



Bestemmingsplan

- toelichting -

Herenhofstraat ong. te Neerbeek

gemeente Beek

Bestemmingsplan

Herenhofstraat ong. te Neerbeek

gemeente Beek

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPHERENHOFONG17-ON01
Rapportnummer:	M179102.012/SVE
Opdrachtgever:	Erven Lemmens
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	ontwerp
Datum:	21 maart 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.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

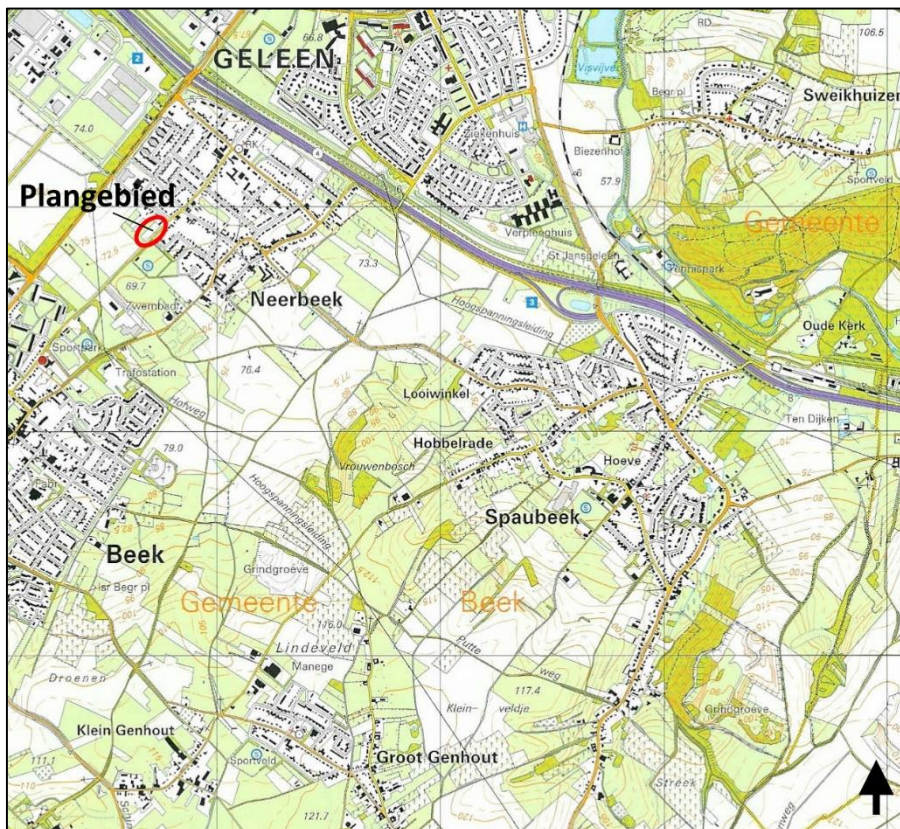
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	13
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’	15
3.2	Principemedewerking en voorwaarden	16
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
4.1.3	Conclusie Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	21
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	21
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	22
4.2.5	Provinciaal woonbeleid	23
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	24
4.3	Regionaal beleid	24
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	24
4.4	Gemeentelijk beleid	25
4.4.1	Strategische toekomstvisie ‘Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg’	25
4.4.2	Structuurvisie Beek 2012-2022 ‘Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit’	25
5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.1.1	Algemeen.....	27
5.1.2	Verricht bodem- en asbestonderzoek	27
5.1.3	Aanvullend onderzoek	28
5.1.4	Conclusie bodem	28

5.2	Geluid (wegverkeers- en industrielawaai).....	28
5.2.1	Algemeen.....	28
5.2.2	Resultaten wegverkeer.....	28
5.2.3	Resultaten industrielawaai.....	28
5.2.4	Resultaten gecumuleerde geluidbelasting.....	29
5.2.5	Conclusie geluid.....	29
5.3	Milieuzonering.....	29
5.3.1	Algemeen.....	29
5.3.2	Bedrijvigheid in de omgeving.....	30
5.3.3	Conclusie milieuzonering.....	32
5.4	Luchtkwaliteit.....	32
5.4.1	Algemeen.....	32
5.4.2	Het besluit NIBM.....	32
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	33
5.4.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	33
5.5	Externe veiligheid.....	33
5.5.1	Algemeen.....	33
5.5.2	Beleid.....	33
5.5.3	Risicovolle bronnen.....	34
5.5.4	Verantwoording.....	36
5.5.5	Conclusie externe veiligheid.....	36
6	Overige ruimtelijke aspecten.....	37
6.1	Archeologie.....	37
6.1.1	Algemeen.....	37
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden.....	37
6.1.3	Conclusie archeologie.....	38
6.2	Kabels en leidingen.....	38
6.3	Verkeer en parkeren.....	38
6.3.1	Ontsluiting.....	38
6.3.2	Verkeersgeneratie.....	38
6.3.3	Parkeren.....	39
6.3.4	Conclusie verkeer en parkeren.....	39
6.4	Waterhuishouding.....	39
6.4.1	Nationaal waterplan.....	39
6.4.2	Provinciaal beleid.....	39
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg.....	40
6.4.4	Afhandeling afval- en hemelwater.....	41
6.4.5	Conclusie waterhuishouding.....	42

6.5	Natuurbescherming.....	42
6.5.1	Natura2000.....	42
6.5.2	Flora- en fauna.....	43
6.5.3	Conclusie natuurbescherming.....	43
6.6	Duurzaamheid	44
7	Uitvoerbaarheid.....	45
7.1	Grondexploitatie.....	45
7.1.1	Algemeen.....	45
7.1.2	Exploitatieplan.....	45
7.2	Planschade.....	46
8	Planstukken	47
8.1	Algemeen.....	47
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	47
8.2.1	Toelichting	48
8.2.2	Regels	48
8.2.3	Verbeelding	49
8.2.4	Toelichting juridische-regeling.....	49
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
9.1	Inleiding.....	51
9.2	Vooroverleg.....	51
9.2.1	Advies provincie Limburg.....	51
9.2.2	Advies Waterschap Limburg	52
9.3	Formele procedure	52
9.3.1	Algemeen.....	52
9.3.2	Zienswijzen	52
	Bijlagen	53

