

Woonhuis Grootgenhouterstraat 194 te Groot Genhout

Rapport Kwaliteitscommissie - Juni 2015



COLOFON

PRODUCT

Rapport Kwaliteitscommissie

STATUS

Definitief

OPDRACHTGEVER

Familie J. Bijen
Baron de Rosenlaan 7
6191 KK Beek

Telefoon: 046 4377628
Mail: jan@bijen.org

SAMENSTELLING EN ONTWERP

Heusschen Copier
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

Contactpersoon: Ramón Copier, Marc Lackmann
Telefoon: 043 458 34 37
Mail: info@hclt.nl



studioPAS architecten
Wolfeynde 10b
6191 EB Beek

Contactpersoon: Jerome Paumen
Telefoon: 046 436 24 80
Mail: info@studiopas.nl



Vandewall Planologisch Advies BV
Sint Martenslaan 26
6221 AX Maastricht



Contactpersoon: Charles Vandewall, Kenny Moonen
Telefoon: 043 321 76 13
Mail: info@vandewall-planologie.nl

PROJECTCODE

14546

VERSIEDATUM

15.06.2015

INHOUDSOPGAVE

6 1 INLEIDING

- 6 1.1 Context
- 7 1.2 Leeswijzer

8 2 AANBIEDINGSFORMULIER

10 3 STEDENBOUWKUNDIGE & LANDSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING

- 10 3.1 Kenschets huidige situatie
- 14 3.2 Kenschets huidige kernkwaliteiten
- 22 3.3 Kenschets van voor de planvorming relevant beleid
- 36 3.4 Programma van wensen / eisen
- 38 3.5 Stedenbouwkundig & landschappelijk concept
- 48 3.6 Stedenbouwkundig & landschappelijk ontwerpplan
- 52 3.7 Materialisatie bebouwing & terrein

58 4 SITUATIETEKENING BESTAANDE & NIEUWE SITUATIE

- 58 4.1 SITUATIETEKENING VAN DE BESTAANDE SITUATIE
- 59 4.2 SITUATIETEKENING VAN DE NIEUWE SITUATIE

62 5 MAATREGELEN & TEGENPRESTATIES

64 6 KAARTUITSNEDE BESTEMMINGSPLAN

68 7 BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFTEN

70 8 BOUWKAVELVOORSTEL

74 BIJLAGE

HOOFDSTUK

1 INLEIDING

1.1 CONTEXT

De initiatiefnemer is voornemens op de percelen aan de Grootgenhouterstraat 194 te Groot Genhout een vrijstaande woning te realiseren. Op het betreffende perceel staat momenteel alleen een schuur. In het verleden heeft er ook een woning gestaan. Deze woning is in juli 2009 door een brand verwoest en niet binnen twee jaar herbouwd. Het overgangsrecht, dat inhoudt dat bij een calamiteit zoals een brand een gebouw binnen twee jaar mag worden herbouwd, is verlopen. Ondanks het feit dat het deel van het plangebied waarop de woning wordt gebouwd al een woonbestemming heeft, is nieuwbouw van een woning niet toegestaan. Bovendien past de beoogde woning niet binnen het inmiddels vervallen bouwvlak.

De gemeente Beek kan daarom alleen medewerking verlenen aan het plan wanneer voor het perceel een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ook de benodigde natuurcompensatie planologisch-juridisch vastgelegd. Conform “Indieningsvereisten Kwaliteitscommissie Limburg” zijn in het voorliggend rapport alle relevante stukken opgenomen om het plan in de Kwaliteitscommissie in behandeling te nemen.

1.2 LEESWIJZER

De toelichting bij dit LKM-rapport bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform de “Indieningsvereisten Kwaliteitscommissie Limburg”. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het LKM-aanbiedingsformulier weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de ruimtelijke uitgangspunten van het plan en de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke structuren die daarbinnen aanwezig zijn.

In hoofdstuk 4 worden de tekeningen op schaal met de bestaande en nieuwe situatie aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de maatregelen en tegenprestaties aan de orde. Hoofdstuk 6 en 7 handelt over het vigerende bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. Deze toelichting wordt afgesloten met een bouwkavelvoorstel in hoofdstuk 8.

HOOFDSTUK

2 AANBIEDINGSFORMULIER

Kwaliteitscommissie Limburg



AANBIEDINGSFORMULIER KWALITEITSPROJECTEN LKM

t.b.v. de behandeling door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg voor projecten die vallen onder het LKM maar waar nog geen gemeentelijke uitwerking in een structuurvisie heeft plaatsgevonden.

ALGEMEEN

Datum: 15.06.2015

Gemeente: Gemeente Beek

Initiatiefnemer: Fam. Bijen

Korte omschrijving: De familie Bijen heeft een aantal jaren geleden een stuk grond in Groot Genhout verworven. Op dit perceel stond een woning en was al een tuin aangelegd. De woning is in 2009 door een brand verwoest. Omdat er geen gebruik is gemaakt van de herbouwverplichting van 2 jaar, is de bouwmogelijkheid formeel vervallen. De familie Bijen wil ter plaatse een nieuwe woning bouwen. In het kader van het LKM is sprake van de module: nieuwe solitaire woning. Dit betekent dat per m2 nieuwe woonbestemming een bedrag voor kwaliteitsverbeterende maatregelen gerealiseerd moet worden.

Bijzonderheden:

Regeling: (pijplijnplan VORM c.q. BOM+ of LKM zonder structuurvisie) LKM met structuurvisie

Eventuele afwijking van de regeling: niet van toepassing

(RODE) ONTWIKKELING

Informatie over de rode ontwikkeling

Adres: Grootgenhouterstraat 194

Plaats: Groot Genhout

Kadastrale gemeente: Beek

Kadastrale sectie en nummer: Gemeente Beek, sectie M, nummer, 435, 444 en 445

Vigerende bestemming: Wonen, Agrarisch met waarden - Landschap

Perspectief POL: Perspectief 4 "Vitaal Landelijk Gebied"; Zone buitengebied

Te realiseren functie(s) voor zover gelegen buiten de contour: Wonen, Tuin, Natuur

Oppervl te ontwikkelen perceel (in m2): 5.613 m², waarvan 1.137 m² woonbestemming

Te volgen RO-procedure: Bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.8 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening)

KWALITEITSBIJDRAGE (HOOGTE)

Eventuele afwijking:	-
Kwaliteitsverbetering:	In hoofdstuk 5 is een voorstel voor de kwaliteitsverbetering conform Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen.
Info over kwaliteitsverbetering:	Door de positionering van het woonhuis binnen het bestaande groene casco wordt het bouwinitiatief kwalitatief ingepast. Voor meer informatie iz. LKM-berekenig voor compensatieverplichting en tegenprestatie wordt verwezen naar hoofdstuk 5 "Maatregelen & tegenprestaties".
In de gemeente:	Beek
Kadastraal gemeente: Sectie en nummer	Gemeente Beek, sectie M, nummer, 435, 444 en 445
Vigerende bestemming:	Wonen, Agrarisch met waarden - Landschap
Perspectief POL:	Perspectief 4 "Vitaal Landelijk Gebied"; Zone buitengebied (POL 2014)
Nieuwe bestemming:	Wonen, Tuin, Natuur
Korte omschrijving:	De toekomstige kavel heeft een totaaloppervlakte van 5.613 m ² met hierbinnen een oppervlakte voor 'Natuurbestemming' van 2.830 m ² , een oppervlakte voor 'Woonbestemming' van 1.137 m ² en een oppervlakte voor 'Tuinbestemming' van 1.646 m ² . De uitbreiding voor de 'Woonbestemming' omvat 48 m ² ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming 'Wonen'.
Beoogde uitvoeringsdatum:	-
Te volgen RO-procedure:	Bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.8 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening)

CONTACT

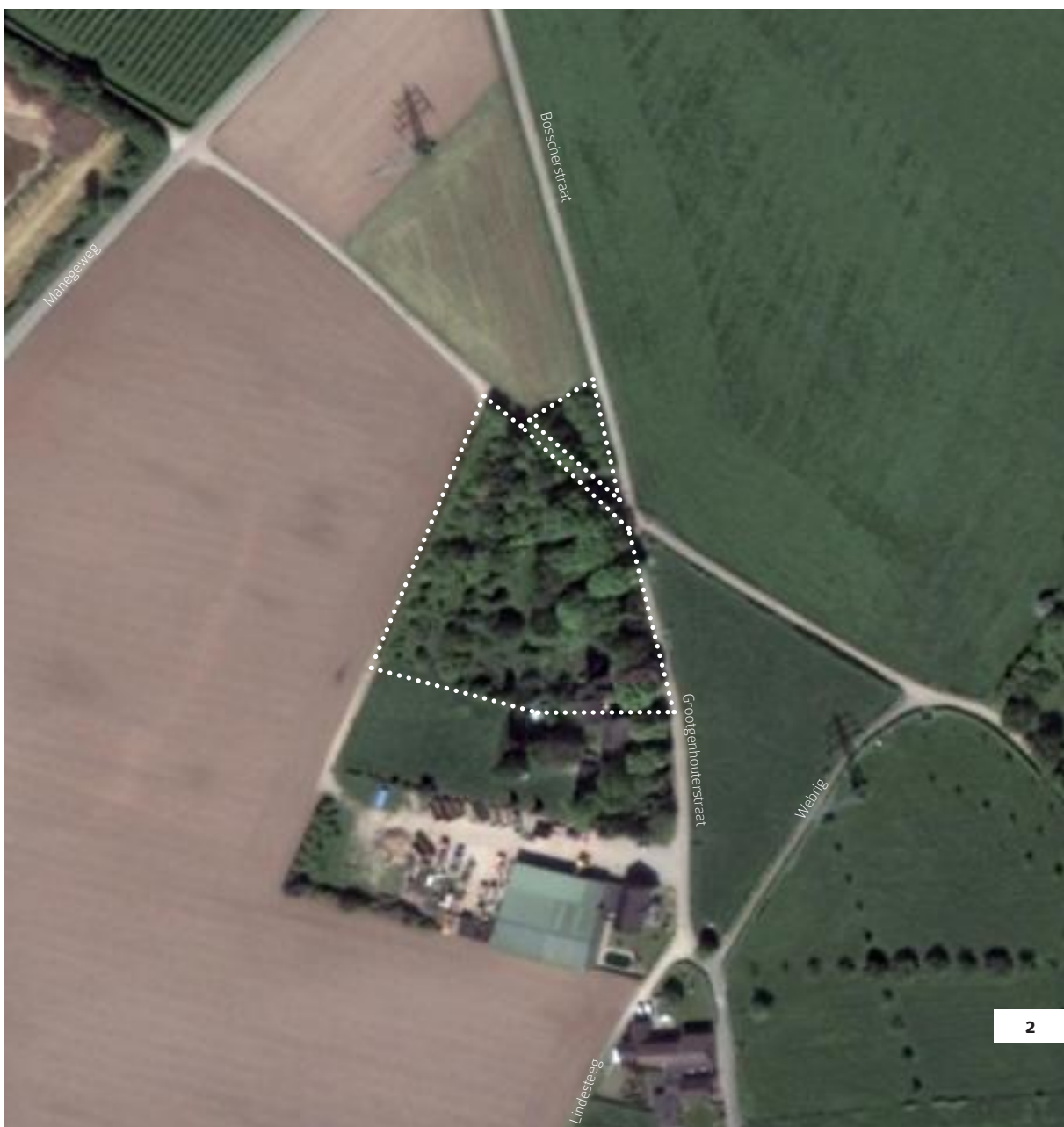
Breeweg 3
6305 AS Schin op Geul
info@kwaliteitscommissielimburg.nl



3 STEDENBOUWKUNDIGE & LANDSCHAPPELIJKE ONDERBOUWING

3.1 KENSCHETS HUIDIGE SITUATIE





-
- 1 Luchtfoto met ligging van het plangebied ten noorden van Groot Genhout
 - 2 Luchtfoto met ligging van het plangebied (ingezoomd)





- 3 Overzicht locatiefoto's
- 4 Locatiefoto: Vogelvlucht, vanuit zuidelijke richting
- 5 Locatiefoto: Aanwezige schuur op het perceel
- 6 Locatiefoto: Zuidoostelijke hoek van het plangebied
- 7 Locatiefoto: Noordoostelijke rand van het plangebied
- 8 Locatiefoto: Kleine perceel aan de noordelijke rand

3.2 KENSCHETS HUIDIGE KERNKWALITEITEN

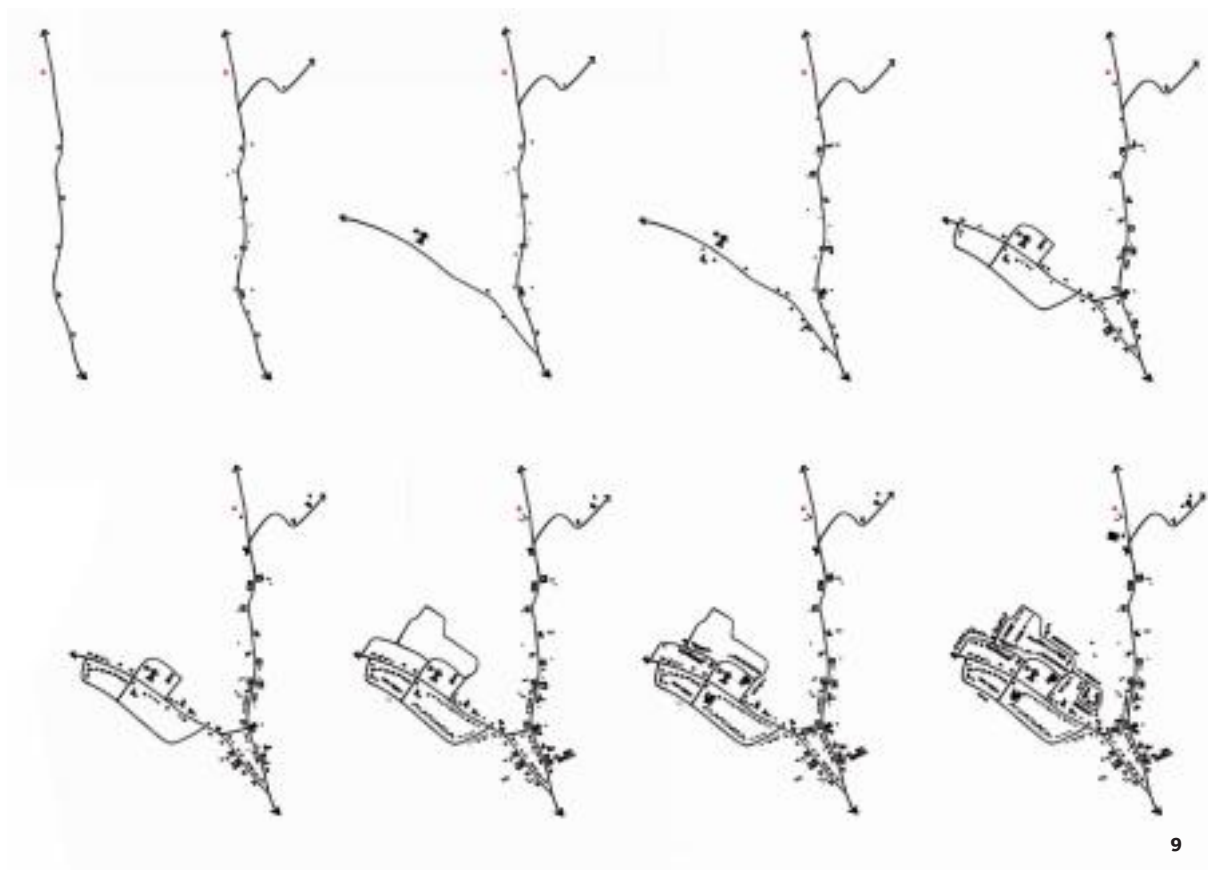
3.2.1 STEDENBOUW

Genhout

De locatie van het perceel is gesitueerd aan de rand van het dorp Genhout, circa 120 meter boven N.A.P. en circa 50 meter boven de kom van Beek. Als zodanig sluit Genhout aan bij het plateau van Schimmert, dat samen met de plateaus van Rijckholt, Bemelen, Hoog-Valkenburg, Oirsbeek en Doenrade deel uitmaakt van het plateau van Valkenburg. Oorspronkelijk was dit een oude Maasbedding, vandaar de meanderende, grillige lijn van de afzonderlijke hoogvlakten, uitgeslepen door zijrivieren van de Maas zoals de Geul en de Geleenbeek. Enige miljoenen jaren geleden verplaatste de Maasbedding zich van oost naar west, toen de bodem van Zuid-Limburg enigszins kantelde. Op de zand- en kiezelterrassen die achterbleven en waar later löss overheen waaide, liggen nu de genoemde plaatsen. Deze zand- en kiezellagen worden van oudsher ontgonnen op de plaatsen waar deze het gemakkelijkste te bereiken zijn en dat zijn vooral de hellingen waar die lagen vrijwel aan de oppervlakte

komen. De kiezelgroeven aan de Eerdshaag, de Sinsberg en tussen Spaubeek en Nagelbeek getuigen nog hiervan. Zo ook de recentelijk gesloten groeve Cijnsberg die op z'n 200 meter afstand van het perceel gelegen was.

