



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Heggerweg 5 te Spaubeek

Gemeente Beek

Bestemmingsplan

Heggerweg 5 te Spaubeek

Gemeente Beek

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPHEGGERWEG518-ON01
Rapportnummer:	M171357.004/PSO
Opdrachtgever:	mevr. S. Maase en dhr. E Berkouwer
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	ontwerp
Datum:	27 mei 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Huidige situatie.....	9
2.3	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.4	Ruimtelijke effecten	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	15
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	17
3.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	18
3.3.3	Toekomstvisie 2010-2030: 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg'	19
3.3.4	Nota Archeologisch beleid.....	20
3.3.5	Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'	21
3.3.6	Waterplan Beek	23
3.3.7	Conclusie gemeentelijk beleid	23
4	Milieutechnische aspecten	24
4.1	Bodem	24
4.2	Geluid	24
4.3	Milieuzonering.....	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Externe veiligheid	28
4.5.1	Beleid.....	28
4.5.2	Transportroutes.....	29
4.5.3	Buisleidingen	30
4.5.4	Verantwoording groepsrisico	32
4.5.5	Conclusie externe veiligheid	32

5	Overige ruimtelijke aspecten	33
5.1	Archeologie.....	33
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	33
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	33
5.1.3	Cultuurhistorie.....	34
5.1.4	Erfgoed/ Rijksmonument.....	34
5.2	Kabels en leidingen.....	35
5.3	Verkeer en parkeren.....	35
5.3.1	Verkeersstructuur.....	35
5.3.2	Parkeren	36
5.4	Waterhuishouding.....	36
5.4.1	Nationaal waterplan 2016-2021	36
5.4.2	Provinciaal beleid	36
5.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	36
5.5	Natuur en landschap	38
5.5.1	Kernkwaliteiten	38
5.5.2	Natura2000.....	38
5.5.3	Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden.....	39
5.5.4	Inpassingsplan	39
5.6	Flora en fauna.....	40
5.6.1	Algemeen.....	40
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	40
5.6.3	Conclusie flora en fauna	41
5.7	Duurzaamheid	42
6	Uitvoerbaarheid.....	43
6.1	Grondexploitatie.....	43
6.1.1	Algemeen.....	43
6.1.2	Exploitatieplan.....	43
6.2	Planschade.....	44
7	Planstukken	45
7.1	Toelichting, regels en verbeelding.....	45
7.1.1	Toelichting	45
7.1.2	Regels	45
7.1.3	Verbeelding	46
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	47
8.1	Inleiding.....	47
8.2	Bekendmaking	47

8.3	Vooroverleg.....	47
8.4	Inspraak.....	48
8.5	Formele procedure.....	48
8.5.1	Algemeen.....	48
8.5.2	Zienswijzen.....	48
9	Bijlagen.....	49

1 Inleiding

Ter plekke van de Heggerweg 5 is het Rijksmonument 'Huis ten Dijcken' gelegen. Het complex bestaat uit een herenhuis en pachthof. Al vier generaties wordt Huis ten Dijcken door de familie Maase bewoond. Ook de vijfde generatie wil Huis ten Dijcken voor de volgende generaties duurzaam behouden, beheren en bewonen. In 2007 is het herenhuis gerestaureerd en sindsdien in uitstekende staat. De oorspronkelijke pachthof ligt er vervallen bij. In 2014 zijn de historische restanten van de tiendschuur, het monumentale deel van de voormalige pachthof, geconsolideerd. Verdere restauratie/wederopbouw vraagt om nieuwe functies. Nieuwe economische dragers zijn noodzakelijk voor een duurzaam behoud en beheer van het gehele complex. Het voornemen is om de pachthof en tiendschuur te herbestemmen naar verbrede gebruiksmogelijkheden in het kader van wonen, recreatie en werken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Omtrent het planvoornemen heeft de gemeente Beek een positief principestandpunt ingenomen. Het principestandpunt is bijgevoegd in **bijlage 1**. Ten behoeve van het planvoornemen is inmiddels een herbestemmings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld waarover een positief advies is verkregen van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, de dorpsbouwmeester, en het Steunpunt archeologie en monumentenzorg Limburg.

Teneinde het planvoornemen daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

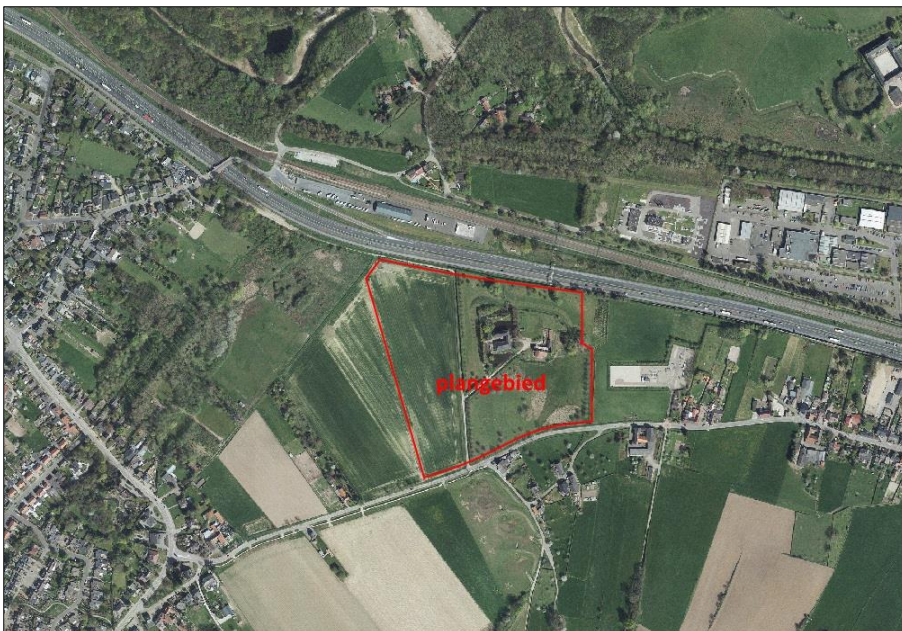
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Spaubeek langs de Heggerweg. De Heggerweg is de verbindingsweg tussen de kernen Schinnen en Spaubeek. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Beek, sectie N, nummers 389, 395, 533, 568, 572 en 573.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd door glooiend landschap met weilanden en akkerland en een parkachtige tuin met vijvers gevoed door meerdere natuurlijke waterbronnen. Noordelijk bevindt zich de Rijksweg A76. Ten zuiden van het plangebied ligt de Heggerweg. Westelijk bevindt zich een kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met weilanden, akkers en bosschages. Verder westelijk ligt de kern Spaubeek. Oostelijk van het plangebied ligt een gasdrukregel- en meetstation van Gasunie en verderop de lintbebouwing van Hegge.

2.2 Huidige situatie

In 2007 is het herenhuis gerestaureerd en sindsdien in uitstekende staat. Echter, de oorspronkelijke pachthof ligt er vervallen bij. In 2014 zijn de historische restanten van de tiendschuur, het monumentale deel van de voormalige pachthof, geconsolideerd. Van de voormalige tiendschuur resten alleen nog de buitenmuren met poort- en raamopeningen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Huidige situatie van de pachthof

2.3 Beoogde planontwikkeling

De beoogde ontwikkeling richt zich op zowel het herenhuis als de vervallen pachthof van 'Huis ten Dijcken' en kan uiteen worden gezet in twee aspecten:

Voor het behoud en beheer van het landgoed Huis ten Dijcken is het noodzakelijk dat de huidige eigenaren en de volgende generatie zelf op het landgoed kunnen wonen. De familie beoogt daarom de realisatie van twee nieuwe wooneenheden naast de twee huidige eenheden.