1 Inleiding

De (erven van) heer J.J. Lemmens (hierna: 'initiatiefnemer') zijn eigenaar van een perceel gelegen aan de Herenhofstraat ong. te Neerbeek, aansluitend gelegen aan de woning Herenhofstraat 17. Aan de gemeente Beek is verzocht om ter plekke van deze locatie twee woningen te mogen realiseren.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders van Beek heeft kenbaar gemaakt dat zij onder voorwaarden medewerking wil verlenen aan het realiseren van twee woningen op onderhavig perceel. Ten behoeve van het voornemen dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige 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

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Herenhofstraat ong. te Neerbeek. Het perceel is gelegen tussen Herenhofstraat 17 en de overgang naar het buitengebied richting de dorpskern Beek.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel Beek – sectie I – nummer 162 (groot: 3.265 m²). Voorts behoort een smalle strook grond in eigendom van de gemeente aan de straat-/voorzijde, over de gehele breedte van het perceel, tot voorliggend plangebied. Het oppervlak hiervan bedraagt totaal circa 36 m². Deze strook grond bestaande uit de kadastrale percelen gemeente Beek – sectie I – nummers 584 en 1093 (beiden gedeeltelijk) wordt door initiatiefnemer van de gemeente verworven.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

Het plangebied betreft momenteel een agrarisch bewerkt perceel direct gelegen grenzend aan – en in het verlengde van – de woonbebouwing aan de Herenhofstraat 11 t/m 17. Aan de overzijde is deels sprake van vrijstaande woningen (vrije sector) en deels van het Sportlandgoed De Haamen. Deze woningen en het sportcomplex worden gescheiden door de Langweide, die uitkomt op de Herenhofstraat ter hoogte van het plangebied.

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



Luchtfoto's (vogelvlucht) plangebied vanuit de vier windrichtingen (bron: www.bing.com/maps)



Foto's bestaande situatie (bron: Google Streetview, juni 2015)

2.2 Beoogde planontwikkeling

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van twee woningen op de helft van onderhavig plangebied. De overige helft wordt ingericht als boomgaard, aansluitend aan de naastgelegen bestaande boomgaard.

Ten behoeve van het bouwplan is een schetsontwerp vervaardigd. Op basis van de ruimtelijke context van de omgeving, is de positionering, massa en oriëntatie, beeldkwaliteit, en de landschappelijke inrichting van het perceel uitgewerkt.

Het schetsontwerp van de situering van de woningen met bijbehorende inrichting en landschappelijke inpassing, inclusief toelichting daarop, is volledig bijgevoegd als **bijlage 1** bij voorliggend document.



Schetsontwerp

Op basis van het schetsontwerp wordt middels voorliggend bestemmingsplan circa de helft van het plangebied bestemd voor 'Wonen', waarbinnen twee wooneenheden zijn toegestaan. De andere helft van het plangebied zal – overeenkomstig het ter plekke vigerende bestemmingsplan – worden bestemd voor 'Agrarisch met waarden – Landschap tevens kernrandzone', waarbinnen de landschappelijke aanplant (boomgaard) publiekrechtelijk wordt vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting.

Schetsmatig is vorenstaande vertaling van het schetsontwerp weergegeven in navolgende figuur.



Schetsmatige weergave
bestemmingswijze

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dienen te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan worden twee (vrijstaande) woningen mogelijk gemaakt ter plekke van een momenteel als agrarisch in gebruik zijnd perceel, gelegen in de kernrandzone van de dorpskern Neerbeek. Momenteel is sprake van een vrij harde overgang van bebouwd naar onbebouwd gebied. Middels voorliggende planontwikkeling wordt – samen met de daarbij vast te leggen landschappelijke aanplant – de overgang naar het buitengebied gelegen tussen de kernen Neerbeek en Beek verzacht.

Voorts wordt in het schetsontwerp (bijlage 1 bij de toelichting) ingegaan op de voorgestelde massa, positionering en verschijningsvorm/architectuur van de nieuwe bebouwing. Deze voorstellen worden voor zover mogelijk in de regels en de verbeelding vastgelegd.

