere zin ondernemend. Het gaat om een grondhouding, de manier waarop Beek de wereld in wil kijken.

De gemeente Beek staat hierbij open voor nieuwe ideeën, open voor (maatschappelijk) ondernemerschap, open naar bewoners, naar de regio en naar elkaar. Dat zijn volgens de gemeente Beek de ingrediënten voor een veelzijdige en vitale gemeente.

Kijkend naar de toekomst vertrekt de gemeente Beek vanuit de kracht van kleinschaligheid. Beek wil deze kracht behouden en versterken. Beek wil een woon- en leefomgeving bieden waar mensen graag wonen en recreëren. Waar mensen bij elkaar betrokken zijn, elkaar helpen en steunen. Een omgeving waar jong en oud met elkaar leeft, waar kleinschalige bedrijfjes zijn die passen in de kernen.

In de toekomstvisie schrijft de gemeente Beek dat het actief bedrijvigheid en het ondernemersklimaat en daarmee de regionale economie stimuleert. (Startende) MKB ondernemers worden gefaciliteerd om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen in de kernen. Het betreft hierbij niet alleen kleine winkels en ambachtelijke bedrijvigheid maar ook ondernemers in de maatschappelijke zorg of andersoortige voorzieningen die de leefbaarheid in de kern vergroten.

Het voorliggende planvoornemen met betrekking tot het agrarisch loonbedrijf als ook het agrarische kinderdagverblijf passen goed in de visie van de gemeente Beek. Beide initiatieven dragen bij aan een versterking van de lokale economie.

3.5.2 Structuurvisie Beek 2012-2022

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.

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 bedrijven en het faciliteren van agrarische bedrijven indien deze een andere bestemming wensen. Bij dit laatste wordt aangesloten op het provinciale beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of – locaties.

De voorgenomen ontwikkelingen (omzetten voormalig agrarisch bedrijf naar wonen, omzetten wonen naar agrarisch loonbedrijf en het toevoegen van een agrarisch kinderdagverblijf) passen goed binnen de structuurvisie Beek 2012-2022. Voor Klein en Groot Genhout zijn de ambities immers gericht op het stimuleren van kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en het faciliteren van agrarische bedrijven indien deze een andere bestemming wensen.

3.5.3 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.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

Afkoppelen van verhard oppervlak blijft een aandachtspunt. Hier wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen op in gespeeld. In de waterparagraaf (paragraaf 4.3) van het voorliggende bestemmingsplan wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

3.5.4 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.

Zie paragraaf 4.5 voor de toetsing.

3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien welke niet passend zijn binnen het gemeentelijk beleid.

4 Randvoorwaarden / onderzoek / verantwoording

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Activiteitenbesluit

Op de locatie Grootgenhouterstraat 85 is momenteel sprake van een agrarisch bedrijf dat valt onder het Activiteitenbesluit. De meldingsplicht komt te vervallen nu de locatie word omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

Op de locatie Grootgenhouterstraat 151 is momenteel sprake van een woning welke niet meldingsplichtig is. Door de bestemmingswijziging naar Agrarisch – Agrarisch loonbedrijf komt deze locatie wel onder het Activiteitenbesluit te vallen.

De procedures omtrent het Activiteitenbesluit verlopen separaat aan dit bestemmingsplan.

4.2.2 Bodem en grondwater

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.

Het planvoornemen gaat uit van het wijzigen van het gebruik en de bestemming van de gronden, waardoor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is.

Een dergelijk bodemonderzoek is uitgevoerd voor de locatie Grootgenhouterstraat 151. Voor de locatie Grootgenhouterstraat 85 geldt dat na de sloop van de bedrijfsgebouwen een opleveringsverklaring zal volgen.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Geonius en is als bijlage 1 (Referentienummer MA160214.R01) bij dit bestemmingsplan gevoegd. Gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is het terrein(deel) niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Aanbevolen is om nader onderzoek ter plaatse van boring 001 plaats te laten vinden om de omvang van de sterke verontreiniging met PAK' s in zowel horizontale als verticale richting in te kaderen en om de omvang, mate en ruimtelijke verdeling van de asbest in bodem/puin te kunnen bepalen.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd door Geonius en is toegevoegd aan bijlage 1 (Referentienummer MA160214.R02). Na uitvoering van het nader bodemonderzoek is geconcludeerd dat op basis van de berekende hoeveelheden geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van boring 001 (PAK) conform de Wet bodembescherming géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Tevens is geconcludeerd dat na uitvoering van het nader onderzoek naar asbest, op basis van de berekende hoeveelheden en conform de Wet bodembescherming, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De inrit is verhard, er vindt ter plaatse geen infiltratie plaats.

Aanbevelingen na nader bodemonderzoek:

Geonius Milieu B.V. adviseert om de sterke verontreiniging met **PAK** ter plaatse van boring 001 zijnde bodem te ontgraven, indien graafwerkzaamheden ter plaatse zullen gaan plaatsvinden. Ter plaatse van deze locatie is momenteel een oprit, welke een oprit blijft. Er zullen geen graafwerkzaamheden

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
Datum : 8 juni 2018

plaatsvinden. De situatie blijft zoals hij momenteel is, aangezien géén sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Daarnaast wordt geadviseerd om de sterke verontreiniging met **asbest** ter plaatse van proefsleuf SL001 zijnde bodem te ontgraven, indien graafwerkzaamheden ter plaatse zullen gaan plaatsvinden. De asbestverontreiniging is inmiddels gesaneerd en akkoord bevonden door de provincie Limburg (besluit GS van Limburg d.d. 7-2-2017, kenmerk 2017/10484) De sanering is uitgevoerd overeenkomstig het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) en de Regeling Uniforme Saneringen (RUS),

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem en grondwater geen beletsel voor het onderhavige initiatief.