Het tweede aspect is dat de familie met de verdere restauratie/wederopbouw nieuwe functies beoogt toe te voegen omdat nieuwe economische dragers noodzakelijk worden geacht voor een duurzaam behoud en beheer van het gehele complex. Functies als recreatief verblijf, stille dienstverlening (kleinschalige kantoor/atelierruimte), biologische akkerbouw en kleinschalige horeca zijn mogelijkheden waarmee de familie affiniteit heeft en die zij in de toekomst flexibel, zowel in tijd als ruimte, zou willen kunnen inzetten.

Omdat Huis ten Dijcken is aangewezen als Rijksmonument, is het niet mogelijk om vergunningvrij bijgebouwen te realiseren. Ook het geldende bestemmingsplan biedt nauwelijks mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen, omdat het bouwvlak strak rond de bestaande bebouwing van het herenhuis en de tiendschuur is ingetekend. Daarom is ervoor gekozen het bouwvlak aan de noordzijde van de tiendschuur te vergroten. Historisch en architectonisch gezien is dit de beste optie: ter plekke heeft in het verleden bebouwing gestaan. Deze vleugel is in het verleden gesloopt en kan hiermee worden hersteld. Binnen dit bouwvlak kunnen de bijgebouwen behorende bij de beoogde woningen worden gerealiseerd. Tevens heeft deze bebouwing akoestisch gezien een afschermd werking van wegverkeerslawaai voor de beoogde woningen binnen de tiendschuur. De exacte invulling van de vleugel is afhankelijk van de beoogde ontwikkelingen.

De gemeente Beek heeft in eerdere gesprekken en in antwoord op een principeverzoek van de eigenaren in 2014 aangegeven welwillend te staan tegenover herbestemming, met voorkeur voor de nieuwe hoofdbestemming landgoed/landgoed-natuur met een toeristisch recreatieve invulling. De bestemming landgoed/landgoed-natuur biedt de mogelijkheid om nieuwe functies flexibel binnen de bestaande bebouwing te ontwikkelen.



Mogelijkheden voor herbouw tiendschuur. De precieze herbouw is afhankelijk van de mogelijke functies

2.4 Ruimtelijke effecten

Voorliggend bouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijke effecten.

Het belangrijkste effect is dat herbouw zal leiden tot kwaliteitsverbetering van het landgoed. Naast de kwaliteitsverbetering ter plekke van het plangebied, zullen in de omgeving ook een aantal ruimtelijke effecten plaatsvinden, ter compensatie van de nieuwbouw. Het betreft natuurontwikkeling als gevolg van het rangschikken van de pachthof onder de Natuurschoonwet, openstelling van een deel van het landgoed bij vererving en sloop van een bestaande overkapping.

De afgelopen jaren is het plangebied voor het grootste deel landschappelijk ingericht volgens de normen van de Natuurschoonwet. Hierbij is aangesloten bij de ontwikkeling van het Geleenbeekdal: Het oude cultuurlandschap met nat kruidenrijk grasland, hoogstamboomgaarden, heggen en hagen is hersteld.

Na realisatie van de nieuwe functies zal het kadastrale perceel gemeente Beek, sectie N nummer 573 en de daarop aanwezige bebouwing eveneens als aanleunlandgoed onder de Natuurschoonwet worden gerangschikt. Hiermee is de samenhang en instandhouding van het complete landgoed Huis ten Dijcken voor in ieder geval vijftientig jaar geborgd.

Ten zuiden van de tiendschuur staat een overkapping die begin 20ste eeuw is toegevoegd. De overkapping past niet bij de historische bebouwing van de tiendschuur en is tevens aan zwaar verval onderhevig. De overkapping zal worden verwijderd, waardoor minder verstening en meer ruimte voor groen ontstaat.

Momenteel is het landgoed niet opengesteld voor publiek. Bij vererving zal het landgoed worden opengesteld volgens de normen van de Natuurschoonwet en ook als zodanig worden geregistreerd. Ten behoeve van deze openstelling wordt dan een struinpad aangelegd met toegangshekken voor wandelaars in de vorm van 'stegelkes' of draaihekje.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011', de toekomstvisie en relevante beleidsstukken voor sectorale aspecten.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

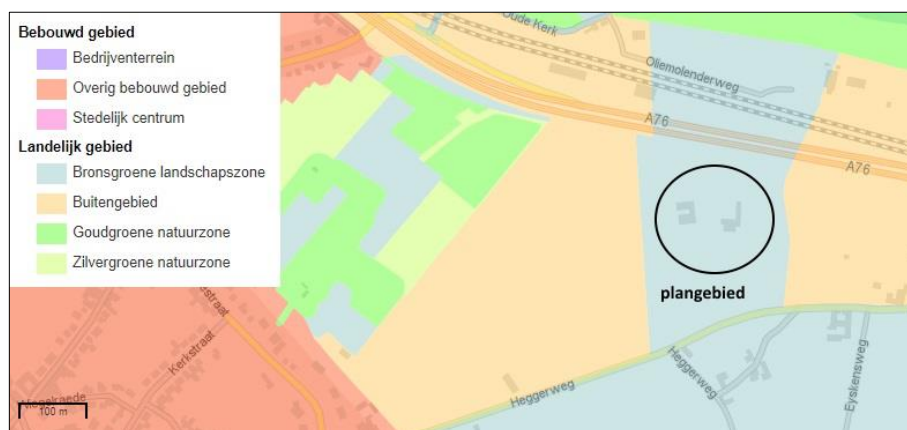
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de Bronsgroene landschapszone.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Het inpandig realiseren van twee woningen past binnen het beleid voor de 'Bronsgroene landschapszone'.

Beleid ten aanzien van nieuwe woningen

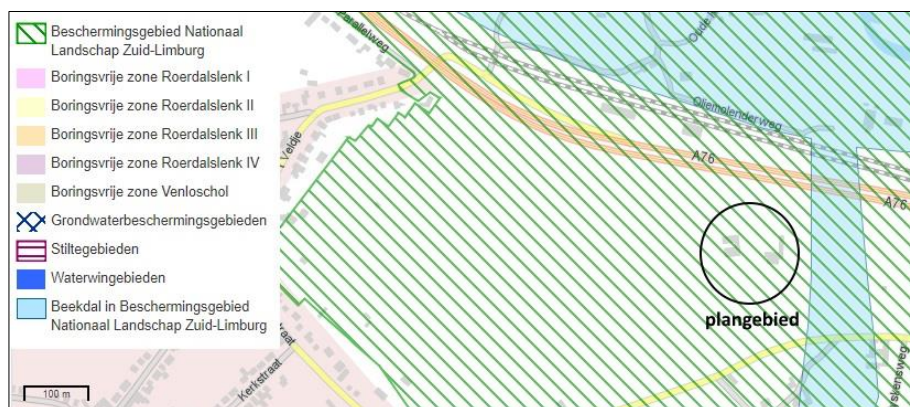
De omgevingsverordening bevat ook beleid ten aanzien van het toevoegen van woningen. In artikel 2.4.2, derde lid is het volgende opgenomen:

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De gemeente Beek heeft de Structuurvisie Wonen ondertekend. In paragraaf 3.3.1 wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Wonen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermingsgebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn

landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente Beek heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in haar gemeentelijke

structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.3.5.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmering vanuit beleidsoogpunt, omdat het planvoornemen betrekking heeft op een bestaand Rijksmonumentaal object, waarbij tevens ontstening plaatsvindt. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking.