Het ontstaan van de naam Genhout (het hout/het bos) heeft alles te maken met de ontginning van de hooglandbossen. Terwijl de Zuid-Limburgse dalen en ook de boorden van de Keutelbeek allang voor de Middeleeuwen een geregelde bewoning kenden, werd de grootschalige ontginning van de beboste plateaus pas in de twaalfde en dertiende eeuw ter hand genomen. Deze periode werd gekenmerkt door tal van veranderingen op economisch en landbouwkundig gebied. De opkomst van de steden zorgde ervoor dat de voorheen slechts op de eigen verzorging ingestelde boerengemeenschappen voor de markt gingen produceren. De voorheen bosrijke omgeving behoorde tot de landsheer van Valkenburg,



waarbij bosontginners zich op het plateau konden vestigen tegen betaling van een jaarlijkse cijns. Daardoor ontstonden de woonkerken Klein- en Groot-Genhout, Gebusselke en Weberig. Die laatste betreft het deelgebied waarbinnen de betreffende percelen vallen en niet te verwarren met de nabijgelegen straat Webrig.

Vervolgens verzadigden de gehuchten middels de kenmerkende lintbebouwing tot één gezamenlijke woonkern. De Grootgenhouterstraat meandert langs de diverse vakwerkwoningen waarvan vele vervolgens uitgroeiden tot de traditionele Limburgse Carréboerderij. Dit proces stagneerde begin 1900 met de komst van de Hubertusstraat en de daaraan gelegen Hubertuskerk, waar vervolgens een dorp omheen groeide. De Grootgenhouterstraat, lopende van het zuidelijk "Gebusselke" tot en met noordelijk "Weberig", kenmerkt zich met de karakteristieke lintbebouwing bestaande uit

opmerkelijk veel boerderijen. Vele naastgelegen gronden aan het lint worden vervolgens bebouwd en bewoond door meerdere generaties. Deze woningen, daterende vanaf 1945 tot en met heden, zijn incidenteel tussen de boerderijen terug te vinden.



10

Webrig

De naam Weberig is vermoedelijk afgeleid van de hof te Weyenberch. Weyenberch betekent letterlijk "opeenhoping van weiden", hetgeen nog altijd goed overeen komt met de plaatselijke situatie. Vóór de gemeentelijke herindeling van 1981 hoorden de twee nog bestaande huizen van het huidige Weberig tot de gemeente Spaubeek en de parochie Genhout. Onze locatie werd in het verleden ook wel aangeduid als Op de Aks of Aeks, waarschijnlijk omdat de driehoek qua vorm lijkt op een bijl. Genoemde driehoek bestaat thans uit enkele percelen weiland. Daarop hebben in de vorige eeuw twee woningen gestaan.

Het betreffende perceel is letterlijk de sluitsteen van de lintbebouwing aan de Grootgenhouterstraat. Het naastgelegen kavel met een woning daterende uit omstreeks 1940 is vermoedelijk langer bewoond. Op het perceel zelf troffen we tot eind 2009 een houten chalet met berging aan die jarenlang bewoond werd door een kunstenaar. Op het perceel is groenvoorziening al jarenlang dominant aanwezig, getuige ook de luchtfoto omstreeks 1985. Na verkoop van het perceel is het chalet in 2009 getroffen door brand en sinds die tijd niet meer bewoond.



11



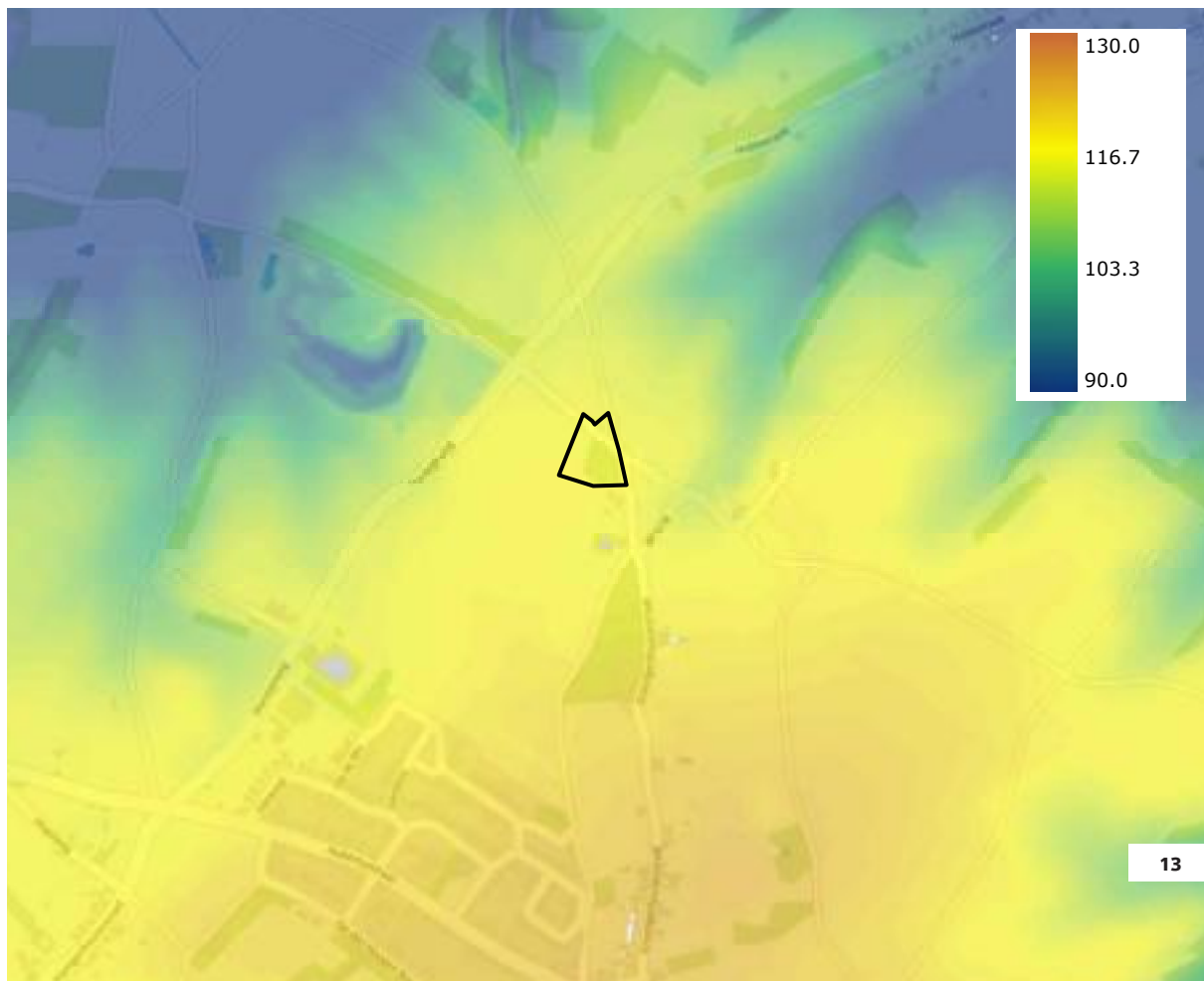
12

3.2.2 LANDSCHAP

Hoogteligging

Het plangebied is gelegen op een heuvelplateau ten oosten van Beek.. Op de AHN-kaart is de relatief hoge ligging van het plangebied in het noordelijke gedeelte van het heuvelplateau zichtbaar. Ten westen van het plangebied is groeve Cijnsberg zichtbaar evenals een droogdal ten oosten van het plangebied. De

maaiveldhoogtes van het plangebied variëren tussen 115,40m tot 116,95m +NAP. Hierdoor is er nauwelijks sprake van grote hoogteverschillen. Door de ligging op het heuvelplateau behoort het plangebied ruimtelijk gezien tot het dorp Groot Genhout.



Groenstructuur

Kenmerkend voor het plangebied is de hoge dichtheid aan groen en het aantal bomen. Deze groenstructuur is een restant van de voormalige tuin en vormt een duidelijk contrast met het aangrenzend agrarisch landschap. Aan de zuidoostelijke rand van het plangebied, ter plekke

van het beoogd bouwvlak, is de groenstructuur minder robuust. Deze zone bestaat grotendeels uit struweel en ruigte als gevolg van de woningbrand in het jaar 2009.



3.2.3 CULTUURHISTORIE

De topografische kaarten brengen de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied rond het begin van de 20e en 21e eeuw in beeld. Langs de Grootgenhouterstraat ontstond een lintbebouwing met vrijstaande bebouwing. Ter hoogte van het plangebied lag destijds een tuin. De afgelopen 100 jaar is het stedelijk weefsel van Groot Genhout aanzienlijk veranderd, vooral aan de rand van het dorp ten zuiden van Lindeveld. De typerende

lintbebouwing heeft zich door de tijd heen uitgebreid in noordelijke richting. Een andere ruimtelijke karakteristiek van het dorp zijn de open ruimtes tussen de bebouwing aan de Grootgenhouterstraat welke zicht bieden op het omringend landschap. De zuidelijke rand van het plangebied kenmerkt zich door een grovere korrel die zonder enig landschappelijk tegenwicht in het open landschap ligt.



15 Topografische kaart (rond 1910)

16 Topografische kaart (2005)

3.2.4 ECOLOGIE

De locatiefoto's geven een impressie van het plangebied met het aantal bomen en de robuuste groenstructuur. In het plangebied staan geen monumentale en/ of beeldbepalende bomen die onder de kapverordening van de gemeente vallen. Aangezien het plangebied als tuin in gebruik is, zijn vooral algemene en wijd verspreide natuurwaarden in het plangebied te verwachten. Op basis van het gebruik en de inrichting van de tuin is de

aanwezigheid van beschermde diersoorten uit te sluiten. Deze informatie is gebaseerd op het uitgevoerde Flora & fauna onderzoek van bureau Meervelt, november 2014.

De landschappelijke kwaliteit van het plangebied en het respecteren van de bestaande bomenstructuur is een essentieel uitgangspunt bij de planvorming.



17 Locatiefoto: Oostelijke rand met groenstructuur

18 Locatiefoto: Entreesituatie met beplanting

3.3 KENSCHETS VAN VOOR DE PLANVORMING RELEVANT BELEID

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 07.07.2011). Binnen dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:

Bestemming 'Wonen'

Ongeveer een kwart van het plangebied, het zuidoostelijke gedeelte, is bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep, met een maximaal oppervlak van 35 m²;
- voor- en achtertuinen;
- wonen in woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (binnen het onderhavige plangebied niet van toepassing).

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

Het grootste deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- behoud van landschappelijke elementen, zoals bomenrijen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – waardevol landschapselement';
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- hagelnetten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hagelnetten';
- extensieve dagrecreatie.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.



Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op gronden met deze dubbelbestemming, welke een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, mag niet worden gebouwd. Dit verbod is niet van toepassing op:

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

Dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding

Een klein gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Het betreft een strook aan de oostzijde van het perceel met nummer 444. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het transporteren van energie via hoogspanningsverbinding(en);
- de bescherming, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding.

3.3.2 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen'. Het uitoefenen van de woonfunctie is ter plaatse dan ook toegestaan. Nieuwbouw is echter in de regels van het vigerende bestemmingsplan uitgesloten. Op het betreffende perceel heeft voorheen een woning gestaan. Deze is echter na een calamiteit niet binnen twee jaar herbouwd. Hiermee is het overgangsrecht verlopen en wordt de beoogde woning gezien als een nieuwe woning. Daarnaast past de beoogde woning niet binnen het voorheen geldende bouwvlak dat op de verbeelding voor dit perceel is opgenomen. De beoogde woning kan derhalve alleen mogelijk worden gemaakt middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

3.3.3 Beleidskader - Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrictlijn (Natura 2000)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn.



De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,1 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Gezien de ruimte afstand tussen het plangebied en het genoemde Natura 2000-gebied zal het plan geen negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats in het gebied. De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

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.

Uitgangspunten 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 behouden 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.

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) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen,

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

21

primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Onderhavig plan - Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 november 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201302867/1/R4) waarin drie nieuwe woningen buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd. De Afdeling stelt zich op het standpunt dat bij de realisatie van drie woningen geen sprake is van een woningbouwlocatie. Dit om de eenvoudige reden dat de realisatie van drie woningen dermate kleinschalig is, dat een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling geen woningbouwlocatie kan worden genoemd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de bouw van slechts één woning, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende bestemmingplan.

Verdrag van Valetta (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.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en

gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

3.3.4 Beleidskader - Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiegemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het POL 2006 (actualisatie 2011) zijn:

- een uitnodigender beleid: er is gevraagd om een uitnodigend en inspirerend POL. De afwegingprocessen dienen al vanaf het eerste begin gericht zijn op kwaliteit. De aanpak van de verschillende vraagstukken bevat steeds weer een uitnodiging aan partners om mee te helpen bij het realiseren van de ambities. Een duidelijk voorbeeld van de uitnodigende aanpak is de zilvergroeene natuurzone waar het benutten van kansen voorop staat (gestimuleerd door provinciale cofinanciering), en niet het stellen van beperkende regels.

- veel ruimte voor gemeenten: het POL nodigt gemeenten uit een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en de provincie. Als basis daarvoor bevat het POL, anders dan hiervoor, uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Deze zijn samen met de gemeenten opgesteld en zijn dan ook gezamenlijke visies. Minder dan voorheen richten de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt. Een instrument als het LKM (Limburgs kwaliteitsmenu) is al overgedragen aan gemeenten, de lopende evaluatie moet uitwijzen of daarin verdere stappen gezet kunnen of moeten worden.

- duidelijk als het nodig is: de provincie pakt de regierol voor een aantal thema's nadrukkelijk op, sterker dan voorheen. De provincie bevordert dat de hierboven genoemde regionale afspraken er wel komen, met voldoende voortvarendheid en niet-vrijblijvend. Nieuw in het POL2014 is dat daarvoor naast het instrument van de bestuursovereenkomst ook de verordening wordt ingezet. Dan gaat het wel om bepalingen met een voorzorgkarakter. Het hoofdstuk ruimte van de verordening bevat nauwelijks nieuwe sturende bepalingen.

- LimburgAgenda centraal: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.

- eenvoudiger beleid: het aantal perspectieven is beperkt ten opzichte van het POL2006. In het landelijk gebied wordt nog maar een vierdeling gehanteerd. In onderstaand schema is de nieuwe perspectievenindeling weergegeven ten opzichte van de indeling uit het POL 2006:

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	
P3 Veerkrachtig watersysteem	Bronsgroene landschapszone
P4 Vitaal landelijk gebied	
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	Buitengebied
P6 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	Onderscheid vervalt. Samengevoegd tot
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

22



23



24

22 Tabel POL 2006-Perspectieven en POL 2014-Zones

23 Uitsnede uit het POL 2014

24 Legenda POL 2014

Voor het voorliggende plangebied geldt dat 'Perspectief 4' uit het POL 2006 wordt veranderd in de zone 'Buitengebied'.