4.2.3 Geluid

Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen, maar ook als gevolg van industrielawaai.

Voor beide locaties (Grootgenhouterstraat 151 en Grootgenhouterstraat 85) is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999.

Grootgenhouterstraat 151

De richtafstand (ic. 50 meter) voor het aspect geluid uit de VNG publicatie wordt niet overschreden. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Een aanvullend akoestisch onderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure is niet noodzakelijk.

In het kader van de melding voor het Activiteitenbesluit is wel een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van de inrichting op de omliggende woningen. Hieruit blijkt dat bij reguliere werkzaamheden (representatieve bedrijfssituatie) de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau uit het Activiteitenbesluit milieubeheer worden gerespecteerd. In de nachtperiode bedraagt de geluidbelasting iets meer dan de grenswaarde uit het Activiteitenbesluit (i.c. 60 dB(A)). In de nachtperiode is echter sprake van een incidentele situatie. De optredende geluidniveaus vinden daardoor maar beperkt plaats per jaar.

De inrichting voldoet aan het aspect BBT (Best Beschikbare Technieken).

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Grootgenhouterstraat 85

Indien op Grootgenhouterstraat 85 een woonbestemming (nieuwe gevoelige bestemming) wordt mogelijk gemaakt, dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Bij realisatie van het planvoornemen mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

In de nabijheid van het plangebied op relatief korte afstand is een agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf) gelegen (op Grootgenhouterstraat 81).

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de omliggende bestaande woningen en de nieuwe woonbestemming wordt voldaan aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidniveau.

Tevens wordt ter plaatse van de nieuwe woonbestemming voldaan aan de richtwaarde uit stap 2 van de VNG publicatie ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau.

Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de nieuwe woonbestemming bedraagt ten hoogste 75 dB(A) in de dagperiode en 64 dB(A) in de avondperiode. In de nachtperiode vinden geen relevante activiteiten plaats die significante piekniveaus veroorzaken. De richtwaarde van stap 2 en 3 uit de VNG publicatie worden hiermee overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht om de geluidbelastingen te reduceren en deze zijn niet realistisch of stuiten op stedenbouwkundige aard. Het bevoegde gezag kan hogere geluidniveaus, mits goed gemotiveerd, toestaan. In onderhavige situatie is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Er vindt hiermee dus geen verslechtering plaats. De geluidhinder wordt met name bepaald door verkeersbewegingen die enkele keren per week plaatsvinden. Bron- en/of overdrachtsmaatregelen treffen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet effectief of niet wenselijk. Het realiseren van een effectieve afscherming is niet mogelijk en stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. De overschrijding betreft alleen de

dagperiode en er is derhalve geen sprake van slaapverstoring. Om te kunnen voldoen aan een binnenniveau van 55 dB(A), ten aanzien van het maximaal geluidniveau, dient de gevelgeluidwering van de woning minimaal 75 minus 55 = 20 dB(A) te bedragen. Op basis van de minimale vereiste gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit wordt uitgegaan dat de geluidwering van de woning ten minste 20 dB(A) bedraagt. Ter plaatse zijn geen aanvullende bouwkundige maatregelen noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau. Bovendien wordt aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldaan en wordt het nabijgelegen bedrijf niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Er zijn daarmee geen maatwerkvoorschriften noodzakelijk. Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De RUD heeft op verzoek van de gemeente Beek de akoestische rapporten van beide locaties beoordeeld (zie bijlage 4 van de toelichting) en heeft geconcludeerd dat aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Er is geen maatwerk noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief. Voor Grootgenhouterstraat 151 kan in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer met een melding worden volstaan en buitenplanse inpassing van de activiteiten is op basis van de overlegde gegevens en het uitgevoerde akoestisch onderzoek mogelijk. Voor Grootgenhouterstraat 85 kunnen hogere geluidsniveaus worden toegestaan zoals bovenstaand omschreven en geadviseerd door de RUD-ZL. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en het bedrijf gevestigd op Grootgenhouterstraat 81 wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate (NIBM) verslechtert.

Wanneer een nieuw planvoornemen "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.

Het planvoornemen is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van het agrarisch loonbedrijf en het agrarisch kinderdagverblijf zorgt voor een verkeersaantrekkende werking

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 7, Bron: NIBM tool InfoMil

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

Met behulp van de NIBM tool van InfoMil is de verkeersaantrekkende werking berekend. Deze is 'niet in betekenende mate' hetgeen wil zeggen dat geen nader onderzoek nodig is.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel voor het onderhavige initiatief.

4.2.5 Milieuzonering

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheidt 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden toegevoegd. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Deze lijst kan worden gebruikt voor het samenstellen van een Staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van een bestemmingsplan voor een gebied met functiemenging.

De handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt daarnaast gebruikt voor:

- locatiekeuze studies voor bedrijven, bedrijventerreinen en woningen nabij bedrijven
- de ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven en bedrijventerreinen
- de toetsing van concrete (bedrijfs)activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan.

In de handreiking zijn al deze toepassingen in concrete praktijkgerichte stappenplannen uitgewerkt.

Grootgenhouterstraat 85 en omgeving

Voor de locatie Grootgenhouterstraat 85 geldt dat als gevolg van het omzetten van de agrarische inrichting naar wonen voor de locatie geen richtafstanden meer gelden. Wel wordt daarmee de invloedsfeer van het naastgelegen fruitteeltbedrijf van invloed op deze woning. Omgekeerd is de woning op Grootgenhouterstraat 85 bepalend voor het fruitteeltbedrijf op Grootgenhouterstraat 81.

De richtafstanden voor milieubelastende activiteiten van een fruitteeltbedrijf (bedrijfsgebouwen) bedragen:

• Geur	10 m.
• Stof	10 m.
• Geluid	30 m.
• Gevaar	10 m.