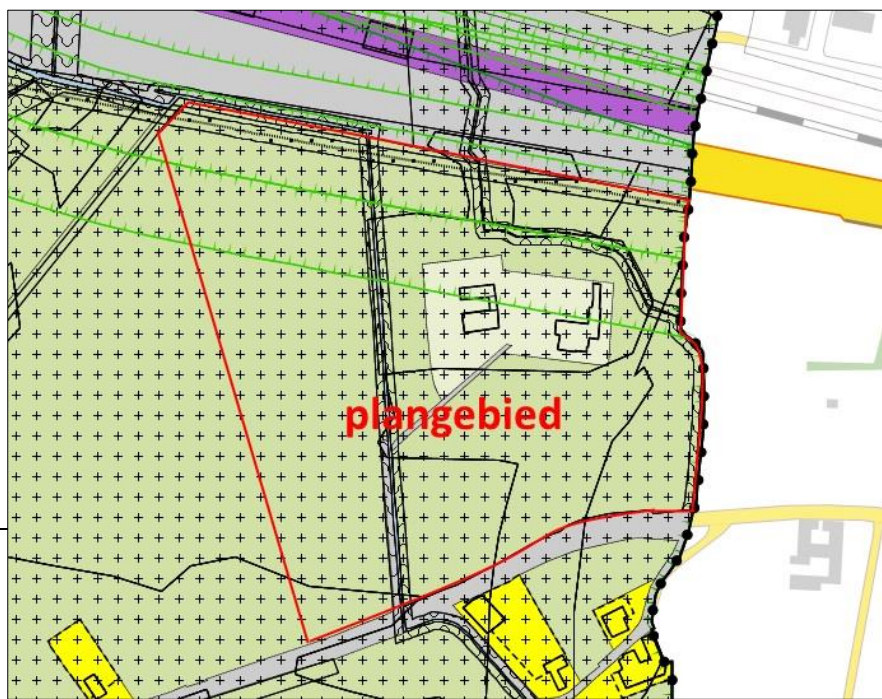
Voor wat betreft de voormalige provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Beek deze vertaald in haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 3.3.5 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 7 juli 2011.

Ter plaatse van de te realiseren landgoedbestemming zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Water – Watergang' en 'Verkeer – Wegverkeer' van toepassing. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 1, 3 en 4', 'Waarde – Ecologie', 'waterstaat – beschermingszone / Herinrichtingszone' van toepassing, evenals



de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – weg 50-100' en 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.

Uitsnede bestemmingsplankaart
met aanduiding plangebied

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' mag één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf aanwezig zijn. De tweede bedrijfswoning op Huis ten Dijcken is aldus onder het overgangsrecht gebracht. Al reeds decennia zijn ter plekke twee woningen met bijbehorende adressen aanwezig. De geldende bestemming voorziet niet in mogelijkheden voor het realiseren van twee woningen. Met betrekking tot de beoogde toeristisch recreatieve invulling laten de geldende bestemmingen verblijfsrecreatie niet toe. Omdat het op basis van de geldende bestemmingen niet rechtstreeks mogelijk is om het planvoornemen te realiseren, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk. Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk, binnen de bestaande bebouwde oppervlakte van landgoed Huis ten Dijken. Deze nieuwe woningen betreffen een toevoeging aan het bestaande woningmarktprogramma, maar zijn vrijgesteld van de compensatieverplichting. Voor het toevoegen van woningen in Rijksmonumenten is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een uitzondering gemaakt op de compensatieverplichting. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.3.3 Toekomstvisie 2010-2030: 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg'

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

- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat en daarmee de regionale economie;
- (startende) MKB ondernemers worden gefaciliteerd om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen in de kernen;
- het centrum van Beek moet naast een gevarieerd winkelaanbod tevens een aanbod krijgen voor ontmoeting en vertier om zodoende de levendigheid en de gezelligheid van het centrum te versterken;
- de bereikbaarheid van en in Beek moet in stand worden gehouden en zo mogelijk verbeterd;
- geen grootschalige recreatievoorzieningen in Beek maar uitsluitend kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen worden gefaciliteerd;
- het woon- en leefklimaat wordt zodanig versterkt 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 landelijke karakter van het buitengebied wordt behouden en versterkt, waarbij samenwerking met en het faciliteren van agrariërs belangrijk is;
 - cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen en detailhandelsvoorzieningen moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn, maar niet noodzakelijk in elke kern;
 - inwoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om actief te participeren in de samenleving, onder andere op het gebied van mantelzorg en vrijwilligerswerk;
 - sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd;
 - ingezet wordt op een klantgerichte effectieve dienstverlening richting de burgers, waarbij de gemeente een betrouwbare partner en een facilitator is die zowel vraaggericht als aanbodgericht handelt;
 - bovenstaande ambities en speerpunten zullen gerealiseerd worden door middel van een proactieve rol in de regio en in een open dialoog tussen gemeente en inwoners, waarbij duurzaamheid een belangrijke kernwaarde is.

In het algemeen kan worden gesteld dat het voorliggende bouwplan past binnen de ambities en speerpunten van de gemeente Beek, zoals deze zijn opgenomen in de toekomstvisie.

3.3.4 Nota Archeologisch beleid

Met de inwerkingtreding van de wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) sinds 1 september 2007 heeft de gemeente Beek een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief. Daartoe is een archeologische beleidskaart gemaakt, bestaande uit een tweetal kaarten.

Archeologische Verwachtingskaart

De Archeologische Verwachtingskaart geeft een vlakdekkend overzicht van alle bekende en verwachte archeologische waarden op het grondgebied van de gemeente Beek. Daarbij zijn zes soorten archeologische gebieden onderscheiden.

Archeologische Beleidsadvieskaart

Aan de hand van de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn aan de diverse archeologische gebieden beleidsadviezen gekoppeld.

Of en, zo ja, het soort archeologisch onderzoek dat moet worden verricht is afhankelijk van de ligging, grootte en diepte van toekomstige bodemingrepen. Met behulp van het 'Stappenplan Archeologie in de gemeentelijke RO' kan de 'beoordeling onderzoeksverplichting' worden uitgevoerd.

3.3.5 Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een gemeenteraad 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening' voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vast te stellen. Dergelijke structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

De gemeenteraad van Beek heeft op 22 maart 2012 de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' vastgesteld.

In deze structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het (ruimtelijke) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Beek voor de middellange termijn opgenomen. Naast een beleidsbeschrijving, biedt de structuurvisie tevens een instrument voor het kunnen verhalen van kosten in het kader van de grondexploitatie.