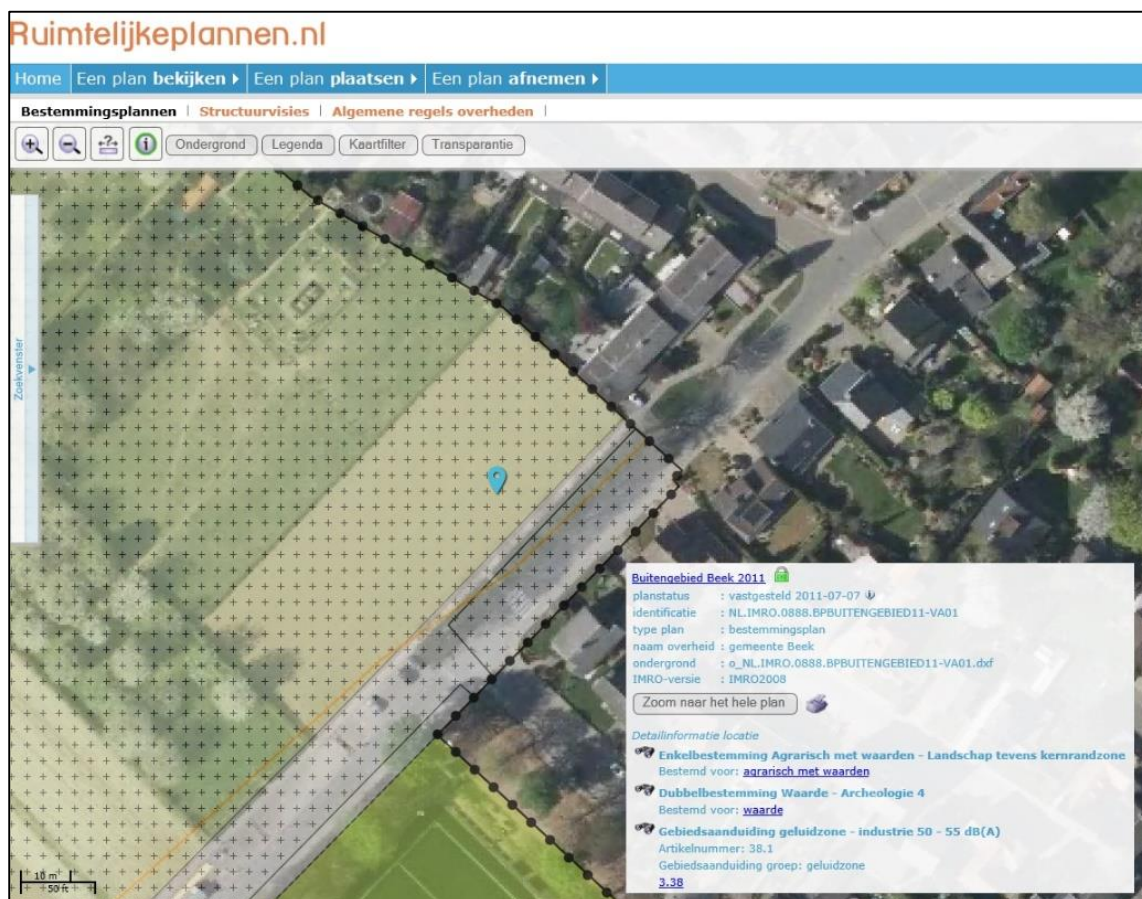
Ondanks dat sprake is van nieuwe bebouwing en daarmee gepaard gaande ruimtelijk-visuele effecten, wordt in z'n algemeenheid de huidige harde overgang naar het buitengebied omgevormd tot een zachtere meer passende overgang. Op die wijze wordt een kwaliteitsverbetering ter plekke tot stand gebracht middels voorliggende planontwikkeling. De landschappelijke inpassing (overeenkomstig bijlage 1 bij de toelichting) wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 7 juli 2011.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is ter plekke van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap tevens kernrandzone' van kracht. Deze gronden zijn in beginsel bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' ter plekke van plangebied

Voor wat betreft de smalle, van de gemeente te verwerven, strook grond is de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer' van toepassing. Deze gronden zijn in beginsel bedoeld voor verkeersdoeleinden, fietspaden, geluidwerende voorzieningen, verhardingen, parkeren, bermen en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en infrastructuurgerelateerde voorzieningen.

Voorts is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van kracht, alsook de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie 50-55 dB(A)'.

Vanwege de vigerende bestemming is het realiseren van twee vrijstaande woningen ter plekke van het plangebied niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om alsnog de twee woningen mogelijk te maken.

De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

3.2 Principemedewerking en voorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Beek heeft een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van onderhavige planontwikkeling. Aan dat positieve principestandpunt is een aantal voorwaarden verbonden:

1. Het plan diende nader te worden uitgewerkt (in ieder geval ten aanzien van de stedenbouwkundige aspecten en parkeren) en ter beoordeling worden voorgelegd;
2. Er diende te worden voldaan aan de kwantitatieve eisen uit de Sectorale Structuurvisie op Wonen (te weten één erbij is één eraf, waarbij géén gebruik kan worden gemaakt van de financiële compensatie, maar de woningen fysiek gecompenseerd zullen moeten worden);
3. Een exploitatieovereenkomst wordt gesloten inzake het kostenverhaal, waarin ook het aspect planschade wordt geregeld;
4. Een bestemmingsplanherziening dient te worden vervaardigd en te worden doorlopen (inclusief milieutechnische onderzoeken);
5. Er moet een procedure hogere grenswaarde worden doorlopen voor industrielawaai en wegverkeerslawaai.

Ad 1.

Het schetsontwerp (bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting) is voorgelegd aan de gemeente, waarmee is ingestemd. Aan deze voorwaarde is voldaan.

Ad 2.

De gemeente heeft het planvoornemen voorgelegd aan de Stuurgroep Wonen. In juli 2015 hebben de leden van de Stuurgroep Wonen laten weten kwalitatief in te kunnen stemmen met de bouw van twee woningen, mits duidelijk wordt op welke wijze gecompenseerd wordt. Op basis daarvan is door initiatiefnemer op zoek gegaan naar mogelijkheden om fysiek woningen aan de markt te onttrekken, overeenkomstig de door de gemeente gestelde kwantitatieve voorwaarde.

In de periode september 2015 tot oktober 2016 is door initiatiefnemer gezocht naar voor sloop beschikbare woningen. Daartoe is contact geweest met projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, alsook is gezocht naar woningen in particulier bezit. De zoektocht heeft niet geleid tot twee beschikbare woningen die fysiek konden worden gesloopt.

Derhalve heeft initiatiefnemer de gemeente Beek in november 2016 verzocht om alsnog in te stemmen met het financieel compenseren van de twee woningen. In december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het leveren van een financiële compensatie voor het realiseren van de twee woningen, op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de op basis daarvan per 2 januari 2017 in werking getreden (gemeentelijke) beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'.

Ad 3.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten.

Ad 4.

Voorliggend document voorziet in de toelichting op bijbehorende regels en verbeelding. Waar noodzakelijk is deze toelichting nader onderbouwd met (technische) onderzoeken, die als bijlagen zijn bijgevoegd. Op basis van genoemde stukken is de bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Ad 5.

De procedure voor de vereiste hogere waarde vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaaï is parallel aan de bestemmingsplanherziening doorlopen.

4 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 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte omschreven beleidslijnen. In deze structuurvisie wordt de toekomstvisie gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt een doorkijk gegeven naar 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, in stand houden 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 wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd 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 rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. Op de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot voorliggende planontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2 van voorliggende toelichting.