De afstand van het bouwvlak voor 'wonen' op Grootgenhouterstraat 85 tot het bouwvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van het aangrenzende fruitteeltbedrijf bedraagt 0 m.. Aan de richtafstanden kan niet worden voldaan. Echter, binnen 10 meter van het bouwvlak 'wonen' van Grootgenhouterstraat 85 zijn van het aangrenzende fruitteeltbedrijf garages en een open schuur gelegen waarin slechts stalling / opslag plaatsvindt van auto's, machines en werktuigen en eventueel fust. Tevens is binnen deze 10 meter ook de bedrijfsinrit van het fruitteeltbedrijf en een groenvoorziening gelegen.

Gezien de aard van de opslag en stallingsactiviteiten alsmede het feit dat de inrit verhard is, is er geen stofoverlast voor Grootgenhouterstraat 85 te verwachten.

De loods met milieubelastende activiteiten (sorteren/koelcellen) ligt op een afstand van ten minste 15 à 16 m. van het bouwvlak voor 'wonen'.

Aan de richtafstanden voor geur, stof en gevaar wordt hier voldaan.

Uit advies van de RUD-ZL blijkt verder dat er geen afstandscriteria uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing zijn. Tevens is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (zie

bijlage 4). De hogere geluidniveaus kunnen, mits goed gemotiveerd, in het bestemmingsplan ten opzichte van Grootgenhouterstraat 85 worden toegestaan (zie paragraaf 4.2.3).

Grootgenhouterstraat 151 en omgeving

Voor de locatie Grootgenhouterstraat 151 geldt dat door de bestemmingswijziging de locatie te maken krijgt met de geldende richtafstanden. Deze locatie komt te vallen onder de categorie: "Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²". Voor een dergelijk bedrijf gelden de volgende maatgevende richtafstanden:

• Geur	30 m.
• Stof	10 m.
• Geluid	50 m.
• Gevaar	10m.

De minimale afstand tussen de bedrijfsactiviteiten op de locatie Grootgenhouterstraat 151 en de meest nabij gelegen woning is groter dan 53 meter. Aan deze richtafstand van 50 meter voor geluid wordt ruimschoots voldaan.

De RUD –ZL adviseert de melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer voor Grootgenhouterstraat 151 te accepteren en in procedure te brengen. Buitenplanse inpassing van de activiteiten is mogelijk op basis van de overlegde gegevens.

4.2.5.1 Spuitcirkels

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van bestrijdingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht wordt gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies. In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een spuitvrije zone van 50 meter niet onredelijk wordt geacht. Deze afstand komt ook terug in het gemeentelijk beleidskader. Bij deze afstand wordt er enerzijds van uitgegaan dat de bedrijfsvoering van de kweker niet wordt belemmerd, en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat. Deze afstand is echter indicatief. Dat wil zeggen dat er van kan worden afgeweken. Dat is afhankelijk van onder andere gewasbeschermingsmiddelen die gebruikt worden, overheersende windrichting of het gebruik van driftreducerende middelen.

In het nu geldende bestemmingsplan zijn geen bepalingen omtrent spuitzones opgenomen. De voorliggende locatie Grootgenhouterstraat 85 is gelegen binnen 50 meter van de fruitopstanden van de burens, namelijk aan de oost- en zuidoostzijde op een afstand van ca. 43 m. en groter.

Uit jurisprudentie en onderzoek komen de volgende aandachtspunten naar voren:

1. Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt;
2. Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
3. Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen;
4. Overheersende windrichting.

Onderbouwing:

1. Een agrarische bedrijfslocatie wordt omgezet in een burgerwoning.
2. Uitgegaan is van de gewasbeschermingsmiddelen die in de fruitbomenteelt het meest worden gebruikt. Dat is namelijk de meest representatieve situatie. Over gewasbeschermingsmiddelen die hier eventueel gebruikt (zullen) worden is niets te zeggen.
3. Uit onderzoek van de Wageningen Universiteit (door J.C. van der Zande) blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden en bezoekers met name liggen bij opname van stoffen door de huid. Uit het onderzoek blijkt dat voor het middel Captan het dermale blootstellingseindpunt wordt overschreden bij bespuiting op bomen zonder blad en zonder driftreducerende spuitmethoden (worstcase scenario) op een afstand van 40 m tot de laatste bomenrij. Hierbij is uitgegaan van bespuiting met een standaard

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

dwarsstroomspuit – dit is geen driftbeperkende spuitdop - op een boomhoogte van 0-3 m respectievelijk 3-6 m. Bij het gebruik van een driftreducerende spuitmethode (dwarsstroomspuit met driftbeperkende venturi spleetdoppen) op kale bomen is het dermale blootstellingseindpunt bij een afstand van 30 meter tot aan de laatste bomenrij, 86% en wordt het dermale blootstellingspunt (van 100%) derhalve niet overschreden..

Het gebruik van driftbeperkende spuitdoppen is bij een watertoevoerende sloot of naastgelegen aan het perceel verplicht. Daar is in dit geval sprake van. In beginsel volstaat conform het onderzoek dan ook een afstand van 30 meter vanaf de laatste bomenrij tot aan een gevoelige functie.

4. In verband met mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is de overheersende windrichting tevens van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de zuidwestelijke richting. Gezien de ligging van de locatie Grootgenhouterstraat 85 ten opzichte van de fruitpercelen van het aangrenzende fruitbedrijf, betekent dit dat eventuele drift in hoofdzaak van de locatie af zal waaien.