De zone 'Buitengebied' is toegewezen aan gronden die niet aan een natuur- of landschapszone zijn gekoppeld. Binnen deze gebieden, met een hoofdzakelijk een agrarisch karakter, zijn de volgende beleidsaccenten van kracht:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond (met name grondwater/drinkwater).

Het accent ligt op landbouw en bodemgebruik en -kwaliteit. Er zijn geen provinciale doelstellingen met betrekking tot solitaire woningbouw opgenomen. Het plan voldoet mede aan de uitgangspunten van het POL2014 omdat de realisatie van de woning plaatsvindt op gronden die reeds een woonbestemming hebben en omdat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. Bovendien betreft de nieuwe woning een zeer duurzame woning (Eco Barn).

De uitgangspunten uit het POL2014 vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende plan.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is om gemeenten en de provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

Op basis van het POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in de volgende tien modules:

- 1) nieuwe landgoederen;
- 2) gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 3) niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 4) agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- 5) uitbreiding glastuinbouw;
- 6) uitbreiding bedrijventerreinen;

- 7) uitbreiding solitaire bedrijven;
- 8) nieuwe (solitaire) woningen;
- 9) projectmatige woningbouw in uitleggegebieden;
- 10) overige (gebouwde) functies.

Onderhavig plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning en wordt daarom gecategoriseerd in de module 'nieuwe solitaire woningen'.

Module 'Nieuwe solitaire woningen'

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd, zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en versterking. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit beleid in eerste instantie vormgegeven door middel van het Contourenbeleid: binnen de contouren kan gebouwd worden, daarbuiten niet. Uit een evaluatie van het beleid in 2004 is echter gebleken dat de contouren te 'hard' waren. Het bleef wenselijk het bouwen van een beperkt aantal woningen in het buitengebied onder een aantal duidelijke voorwaarden toe te staan.

Het beleid uit de module 'Nieuwe solitaire woningbouw' is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt, of indien op een woonbestemming via een bestemmingsplanwijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen in 'het vrije veld' blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken.

Normering nieuwe (solitaire) woningbouw

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn. Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te stimuleren wordt de kwaliteitsbijdrage per gemeente afgestemd op het lokale prijsniveau. Dat betekent dat in 'dure' gemeenten een hogere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd dan de drempelwaarde. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage 100,- euro per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing en natuurcompensatie

zoals deze in het Limburgs Kwaliteitsmenu worden voorgeschreven is verwoord in paragraaf “Maatregelen en tegenprestaties”.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen ‘ongewenste’ woningen bij komen. De term ‘ongewenst’ wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt ‘op slot’ gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen:

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder ‘harde’ plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij ‘zachte’ plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte

plan capaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de ‘harde’ plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, bezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Gedeputeerde Staten hebben het voornemen om hierin een uitzondering op te nemen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden. Voor belanghebbenden verandert er hierdoor per saldo niets.

artikel 1	1a	De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij de sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
artikel 2		er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
artikel 3		Projecten van strategisch belang: - A2 en Belvédère (Maastricht); - Zitterd Revisited (Sittard); - Maankwartier (Heerlen).

25

Gewijzigde Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2014)

De Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- a) het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of;
- b) het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of;
- c) naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van

het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de Omgevingsverordening, of;

d) het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk wordt gemaakt.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van één woning. De Verordening Wonen Zuid-Limburg is dan ook niet van toepassing op het plan.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' uit 2008 signaleert dat (de woningmarkt in) de Westelijke Mijnstreek de komende 20 tot 25 jaar zal worden geconfronteerd met een veroudering en een afname van de bevolking, een gestage economische groei van gemiddeld 2% per jaar, het onder druk komen te staan van het voorzieningendraagvlak en een aanzienlijke herstructureringsopgave van het woningbestand.

Ondanks de gesignaleerde ontwikkelingen kent de Westelijke Mijnstreek een aantal te verzilveren kansen, waaronder:

- de Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;
- de gewenste herstructureringsopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- de noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- door de afname van de bevolking ontstaat meer ruimte per persoon.

Het voorliggende bestemmingsplan behelst de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee neemt de woningvoorraad toe met één woning. Conform het beleid uit de Woonmilieuvisie zal fysiek gecompenseerd moeten worden in de vorm van het duurzaam onttrekken van één woning aan de woningvoorraad. De toe te voegen woning dient kwantitatief gecompenseerd te worden. Omdat het plan de realisatie van slechts één woning betreft, kan, als alternatief voor de fysieke compensatie (in de vorm van slopen), financiële compensatie worden toegepast. Deze alternatieve compensatie is geregeld in de gemeentelijke Beleidsregel 'compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011

In de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'kansen voor een evenwichtige woningmarkt' zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De krimp maakt immers een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Met de regionale structuurvisie streeft de regio een hogere kwaliteit van wonen na door ontwikkelingen te stimuleren. Prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk tot zeer landelijk. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe wooncentrumfuncties versterkt worden door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op het creëren van ruimte en 'vergroenen'. Versterking van de bestaande woonmilieus staat voorop en de toevoeging van betaalbare, duurzame en kwalitatief

hoogwaardige woningen is nodig. Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven.

In deze structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën plannen:

- Categorie 1: lopende herstructurering. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASS en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.
- Categorie 2: plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning en/of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst. In totaal gaat het om 2.338 woningen in circa 60 plannen. Voorbeelden van plannen die vallen binnen een vastgesteld bestemmingsplan zijn Vondelstade Beek, Stegelenhof Oirsbeek, Kanaalboulevard Urmond, De Haese in Sittard-Geleen en Hof van Langfoor in Sittard. Er is een tiental plannen waaronder alleen een privaatrechtelijke realisatieovereenkomst ligt, zoals centrumplan Stein en Aldenhof in Born.
- Categorie 2b: plannen die per 1 januari 2010 niet voldeden aan de criteria genoemd bij categorie 2, maar die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen. In Beek en Schinnen is het aantal plannen binnen categorie 2 beperkt, waardoor ook de realisatie van kwaliteitsambities minder makkelijk mogelijk zijn. Voor de gemeenten Beek en Schinnen introduceert de regio een categorie 2b. Het gaat om plannen die nog geen harde status hebben, maar die wel van groot belang zijn voor beide gemeenten en aan minstens drie kwaliteitscriteria voldoen;
- Categorie 3: alle overige plannen, die niet voldoen aan de criteria van categorie 1 en 2, waaronder ook nieuwe initiatieven.

Categorie 3

Onderhavig plan wordt gecategoriseerd in categorie 3. Op het betreffende perceel heeft weliswaar voorheen een woning gestaan, maar deze is na een calamiteit in 2011 niet binnen twee jaar herbouwd. Hiermee is het overgangsrecht verlopen en wordt de beoogde woning beschouwd als een nieuw initiatief.

Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie het zogenoemd 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:

- Versterken woonmilieu: in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.

- Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten: in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads) wijken.

- Inbreiding gaat voor uitbreiding: dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.

- Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones: in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.

- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

Toetsing van het onderhavige plan aan de 'kwaliteitszeef'

De realisatie van de beoogde woning betekent een versterking van het woonmilieu ter plaatse, daar het betreffende perceel momenteel in onbruik is geraakt. Door middel van het realiseren van een nieuwe kwalitatief hoogwaardige woning op het perceel waar de voormalige woning is afgebrand, wordt de omgevingskwaliteit dusdanig verbeterd dat er sprake is van een versterking van het woonmilieu. Daarnaast sluit het plan aan bij het criterium dat het plan dient aan te sluiten bij een kansrijk woningmarktsegment. Het plan voorziet in een

koopwoning in het duurdere segment. Voorts sluit het plan aan bij het criterium 'inbreiding gaat voor uitbreiding', omdat de beoogde woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand wooncluster in het buitengebied. Op het naastgelegen perceel bevindt zich thans een woning en beide percelen hebben thans de bestemming 'Wonen'.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de criteria uit de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011. De saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' wordt afgewikkeld middels een financiële compensatie conform de gemeentelijke Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' (zie navolgende paragraaf).

Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek hebben d.d. 07.02.2013 de Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Deze beleidsregel dient ter nadere uitwerking van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. In geval van zeer kleine (particuliere) locaties is het niet altijd haalbaar de gewenste compensatie ('1 woning erbij = 1 woning eraf') fysiek te realiseren. Bij kleine woningbouwinitiatieven geldt daarom een andere richtlijn ten aanzien van de compensatie. Bij deze kleine locaties wordt een financiële bijdrage voor de compensatie gevraagd. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de transformatie van de woningvoorraad.

Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is conform deze beleidsregel alleen mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1) woningcompensatie door middel van fysieke sloop op projectniveau is niet mogelijk;
- 2) het kleine woningbouwinitiatief kan niet uitgeruild worden met een categorie 2 of 2b plan;
- 3) het kleine woningbouwinitiatief voldoet aan minstens drie van de vier criteria uit de kwaliteitszeef van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

De gemeente Beek is bevoegd de Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' toe te passen. In het onderhavige plan vindt, door de beoogde natuurontwikkeling, een verbetering plaats voor de omgeving. Derhalve heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek aangeboden om de fysieke sloopverplichting over te nemen. Hiertoe zal door de initiatiefnemer van het bouwplan een financiële bijdrage voor deze compensatie worden geleverd.

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

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

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

Eén van de dragers van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is een aantrekkelijke woongemeente. Ook in de komende twintig jaren zal Beek een aantrekkelijke woongemeente blijven met voorzieningen voor zowel jong als oud. Het voorliggende plan behelst de realisatie van een woning en de daarmee gepaard gaande groene tegenprestatie/natuurontwikkeling. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat binnen de gemeente Beek.

Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

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

Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst.

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

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

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

Eén van de ontwikkelprincipes in de Structuurvisie Beek 2012-2022 is “Behoud door ontwikkeling”. Dit ontwikkelprincipe gaat uit van het verzilveren van kansen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie, met als doel de karakteristieken, samenhang, structuur en contrasten in stand te houden en te versterken. Rode ontwikkelingen die qua aard en schaal passen in de omgeving fungeren als aanjager en drager voor andere gewenste ontwikkelingen (zoals natuur en landschap). Behoud door ontwikkeling als ontwikkelprincipe behelst daarmee onder meer:

- geen conserverende houding ten aanzien van landschap en cultuurhistorie, maar kansen benutten en rode ontwikkelingen niet zien als een doel op zich, maar vooral als een drager voor gewenste ontwikkelingen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie;

- landschap als onderlegger: sluit bij nieuwe ontwikkelingen binnen of aan de dorpsranden, linten en clusters aan bij de aanwezige landschappelijke karakteristieken, versterkt daarbij de aanwezige variatie in landschapstypen- en elementen en de onderscheidende kenmerken en identiteit van het betreffende gebied.

Het onderhavige plan is niet specifiek benoemd in de structuurvisie, maar is wel passend in het genoemde ontwikkelprincipe mits de tegenprestatie ingezet kan worden op gewenste groene ontwikkelingen. Een gedegen landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie Beek 2012-2022.

Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

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 Valetta (Malta) uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgen gemeenten de zorgplicht voor het cultureel erfgoed binnen de eigen gemeentegrenzen en zijn initiatiefnemers van ruimtelijke projecten verplicht rekening te houden met de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Daarbij is tevens het ‘veroorzaker-principe’ ingevoerd: de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek, behalve als aantoonbaar sprake is van excessieve kosten.

In het kader van de nieuwe Monumentenwet zal bij ruimtelijke ontwikkelingen van gemeenten een oordeel worden verwacht over de omgang met bekende of te verwachten archeologische waarden. Daarbij speelt niet alleen het archeologisch belang een rol, maar ook vaak een economisch of sociaal belang. Om tot een verantwoorde belangenafweging te komen, is het voor een gemeente verstandig om een eigen archeologiebeleid te formuleren. Een gemeentelijk archeologiebeleid biedt de mogelijkheid om op een samenhangende manier om te gaan met het aspect archeologie binnen een gemeente. Het kan tevens voorkomen dat archeologie te laat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt betrokken met alle financiële en vertragende gevolgen van dien. Op grond van de Wamz krijgen gemeenten twee jaar de tijd een gemeentelijk archeologiebeleid te ontwikkelen.

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

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

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

De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;

- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan "van meer naar beter". Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving.

3.4 PROGRAMMA VAN WENSEN / EISEN

Het kavel kent enkele pijnpunten, waaronder de hoogspanningsmasten met magneetveldzone. In nabijheid van het perceel ligt een woning en het grondverzetbedrijf Keulers met een eigen toegangsweg. Dit is ook de locatie die zicht geeft op het Chemelotterrein (zie afbeelding rechter pagina).

De nieuwbouw vervult een "poortwachtersrol" t.o.v. de achterliggende historische lintbebouwing. Hierin zal de oorsprong met de daaropvolgende groei deels zichtbaar worden gemaakt. Deze essentiële uitgangspunten worden in het volgende hoofdstuk "Stedenbouwkundig & landschappelijk concept" uitgebreid toegelicht.

De bouwmassa's bestaan uit dorps- en boerenproporties, waarbij grote dakvlakken afleesbaar zullen blijven. De massa's zijn opgesplitst in twee volumes, de schuurtypologie waarin het woonprogramma is ondergebracht en de staltypologie die gebruikt wordt als berging. Het wonen bevindt zich hoofdzakelijk op het begane grond niveau i.v.m. een levensloopbestendig programma. Het souterrain is o.a. in gebruik voor extra slaapprogramma's.

De schuur is noordelijk georiënteerd en heeft grote overhellende daken die zicht op de nabijgelegen hoogspanningsmasten ontnemen (zie principedoorsnede). Het woonprogramma ligt mede door de magneetveldzone op ongeveer 1/3 van het totale perceel, waardoor het voorliggende erf een semiopenbaar karakter heeft en de schuurtypologie beter afleesbaar is. De woonschuur is ten opzichte van de stal en het belendende perceel 70° gedraaid. Achter beide volumes bevindt zich het private deel voorzien van een landelijk karakter. Hier is ook een retentievijver die mede de landelijke omgeving spiegelt en extra daglicht reflecteert onder de overhellende daken.

De initiatiefnemer heeft een hoog ambitieniveau uitgesproken t.a.v. van een drietal speerpunten; duurzaam, gebruiksvriendelijk en levensloopbestendig.

Ten aanzien van duurzaamheid zal de gehele woning energieneutraal worden ontwikkeld conform het "Active

House"-concept. De heer Prof. dr. ir. Jos Lichtenberg van de TU Eindhoven is de aangewezen adviseur voor het "Active House"-concept dat in het voorliggend plan wordt omgezet.

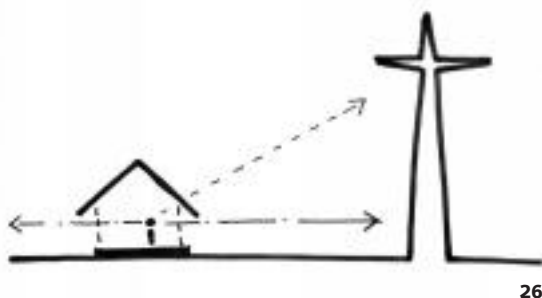
Een "Active House" is een gebouw dat energiezuinigheid combineert met specifieke aandacht voor het binnenklimaat. Daarbij richt het zich op de gezondheid en het welzijn van de bewoner of de gebruiker. Hiervoor worden internationale richtlijnen voor architecten, adviseurs, installateurs en bouwondernemers gehanteerd. Een aantal belangrijke aspecten die nader onderzocht zullen worden zijn:

- energie: positieve bijdrage aan de energiebalans & meer energieproductie dan energiegebruik
- comfort: gezond & comfortabel leven
- milieu: positief effect op het omgevingsmilieu.