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.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Conclusie Rijksbeleid

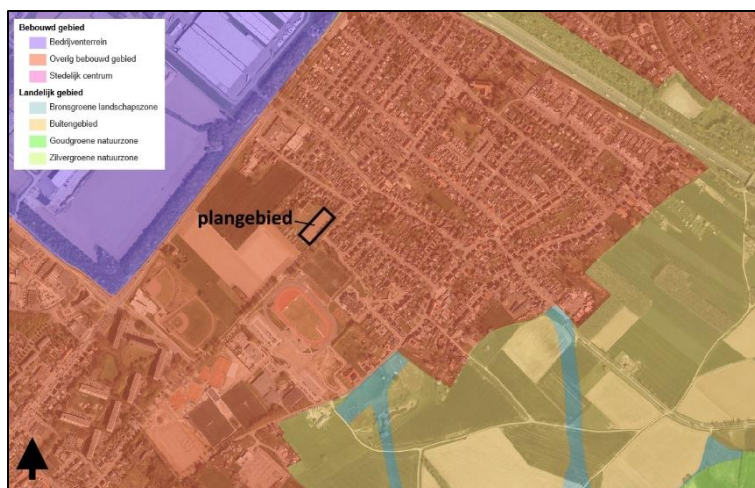
Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede POL-kaart 'zonering Limburg' met aanduiding plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 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. Van beschermingsgebieden is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.



Uitsnede OvL-kaart 'milieubeschermingsgebieden' met aanduiding plangebied

4.2.3 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 volgt¹:

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 daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet 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'*.

Onderhavige planontwikkeling betreft het kunnen realiseren van twee woningen. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.4 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.

In het algemeen 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,

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder zijn komen te vervallen, de uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. De eerste en tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervangen. Tevens is een nieuw flexibel onderdeel toegevoegd, waarmee het mogelijk wordt een dubbele laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen.

of het realiseren van natuur. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 is aangegeven dat het kwaliteitsmenu van toepassing is op de gebieden buiten de (voormalige) rode contouren en buiten de (voormalige) grenzen stedelijke dynamiek. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de (voormalige) grens stedelijke dynamiek (nu: 'overig bebouwd gebied'), waardoor het provinciale kwaliteitsmenu niet van toepassing is. Wel zal bij voorliggende planontwikkeling een deel van het plangebied landschappelijk worden ingericht middels het aanplanten van een boomgaard. Dit wordt vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting.

4.2.5 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-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 Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-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 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
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.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Beek heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 20 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.6 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 onderhavige plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van (provinciale) beschermingsgebieden, en is de ladder van duurzame verstedelijking alsook de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Beek ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-

programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

De gemeente heeft het planvoornemen voorgelegd aan de Stuurgroep Wonen. In juli 2015 hebben de leden van de Stuurgroep Wonen laten weten kwalitatief in te kunnen stemmen met de bouw van twee woningen, mits duidelijk wordt op welke wijze gecompenseerd wordt. Door de gemeente is in eerste instantie de voorwaarde gesteld dat geen gebruik kan worden gemaakt van de financiële compensatie, maar de woningen fysiek gecompenseerd zullen moeten worden. Op basis daarvan is door initiatiefnemer op zoek gegaan naar mogelijkheden om fysiek woningen aan de markt te onttrekken, overeenkomstig de door de gemeente gestelde kwantitatieve voorwaarde.

In de periode september 2015 tot oktober 2016 is door initiatiefnemer gezocht naar voor sloop beschikbare woningen. Daartoe is contact geweest met projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, alsook is gezocht naar woningen in particulier bezit. De zoektocht heeft niet geleid tot twee beschikbare woningen die fysiek konden worden gesloopt.

Derhalve heeft initiatiefnemer de gemeente Beek in november 2016 verzocht om alsnog in te stemmen met het financieel compenseren van de twee woningen. In december 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het leveren van een financiële compensatie voor het realiseren van de twee woningen, op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de op basis daarvan per 2 januari 2017 in werking getreden (gemeentelijke) beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'.

Voorliggend initiatief is opgenomen in de concept subregionale woningmarktprogrammering Westelijke Mijnstreek 2017, zoals voorgelegd aan het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg op 1 november 2017.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg'

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Beek de strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg' vastgesteld. In deze visie zijn de ambities en speerpunten van de gemeente tot 2030 benoemd.

Één van de dragers van de strategische toekomstvisie is een 'aantrekkelijke woongemeente'. Bij het innemen van een positieve grondhouding ten aanzien van voorliggende planontwikkeling heeft de gemeente overwogen dat vanwege de bouw van de twee woningen een bijdrage wordt geleverd aan een aantrekkelijk woon- en werkklimaat binnen de gemeente.

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

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' vastgesteld. In die structuurvisie is aangegeven dat het behouden van voldoende goede woningen en voorzieningen een belangrijke doelstelling is voor de ontwikkeling

van Beek met betrekking tot het thema wonen en voorzieningen. Als ambitie is in de structuurvisie de versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen opgenomen. Deze gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit.

Onderhavig planvoornemen voldoet aan het ontwikkelprincipe ‘behoud door ontwikkeling – heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren’. Een onderdeel van dit ontwikkelprincipe is het op zeer beperkte schaal en incidenteel toevoegen van woningen in de kernrandzones, linten en clusters met bijdrage aan versterking van variatie en onderscheid in identiteit. Vorenstaande heeft de gemeente overwogen bij het innemen van een positieve grondhouding ten aanzien van onderhavig plan.

5 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.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

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.