Het hoofddoel van de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' is het behouden en versterken van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Daarbij wil de gemeente Beek zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente. In de gemeente dient sprake te zijn van voorzieningen op maat in elke kern en een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Ten aanzien van nieuwe woningen is onder andere opgenomen:

De veranderende woningvraag is opgevangen in Beek en Neerbeek en in Spaubeek door transformatie, herstructurering en toevoeging van een nieuw excellent woonmilieu in de kernrand van Spaubeek. In en aan de rand van de kernen zijn op zeer beperkte schaal en omvang woningen toegevoegd die eveneens voorzien in de veranderende woningvraag.

Voorliggende ontwikkeling past dan ook binnen de ambities en speerpunten van de gemeente Beek, zoals deze zijn opgenomen in de structuurvisie.

In de Structuurvisie Beek 2012-2022 heeft de gemeente tevens een gemeentelijke uitwerking gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarbij heeft de gemeente aangegeven van een aantal modules uit de provinciale beleidsregel gebruik te zullen maken, onder andere de module 'Nieuwe landgoederen' (waarvan in casu sprake is). Afhankelijk van de gebiedsligging, waartoe de gemeente is opgedeeld in een vijftal deelgebieden, is toepassing van een module wel of niet toegestaan.

Op het vlak van natuur, landschap en cultuurhistorie zijn de volgende doelstellingen en ambities geformuleerd:

Doelstellingen:

Het blijven binden van jong en oud, het versterken en zichtbaar maken van aanwezige ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen, het behouden, versterken en duurzaam ontwikkelen buitengebied en cultuurhistorie als basis voor ontwikkelingen.

Ambities:

- ontwikkelen ecologische structuur;
- versterken groene dwarsverbinding met landgoederen;

- dorpen in het groen;
- handhaven en versterken oude bebouwingsstructuren;
- instandhouden historisch verkavelingspatroon;
- behoud openheid plateau en versterking kleinschalig cultuurlandschap.

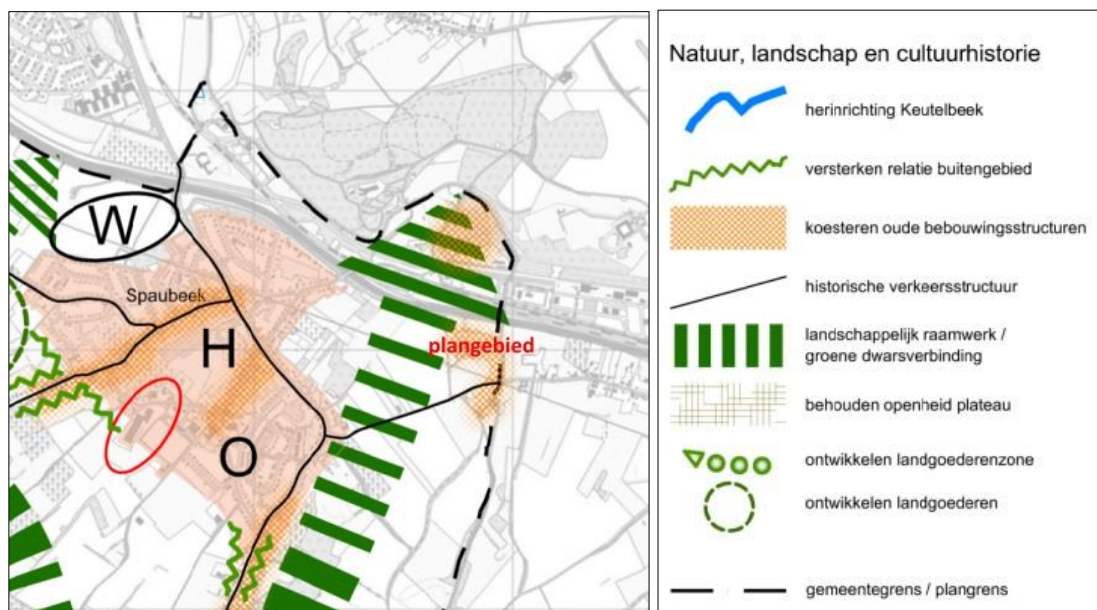
Koers naar 2022

De gemeente Beek wil niet enkel een conserverende houding aan nemen ten aanzien van natuur, landschap en cultuurhistorie, maar ook de kansen die er liggen en zich gaan voordoen op een positieve manier benutten. Dit met het oog op behoud en versterking van datgene wat de omgeving in Beek zo bijzonder maakt. Het landschap moet nader bezien worden op de mogelijkheden die het biedt voor toerisme en recreatie en voor een vitale agrarische sector. De mogelijkheden worden echter bepaald en begrensd door de aanwezige waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Uit bestudering van de Visiekaart blijkt dat het plangebied ligt in een zone die is aangewezen als groene dwarsverbinding in het landschappelijk raamwerk. De bebouwing is aangeduid als 'te koesteren oude bebouwingsstructuren'.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu is vastgelegd dat bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed een functionele invulling van de bestaande ensemble tot vier wooneenheden voorzien is. Op basis hiervan kunnen nog twee wooneenheden worden toegevoegd. Het planvoornemen voor een herbestemming tot landgoed in combinatie met het realiseren van twee woningen past derhalve volledig binnen de visie van de gemeente Beek.

Het herbestemmings- en beeldkwaliteitsplan voor Huis ten Dijcken is op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu voor advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Op 11 juni 2017 heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies gegeven over de beoogde ontwikkeling. Het advies is bijgevoegd in **bijlage 2**.



3.3.6 Waterplan Beek

In augustus 2007 heeft de gemeenteraad van Beek het waterplan voor de gemeente vastgesteld. Het waterplan is geïntegreerd in het “Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek 2015-2020”. Dit plan is opgesteld omdat water een steeds belangrijker aspect vormt voor het behoud van een goede woon- en leefomgeving. Niet alleen neemt de intensiteit van de regenbuien toe als gevolg van klimaatsveranderingen, ook de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater staat onder de aandacht.

Het waterplan heeft tot doel een gezamenlijke visie op te stellen voor de inrichting en het beheer van het water in de gemeente Beek en de Westelijke Mijnstreek. Hierin is o.a. beschreven waar de gemeente staat en naar toe wilt ten aanzien van de zorgplicht Hemelwater. Het doel is een doelmatige en duurzame omgang met hemelwater. Strategie om dit doel te bereiken is samen met inwoners in te spelen op klimaatverandering o.a. door bij nieuwbouw hemelwater te verwerken op eigen terrein.

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

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

Om het toekomstbeeld te bereiken is een aantal maatregelen noodzakelijk. Om water in de bebouwde leefomgeving vorm te geven wordt niet alleen de verplichte watertoets gevolgd, maar wordt tevens de handhaving hiervan verbeterd.

Afkoppelen van verhard oppervlak blijft een aandachtspunt. Hier wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen op in gespeeld. In de waterparagraaf (paragraaf 5.4) wordt nader ingegaan op het aspect water binnen het plangebied.

3.3.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aelmans Eco BV een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in januari 2018. De volledige rapportage is bijgevoegd in **bijlage 3**.