Om het gebruiksgemak te vergroten zal de gehele woning worden voorzien van een uitgebreid Domotica systeem. Middels tal van elektronische toepassingen kan men vervolgens op elke plek en op elk tijdstip tal van functies aan sturen die betrekking hebben op:

- zorgen: alarmeren, bedienen
- communicatie: veiligheid, intercom, beeldbellen
- werken: telewerken, interne cloud
- ontspannen: multimedia
- comfort: verwarmen, koelen, ventileren, verlichten
- energie: telemetrie
- huisvesting: beheerssystemen

Om het gehele woonhuis levensloopbestendig te realiseren zal het Handboek Woonkeur er op worden nageleefd. Zo zullen alle maatregelen worden gehanteerd zoals die omschreven staan in het Basispakket deel C. Verder zal de gehele woning en toegang tot de woning rolstoel toegankelijk worden uitgevoerd. Voor de niveau-overbrugging in de woning wordt gebruikt gemaakt van een personenlift naar alle drie de etages.



26

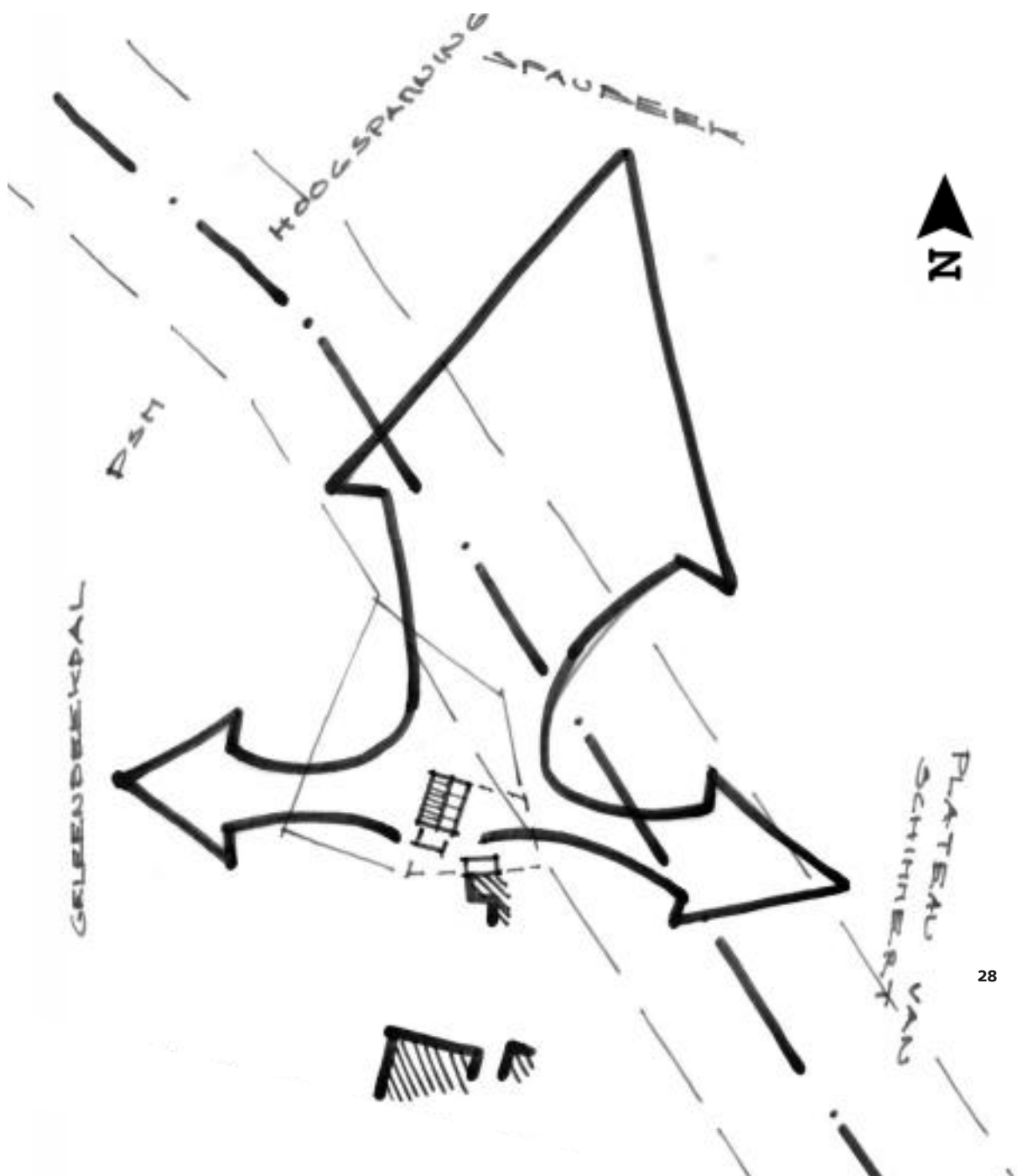


27

26 Principedoorsnede m.b.t. hoogspanningsleiding

27 Principedoorsnede m.b.t. bezonning & duurzame retentievijver

28

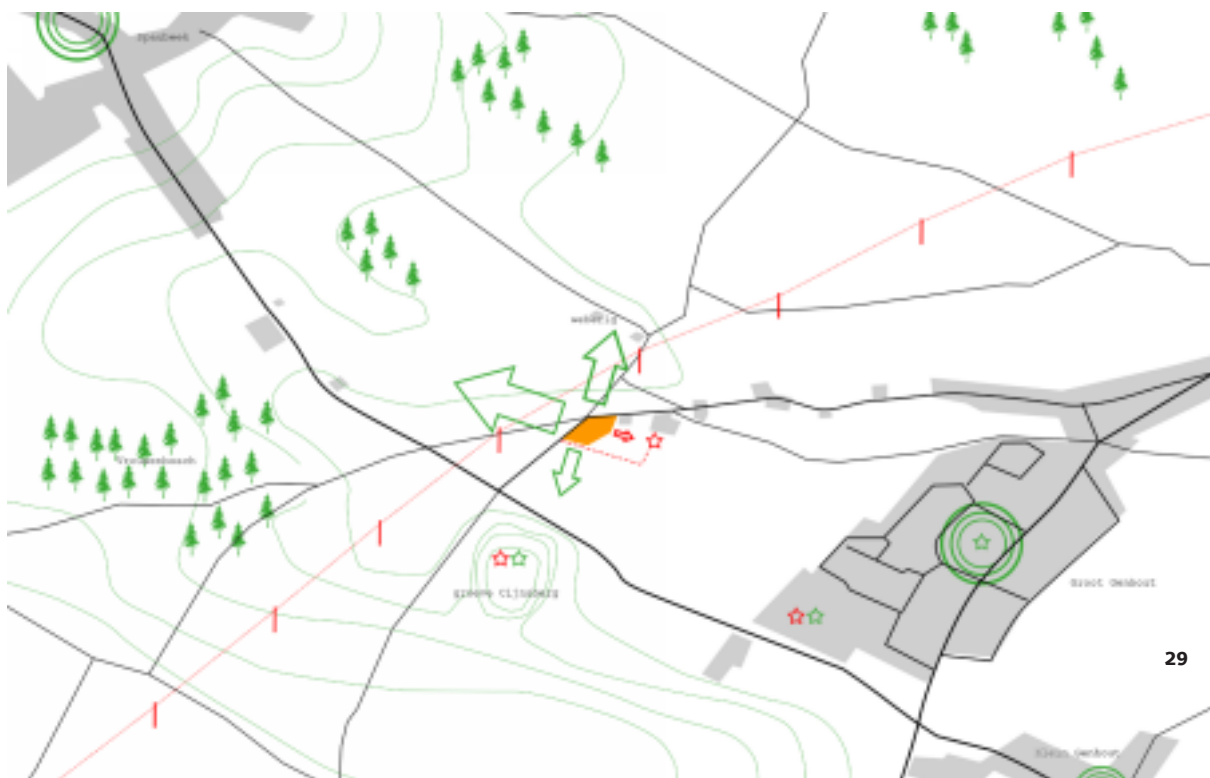


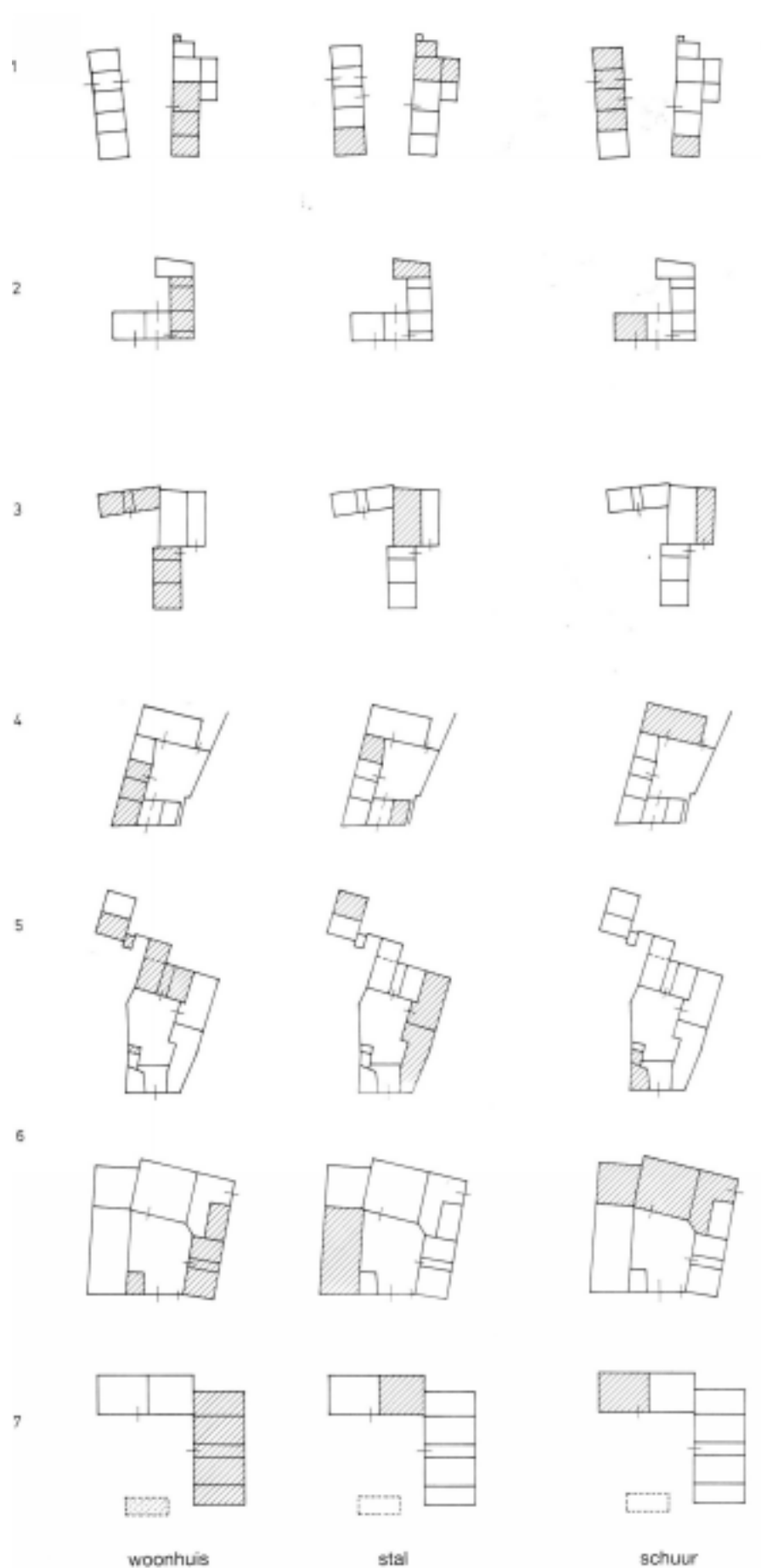
3.5 STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK CONCEPT

Zoals voorgaand te lezen valt kent de huidige locatie nagenoeg geen bouwhistorie die mede bepalend kan zijn voor de planvorming. Echter het ontstaansrecht van Weberig alsmede de Grootgenhouterstraat heeft meer dan voldoende cultuurhistorische aangrijpingspunten die de planvorming beïnvloeden. De nieuw te realiseren bebouwing heeft een poortwachtersrol t.o.v. de erachter gelegen lintbebouwing. Ook de locatie zelf kent een hoge landschappelijke en ecologische waarde. Door zijn hoogteligging aan de rand van het plateau is er een 270 graden blikveld over het Geleenbeekdal tot en met de kern van Spaubeek. In deze groene context zijn de hoogspanningskabels dominant aanwezig en dragen mede door de magneetveldzone van 40m bij aan de locatie van het bouwinitiatief.

3.5.1 STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

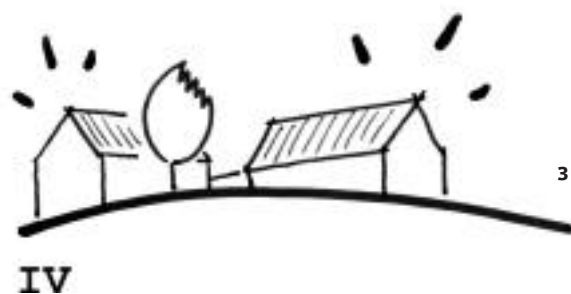
De intentie van het bouwinitiatief is om mede te refereren naar het ontstaansrecht van de straat waarin het gelegen is. Door expansiedrift van de boerenbedrijven in de 19e eeuw zijn de oorspronkelijke woningen grotendeels vervangen door statige gemetselde carréboerderijen, sporadisch zijn nog oorspronkelijke vakwerkconstructies terug te vinden. Enkele als zelfstandig woonobject en andere als onderdeel van de carré.



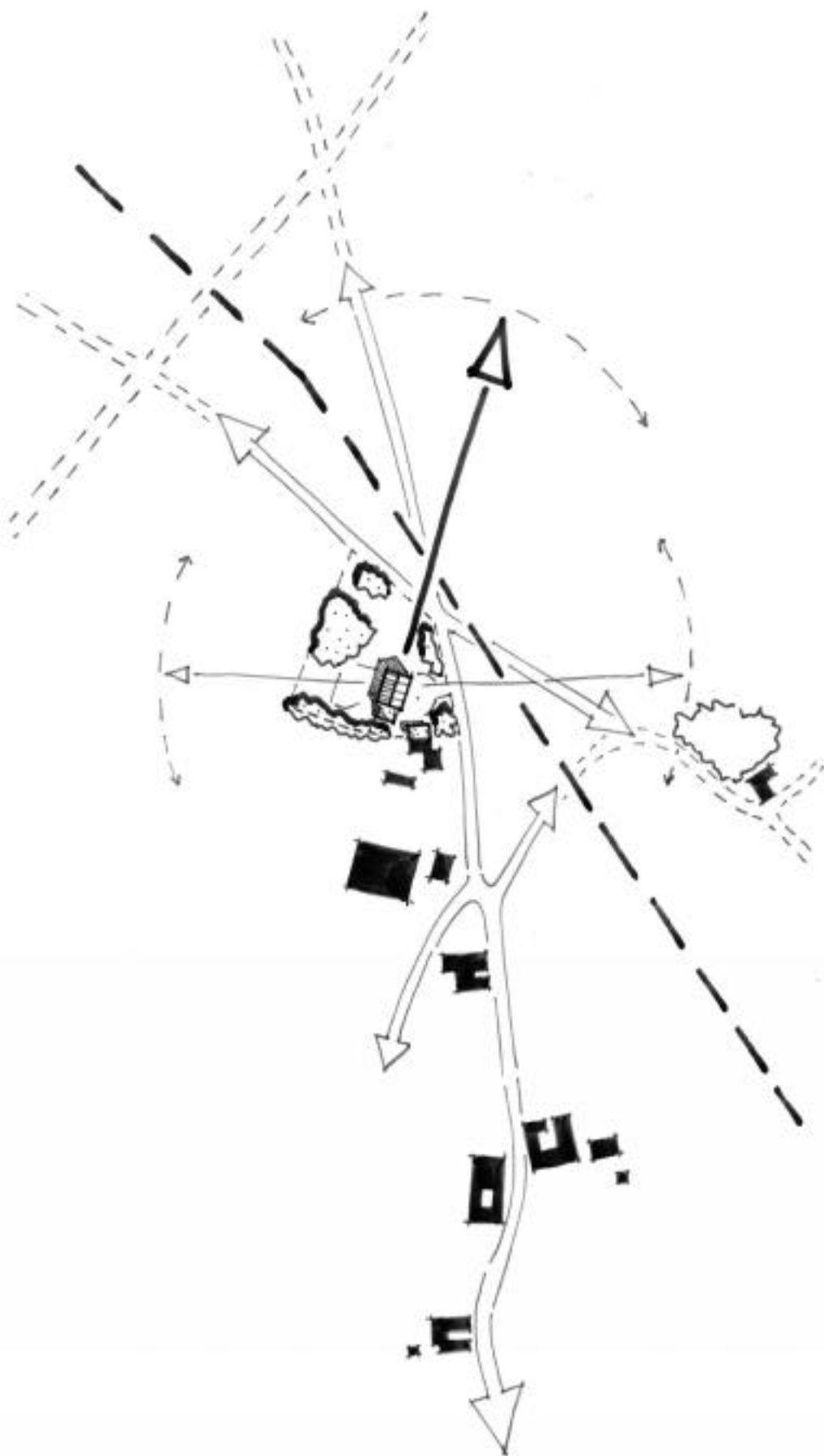


De bestaande bebouwing betreft heldere afleesbare volumes die verstrooid liggen aan het lint. De glooiende weilanden worden afgewisseld met zadeldaken en meidoornhagen. De tand des tijds is afleesbaar aan de ingezakte kapvorm. Het nieuwbouwvolume conform vakwerkprincipes is een eerste nederzetting op het perceel die al een groei heeft meegemaakt. Hierdoor zijn twee heldere afleesbare volumes te maken, schuur- en staltypologie, die worden opgenomen in het omringende landschap.