5.1.2 Verricht bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling wordt ter plekke van circa de helft van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap tevens kernrandzone' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Sprake is van een planologische functiewijziging, zodat betreffend perceelsdeel milieuhygiënisch is onderzocht. De rapportage van het verrichte bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op grond van dat onderzoek zijn navolgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- De bovengrond van het oostelijke terreingedeelte is licht verontreinigd (cadmium en PCB). Hoewel de achtergrondwaarden worden overschreden geldt dit niet voor de bodemindex of interventiewaarden, waardoor de overschrijdingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen opleveren voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden. Deels is de bovengrond bestempeld als klasse AW2000 en deels als klasse industrie grond, op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit;
- In de ondergrond is geen sprake van een overschrijding van de onderzochte parameters. De ondergrond kan als klasse AW2000 grond worden bestempeld;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen tijdens het veldonderzoek aangetoond. Op basis hiervan, en het historische bodemonderzoek, is geen verder onderzoek naar asbest verricht;
- Ondanks de verhoogde concentraties in de bovengrond zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden;
- Wel dient rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten, indien grond zou moeten worden afgevoerd, vanwege de in de bovengrond aangetroffen overschrijdingen.

5.1.3 Aanvullend onderzoek

Vanwege de aangetroffen verhoogde gehalten PCB's is op advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Zuid-Limburg een aanvullend onderzoek verricht. Daarbij is de bovengrond van de boringen welke in een eerder grondmengmonster zijn onderzocht met de verhoogde concentratie PCB opnieuw geplaatst en zijn deze separaat op PCB geanalyseerd. De resultaten zijn gerapporteerd in een briefrapportage, bijgevoegd als **bijlage 3** bij voorliggende toelichting.

Op grond van het verrichte aanvullende onderzoek is geconcludeerd dat de eerder gerapporteerde waarden in het verkennende bodemonderzoek tijdens het aanvullende onderzoek niet zijn aangetoond. Omdat middels het uitvoeren van het aanvullende onderzoek de monsters separaat zijn onderzocht, kan worden geconcludeerd dat de eerder gerapporteerde concentraties PCB geen juiste weergave gaf van de bodemkwaliteit ter plaatse.

De bodemkwaliteit is nu afdoende vastgesteld waarbij de bovengrond als klasse AW2000 grond kan worden bestempeld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen beperkingen of belemmeringen verbonden aan het voorgenomen gebruik van het deel van het plangebied voor woondoeleinden. Het (eind)advies van het RUD Zuid-Limburg dienaangaande is bijgevoegd als **bijlage 4**.

5.1.4 Conclusie bodem

Gelet op het verrichte bodem- en asbest onderzoek vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2 Geluid (wegverkeers- en industrielawaai)

5.2.1 Algemeen

Bij voorliggende planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaai vanwege het omliggende wegennet, alsmede industrielawaai vanwege de ligging in de geluidzone 50-55 dB(A) van Chemelot. Dientengevolge is een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van dit akoestische onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**.

5.2.2 Resultaten wegverkeer

Op basis van het akoestische onderzoek is ten aanzien van het wegverkeer gebleken dat ten gevolge vanwege het wegverkeerslawaaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel wordt overschreden. Dit geldt zowel voor de conform de Wet geluidhinder gezoneerde Blooteweg, alsmede de vanuit een goede ruimtelijke ordening beschouwde Herenhofstraat, Langweide en Haardboomstraat (waar een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt).

5.2.3 Resultaten industrielawaai

Verder zijn de geluidbelastingen berekend vanwege Chemelot. De (gecorrigeerde) geluidbelasting op de gevels ligt tussen 49 en 55 dB(A). Voor gevels met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) dient een hogere waarde te worden aangevraagd, omdat

maatregelen niet realistisch of doelmatig zijn. Omdat de geluidwering van een gevel van een nieuwbouwwoning minimaal 20 dB(A) bedraagt, is het te hanteren binnenniveau van 35 dB(A) gewaarborgd.

5.2.4 Resultaten gecumuleerde geluidbelasting

Uit de berekeningen van de gecumuleerde geluidbelasting blijkt dat de hoogst berekende waarde 55,9 dB bedraagt. Indien de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 53 dB is formeel een aanvullend onderzoek nodig ter bepaling van de geluidwering van de gevel. De karakteristieke geluidwering van gevels voor verblijfsgebieden in een woning is gedefinieerd als (minimaal) de in het vastgestelde hogere waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB met een minimum van 20 dB bij een standaard gevelopbouw.

In casu is de maximaal benodigde geluidwering 23 dB. Normaal gezien is het aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning een grotere geluidwering heeft dan de minimale 20 dB uit het Bouwbesluit. Derhalve is ter waarborging van een binnenniveau van 33 dB een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet vereist.

Vorenstaande conclusie is weliswaar mede afhankelijk van het type ventilatie dat in de woningen wordt gerealiseerd. Indien mechanische balansventilatie wordt toegepast, is de minimale geluidwering van 20 dB aannemelijk en blijft de conclusie dat geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels behoeft te worden verricht overeind. Wordt gekozen voor natuurlijke ventilatie middels roosters (of indien nodig susroosters of –kasten) dient wel aanvullend onderzoek uit te wijzen met welk type ventilatievoorziening kan worden voldaan aan het binnenniveau van 33 dB.

5.2.5 Conclusie geluid

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling dient een hogere grenswaarde procedure in het kader van industrielawaai te worden doorlopen. Deze procedure dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Vanwege het aspect geluid is – met verlening van de hogere waarde – sprake van een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren woningen.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

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.

Met betrekking tot onderhavig woningbouwplan dient in eerste instantie aangetoond te worden dat in de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ondanks eventuele aanwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving. Voorts dient te worden beoordeeld of de nieuwe woningen bestaande (vergunde) activiteiten van nabijgelegen bedrijven belemmeren.