Bovengrond

De bovengrond bestaat uit een laag met verharding/fundatiemateriaal en daaronder een leemlaag. Beide lagen zijn onderzocht. De bodemlaag met verharding- en fundatiemateriaal kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse wonen grond bestempeld worden. De visueel schone leemlaag kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond van onderhavig perceel is analytisch onderzocht in een grondmengmonster. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt dat slechts marginaal verhoogde concentraties barium of naftaleen zijn aangetroffen, welke de betreffende streefwaarden overschrijden. Voornoemde overschrijdingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik. Voor de overige aspecten zijn geen belemmeringen gevormd.

Resumerend kan gesteld worden dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de beoogde herbestemming van het plangebied.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Voor de beoogde ontwikkeling speelt enkel het aspect wegverkeerslawaaï een rol. Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A76 en van de Heggerweg. Voor de rijksweg A76 weg geldt een maximum snelheid van 120 km/u. Voor de Heggerweg geldt een maximale snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd in **bijlage 4**.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de Rijksweg A76 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 14 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt eveneens overschreden. Door de aanleg van een geluidscherm of geluidwal kan de geluidbelasting ter plaatse van het hoofdgebouw worden teruggebracht tot onder de maximale ontheffingswaarde. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om geluidwerende voorzieningen te realiseren. Ten noorden van de tiendschuur is tevens op de verbeelding een bouwaanduiding opgenomen welke het mogelijk maakt een geluidwerende constructie te realiseren. De ligging van deze bouwaanduiding valt samen met een bouwmassa welke in het verleden deel heeft uitgemaakt van Huis ten Dijcken. Ter plekke heeft, op basis van de kaart van Ferraris, een pachterswoning gestaan.



Ligging geluidwerende constructie (aangeduid als geluids- en/of energiewal)

Ter plekke van deze ‘specifieke bouwaanduiding – geluidwerende constructie’ kan een constructie worden vergund tot maximaal 9 meter hoog, bedoeld om een goed woon- en leefklimaat in en rondom de te realiseren woningen in de tiendschuur mogelijk te maken. Gelet op de omvang kan deze constructie een interessante dubbelfunctie krijgen als ‘energiewal’, door de toepassing van bijvoorbeeld zonnepanelen. De initiatiefnemers willen deze constructie liefst niet of in een zo beperkt mogelijke vorm realiseren, maar zien zich genoodzaakt mogelijkheden te creëren om aan de wettelijke geluidnormen te voldoen en een plezierig verblijf buiten de bebouwing mogelijk te maken. Uiteraard worden ook andere alternatieven onderzocht. Op dit moment worden onderzoeken gedaan naar de toepassing van bijvoorbeeld bamboe als geluidwerende aanplant. De initiatiefnemers volgen deze ontwikkelingen met belangstelling en zullen zorgdragen dat een aanvraag omgevingsvergunning voor een geluidgevoelige functie in overeenstemming met de Wet geluidhinder is.

Indien blijkt dat de maximale ontheffingswaarde nog steeds wordt overschreden nadat een geluidwerende voorziening is geplaatst, zullen dove gevels worden geplaatst. Dit overeenkomstig het advies van de RUD Zuid-Limburg d.d. 26 november 2018 (kenmerk: 2018-206459).

De voorkeursgrenswaarde van geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Heggerweg en het railverkeer op de spoorlijn Sittard-Heerlen wordt nergens overschreden.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect geluid een belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Deze belemmering is echter op te lossen door de aanleg van een geluidwerende voorziening op eigen grond, al dan niet in combinatie met de toepassing van dove gevels.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De dichtstbijzijnde inrichting nabij de twee beoogde wooncontouren is een gasdrukregel- en meetstation van Gasunie. Deze locatie bevindt zich op een afstand van 100 meter van de beoogde woningen. Omdat op een kortere afstand van het gasdrukregel- en meetstation reeds woningen van derden zijn gelegen, zijn de beoogde woningen niet maatgevend voor uitbreidingsplannen van Gasunie.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor gasdrukregel- en meetstations specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 30 meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 10 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect gevaar. Aan deze richtafstanden wordt voldaan. Het gasdrukregel- en meetstation vormt dan ook geen belemmering voor het goede woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van slechts twee nieuwe woningen mogelijk, binnen de bestaande historische bebouwing. Tevens wordt een agrarische bedrijfslocatie wegbestemd, waardoor de verkeersaantrekkende werking van zwaar (landbouw)verkeer afneemt. De nieuwe recreatieve functies zullen een verkeersaantrekkende werking hebben, echter omdat de precieze invulling nog niet is vastgesteld, is het op dit moment niet mogelijk om een verwachting van verkeergeneratie bij te voegen. De verwachting is wel dat dit een beperkt aantal verkeersbewegingen zullen zijn. Op basis van CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' kan bijvoorbeeld de vergelijking worden gemaakt met een plantentuin (botanische tuin). Deze functie heeft een verkeersgeneratie van 30,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het planvoornemen zal niet in betekenende mate bijdragen aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog

slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft het gasdrukregel- en meetstation van Gasunie. Deze inrichting ligt op een afstand van circa 145 meter van het plangebied. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5.2 Transportroutes

Door Windmill Milieu en Management is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor ten behoeve van een plan aan de Heggerweg 5 te Spaubeek in de gemeente Beek. Gezien de ligging in de directe nabijheid van de rijksweg A76 en de spoorlijn Sittard – Heerlen, dient de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden. De volledige rapportage is opgenomen in **bijlage 5**.

Transportroutes gevaarlijke stoffen - weg

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de rijksweg A76. De (beoogde) bebouwing bevindt zich op een afstand van circa 75 meter van deze rijksweg. Het wegvak ter hoogte van het plangebied betreft wegvak L93. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Over de weg vinden structurele transporten met gevaarlijke stoffen plaats.

Voor wegen die zijn opgenomen in het Basisnet wordt voor risicoanalyses gebruik gemaakt van de vervoershoeveelheden GF3 volgens uit Bijlage I (Tabel Basisnet weg) van de Regeling basisnet. Voor de A76 betreft dit 4.205 GF3-transporten.

Ter hoogte van het plangebied, bedraagt de PR 10^{-6} -contour voor de A76 6 meter. Door de

aanwezige berm langs de A76 reikt de $PR10^{-6}$ -risicocontour niet tot over de grens van het plangebied, waardoor dit geen aandachtspunt vormt voor het planvoornemen.

Naast het plaatsgebonden risico geldt langs wegen waarover veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd (kunnen) worden een vast plasbrandaandachtsgebied (PAG) tot 30 meter aan weerszijden van het wegtraject. Voor wegvak L93 geldt een PAG. Echter gelet op het feit dat het plangebied hoger ligt ten opzichte van de weg en er tussen de weg en het plangebied een berm met greppel aanwezig is, zal een (brandende) plas niet het plangebied instromen. Wel blijft sprake van hittestraling richting het plangebied.

Uit de resultaten blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat ruim onder de oriëntatiewaarde ligt, zelfs minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planontwikkeling heeft geen zichtbare invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Transportroutes gevaarlijke stoffen - spoor

Uit bijlage II Tabel Basisnet Spoor, zoals opgenomen in de Regeling basisnet, blijkt dat gevaarlijke stoffen in bulktransporten structureel plaatsvinden over het nabijgelegen traject Sittard aansl. – Heerlen (route 380).

Uit bijlage II van de Regeling basisnet blijkt dat voor het spoortraject Sittard aansl. – Heerlen geen $PR 10^{-6}$ contour aanwezig is. Het plaatsgebonden risico als gevolg van dit spoortraject levert derhalve geen belemmering op voor de planontwikkeling.