Van oorsprong lagen vele van deze eerste nederzettingen op een afstand van de hoofdas, hierdoor ontstaat mede de vrijheid om privacy te bergen en de belevingswaarde van publiek naar privaat zo organisch mogelijk en conform de huidige standaarden te houden. De woning is nadrukkelijk noordelijk georiënteerd om naast het garanderen van de mooiste vergezichten ook de bestaande hoogspanningsmasten te verbloemen middels uitkragende dakoverstekken.



31



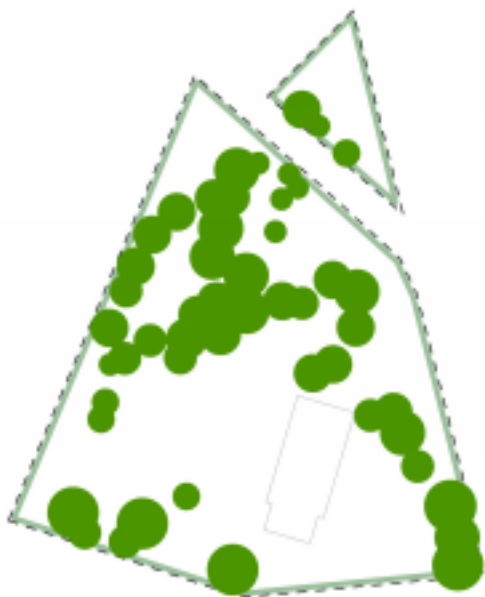
32

3.5.2 LANDSCHAPPELIJK CONCEPT

Om het bestaande landschap een kwaliteitsimpuls te geven is het belangrijk om de karakteristieke aspecten van het landschap te versterken en het gebouw landschappelijk in te passen. Uit de analyse van het plangebied komt naar voren dat de percelen al in het jaar 1910 (of zelfs vroeger) als tuin in gebruik waren. Vanuit landschappelijk oogpunt fungeert de bomenstructuur als het DNA van de plek.

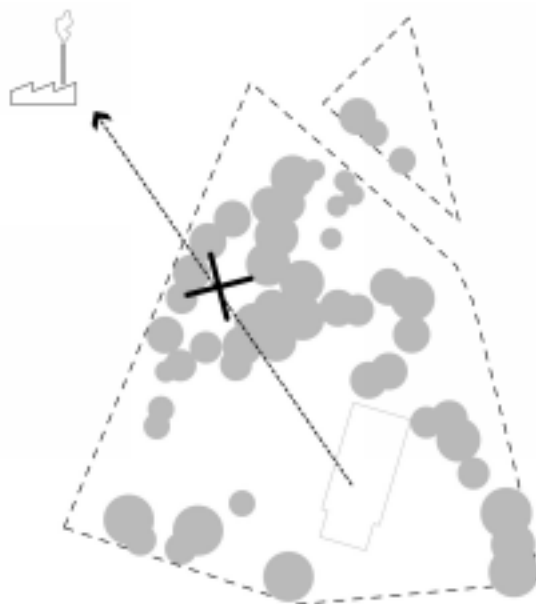
Het landschappelijke concept hanteert de volgende uitgangspunten:

- Respecteren & maximaal handhaven van de bestaande bomenstructuur als DNA van de plek
- Accentueren bomenstructuur als groen raamwerk
- Landschappelijke inpassing door groene omlijsting met bomen en hagenstructuur



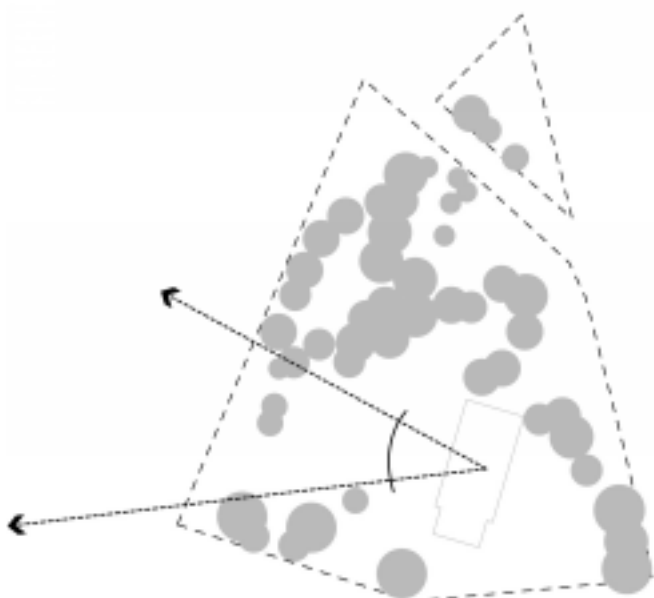
Maximaal handhaven bomen & groen raamwerk

33



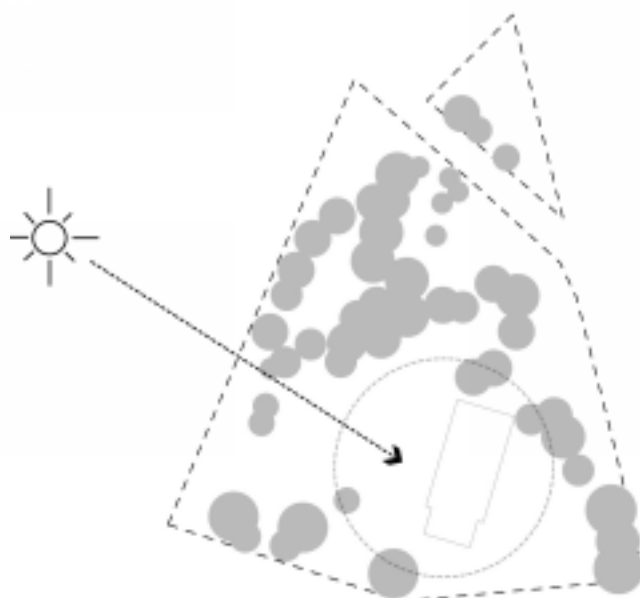
Geen zichtrelatie met DSM-terrein

34



Panorama naar het landschap

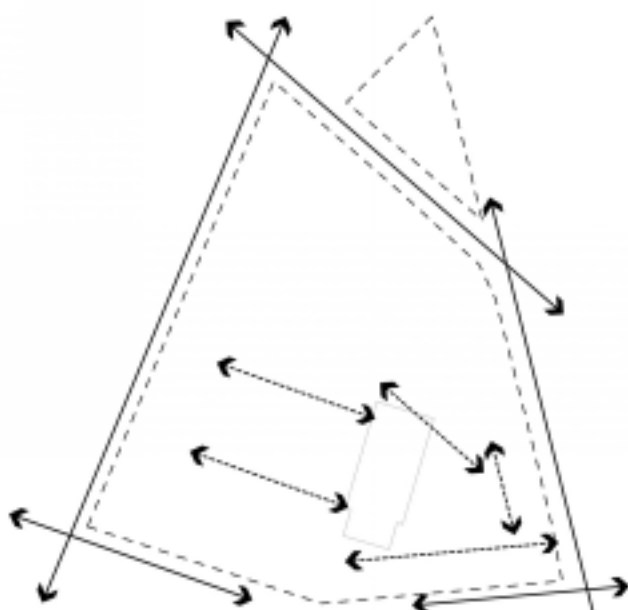
35



Optimale bezonning van de duurzame nieuwbouw

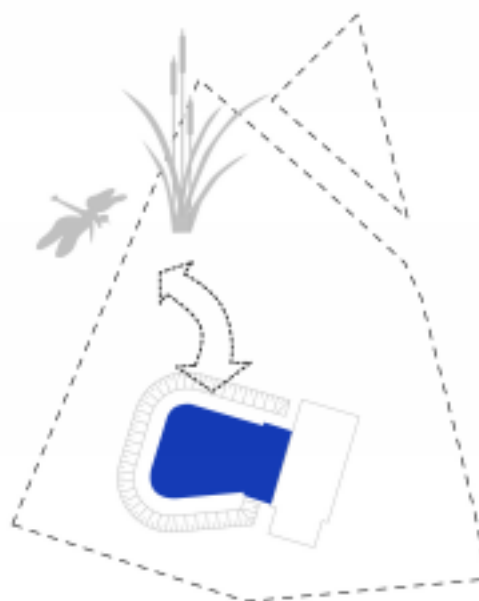
36

- Versterken ecologische functie: Aanleg vijver en inheemse beplanting, bv. notenboom en gemengde haag
- Behouden van de zichtrelatie tussen nieuwbouw en landschap in het westen
- Terreininrichting op basis van de lijnen in de omgeving en de architectuur waardoor er een verbinding tussen architectuur en landschap wordt gecreëerd.



Terreininrichting o.b.v. lijnen
in omgeving & architectuur

37



Vijver met ecologische functie

38



Verbinding landschap-architectuur

39

3.5.3 ARCHITECTONISCH CONCEPT

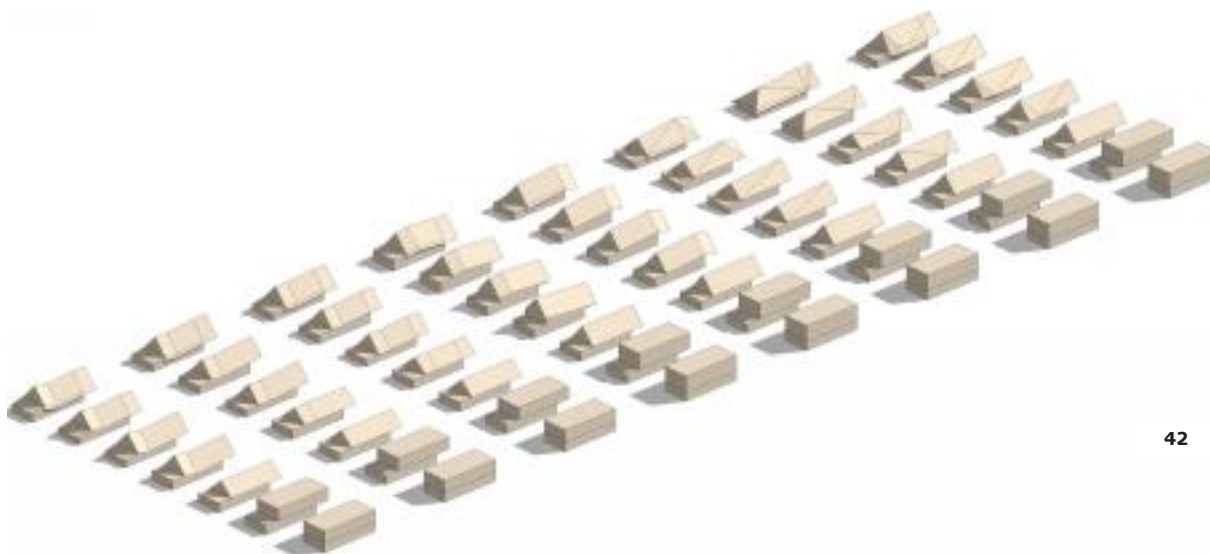
Om te komen tot de voorliggende visie zijn er twee andere woonconcepten opgesteld die beide niet het verantwoorde eindresultaat opleveren. De volwaardige "carré-typologie" alsmede "de eigentijdse villa" komen in conflict met de context. De aanwezige magneetveldzone geeft niet de mogelijkheid om de carré-typologie verder naar de straat te brengen en bij de eigentijdse villa is het zicht op de hoogspanningsmasten moeilijk te verbloemen. Ook is de schuurtypologie t.a.v. de groei van de lintbebouwing historisch verantwoord en past naadloos in het totale duurzaamheidsconcept.

Concept ECO-barn

De woonschuur dient geheel volgens Active House principes te worden uitgevoerd, een duurzaamheidsconcept dat energiezuinigheid combineert met specifieke aandacht voor het binnenklimaat. Daarbij richt het zich op de gezondheid en het welzijn van de bewoners of de gebruikers.

Naast duurzaamheidsprincipes wordt er gezocht naar traditionele bouwprincipes en regionale bouwproducten. Hierdoor komt men al snel terecht in de vakwerkprincipes die het mogelijk maken om te bouwen met lokale traditionele materialen.

De woonschuur, ECO-barn, refereert naar het verleden maar maakt gebruik van hedendaagse en moderne technieken. Ook de architectuur is helder en afleesbaar van opzet. Daar waar meer zicht gewenst is wordt het dak opgetild waardoor het mede refereert naar de grote doorhangende boerderijdaken die Limburg rijk is. Om te komen tot een harmonieuze bouwmassa zijn diverse massastudies gemaakt waarbij vorm te combineren is met traditionele bouwtechnieken.



-
- 40** Maquettefoto: Oude variant 01
 - 41** Maquettefoto: Oude variant 02
 - 42** Massastudie



43

De ECO-barn bestaat voornamelijk uit 2 bouwlagen, waarvan één zich onder peil bevindt. Middels een retentievijver wordt deze onderste woonlaag ook van daglicht voorzien. Naast de slaapvertrekken zal in het souterrain ook de techniek worden ondergebracht, zoals een warmtepomp en een mogelijke energieopslagruimte.