Samenvatting en conclusie

Bij medewerking aan dit planvoornemen dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het onderstaande wordt gemotiveerd aangegeven waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals beschreven onder “3” blijkt dat een afstand van 30 meter tussen het agrarische perceel met fruitbomenteelt en het plangebied toereikend is. In dat geval is er geen sprake van overschrijding van het maximale blootstellingseindpunt bij de toepassing van het meest toxische middel met toepassing van driftbeperkende spuitmethoden. Bij deze afstand is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Aangezien de woning binnen 50 meter van de percelen gelegen is, dient op basis van het rapport van Plant Research International (v.d. Zande: zoals in de beleidsnotitie beschreven is) de afstand te worden teruggebracht middels een bladhoudende windhaag (haag die in winter blad behoudt, zoals haagbeuk) of soortgelijke voorziening met een hoogte van ten minste 3 meter welke op de rand van het perceel wordt gerealiseerd. Echter, dit heeft geen toegevoegde waarde omdat tussen de fruitpercelen en de woning op Grootgenhouterstraat 85 de bedrijfsgebouwen van het fruitteeltbedrijf gelegen zijn met een hoogte die groter is dan 3 m.

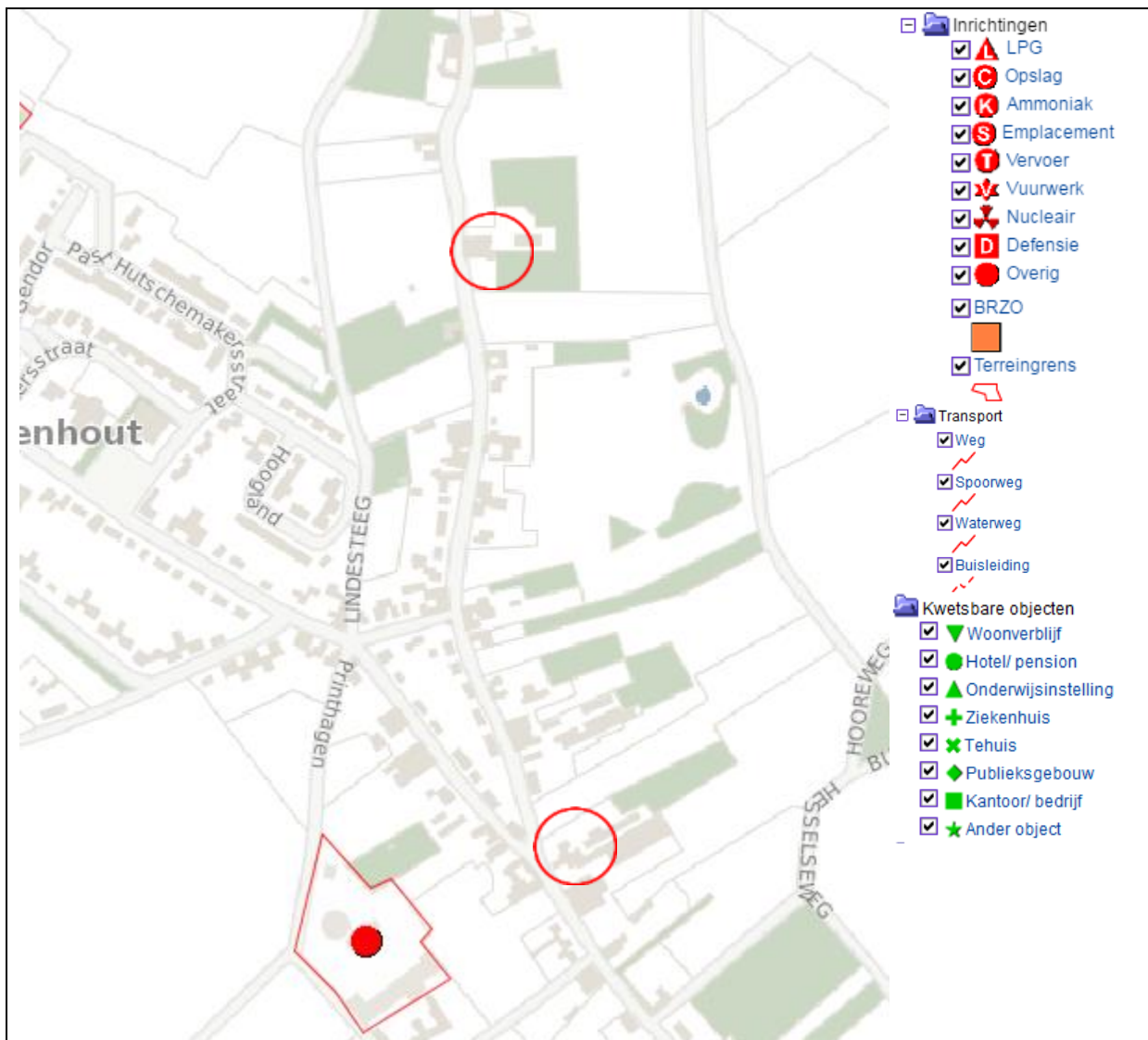
Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen beletsel voor het onderhavige initiatief.

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 enerzijds 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.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Afbeelding 8, Bron; Riscokaart.nl

Er zijn geen risico's welke reiken tot binnen of nabij het plangebied van de beide locaties.

De dichtstbijzijnde propaantank ligt op circa 100 meter afstand van Grootgenhouterstraat 85 en voor Grootgenhouterstraat 151 op een afstand van circa. 300 m.. Volgens de Riscokaart van Nederland liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten of buisleidingen. Wel bevinden beide locaties zich binnen de invloedssfeer van transport van gevaarlijke stoffen over de A76. De dichtstbijzijnde planlocatie Grootgenhouterstraat 151 is gelegen op een afstand van 1967 meter van wegvak L93 van de A76. Uit de vervoergegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A76 (wegvak L93) de stof categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GT5 worden vervoerd. De toxische gassen bepalen in dit geval de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat de grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van GT5 >4000 meter bedraagt. Deze afstand is beleidsmatig begrensd op 1,5 tot 2 kilometer. Hiermee ligt het plan binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A76. Aangezien het plangebied niet binnen 200 meter is gelegen van de A76, maar wel binnen het invloedsgebied hiervan, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het bestuur van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg (in deze Brandweer Zuid-Limburg) heeft een advies uitgebracht

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

d.d. 6 juni 2018 over de bestrijding van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied en het plangebied. Dit heeft niet geleid tot aanvullende eisen.