Groepsrisico Transportroutes

Uit de resultaten voor zowel het vervoer over de weg als per spoor blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat ruim onder de oriëntatiewaarde ligt, zelfs minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planontwikkeling heeft geen zichtbare invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de rijksweg A76 en het spoor. Aangetoond is dat deze wijziging geen zichtbare toename van de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt en dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat lager ligt dan de oriëntatiewaarde.

Ingevolge artikel 7 en 8 van het Bevt dienen de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen afgewogen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze beperkte verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.5.4.

4.5.3 Buisleidingen

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object

(woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Het onderhavig plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van enkele hogedruk aardgasleidingen. Door Windmill Milieu en Management is onderzocht of de buisleidingen een belemmering vormen voor het plangebied. De rapportage is opgenomen in **bijlage 6**. Tevens is bepaald welke effecten het plan heeft op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleidingen.

In de omgeving van de te realiseren woningen bevinden zich drie hogedruk-aardgasleidingen. Op circa 85 meter afstand bevindt zich buisleiding Z-503-01 van Gasunie. Deze buisleiding heeft een diameter van 324 mm en een ontwerpdruk van 40 bar. Op circa 100 meter afstand bevinden zich twee identieke aardgasleidingen van Gasunie, resp. de A-645 en de A-534. Beide leidingen hebben een diameter van 36" (DN900) en een ontwerpdruk van 66,2 bar. De PR 10^{-6} -risicocontour ligt ter plekke van de leidingsecties op de leiding/bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Het plangebied is gelegen binnen de 1% letaliteitsafstand van een groot aantal hogedruk aardgasleidingen en de 100% letaliteitsafstand van enkele van deze buisleidingen.

Voor het groepsrisico geldt voor de buisleiding Z-503-01:

- de 1% letaliteitsgrens ligt op 150 meter;
- de 100% letaliteitsgrens ligt op 70 meter.

Voor het groepsrisico geldt voor de buisleidingen A-645 en de A-534:

- de 1% letaliteitsgrens ligt op 430 meter;
- de 100% letaliteitsgrens ligt op 180 meter.

De voorgenomen ontwikkeling (op ca. 100 meter afstand van de leidingen) bevindt zich derhalve binnen de 100% letaliteitsgrens van de leidingen en binnen de 1% letaliteitsgrens, d.w.z. binnen het invloedsgebied van de leidingen. Het vorenstaande betekent dat vanwege deze leidingen uitvoering dient te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Voor alle buisleidingen in de omgeving van het plangebied geldt dat de oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie niet wordt overschreden. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie blijkt dat de planrealisatie bij enkele buisleidingen leidt tot een lichte rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico.

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de

planrealisatie.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

4.5.4 Verantwoording groepsrisico

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd wanneer en op welke wijze de hoogte van het groepsrisico moet worden verantwoord. Door Windmill Milieu en Management is de verantwoording van het groepsrisico onderbouwd. De rapportage is bijgevoegd in **bijlage 7**.

In dit rapport wordt advies gegeven hoe de zelfredzaamheid, risicocommunicatie en de bestrijdbaarheid bij eventuele calamiteiten kunnen worden vergroot. Deze punten dienen voor advies aan de regionale brandweer/Veiligheidsregio te worden voorgelegd. Op 2 december 2019 heeft Brandweer Zuid-Limburg een advies uitgebracht omtrent de externe veiligheidswetgeving in relatie tot de beoogde planontwikkeling. De rapportage is bijgevoegd als **bijlage 8**. In onderhavig advies wordt door de Brandweer Zuid-Limburg geadviseerd om een aantal maatregelen te treffen om mogelijke effecten te minimaliseren en de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten. De maatregelen die Brandweer Zuid-Limburg adviseert, zullen tijdens de omgevingsvergunningfase in aanmerking worden genomen.

4.5.5 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) onaanvaardbare risico's in het kader van externe veiligheid. De planontwikkeling heeft geen zichtbare invloed op de hoogte van het groepsrisico ter plekke van het plangebied. Tevens is een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico onderzocht, waarin advies wordt gegeven hoe de zelfredzaamheid, risicocommunicatie en de bestrijdbaarheid bij eventuele calamiteiten kunnen worden vergroot. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de gemeentelijke beleidsadvieskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke
beleidskaart met
aanduiding plangebied

Uit bestudering van de gemeentelijke beleidskaart blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens is sprake van een gebied met een bekende archeologische waarde met nummer (28). Uit de Beleidsnota volgt dat het gaat om 'Ten Dijken', één van de grote hoeves in de gemeente Beek. Behalve de monumentale status moet daarbij niet uit het oog verloren worden dat zowel onder de gebouwen als in belendende terreinen archeologische waarden aanwezig zijn. De hoeve ligt immers in een grote kamptginning, waarin nog aanwijzingen over schaal en aard van de bedrijfsvoering van de hoeve achterhaald kunnen worden, maar daarnaast zijn er ook direct naast de hoeve onbebouwde terreinen die belangrijke

archeologische gegevens kunnen bevatten. Achter Ten Dijken bevindt zich op oude kaarten een opvallend rond terrein dat mogelijk zou kunnen samenhangen met een motte of ronde waterburcht. Ook op dit terrein zouden dus voorlopers van de huidige hoeves aangetroffen kunnen worden. Op deze locaties moet bij bodemingrepen archeologisch onderzoek uitgevoerd worden, waarbij de te verwachten bouwresten om een specifieke kennis vragen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing ter plekke van de bebouwing van Huis ten Dijken. Op basis van de dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek niet vereist als de bodemverstoring kleiner is dan 250 m². Tevens is onderzoek niet vereist als sprake is van een bouwplan ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw. Omdat het bouwplan voor de twee inpandig toe te voegen woningen aan deze vereisten voldoet, is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het planvoornemen voorziet tevens in het vergroten van het bouwvlak. Echter, er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de toevoeging. De intentie is om de flexibiliteit ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden te vergroten. Mocht sprake zijn van concrete bouwplannen met een bodemverstoring van 250 m², zal te zijner tijd een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.1.3 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een gebied met specifieke cultuurhistorische waarden. De verbouwing dient met respect voor deze waarden plaats te vinden. De Monumentencommissie zal het bouwplan toetsen rekening houdend met de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en de omgeving. Vanuit oogpunt van cultuurhistorie levert het planvoornemen dan ook geen belemmeringen op.

5.1.4 Erfgoed/ Rijksmonument

Het complex van Huis ten Dijken is geregistreerd als Rijksmonument onder nummer 8774. Door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is het complex omschreven als: "Hoeve Dijken, op dubbel omgracht terrein gelegen haakvormig bakstenen gebouw, XVII-XVIII B, twee verdiepingen hoog; een zijvleugel hoger dan de andere. Eenvoudig poortfront met valbrugspanning; schietgaten. Losse schuur van baksteen met speklagen in mergel."