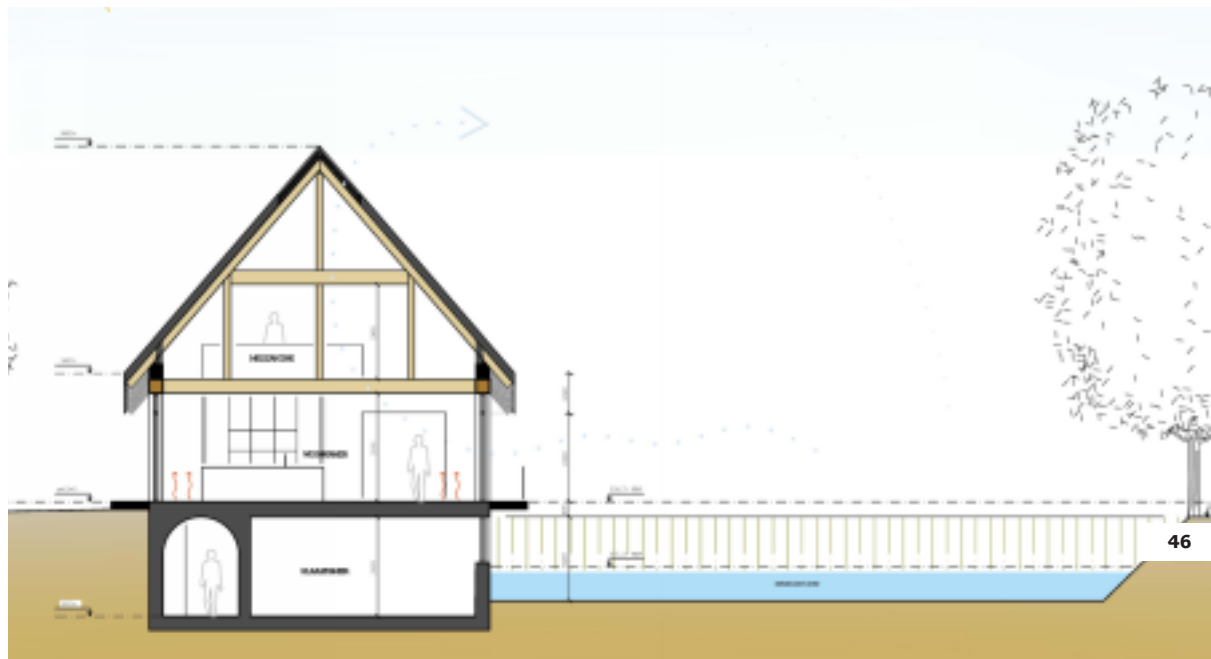
44

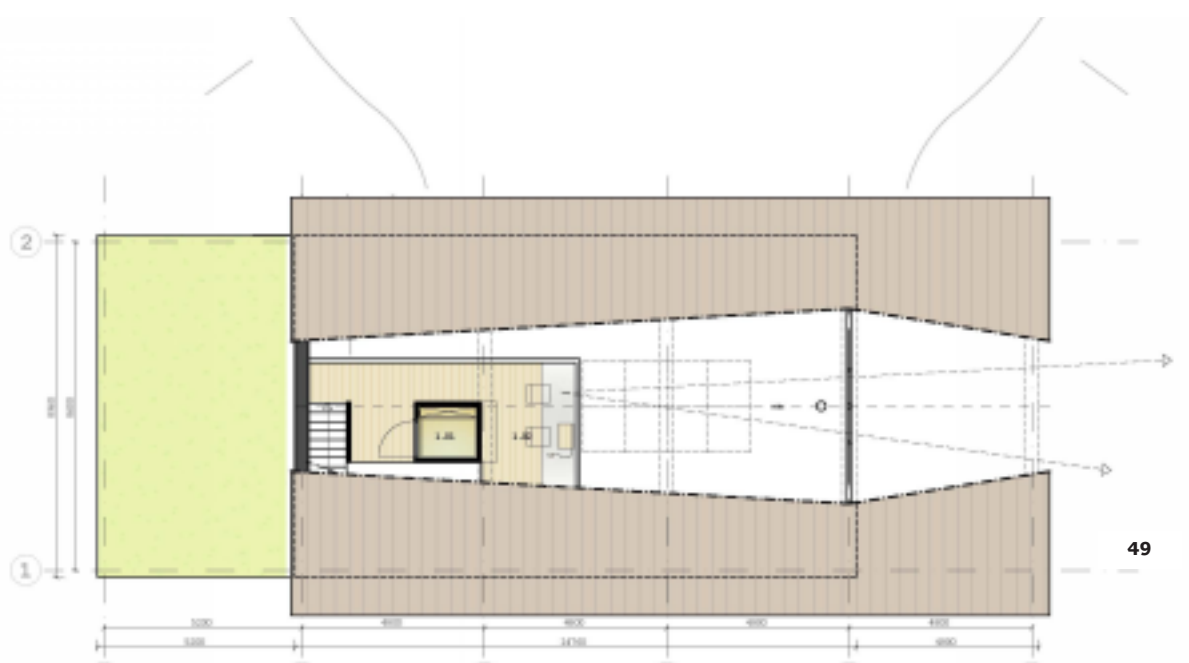
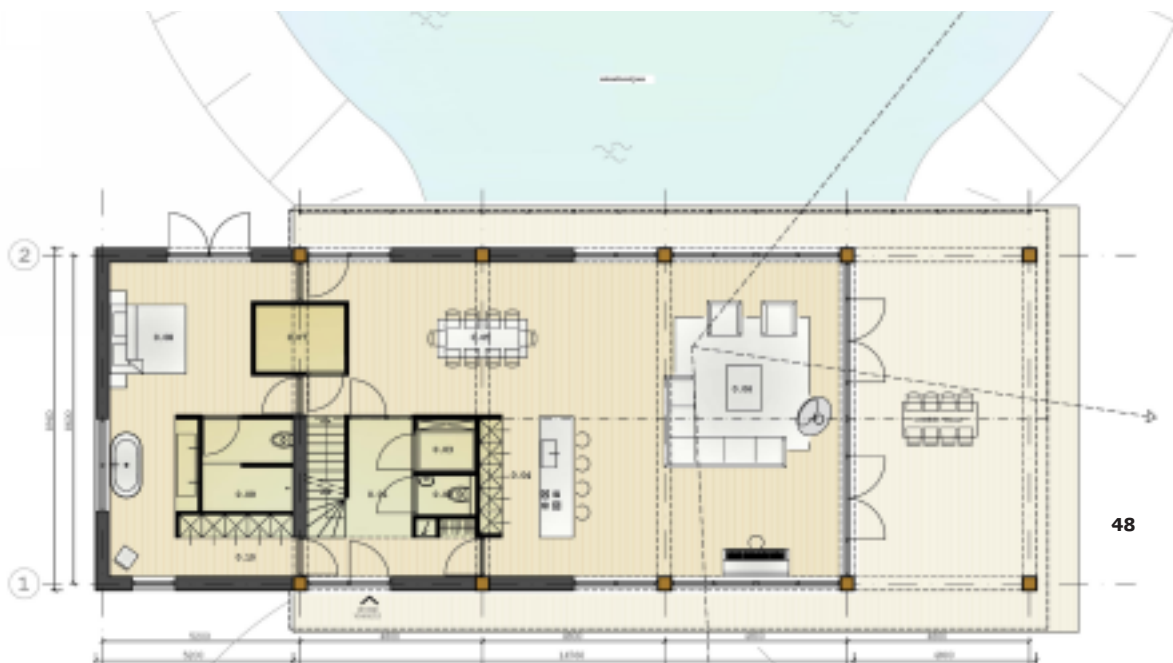


45

De begane grond is helder van opzet en bestaat uit een hoofdvolume waarin gewoond wordt en een lage bijbouw waarin het slaapprogramma is ondergebracht. Het hoofdvolume is voorzien van een grote overstek met overdekt terras en geeft een panoramische blik over het

landschap. De kapvorm blijft afleesbaar en projecteert de reflectie van de naastgelegen retentievijver. In de kap zit een mezzanine waar één werkplek kan worden ingericht.





48 Plattegrond begane grond
49 Plattegrond mezzanine

3.6 STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK ONTWERPPLAN

De volgende afbeeldingen geven een impressie van het gebouw in relatie tot zijn omgeving. In paragraaf 3.7 wordt het landschappelijke inpassingsplan uitgebreid toegelicht.



50



-
- 51** Visualisatie plangebied, vanuit noorden
 - 52** Visualisatie plangebied, vanuit noordoosten



53



54

53 Visualisatie vanuit oosten

54 Visualisatie entreezone omzoomd middels haag



55 Visualisatie gebouw vanuit zuidwesten
56 Visualisatie gebouw vanuit noorden

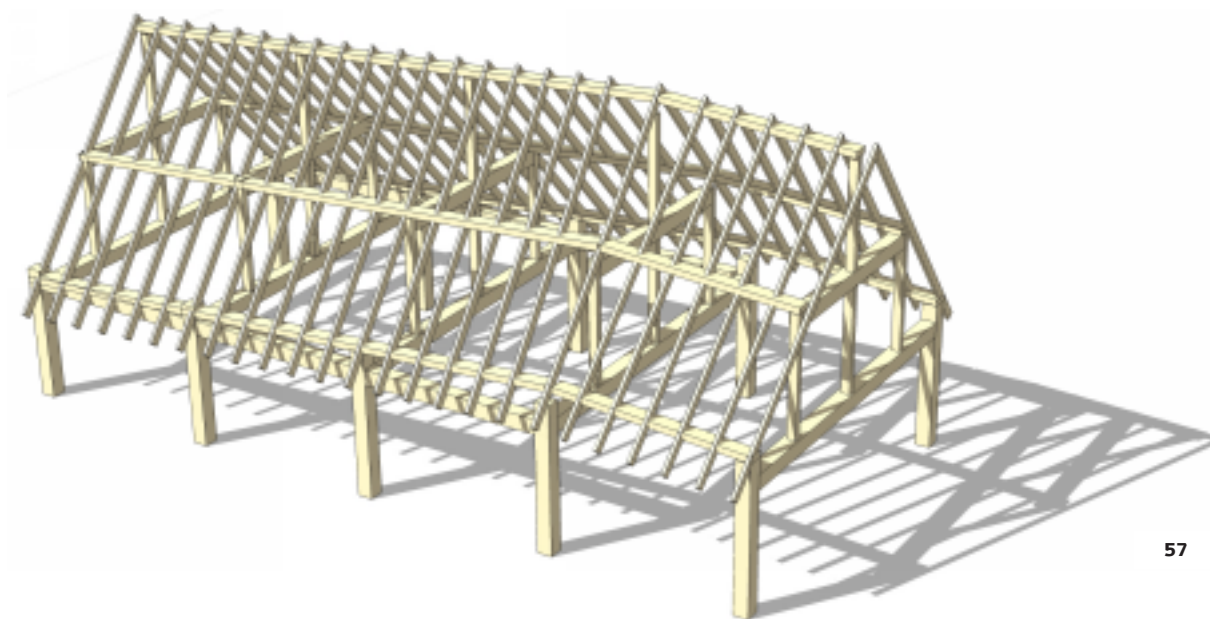
3.7 MATERIALISATIE BEBOUWING & TERREIN

3.7.1 BEBOUWING EN VERHARDING

De materialisatie is traditioneel en lokaal van aard. Hierbij is zorgvuldig gekeken naar de context, het DNA van Genhout. Ook zijn er overwogen keuzes gemaakt op zowel esthetisch als duurzaam vlak.

Bij de bouwvolumes is de constructie bestaande uit houten spanten afleesbaar gehouden. Tussen de houten balken zijn vullingen te vinden uit zowel stuc cq. leemwerk als glazen pui vullingen. De kapvorm is dominant aanwezig. Het dak van het hoofdvolume bestaat uit keramische dakbedekking met geïntegreerde pv-cellen. Ook de vlakke daken zijn uitgevoerd als groendaken.

Op het voorterrein is een erf te vinden voorzien van half-verharding met centraal een traditionele notenboom. Op het perceel zullen incidenteel, daar waar nodig, bomen gerooid worden. Verder is het gehele terrein omzoomd met een haag.



57



3.7.2 GROEN

- Boom - bestaand *
(els, es, berk, etc.)
- Boom - nieuw
(notenboom)
-  Gemengd haag - bestaand
-  Gemengd haag - nieuw
-  Gazon
-  Talud
-  Retentievijver
-  Halfverharding



* conform boominmeting door bureau Geonius, november 2014

De intentie van het bouwinitiatief is om de groenstructuur met het aantal bomen te respecteren en te versterken. Daarom dient de bestaande groenstructuur als raamwerk voor de nieuwbouw. Door middel van kleine aanvullingen, waaronder een haag als groene omlijsting en een aantal nieuwe bomen, is de nieuwbouw vanuit het landschap nauwelijks zichtbaar. Door deze landschappelijke compositie wordt de ruimtelijke impact op het landschap tot een minimum gereduceerd.

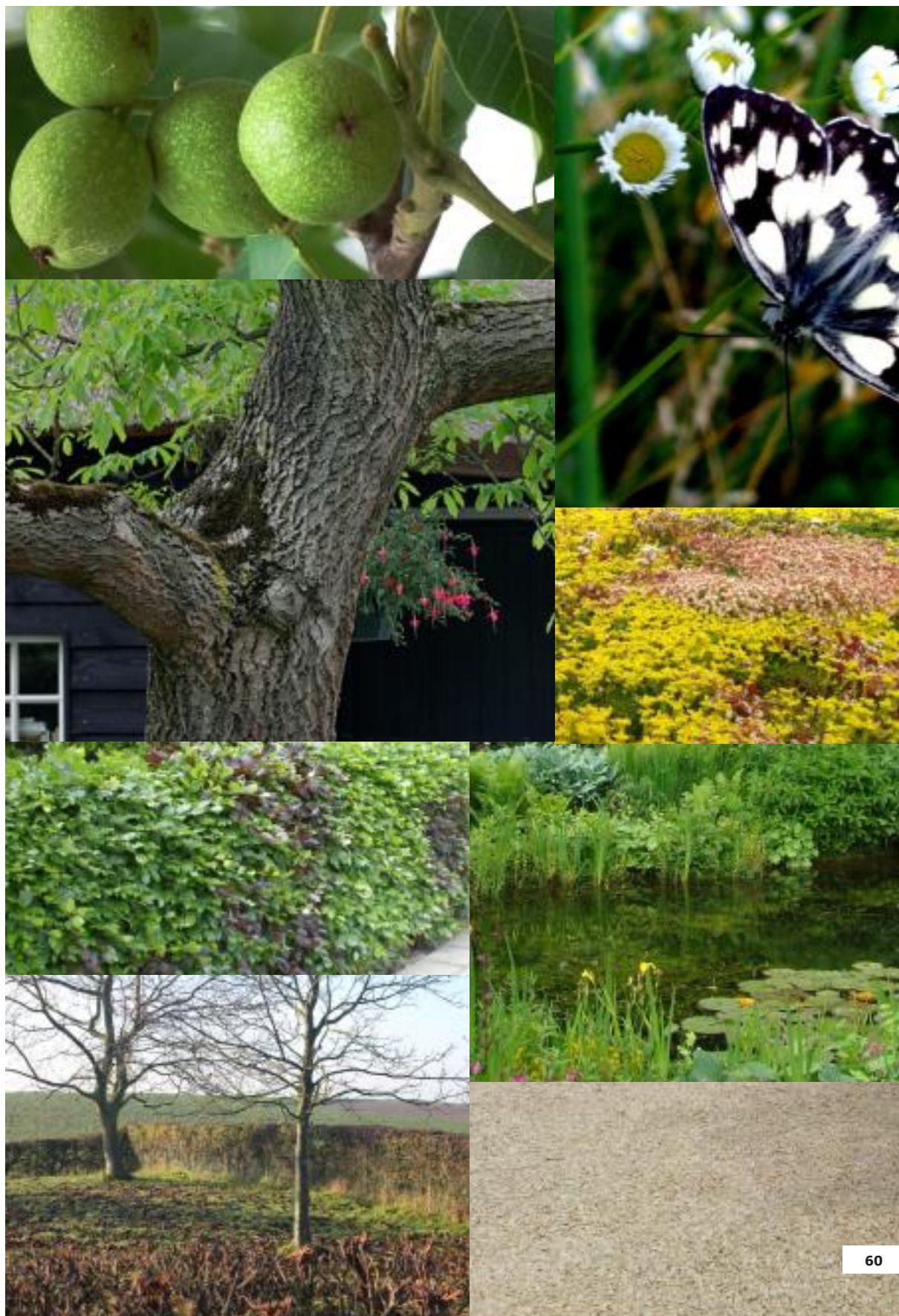
Langs de Grootgenhouterstraat wordt de nieuwbouw door de bestaande en nieuwe bomen landschappelijk ingepast. Een typische boom die vaak terugkomt op boerenerven is de notenboom, bv. walnoot. Deze notenboom is te planten op het voorerf waardoor het aanzicht vanuit de weg wordt verfraaid. Als mooie solitair zorgt de notenboom voor een groene uitstraling en allure van de entreezone die bij de opbouw van de Grootgenhouterstraat past.

Tevens heeft de bestaande bomenstructuur in het noordwestelijke gedeelte van de bouwkavel een positief effect op de woonkwaliteit omdat hierdoor het zicht naar het industrieterrein wordt gecamoufléerd. Vanuit het midden van de bouwkavel zorgt een smalle en open corridor voor een panorama naar het westelijke landschap. Hierdoor blijft het zicht vanuit de nieuwbouw op het westelijke landschap behouden, maar komt de uitbreiding toch beschut te liggen.