In bijlage 10 is de (beperkte) verantwoordingsplicht van het groepsrisico bestemmingswijziging Grootgenhouterstraat 151 en Grootgenhouterstraat 85 te Beek opgenomen als ook de check van de Veiligheidsregio Limburg Zuid d.d. 6 juni 2018.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen beletsel voor het onderhavige initiatief.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen. Op deze ontwikkeling is de watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat de ontwikkeling alleen gemeld hoeft te worden via het Watertoetsloket. Deze melding is als bijlage 5 bij deze onderbouwing gevoegd.

Conform het stroomschema van het waterschap dient voor de beoogde planwijziging een "Watertoets" uitgevoerd te worden. Voor het beoordelen van de watertoets hanteert het waterschap "Roer en Overmaas", per 1-1-2017 het waterschap Limburg, de navolgende vuistregels:

- Rekening houden met de waterbelangen uit de WaterATLAS Oppervlaktewater, regenwaterbuffers, waterkeringen, rivierbed Maas, kanalen, grondwaterbeschermings- en waterwingebieden, zuiveringstechnische werken.
- Gevolgen van het plan voor (grond)water in het gebied en de omgeving aangeven
- 10% van het plangebied reserveren voor water. Bij ontwerp en inrichting deze ruimte direct meenemen (vaak de lager gelegen gebieden).
- Wateropgave oplossen binnen het plangebied (niet afwentelen)
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit, Hergebruik water, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren.
- Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit. Schoonhouden, scheiden, zuiveren. Voorbeelden zijn geen uitloogbare materialen gebruiken, letten op gladheids- en onkruidbestrijding, toepassen van bodemfilter of -passage.
- Verantwoord afkoppelen. Toepassen voorkeurstabel brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem", maatwerk per situatie/plan, bij diepte-infiltratie gelden strenge randvoorwaarden (liever helemaal geen diepte infiltratie toepassen).
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur
- Doorkijk geven naar T=100 (84 mm in 30 minuten). Gevolgen bij extreme situaties aangeven, zo nodig maatregelen treffen (bijv. noodoverloop)

- Uitvoeren van bodem-/infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. De onderzoeksresultaten vormen de input voor verantwoord afkoppelen en voor het toepassen van T=25 en de leeglooptijd.
- Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Robuust systeem (klimaatbestendig en flexibel), waterbeleving en waterkwaliteit zichtbaar.
- Beheer en onderhoud geregeld? Essentieel voor het adequaat functioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Rekening houden met hoogteverschillen in gebied en omgeving. Bijvoorbeeld afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied.
- Een waterparagraaf in het plan opnemen. Daarin minimaal opnemen: gevolgen van het plan voor het watersysteem, uitwerking (hemel)watersysteem voor het plan, het advies van de waterbeheerder en wat hiermee gedaan is.
- Waterbelangen planologisch vastleggen in ruimtelijke plannen. Zie de notitie "Voorbeeldregels water in bestemmingsplannen".
- Plan voorleggen aan waterbeheerder tenzij het onder de ondergrens valt. Zie kaarten WaterATLAS en stroomschema "Toepassingsbereik Watertoetsloket".

Toetsing aan wateratlas:

- Nabij het plangebied liggen geen locaties die aangeduid zijn op de themakaart ecologie.
- Nabij het plangebied liggen geen locaties die aangeduid zijn op de themakaart watersysteem.
- Het beoogde plangebied is niet aangeduid op de themakaart erosie.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Het voorliggende bestemmingsplan zal door de gemeente op de voorgaande voorwaarden worden getoetst. Het plan zal vanwege de beperkte omvang maar een geringe invloed hebben op de waterhuishouding in het directe gebied. De omvang van de verharding bedraagt enkel de omvang van het bouwwerk en de (erf)verharding op de locatie Grootgenhouterstraat 151.

Het vrijkomende hemelwater zal worden geïnfiltreerd. Een eventueel overschot kan worden opgevangen in een aan de zuidkant en westkant van de huisweide te realiseren greppel of (ondergronds) grindkoffer zoals in het bijgevoegde landschapsplan (bijlage 3) aangegeven is. Water dat op deze locatie valt kan gezien de bodemgesteldheid (zie het bodemonderzoek in bijlage 1), op eigen grond infiltreren zonder dat hierbij enige overlast voor de omgeving zal optreden. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.

Op Grootgenhouterstraat 85 wordt op de locatie een deel van de bouwwerken gesloopt, waardoor het verhard oppervlak enkel afneemt. Het betreft 515 m² overtollige bebouwing alsmede 350 m² erfverharding. De grond wordt daardoor onverhard waardoor het rechtstreeks in de grond kan infiltreren.

Het aspect water is voldoende gewaarborgd en vormt het geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Flora en fauna

4.4.1 Gebiedsbescherming

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming / Natura 2000 beschermd moeten worden. Het voorgenomen plan heeft geen significante gevolgen voor beschermde natuurgebieden (d.w.z. geen toename ammoniakemissie, geluid, trillingen, grondwaterstands en/of grondwaterkwaliteit e.d.), waardoor de natuurlijke kenmerken van vernoemde beschermde gebieden kunnen aantasten.