Huis ten Dijken is een sprekend voorbeeld van een landgoed in Zuid-Limburg en heeft een rijke historie die terug gaat tot in de late middeleeuwen. Huis ten Dijken ontleent zijn naam aan een dijk door de moerassige gronden rond de Geleenbeek waarvan al sprake was in een akte uit 1148. De naam Huis ten Dijken komt in 1581 al voor in leenboeken. Het complex wordt in de loop der tijd bewoond door invloedrijke adellijke families, zoals Rode van Obsinnich, van Randenraeth, de Negri en Caselli. De vele aanwezige bouwsporen (de oudste vanaf de 17e eeuw) laten zien dat door veranderend gebruik de gebouwen door de eeuwen heen meermaals zijn verbouwd (zowel de inwendige structuur als de uiterlijke verschijningsvorm).

Het complex Ten Dijken is opgebouwd uit drie essentiële componenten:

- Het herenhuis;

- De pachthof;
- Grachten.

Instandhoudingsplicht

In het overgangsrecht van de Erfgoedwet is een instandhoudingsplicht voor rijksmonumenten opgenomen. Dit houdt in dat een eigenaar er zorg voor draagt dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat het behoud ervan gewaarborgd is. In 2007 is het herenhuis gerestaureerd en sindsdien in uitstekende staat. De oorspronkelijke pachthof ligt er vervallen bij. In 2014 zijn de historische restanten van de tiendschuur, het monumentale deel van de voormalige pachthof, geconsolideerd. Verdere restauratie/wederopbouw vraagt om nieuwe functies. Nieuwe economische dragers zijn noodzakelijk voor een duurzaam behoud en beheer van het gehele complex. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit planologisch mogelijk gemaakt.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. In de staande Pachthof is nog geen sprake van (sanitaire) voorzieningen. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De toegangsweg naar Huis ten Dijcken betreft een Erftoegangsweg. Erftoegangswegen hebben als functie het veilig toegankelijk maken van percelen in verblijfsgebieden.

Volgens de Duurzaam Veilig-visie moeten op erftoegangswegen alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten, etc.) veilig van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken, waarbij voetgangers vaak wel een eigen verkeersruimte wordt geboden in de vorm van een trottoir. Manoeuvres als keren, draaien, het laten in- en uitstappen van passagiers, het laden- en lossen van goederen het oversteken moet veilig kunnen gebeuren. Omdat deze zogenaamde verblijfsfunctie het belangrijkste is, moet de snelheid van het gemotoriseerde verkeer omlaag om toch te voldoen aan de vereiste van homogeniteit van het verkeer. Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom hebben aparte trottoirs voor voetgangers.

De erftoegangsweg naar het Huis ten Dijcken heeft geen trottoir, ter plaatse is daar ook geen ruimte voor beschikbaar. Voorgesteld wordt ter plekke van de erftoegangsweg, indachtig RVV 1990 artikel “§ 17 Erven”, een maximumsnelheid in te stellen van 20 km/h en dit aan te geven middels een verkeersbord.

Inzake de brandveiligheid en daarmee samenhangend de bereikbaarheid voor hulpdiensten, dient de verharding van de toegangsweg een minimale breedte te hebben van 3,25 m. De initiatiefnemers zullen ervoor zorgdragen dat dit wordt uitgevoerd.

5.3.2 Parkeren

Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen dient per woning een minimum aantal parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor 2 voertuigen. Het plangebied is ruim van omvang waardoor het realiseren van vier parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk is.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden

van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan is op 6 december 2017 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap betrokken dient te worden bij de voorbereiding van het plan. Het toetsresultaat van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 9**. Uit het toetsresultaat blijkt dat dit plan gevolgen kan hebben voor het waterbeheer. Vandaar dat de normale watertoets-procedure gevolgd moet worden. Dit houdt in dat het waterschap een wateradvies geeft over het duurzaam waterbeheer binnen het plangebied.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel van de gemeente Beek. Het hemelwater mag niet op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel worden aangesloten. Aan het lozen van afvalwater op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel zijn strikte voorwaarden verbonden voor wat betreft het gebruik en de stoffen die al dan niet geloosd mogen worden. Hieromtrent heeft de gemeente Beek in samenspraak met initiatiefnemers in het verleden een overeenkomst afgesloten.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening/ de bestaande gracht.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de solitaire ligging van Huis ten Dijken.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast wordt niet aangetast. De huidige (vervallen) bebouwing wordt herbouwd, waardoor het huidige schaalcontrast in stand wordt gehouden.

Het groene karakter

Herbouw van een bestaand gebouw heeft geen invloed op het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

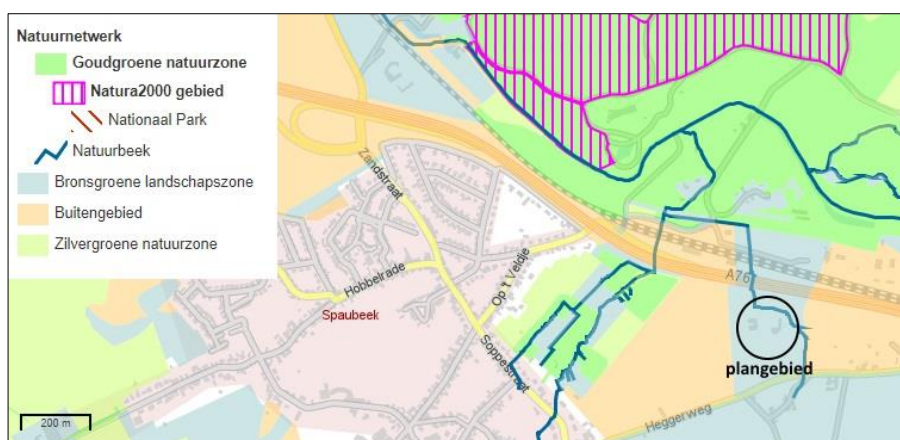
Tijdens de herbouw wordt het bestaande reliëf en ondergrond gerespecteerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het hele project is gericht op het in stand houden van cultuurhistorisch erfgoed, namelijk het herbouwen en herbestemmen van bestaande vervallen bebouwing. Dat levert een bijdrage aan het aanbod van rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet natuurbescherming'.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met aanduiding
plangebied

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het op 650 m gelegen Geleenbeekdal. Gelet op deze relatief korte afstand is beoordeeld of de planontwikkeling negatieve effecten kan hebben voor de beschermde natuurgebieden.

5.5.3 Mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden

Ter plekke van de locatie Heggerweg 5 te Spaubeek wordt momenteel een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, gericht op akkerbouw. In de bestaande situatie wordt het plangebied deels gebruikt als akkerland en deels als grasland. Bemesting van deze gronden maakt onderdeel uit van de agrarische bedrijfsvoering.

Onderhavig initiatief is gericht op het toevoegen van twee nieuwe wooneenheden en het toevoegen van nieuwe functies, zoals recreatief verblijf, stille dienstverlening en kleinschalige horeca. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Daarnaast gaat onderhavig initiatief gepaard met nieuwe natuurontwikkeling. Met inachtneming van de beoogde ontwikkelingen kan worden aangegeven dat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse beperkt zal toenemen. Dit heeft een effect op de depositie van stikstof. Ook de verbouwfase van de tiendschuur zal een tijdelijk effect hebben op de stikstofdepositie. Omdat als gevolg van voorliggende planontwikkeling ook stikstofbronnen verdwijnen, mogen deze worden gesaldeerd. De emissie van ammoniak als gevolg van bemesting heeft een veel groter effect dan de emissie van stikstofoxiden van verbrandingsprocessen. Het beëindigen van de agrarische activiteiten, waaronder de bemesting van gronden, levert een veel grotere afname aan stikstofdepositie op, dan de tijdelijke toename aan depositie in de bouwfase en de depositie van verbrandingsmotoren van verkeersbewegingen.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal een stikstofberekening worden uitgevoerd. In deze fase (bestemmingsplan) is dit nog niet mogelijk, omdat onbekend is welke stikstofbronnen tijdens de bouwfase worden gebruikt.