5.3.2 Bedrijvigheid in de omgeving

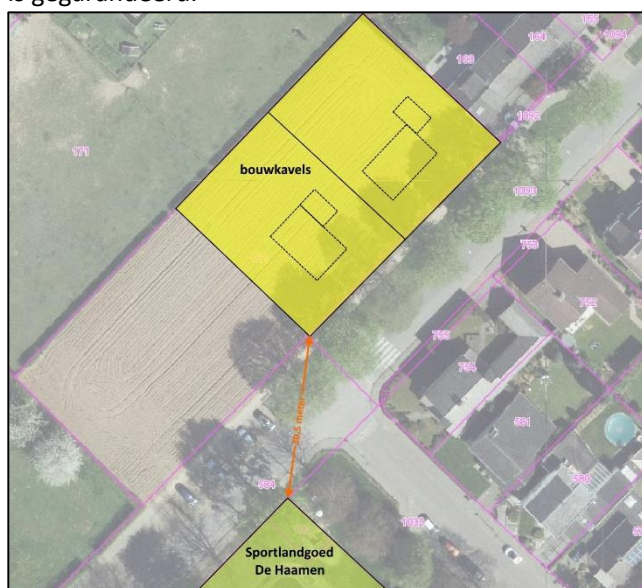
In de nabijheid van voorliggende planontwikkeling is sprake van een tweetal relevante bedrijvigheden.

Sportlandgoed De Haamen

Op circa 20 meter zuidoostelijk van onderhavig plangebied bevindt zich Sportlandgoed De Haamen. Dit sportlandgoed huisvest diverse (sport)verenigingen. Het voetbalveld is het meest nabij gelegen ten opzichte van het plangebied. Voor alle functies binnen het sportlandgoed geldt – op basis van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)’ een richtafstand van 50 meter vanwege geluid.

Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Sportlandgoed De Haamen’, zoals vastgesteld d.d. 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Beek, is een akoestisch onderzoek verricht door bureau Windmill (rapportnummer: P2010.066-04, d.d. 25 januari 2012). In de rapportage is daarbij uitgegaan van de ligging van het sportlandgoed een ‘gemengd gebied’ op grond waarvan de richtafstand met één stap kan worden verlaagd naar 30 meter. Omdat rondom het sportlandgoed diverse woningen ook binnen deze afstand van 30 meter zijn gelegen, is ten behoeve van het sportlandgoed in het kader van de bestemmingsplanprocedure akoestisch onderzoek industrielawaai verricht. Op basis van dat onderzoek is in z’n algemeenheid geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving is gegarandeerd.



Afstand tussen te realiseren bouwkvavels (bestemming ‘Wonen’) en Sportlandgoed De Haamen (bestemming ‘Sport’)

De middels voorliggend bestemmingsplan te realiseren twee bouwkavels aan de Herenhofstraat zijn gelegen op een grotere afstand dan 30 meter. Derhalve is een akoestisch onderzoek vanwege de activiteiten ter plekke van Sportlandgoed De Haamen niet aan de orde.

Licht

Vanwege de aanwezigheid van het Sportlandgoed De Haamen en de ter plekke aanwezige lichtmasten is eventuele lichthinder in het kader van onderhavige planontwikkeling beoordeeld. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Sportlandgoed De Haamen', zoals vastgesteld d.d. 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Beek, is een 'Quickscan naar de milieubelemmeringen voor en door het sportpark 'De Haamen' in de gemeente Beek' verricht door bureau Windmill (rapportnummer: P2010.066-05, d.d. 3 mei 2012). In die quickscan is tevens ingegaan op het aspect lichthinder, alsook is in de toelichting behorende bij het betreffende bestemmingsplan een passage daaraan gewijd.

In z'n algemeenheid is aangegeven dat het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder als gevolg van sportveldverlichting valt onder de zorgplicht uit het Activiteitenbesluit (artikel 4.113). Er gelden geen directe normen voor lichthinder. Qua normstelling kan worden aangesloten bij de Algemene richtlijn betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. Het beperken van lichthinder is in algemene zin mogelijk door de uitrichting van de armaturen, het aanbrengen van kappen of het oprichten van een afscherming. Lichthinder kan ook worden beperkt door een gebruiksafpraak tussen de gehinderden en de gebruiker van de installatie. Het bevoegd gezag eventueel ook bij maatwerkvoorschrift een gebruiksafpraak tussen de gehinderden en de gebruiker van de installatie vastleggen.

De aanwezige verlichting (lichtmasten) ter plekke van Sportlandgoed De Haamen voldoet aan de algemene zorgplicht op grond van het Activiteitenbesluit. Mede gelet op het feit dat bestaande (burger)woningen dichterbij zijn gelegen, de afstand ten opzichte van onderhavig plangebied, en het gegeven dat tussen de lichtmasten en het plangebied sprake is van een afschermende werking door bestaande bomenrijen, zijn er geen redenen om aan te nemen dat vanwege lichthinder sprake zou kunnen zijn van een onacceptabel woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen.

Bedrijvigheid Haardboomstraat en Laathofstraat

Voorts is sprake van diverse bedrijvigheid aan de Haardboomstraat en Laathofstraat. Dit betreft bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en (maximaal) 3.1. Voor deze bedrijvigheid dient op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden ten opzichte van gevoelige objecten binnen een rustige woonwijk en rustig gebied.

De afstand tussen de bedrijven aan de Haardboomstraat en de Laathofstraat en onderhavig plangebied bedraagt tenminste 140 meter. Er zijn gelet op deze afstand geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling, alsook leidt het realiseren van de twee woningen niet tot (extra) belemmeringen voor de aanwezige vergunde bedrijvigheid. Er zijn namelijk reeds bestaande woningen op kortere afstand gelegen, waardoor deze bestaande woningen maatgevend zijn.

Chemelot

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone voor industrie 50-55 dB(A). Derhalve is akoestisch onderzoek verricht, waarop in paragraaf 5.2 van voorliggende toelichting nader is ingegaan.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande – alsmede de resultaten van het akoestische onderzoek zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van voorliggende toelichting – vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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.

5.4.2 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 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van 2 woningen. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 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.