In de nieuwe situatie worden bedrijfsmatig geen dieren gehouden op Grootgenhouterstraat 151 Beek en Grootgenhouterstraat 85 Beek wordt geheel diervrij gemaakt. Op beide locaties zal geen sprake zijn van ammoniakemissie, hetgeen een gunstig effect heeft op de ammoniakdepositie van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden liggen op ruime afstand:

- Op 2,3 km van Grootgenhouterstraat 151 ligt het Geleenbeekdal nabij Spaubeek;
- Op 2,6 km van Grootgenhouterstraat 85 ligt het Geleenbeekdal nabij Nuth (Helle);
- Op ca. 4,5 km van Grootgenhouterstraat 85 resp. 151 ligt het Bunder- en Elsloërbos.

4.4.2 Soortenbescherming

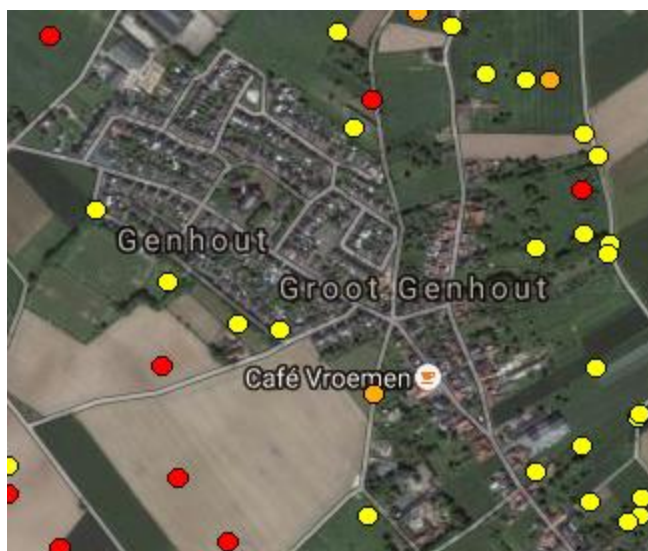
Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in Wet natuurbescherming, welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, Flora en –faunawet en Boswet vervangen. De verbodsbepalingen voor vogels- en habitatlijnsoorten sluiten aan op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. De drie criteria op grond waarvan van de verbodsbepalingen kan worden afgeweken zijn eveneens uit deze richtlijnen overgenomen. Dit betekent dat de verbodsbepalingen niet overtreden mogen worden, tenzij een ontheffing wordt verleend. Bij het besluit of een afwijking van het verbod wordt naar de gevolgen voor de instandhouding van de betrokken soort gekeken en niet naar de gevolgen voor het individuele dier of plant.

Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in Wet natuurbescherming centraal staat. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij het verrichten van handelingen die gevolgen voor natuurwaarden zouden kunnen hebben, dient men zich vooraf goed te informeren en eventuele negatieve gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken.

Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie op Grootgenhouterstraat 151, voorheen zelfs als landbouwbedrijf en deels als huisweide c.q. landbouwgrond, is de kans op de aanwezigheid van bijzondere vegetatie zeer beperkt. De plantensoorten ter plaatse op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd.



Afbeelding 9 flora 3e kartering



Afbeelding 10, Beschermde broedvogels

De dichtstbijzijnde waarnemingen betreffen in alle gevallen geen soorten die op de rode lijst voorkomen. Er zijn diverse andere geschikte locaties in de nabije omgeving voor deze vogelsoorten. De rode lijst vermeldt van welke soorten het voortbestaan in Nederland bedreigd wordt en welke maatregelen kunnen worden getroffen om deze soorten weer te doen toenemen. Als een soort op de Rode Lijst geplaatst wordt, impliceert dit nog niet dat deze wettelijk beschermd is.

In het plangebied zijn door de provincie Limburg geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten en planten. Tevens zijn er geen waarnemingen bekend van amfibieën die een nadere bescherming behoeven.

Door de jarenlange ligging van de betrokken locatie Grootgenhouterstraat 151 en de menselijke aanwezigheid op de locatie is de kans op de aanwezigheid van bijzondere diersoorten op de locatie zeer beperkt. Gedurende een lange reeks van jaren heeft een dussdanige verstoring plaatsgevonden van verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

Het aspect flora en fauna is voldoende gewaarborgd en de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op Grootgenhouterstraat 151 leidt niet tot een verstoring. Op Grootgenhouterstraat 85 worden bedrijfsgebouwen gesloopt en het areaal landbouwgrond per saldo vergroot, waardoor de ontwikkelingsruimte voor flora en fauna ter plaatse kan worden vergroot. De situatie voor soorten verbetert op deze locatie.

Conclusie

Gezien het voorgaande heeft de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geen directe (negatieve) gevolgen voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op beide planlocaties

4.5 Archeologie en Cultuurhistorie

Voor de locatie Grootgenhouterstraat 151 heeft Geonius een archeologisch onderzoek uitgevoerd met referentienummer MA160000.020. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een IVO-karterende vorm door middel van boringen en is als bijlage 2 toegevoegd.

Toelichting : Grootgenhouterstraat 85 en Grootgenhouterstraat 151 te Beek
 Kenmerk : NL.IMRO.0888.BPGGS151GRGHOUT17-ON01
 Datum : 8 juni 2018

Voor de locatie Grootgenhouterstraat 85 is geen onderzoek naar archeologie uitgevoerd. Er worden op deze locatie immers geen grondwerkzaamheden uitgevoerd anders dan het verwijderen van bestaande gebouwing. Gesteld kan worden dat bij de bouw van deze bebouwing de grond reeds geroerd is om (destijds) de oprichting van de betreffende bebouwing mogelijk te maken.

Na overleg betreffende het onderzoek zijn concrete afspraken gemaakt.