In dit stadium kan echter wel al onderbouwd worden aangegeven dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie afneemt ten opzichte van de stikstofdepositie in de huidige situatie. Schadelijke effecten voor Natura2000-gebieden zijn niet te verwachten.

5.5.4 Inpassingsplan

Voor het restauratie/herbouw is geen inpassingsplan noodzakelijk. Daarnaast vindt de planontwikkeling plaats binnen een bestaand landgoed. Binnen dit landgoed zijn de afgelopen jaren het oude cultuurlandschap voor een groot gedeelte teruggebracht. Hierbij is aangesloten bij de ontwikkeling van het Geleenbeekdal en werden bestaande natuurwaarden versterkt. Zo werd onder meer kruidenrijk grasland, houtopstand, bosplantsoenen en hoogstamfruitbomen gerealiseerd.



Beplanting rond Huis
ten Dijken

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

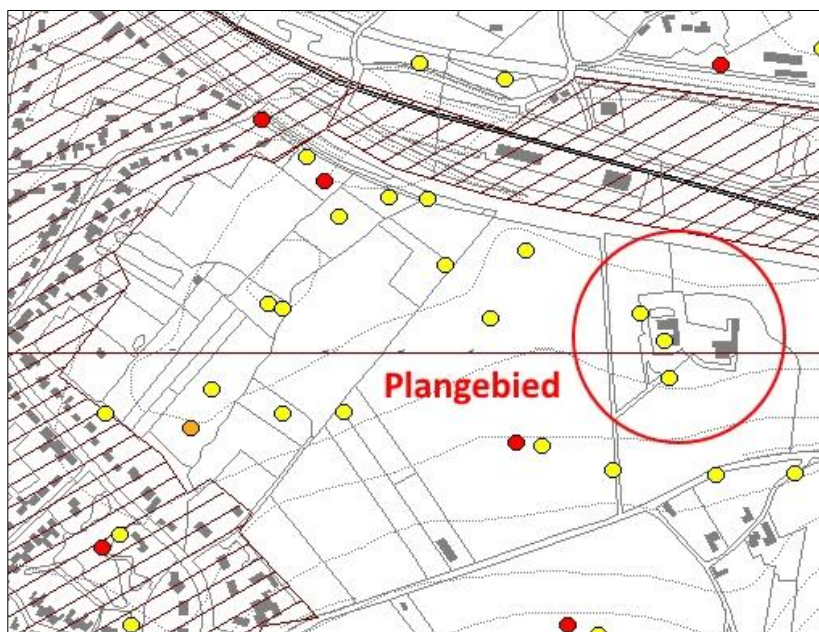
Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2010 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens, blijkt dat in de directe nabijheid van de tiendschuur in 2010 een broedende Zwarte Roodstaart is aangetroffen. Deze vogels broeden in allerlei holten in stenige substraten (van rotsen tot ontluuchtingsgaten in spouwmuren) en hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen,

schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden. De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst. Door buiten het broedseizoen te bouwen, wordt voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.



Kaart met aanduiding
natuurgegevens provincie

Omdat de data van natuurgegevens verouderd zijn, is tevens de website waarneming.nl geraadpleegd. Deze website bevat data met waarnemingen omtrent flora en fauna. Uit raadpleging van de website waarneming.nl volgt dat vanaf 3 december 2017 ter plekke van het plangebied geen beschermde flora en fauna zijn aangetroffen.

Tevens is het onwaarschijnlijk dat in de vervallen gebouwen vleermuizen voorkomen. In bovenstaande gegevens is geen melding gemaakt van een waarneming van een vleermuis. De nabijheid van de snelweg maakt het verder onwaarschijnlijk dat hier een kolonie vleermuizen is gehuisvest.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

Tevens moet worden opgemerkt dat als gevolg van de natuurontwikkeling kansrijke omstandigheden voor beschermde flora en fauna ontstaan. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Tussen de gemeente Beek en de initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente Beek en de initiatiefnemers zal een planschade-verhaalsovereenkomst worden afgesloten. Deze overeenkomst is onderdeel van de exploitatieovereenkomst. De kosten van eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeverzoeken zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Beek.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Heggerweg 5 te Spaubeek' van de gemeente Beek bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.1.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.1.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels

- o Verwerkelijking in de naaste toekomst
- o Algemene procedureregels
- o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

De planregels zijn gebaseerd op de plansystematiek van de gemeente Beek, zoals toegepast in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'.

Binnen het nieuwe bestemmingsplan 'Heggerweg 5 te Spaubeek' is de enkelbestemming 'Natuur – Landgoed' opgenomen. Binnen deze bestemming aangewezen gronden mag uitsluitend gebouwd worden binnen de aangewezen bouwvlakken. Voor de ontsluiting is de enkelbestemming 'Verkeer – Wegverkeer' opgenomen en tevens is er voor de bestaande watergang de enkelbestemming 'Water – Watergang' opgenomen. Reeds zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Ecologie' en 'Waterstaat - Beschermingszone/ herinrichtingszone' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

7.1.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Bekendmaking

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gepubliceerd op 1 november 2018, wordt kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Heggerweg 5 te Spaubeek'. Hierin wordt vermeld dat het planvoornemen ziet op het realiseren van twee nieuwe wooneenheden en het toevoegen van nieuwe functies binnen de te herbouwen pachthof ter plekke van Huis ten Dijken.

8.3 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 10 en 11**.

Provincie Limburg geeft in haar reactie aan dat zij geen opmerkingen heeft ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

Waterschap Limburg wijst op het feit dat met onderhavig planvoornemen geen extra verharding wordt aangebracht. Daarnaast zijn ter plekke van onderhavig plangebied grachten aanwezig waarin

overtollig hemelwater wordt opgevangen. Eveneens wordt het hemelwater via het maaiveld geïnfiltreerd. Met deze wijze van afwateren gaat Waterschap Limburg akkoord.

8.4 Inspraak

Uit de inspraakverordening van de gemeente Beek volgt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Het bestuursorgaan heeft niet besloten dat er bij dit bestemmingsplan inspraak wordt verleend.

8.5 Formele procedure

8.5.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

[indien van toepassing:]

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota [controleren of dit correcte benaming is]. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage** [...].

Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

9 Bijlagen

1. Principestandpunt gemeente Beek d.d. 24 juni 2014;
2. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg;
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans Eco BV);
4. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting;
5. Onderzoek Externe veiligheid weg en spoor (Windmill Milieu en Management);
6. Onderzoek Externe veiligheid buisleidingen (Windmill Milieu en Management);
7. Notitie Verantwoording groepsrisico (Windmill Milieu en Management);
8. Advies Brandweer Zuid-Limburg;
9. Samenvatting melding watertoets (waterschap Limburg).
10. Reactie Provincie Limburg;
11. Reactie Waterschap Limburg.