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van twee zogenaamde kwetsbare objecten (de woningen) in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.2 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

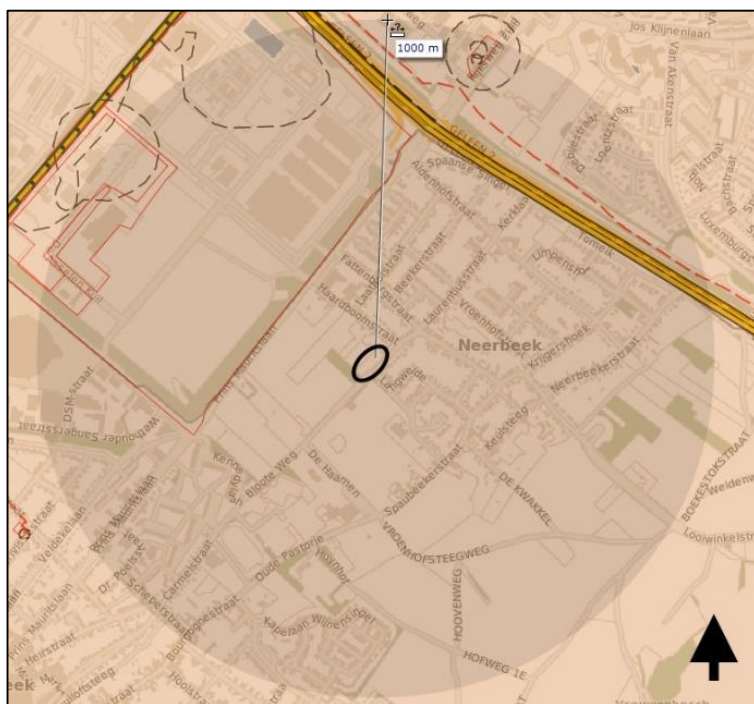
beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd 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.

5.5.3 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met
aanduiding plangebied

Transportroutes

In de omgeving van onderhavig plangebied is sprake van diverse transportroutes.

Transport over waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van gevaarlijke stoffen over water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. De afstand van onderhavig plangebied ten opzichte van de Maascorridor bedraagt meer dan 3.500 meter.

Uit het Basisnet water blijkt dat voor de gehele Maascorridor een plaatsgebonden 10^{-6} -risicocontour geldt van 0 meter. Het voor het groepsrisico te beschouwen maximale invloedsgebied ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen bedraagt 1.070 meter.

Zowel het plaatsgebonden als groepsrisico vanwege de Maascorridor vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Transport over spoor

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. De spoorlijn Lutterade – Visé (België) is blijkens bijlage II Tabel Basisnet spoor (Regeling basisnet) aangewezen als route 100.D Lutterade – Maastricht. Dit traject is gelegen op 1.077 meter van onderhavig plangebied.

Over het genoemde spoortraject vinden transporten met stofcategorieën A (brandbaar gas), B2 (toxisch gas), en C3 (zeer brandbare vloeistof) plaats. De maatgevende 1% letaliteitsafstand wordt in casu veroorzaakt door toxisch gas (B2) en bedraagt 995 meter.

De planontwikkeling ligt derhalve buiten het invloedsgebied van het de spoorlijn Lutterade – Maastricht.

Transport over wegen

Onderhavig plangebied is op een afstand van 1.390 meter gelegen van de A2. Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A2 (wegvak L42) de stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3 worden vervoerd. De toxische vloeistoffen bepalen in casu de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) blijkt dat de grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van LT2 880 meter bedraagt. Voorliggend plan ligt derhalve buiten het invloedsgebied van de A2.

Voorts is onderhavig plangebied gelegen op een afstand van circa 630 meter van wegvak L93 van de A76. De plaatsgebonden 10^{-6} -risicocontour bedraagt 6 meter. Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A76 (wegvak L93) de stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GT5 worden vervoerd. De toxische gassen bepalen in casu de begrenzing van het invloedsgebied. Uit tabel 4-2 van de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) blijkt dat de grens van het invloedsgebied als gevolg van transport van GT5 meer dan 4.000 meter bedraagt. Voorliggend plangebied ligt derhalve binnen het invloedsgebied van de A76. Omdat het plangebied niet is gelegen binnen 200 meter van de A76, maar wel binnen het invloedsgebied hiervan, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Buisleidingen

De meest nabij gelegen buisleiding is op meer dan 625 meter ten noord(oost)en gelegen van onderhavig plangebied. Het betreft hogedruk aardgasleiding in beheer van de Gasunie (Z-503-01). De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar bedraagt 0 meter; de maximale effectafstand bedraagt 160 meter. De leiding vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Risicovolle inrichtingen

Voorliggend plangebied is gelegen op circa 300 meter afstand ten opzichte van industrieterrein Chemelot. Binnen deze inrichting bevinden zich meerdere – meest chemische – installaties met gevaarlijke stoffen. Het invloedsgebied wordt voornamelijk veroorzaakt door verspreiding van (zeer) giftige gassen. De maximale effectafstand van Chemelot bedraagt 6.000 meter. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied, echter buiten de plaatsgebonden 10^{-8} -risicocontour.

5.5.4 Verantwoording

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de transportroute A76 alsook de inrichting Chemelot dient voorliggend plan te worden verantwoord in het kader van externe veiligheid. Daarbij is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling gebruik gemaakt van het rapport 'Paragraaf externe veiligheid' d.d. 19 februari 2013 (SAVE, projectnummer 238350 130123-GA60, revisie 03) zoals opgesteld in het kader van het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek'.

Voor de inrichting Chemelot dient op basis van artikel 13 van het Bevi in beginsel een verantwoording te worden opgesteld. Gelet op het hiervoor genoemde rapport van SAVE heeft een (nieuwe) volledige verantwoording in casu niet noodzakelijk geacht. Kleine veranderingen (bijvoorbeeld de bouw van twee woningen) binnen het bestemmingsplan zullen geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Het wordt derhalve niet noodzakelijk geacht om het groepsrisico opnieuw te berekenen.