Voor realisatie van de loods op Grootgenhouterstraat 151 zal een gravend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, hetgeen betekent dat een opgraving in combinatie met het uitgraven van de bouwput plaats vindt onder archeologische begeleiding. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal op basis van het bouwplan beoordeeld worden in hoeverre nader archeologisch onderzoek daadwerkelijk noodzakelijk is. Mocht dit blijken dan zal dit bij (eventuele) verlening van de omgevingsvergunning als voorwaarde worden gesteld. Indien de carré-boerderij wordt gesloopt en nieuwe bebouwing in de vorm van een woning wordt gerealiseerd geldt voorgaande eveneens. Een nader archeologisch onderzoek is dan, bij voorkeur in combinatie met de ondergrondse sloop van de boerderij, (eventueel) noodzakelijk als niet meer op de oude fundering wordt gebouwd, een diepe kelder wordt aangelegd en/of een kruipruimte onder het pand komt. Ook dit zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning op basis van het bouwplan beoordeeld worden.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient er conform artikel 5.10 van de erfgoedwet (archeologische toevalvondsten) hiervan melding worden gemaakt. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor de carré-boerderij op Grootgenhouterstraat 151 Beek wordt een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of sloop mag plaats vinden. Dit geldt niet voor de loods.

De architectonische waarde van de carré op Grootgenhouterstraat 151 is indifferent. De cultuurhistorische waarde is hoog vanwege de 17^{de} eeuwse oorsprong van het pand en de vrije ligging van de boerderij in open terrein aan een doorgaande weg. De bouwhistorische waarde van het huidige complex is indifferent met specifieke waardes op onderdelen (o.a. beide kelders, de poortklopper en de gevel aan de straatzijde met inbegrip van de poort). Alle constructies van de daken zijn rommelig en indifferent. Door de zeer slechte staat van het geheel, is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk en door de ondermaatse constructieve kwaliteit van de spanten en daken wordt er geen cultuurhistorische waardering hieraan toegekend. Wel wordt aanbevolen bij vernieuwbouwplannen enkele elementen zoveel mogelijk in stand te houden (o.a. de plattegrond en de kelders) en bij de verdere ontmanteling de vakwerkrestanten vast te leggen.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie wordt hiermee voldoende gewaarborgd en vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.6 Verkeer en infrastructuur

De beide plangebieden zijn gelegen aan de Grootgenhouterstraat en zijn via deze straat ontsloten. Dit is tevens de ontsluiting van de locaties richting het dorp Groot Genhout. De verdere ontsluiting verloopt grotendeels via Spaubeek richting de A76 en via Beek richting de A2.

Vanuit het planvoornemen wordt geen aantrekkende werking verwacht ten aanzien van de locatie Grootgenhouterstraat 85. Op deze locatie worden immers de bedrijfsactiviteiten beëindigd.

Voor de locatie Grootgenhouterstraat 151 geldt dat de werkzaamheden plaatsvinden buiten de locatie. De hoofdwerkzaamheid (agrariërs ondersteunen en helpen op het land) betekent dat op de locatie wordt vertrokken en teruggekeerd. De locatie is voor de initiatiefnemer van groot belang, omdat deze in- en nabij zijn directe werkgebied is gelegen. De verkeersaantrekkende werking van het agrarisch loonbedrijf is nihil.

Doordat gewerkt wordt op het land van andere agrariërs kan gesteld worden dat de locatie Grootgenhouterstraat 151 niet of nauwelijks worden bezocht van buitenaf. Voor de agrarische kinderopvang zullen 2x daags circa 15 auto's het erf op- en afrijden. Er zijn tevens vier medewerkers aanwezig op de locatie. Alle voertuigen kunnen parkeren op het eigen terrein.

Parkeren zal in alle gevallen plaatsvinden op eigen terrein. Op beide locaties is hier voldoende ruimte voor. Bovendien zal de toegang ook zodanig worden gecreëerd dat alleen via het erf de loods resp. agrarische kinderdagverblijf kan worden bereikt.

Het aspect verkeer en infrastructuur betekent geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Kabels en leidingen

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

5 Planbeschrijving

5.1 Beschrijving van het plan

Op de locatie Grootgenhouterstraat 151 Beek wordt een agrarisch loonbedrijf gevestigd, met in pandig in de carré (woning) een agrarisch kinderdagverblijf. Tevens staat een deel van de tuin (het buitenterrein) ten dienste van het agrarische kinderdagverblijf. De bestaande schuur en overige overbodige opstallen ter plaatse worden gesloopt en er wordt een nieuwe loods opgericht, welke dient voor stallingsdoeleinden en als werkplaats.

Als tegenprestatie wordt de locatie Grootgenhouterstraat 85 met de bestaande agrarische locatie omgezet in woondoeleinden. Zie voor meer informatie paragraaf 1.1 en paragraaf 5.3.

5.2 Landschappelijke inpassing Grootgenhouterstraat 151

Het planvoornemen aan de Grootgenhouterstraat 151 dient op een ruimtelijke en landschappelijke kwalitatieve wijze te worden ingepast in de omgeving. Daarbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden die aan een degelijke bedrijfsontwikkeling worden gesteld.

Ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit ter plaatse, is door de tuin- en landschapsarchitect ir. Guido Paumen een landschappelijk inpassingsplan gemaakt (zie ook bijlage 3).



Afbeelding 11, Uitsnede landschapsinrichtingsplan

De soortenkeuze is gebaseerd op de kenmerken van de context, de lokale groeiplaatsfactoren en wensen van de opdrachtgever met betrekking tot beeld en beheer. Het inrichtingsplan geldt als één van de tegenprestaties (dit naast de wijzigingen aan de Grootgenhouterstraat 85 inclusief de sloop

van agrarische bedrijfsgebouwen). De uitvoering hiervan wordt via de planregels via een voorwaardelijke verplichting gegarandeerd.