Om het extra hemelwater te kunnen bergen dat afkomstig is van de daken op de nieuwe gebouwen wordt een vijver op het midden van de bouwkavel aangelegd. De retentievijver heeft tevens een toegevoegde waarde voor flora en fauna. Door flauwe taluds en een behoorlijke wateroppervlakte (ca. 350m²) wordt er leefruimte voor watergerelateerde dieren en planten gecreëerd. Door de verlaging ontstaan nieuwe gradiënten in vochthuishouding waardoor plantensoorten van nattere milieus zich kunnen vestigen. Wat het ecologische aspect betreft fungeren de opgaande bomen van het plangebied als geleidende structuur voor vleermuizen en bieden tevens nestgelegenheid en uitkijkposten voor vogels. De onderbegroeiing van het plangebied heeft een grote aantrekkingskracht op vlinders en andere insecten. De notenboom biedt voedsel aan o.a. de eekhoorn.

De terreininrichting van het plangebied is gebaseerd op de lijnen in de omgeving en de architectuur. Voorbeelden hiervan zijn de tuinmuren die de oriëntatie van de wanden opnemen en deze visueel verlengen. Hierdoor ontstaan genuanceerde overgangen en een verbinding tussen de architectuur en het landschap.

In het kader van het LKM wordt op het driehoekige perceel ten noorden van de nieuwbouw een kwaliteitsbijdrage gerealiseerd. De concrete landschappelijke maatregelen worden in de paragraaf '5.3 Tegenprestatie' toegelicht en met een impressie van het gebied ondersteund.



4.1 SITUATIETEKENING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

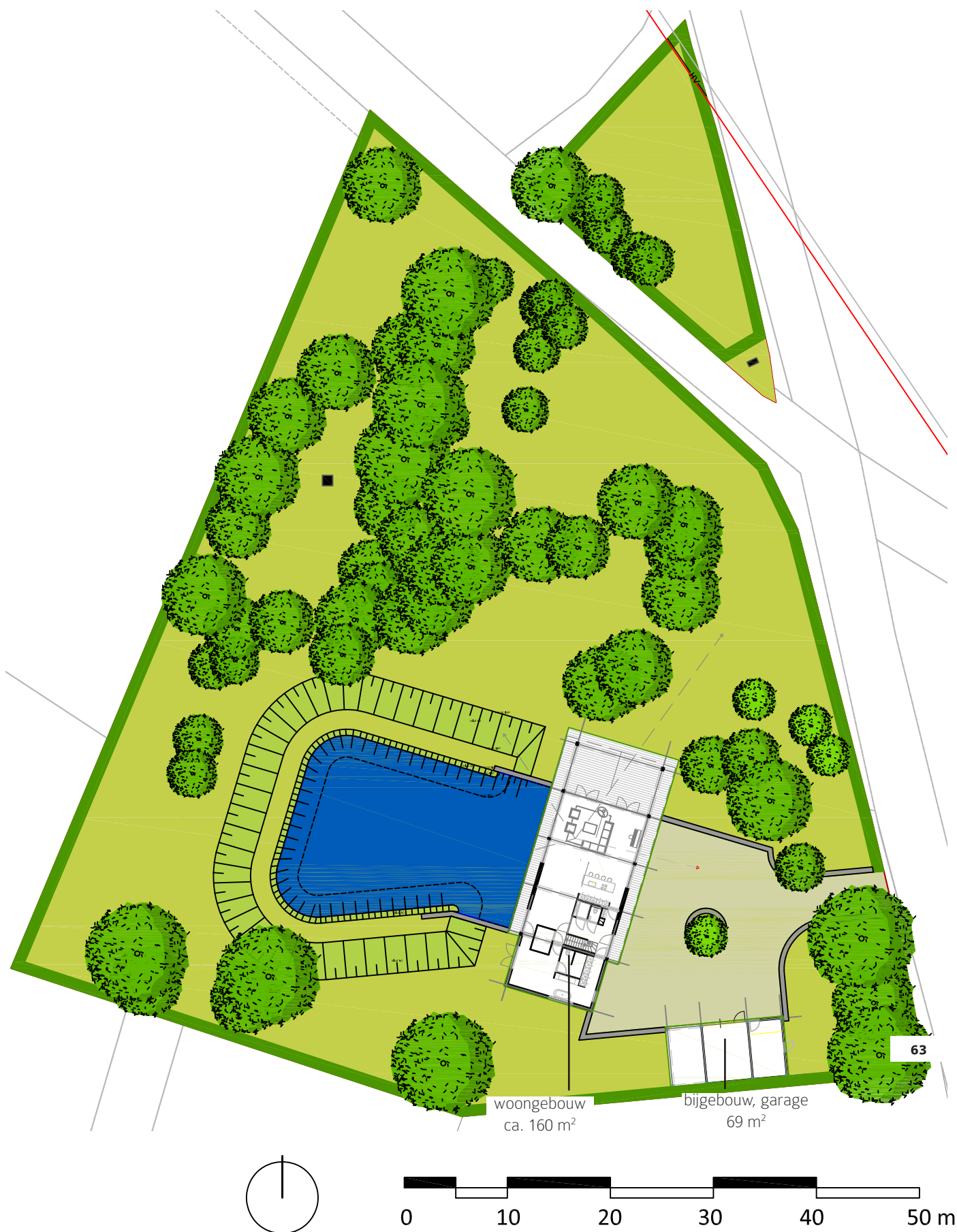


4.2 SITUATIETEKENING VAN DE NIEUWE SITUATIE



62 Situatietekening nieuwe situatie 1:1.000

4.3 SITUATIETEKENING VAN DE NIEUWE SITUATIE



HOOFDSTUK

5 MAATREGELEN & TEGENPRESTATIES

5.1 INLEIDING

De Provincie Limburg heeft het Limburgskwaliteitsmenu opgesteld. Deze methodiek is overgenomen in de structuurvisie van de gemeente Beek. Het LKM gaat uit van het principe dat elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een verlies aan omgevingskwaliteit oplevert. Dit verlies moet worden gecompenseerd. Naast de verplichting voor het leveren van een kwaliteitsbijdrage dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied op een goede manier landschappelijk te worden ingepast.

5.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Er wordt op een plek gebouwd die vrijwel volledig bestaat uit groene opstanden. Naast de hoge architectonische kwaliteit van het gebouw, wat wij juist een toename van de omgevingskwaliteiten vinden, neemt het bestaande groen, de woning en het bijgebouw volledig op. Vanuit het landschap is de woning vrijwel niet zichtbaar door de inpassing in de bestaande setting van bomen en hagen. Er is dus sprake van een optimale landschappelijke inpassing.

De groene opstanden staan grotendeels op deel van het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap'. De huidige inrichting voldoet niet meer aan de beschrijving van het huidige bestemmingsplan. Wij stellen voor om deze bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'tuin' en 'natuur'. De groenopstanden zijn zodoende planologisch beschermd, alsmede de landschappelijke inpassing.

5.3 KWALITEITSBIJDRAGE

De positie van de beoogde nieuwbouw is bepaald vanuit de context van het perceel, in casu is deze nadrukkelijk gekoppeld aan de noodzakelijke afstand (i.v.m. voorkomen stralingseffecten) vanaf de hoogspanningsleiding. Hierdoor is aanpassing van grens 'Woonbestemming' noodzakelijk. De bestaande 'Woonbestemming' wordt in westelijke richting vergroot met 48m² waarover een kwaliteitsbijdrage van 100,- per m² betaald moet worden. De kwaliteitsbijdrage is in totaal 48 m² x € 100,- = € 4.800,-.

COMPENSATIEVERPLICHTING:

LKM

48 m² x € 100,-/m² = 4.800,- Euro

KWALITEITSBIJDRAGE:

€ 4.800,-

5.4 TEGENPRESTATIE

Wij stellen voor om de eerder genoemde kwaliteitsbijdrage te gebruiken om de landschappelijke kwaliteit van perceel met kadastraalnummer 310, ook deelgebied II genoemd, te versterken. Het perceel is gelegen op de overgang tussen het dorp en het open landschap. Hierdoor heeft deze zone een bijzondere ruimtelijke betekenis. Kenmerkend voor de huidige situatie van het perceel zijn de houtige boomopstanden en de dichte onderbeplanting. Door met name de dichte onderbegroeiing ontbreekt een zichtrelatie naar het landschap en het open plateau.

Wij zijn van mening dat de vista over het plateau een grote kwaliteit is en dat deze versterkt moet worden. Om dit te bereiken stellen we voor om een deel van de onderbeplanting welke geen onderdeel is van de holle weg te verwijderen. Vervolgens wordt de grond gefreesd en ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel. Rondom het perceel wordt een Limburgse haag geplant.

Een kernwaarde van het Limburgs landschap is het cultuurhistorisch aspect met het groot aantal aan wegkruisen. Gezien de locatie en vorm van het perceel stellen wij voor om op de kruising Grootgenhouterstraat / Bosscherstraat een veldkruis te plaatsen. Als 'streekeigen' component zal het veldkruis de markante spitse hoek van het perceel accentueren. De initiatiefnemer beschikt over een passend veldkruis.

Door het uitvoeren van de voorgestelde tegenprestatie wordt aandacht besteed aan de verbetering van de leefbaarheid, de kwaliteit van het noordelijke buitengebied en de kwalitatieve overgang naar het cultuurlandschap. Het gebied krijgt een kwalitatieve impuls. Deze doelstelling past bij het voormalige subsidieproject 'Dorpen in het groen' waarbij de focus lag op een kwalitatieve dorpsrand met streekeigen beplanting.

In de tabel 64 zijn de globale kosten voor de tegenprestatie opgenomen. Ter ondersteuning van de voorgestelde kwaliteitsbijdrage is er een impressie van de toekomstige situatie in het rapport opgenomen (zie blz. 64+65).

	AANTAL	EENHEID	OMSCHRIJVING	KOSTEN PER EENHEID	SUBTOTAAL
INRICHTING	300	m2	Rooien en afvoeren onderbegroeiing	4,00	1.200,00
	3	are	Fresen met bosfrees	70,00	210,00
	80	m1	Leveren en planten Limburgse haag (5 st/m1)	6,00	480,00
	80	m1	Nazorg en inboet Limburgse haag	0,60	48,00
	3	are	Leveren en zaaien bloemrijkgrasmengsel	25,00	75,00
	1	st	Terbeschikkingstellen en plaatsen wegkruis	250,00	250,00
BEHEER (10 JAAR)	800	m1	Scheren knip-scheerhaag	5,00	4.000,00
	50	uur	Schonen haagvoet (eerste 5 jaar, 10 uur per jaar)	40,00	2.000,00
	40	uur	Maaaien (4 uur per jaar)	40,00	1.600,00
TOTAAL					9.863,00

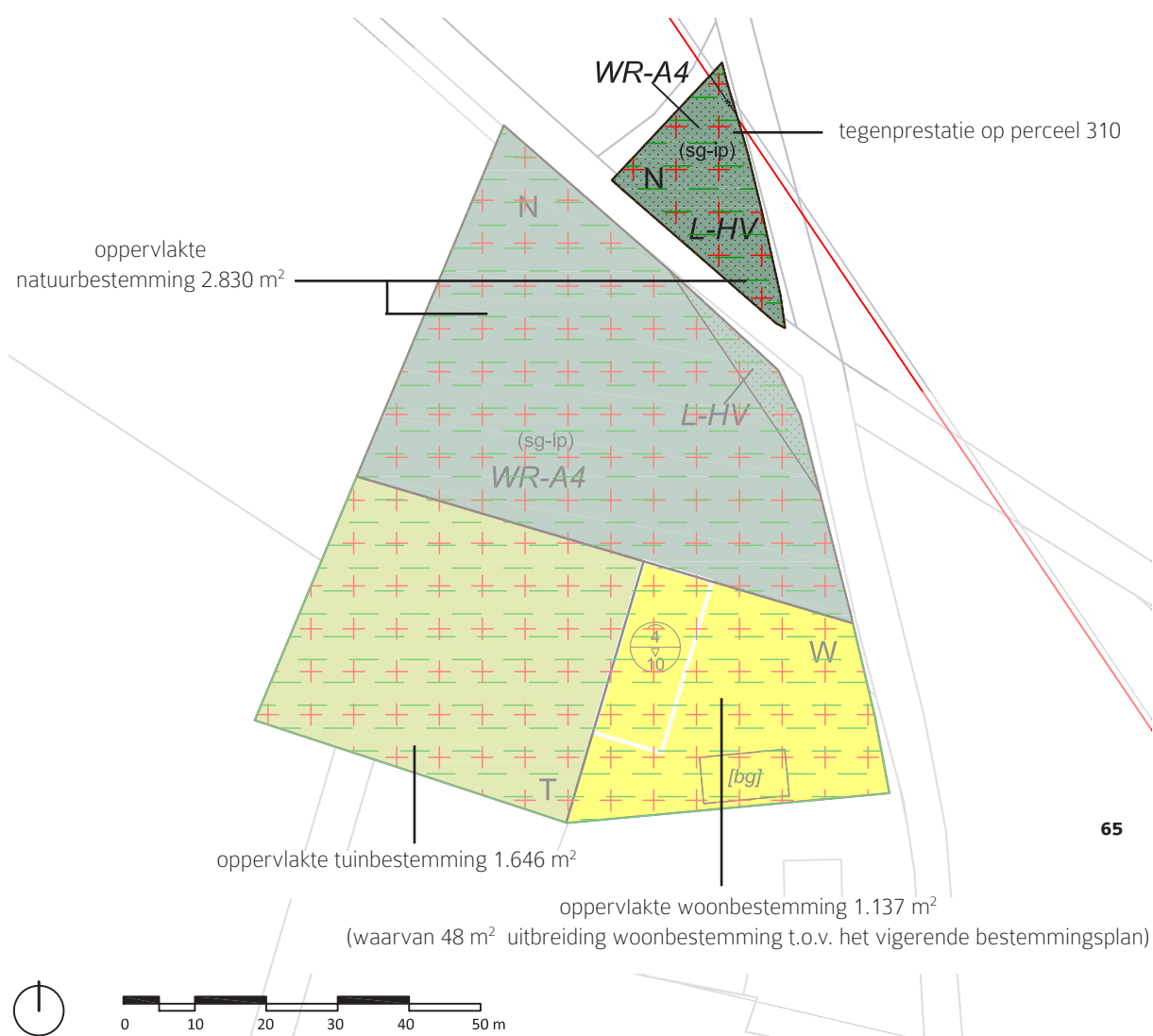
Haagplantsoen Limburgse haag

64

- 15% Acer campestre
- 35% Crataegus monogyna
- 5% Cornus Mas
- 25% Prunus Spinosa
- 20% Viburnum oplulus

63

Rapport Kwaliteitscommissie



64 Tabel met kosten voor de tegenprestatie

65 Situatietekening concept-BP met perceel voor tegenprestatie



66



67



7.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN**7.1.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Beek 2011’**

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Beek 2011’ (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 07.07.2011). Binnen dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. De afbeelding op de linkerbladzijde is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:

7.1.2 Bestemming ‘Wonen’

Ongeveer een kwart van het plangebied, het zuidoostelijke gedeelte, is bestemd tot ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep, met een maximaal oppervlak van 35 m²;
- voor- en achtertuinen;
- wonen in woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘woonwagenstandplaats’ (binnen het onderhavige plangebied niet van toepassing).

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.1.3 Bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’

Het grootste deel van het plangebied heeft thans de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- behoud van landschappelijke elementen, zoals bomenrijen, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van natuur – waardevol landschapselement’;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- hagelnetten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – hagelnetten’;
- extensieve dagrecreatie.

7.1.4 Dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Op gronden met deze dubbelbestemming, welke een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, mag niet worden gebouwd. Dit verbod is niet van toepassing op:

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

7.1.5 Dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding

Een klein gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Het betreft een strook aan de oostzijde van het plangebied. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

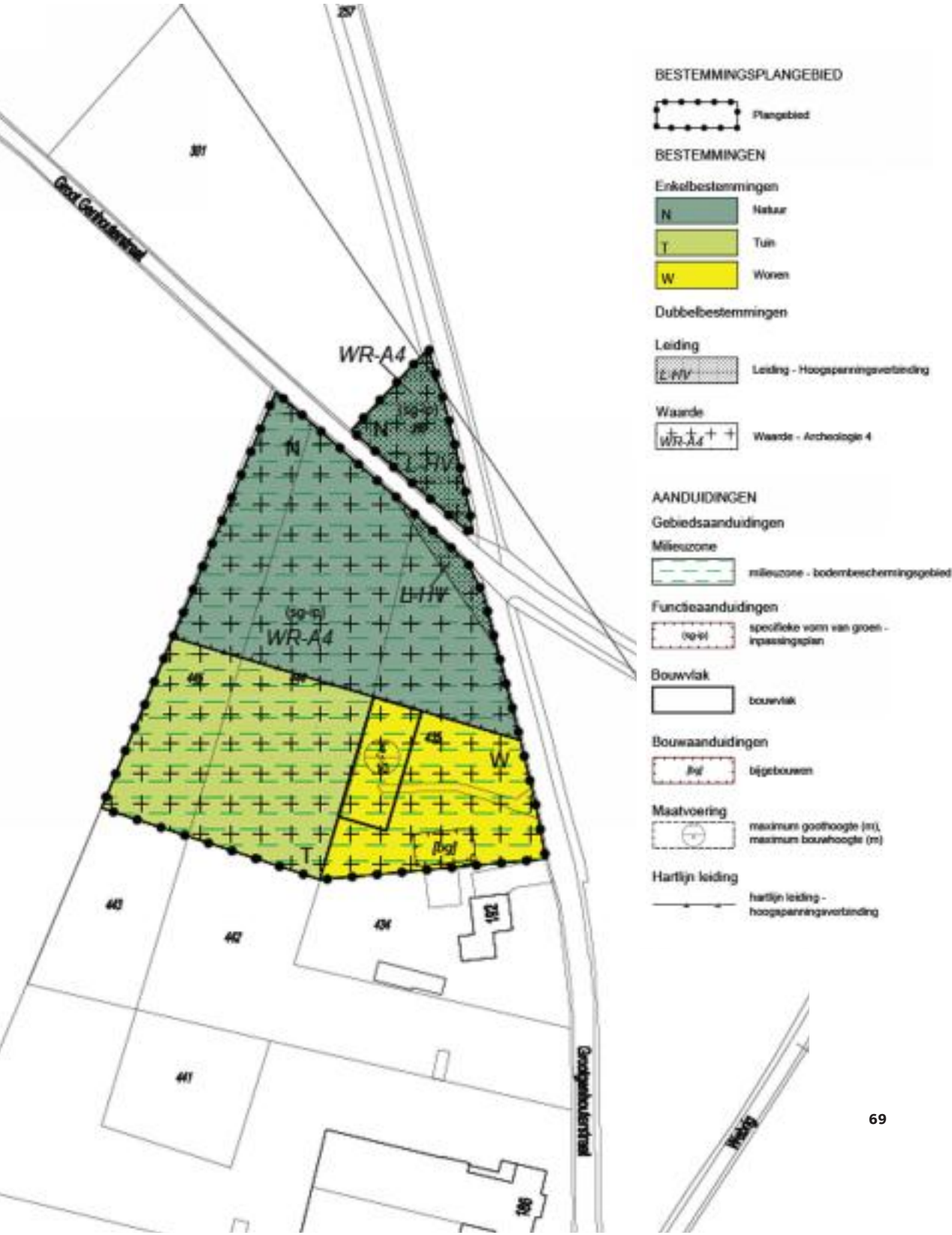
- het transporteren van energie via hoogspanningsverbinding(en);
- de bescherming, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding.

7.2 STRIJDIGHEID MET HET VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen'. Het uitoefenen van de woonfunctie is ter plaatse dan ook toegestaan. Nieuwbouw is echter in de regels van het vigerende bestemmingsplan uitgesloten. Op het betreffende perceel heeft voorheen een woning gestaan. Deze is echter na een calamiteit niet binnen twee jaar herbouwd. Hiermee is het overgangsrecht verlopen en is de beoogde woning een nieuwe woning. Daarnaast past de beoogde woning niet binnen het voorheen geldende bouwvlak dat op de verbeelding voor dit perceel is opgenomen.

De beoogde woning kan derhalve alleen mogelijk worden gemaakt middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

HOOFDSTUK
8 BOUWKAVELVOORSTEL



8.1 PLANOPZET

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de realisatie van een vrijstaande woning aan de Grootgenhouterstraat 194 te Groot Genhout mogelijk te maken. In het plan zijn derhalve regels opgenomen waarmee de bouw en het gebruik van een woning worden mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn regels opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing van de woning worden gewaarborgd.

8.2 JURIDISCHE PLANOPZET

8.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Grootgenhouterstraat 194' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0888.BPGROOTGENHOUT194-CC01.

8.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale-/GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP 2012) overgenomen.

8.2.3 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond toegekende bestemming, verboden;

- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn voorkomende aanduidingen opgenomen; voor het onderhavige bestemmingsplan is dit het Bodembeschermingsgebied Zuid-Limburg;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen. Het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin.
- Overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

8.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: Enkelbestemming 'Natuur':

Het grootste deel van het plangebied heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur', in totaal 2.830 m². De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Daarnaast vindt op deze gronden de noodzakelijke landschappelijke inrichting plaats, die vanuit het Limburgs Kwaliteitsmenu verplicht wordt gesteld. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan', die voor de gehele natuurbestemming geldt, is aangegeven waar deze natuurcompensatie en landschappelijke inrichting dient plaats te vinden. Deze aanduiding is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de woonbestemming, die pas als zodanig mag worden gebruikt wanneer aan deze landschappelijke inrichting invulling is gegeven, conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen. Op de tot 'Natuur' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal twee meter bedragen.

Artikel 4: Enkelbestemming 'Tuin':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden ten westen van de beoogde woning. Deze tuinbestemming heeft een oppervlakte van 1.646 m². De gronden zijn bestemd om ingericht en gebruikt te worden als tuin. Het oprichten van gebouwen is binnen deze bestemming uitdrukkelijk niet toegestaan. Enkel voorzieningen behorende bij een tuin, zoals verharding, bouwwerken geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorziening, zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 5: Enkelbestemming 'Wonen':

Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Dit gedeelte van het plangebied heeft een oppervlakte van 1.137 m². Binnen deze bestemming wordt de woning en de garage/stallingsruimte gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen woningen (al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep) worden gerealiseerd. Een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen op de tot 'Wonen' bestemde gronden parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het hiertoe aangegeven bijgebouwenvlak worden gerealiseerd. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen. De tot 'Wonen' bestemde gronden mogen pas als zodanig worden gebruikt wanneer invulling is gegeven aan de landschappelijke inrichting van het plangebied, conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Artikel 6: Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'

Deze dubbelbestemming beslaat een kleine hoek aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de hoogspanningsverbinding die is gelegen ten noordoosten van het plangebied. Deze beschermingszone is gelegen tot 20 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Op het gedeelte van het plangebied dat is voorzien van deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Afwijken van dit bouwverbod is mogelijk mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer bedraagt dan 40 meter en onder voorwaarde de aanwezigheid van een dergelijk bouwwerk geen schade toebrengt aan de aanwezige hoogspanningsverbinding. Alvorens het College van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning hiertoe verleend, wordt advies ingewonnen bij de beheersinstantie van de leiding.

Artikel 7: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

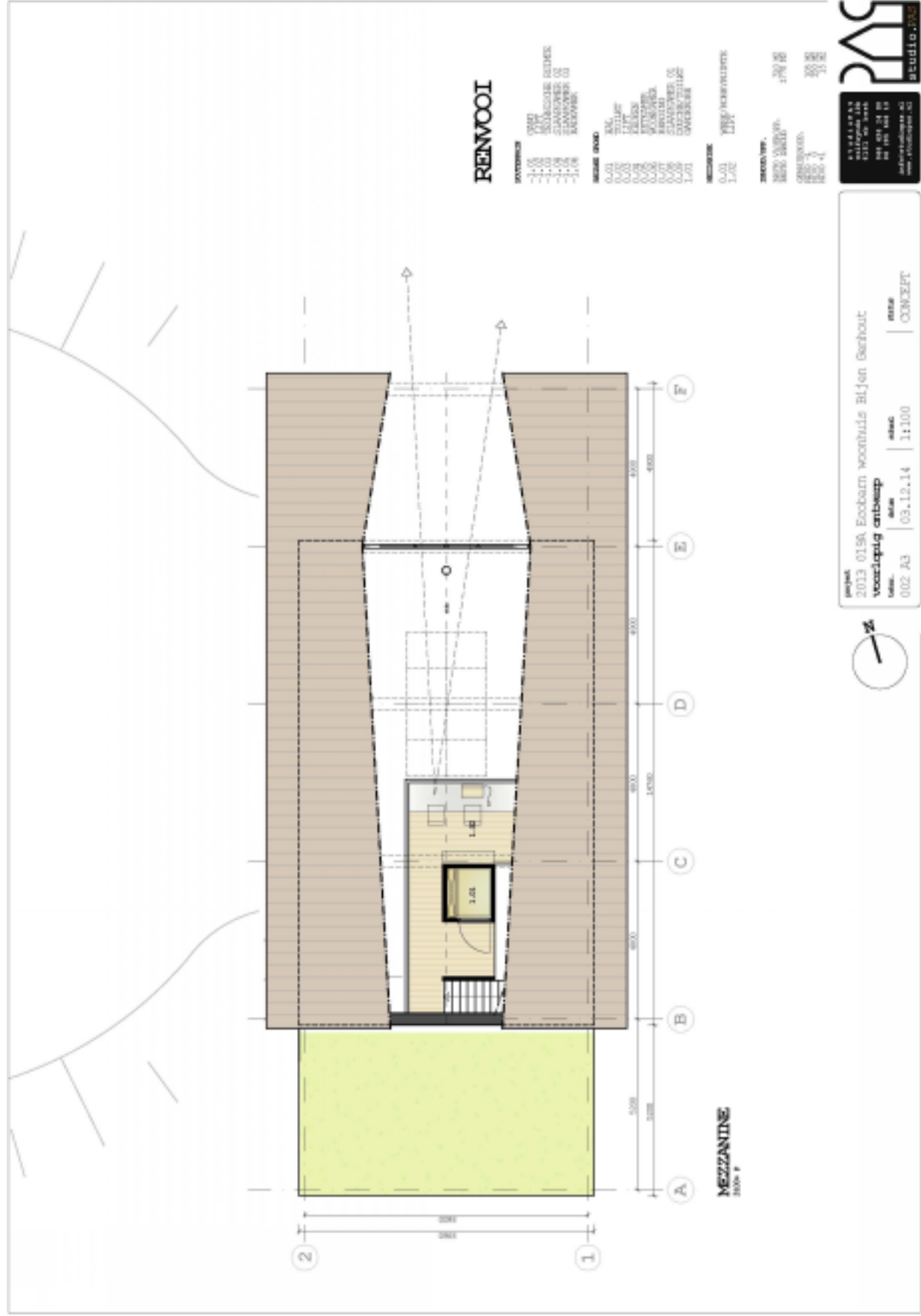
Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden eventueel aanwezige archeologische resten beschermd. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en/of binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

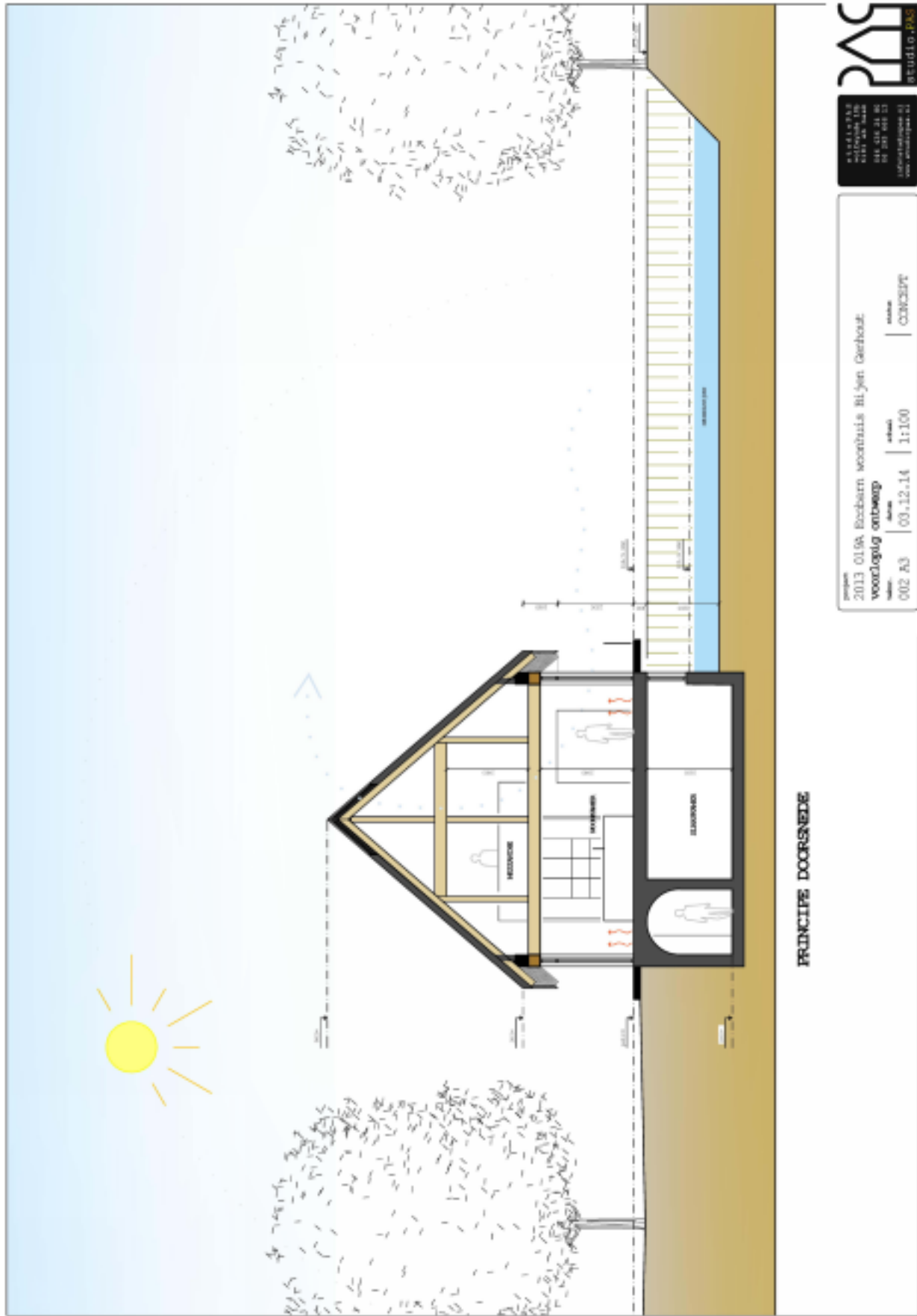
Artikel 5: Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'

Deze dubbelbestemming beslaat een kleine hoek aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de hoogspanningsverbinding die is gelegen ten noordoosten van het plangebied. Deze beschermingszone is gelegen tot 20 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Op het gedeelte van het plangebied dat is voorzien van deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Afwijken van dit bouwverbod is mogelijk mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer bedraagt dan 40 meter en onder voorwaarde de aanwezigheid van een dergelijk bouwwerk geen schade toebrengt aan de aanwezige hoogspanningsverbinding. Alvorens het College van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning hiertoe verleend, wordt advies ingewonnen bij de beheersinstantie van de leiding.

Artikel 6: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden eventueel aanwezige archeologische resten beschermd. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500m² en/of binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.





PRINCIPLE DOORSNEDE



STUDIO 502
ARCHITECTEN
0148 234 21 85
0148 234 21 86
06 200 500 53
info@studio502.nl
www.studio502.nl

project
2013 019A Eerbeekse woonhuis bij Jan Gierhout
voordelig ontwerp
002 A3 | 03.12.14 | 1:100
naam
datum
schaal

status
CONCEPT