5.3 Tegenprestaties

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek heeft in een brief d.d. 23 mei 2014 aangegeven dat er een positieve grondhouding is ten aanzien van het oprichten van een nieuwe loods met aanpandige werktuigenberging en een bedrijfsbestemming aan de Grootgenhouterstraat 151 onder de voorwaarden dat:

- De agrarische bestemming aan de Grootgenhouterstraat 85 wordt gewijzigd in een 'woonbestemming' en de milieumelding wordt ingetrokken;
- De varkensstal en de mestkelders op Grootgenhouterstraat 85 worden gesloopt/verwijderd evenals de erfverharding (met uitzondering van de toekomstige woonbestemming);
- De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Grootgenhouterstraat 151 wordt gesloopt;
- Het perceel Grootgenhouterstraat 151 wordt bestemd als Agrarisch – Agrarisch loonbedrijf met een voorwaardelijke bestemming waarbij wordt vastgelegd dat de tegenprestatie binnen 2 jaar moet zijn gerealiseerd;
- Parkeren op het eigen terrein plaatsvindt;
- Er voldoende tegenprestatie in het kader van de Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geleverd;
- Zowel de bestemming op de locatie Grootgenhouterstraat 85 alsook de bestemming op de Grootgenhouterstraat 151 wordt gewijzigd;
- De commissie ruimtelijke kwaliteit akkoord gaat met het bouwplan;
- Er een overeenkomst wordt gesloten met betrekking tot het kostenverhaal, de tegenprestatie en de planschade;
- Er wordt voldaan aan de overige gebruikelijke voorwaarden die behoren bij een partiële herziening van het bestemmingsplan (o.a. aan te leveren onderzoeken, parkeernormen, duurzaam bouwen en leges).

Aan bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan.

Ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit ter plaatse, is door de tuin- en landschapsarchitect ir. Guido Paumen een landschappelijk inpassingsplan inclusief tegenprestatie gemaakt (zie ook bijlage 3). Deze is goedgekeurd door de kwaliteitscommissie, zie bijlage 6.

Verder is met de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de tegenprestaties zijn vastgelegd, alsmede de tijdsfasering, kostenverhaal en verhaal overeenkomst planschade.

6 Juridische aspecten

6.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels (juridisch deel) en een toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Tevens is de verbeelding met bijbehorende regels en toelichting gedigitaliseerd (als gml) ten behoeve van de plaatsing op ruimtelijkeplannen.nl. Het digitale bestemmingsplan is juridisch leidend boven het analoge plan.

6.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en het handboek van de gemeente Beek.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- | | |
|--------------|---|
| Hoofdstuk 1: | Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten; |
| Hoofdstuk 2: | Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven; |
| Hoofdstuk 3: | Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en bouwregels, aanduidingsregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels; |
| Hoofdstuk 4: | Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. |

6.3.1 Inleidende regels Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

6.3.2 Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.3.3 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunningen
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hieronder het overzicht van de artikelen:

Artikel 1: Begrippen

Artikel 2: Wijze van meten
 Artikel 3: Agrarisch - Agrarisch loonbedrijf
 Artikel 4: Agrarisch met waarden – Landschap
 Artikel 5: Wonen
 Artikel 6: Waarde - Archeologie 1
 Artikel 7: Waarde - Archeologie 3
 Artikel 8: Waarde - Archeologie 4
 Artikel 9: Waarde - Cultuurhistorie
 Artikel 10: Anti-dubbeltelregel
 Artikel 11: Algemene gebruiksregels
 Artikel 12: Algemene aanduidingsregels
 Artikel 13: Algemene afwijkingsregels
 Artikel 14: Algemene wijzigingsregels
 Artikel 15: Algemene procedureregels
 Artikel 16: Overige regels
 Artikel 17: Overgangsrecht
 Artikel 18: Slotregel

6.3.4 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene gebruiksregels is een verbodsbepaling opgenomen ten aanzien van gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Ook is een voorwaardelijke gebruiksbeperking opgenomen ter realisatie, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing.

In de Algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de milieuzone als gevolg van het bodembeschermingsgebied.

In de Algemene afwijkingsregels en de Algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die voor het gehele plangebied gelden en die Burgemeester en wethouders de benodigde flexibiliteit bieden ten aanzien van het bestemmingsplan.

In de Algemene procedureregels is aangegeven welke procedures dienen te worden gevolgd ten behoeve van te verlenen omgevingsvergunningen, wijzigingen en nadere eisen.

In de Overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van andere wettelijke regelingen.

Tot slot zijn het Overgangsrecht en de Slotregel opgenomen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het plan moet worden vastgesteld.

Er is een exploitatieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Beek gesloten, waarin is vastgelegd:

- De verplichtingen van de initiatiefnemer
- De verplichtingen van de gemeente
- De bijdrage van de initiatiefnemer
- De afspraken betreffende het bouwrijp maken
- De verhaal overeenkomst planschade

Alsmede overige bepalingen ten aanzien van overdracht, nakoming en ontbinding.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

8 Overleg

Voordat de wettelijke procedure ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan, zoals omschreven in hoofdstuk 3 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden opgestart, wordt eerst het voorontwerp bestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden ten behoeve van overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling schrijft voor dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Tevens is voorafgaand aan de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan vooroverleg worden gevoerd met de provincie en het waterschap. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Na de overleggronde wordt de vaststellingsprocedure zoals omschreven in art. 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening opgestart. Deze procedure kan als volgt worden samengevat: de procedure start met een openbare kennisgeving (bekendmaking) van het ontwerp - bestemmingsplan, waarna het ontwerp - bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende een termijn van 6 weken door één ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp - bestemmingsplan kunnen worden ingebracht.

Vervolgens beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het plan. Na de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden 6 weken de tijd om tegen het plan in beroep te gaan. Het bestemmingsplan treedt de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.