Voor de transportroute A76 en de mogelijke invloed daarvan op voorliggende planontwikkeling dient in te worden gegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor wat betreft de zelfredzaamheid kan in casu worden aangehaald dat de nieuw te realiseren woningen geen specifieke huisvesting betreft voor hulpbehoevenden. In het kader van de nieuwbouw zou voorts een ventilatiesysteem in de woningen kunnen worden gerealiseerd, dat centraal in 1 keer uit te schakelen is. Bovendien is het plangebied dusdanig gesitueerd, dat – in het geval van een calamiteit – gevlucht kan worden afzijdig van de risicobronnen.

Met betrekking tot het aspect bestrijdbaarheid kan uit het advies van de Brandweer Zuid-Limburg in het kader van het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek', gevoegd bij het eerder genoemde rapport van SAVE, worden afgeleid dat ter plekke van het voorliggende plangebied geen sprake is van een dekkingssgat in de bluswatervoorziening.

Ten laatste kan worden overwogen dat de personendichtheid in Neerbeek gemiddeld 25 personen per hectare bedraagt, en daardoor gekenschetst wordt als 'zeer rustige woonwijk'. De invloed op het groepsrisico vanwege een kleinschalige planontwikkeling als voorliggend is verwaarloosbaar.

5.5.5 Conclusie externe veiligheid

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

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, 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.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Beek beschikt over een eigen archeologisch beleid, met bijbehorende verwachtingskaart en beleidsadvieskaart daterend van november 2013. Al naar gelang de archeologische verwachting van een gebied dient een stappenplan te worden doorlopen voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

Het archeologisch beleid is publiekrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' aan de hand van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 t/m 4'. Ter plekke van onderhavig plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Bij deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien het oppervlak van een bodemverstorende ingreep groter is dan 2.500 m².

Het oppervlak van de middels voorliggend bestemmingsplan vast te leggen bestemming 'Wonen', inclusief bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen', bedraagt circa 1.500 m² en is zodoende minder dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Te allen tijde geldt dat bij toevallsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

6.2 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. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Ontsluiting

Ter ontsluiting van onderhavig plangebied en de daarop te realiseren twee woningen zullen twee in-/uitritconstructies dienen te worden gerealiseerd. Deze in-/uitritten zullen in overeenstemming met de in-/uitrit van (naastgelegen) woning aan de Herenhofstraat 17 in het grasplantsoen kunnen worden gelegd. Het trottoir en de bomen langs de Herenhofstraat kunnen hierdoor ongewijzigd blijven.

Het realiseren van de in-/uitritten zal in samenhang met de voor de woningen te verlenen omgevingsvergunning worden gemeld c.q. aangevraagd.

6.3.2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Per (vrijstaande) woning dient rekening te worden gehouden met circa 8 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Voorliggende planontwikkeling impliceert zodoende een verkeersgeneratie van circa 16 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Verondersteld mag worden dat het genoemde aantal bewegingen een zeer beperkte toename betreft van het totale aantal bewegingen over de Herenhofstraat, gelet op het aantal reeds bestaande woningen dat ontsloten is op deze weg. Problemen in de verkeersdoorstroming

behoeven derhalve niet te worden verwacht verkeersveiligheid. Verkeerskundige maatregelen vanwege voorliggende planontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

6.3.3 Parkeren

Uitgaande van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' dient per vrijstaande woning circa 2 à 2,5 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Deze parkeergelegenheid dient binnen de eigen perceelsgrenzen te kunnen worden gerealiseerd, zodat de openbare parkeerbalans niet wordt verstoord.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt voorzien in twee bouwkavels, met een oppervlak van circa 845 m² en circa 914 m². De kavels zijn afdoende groot om per woning op eigen terrein te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

6.3.4 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 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.

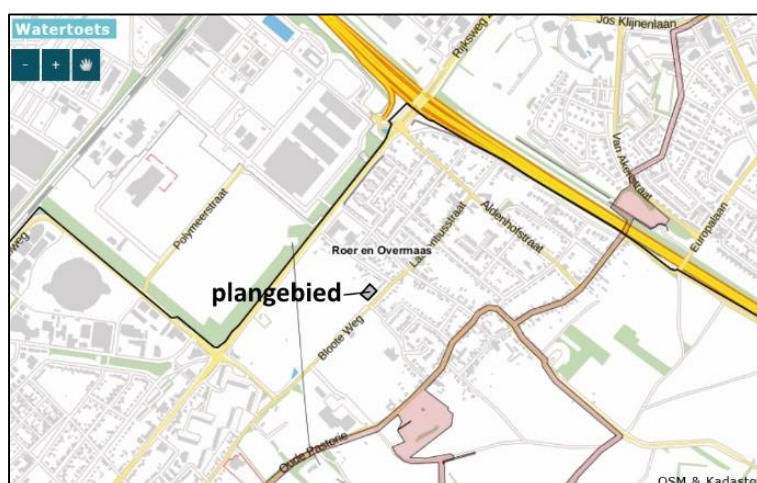
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan 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.

6.4.3 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. De Limburgse waterbeheerders hebben 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.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig plangebied niet is gelegen in een waterschapsbelang. Vanwege het ontbreken van een waterschapsbelang, alsmede het feit dat binnen het plangebied niet meer dan 2.000 m² nieuwe dak- en/of erfverharding mogelijk wordt gemaakt, kan volstaan worden met het melden van onderhavig plan bij het waterschap. Er hoeft geen wateradvies te worden verkregen. De melding is ingediend op 19 oktober 2017; zie **bijlage 6**.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

6.4.4 Afhandeling afval- en hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater dat vrij komt vanwege de te realiseren twee woningen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

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 streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen.

Hemelwaterhoeveelheden

Een te realiseren hemelwatervoorziening dient te worden gedimensioneerd op een extreme bui van $t=25$ (met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter) en van $t=100$ (met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter), met een noodoverlaat. De gevolgen van $t=100$ moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Het onderhavige plangebied heeft een totaal oppervlak van circa 3.265 m². Circa 1.760 m² hiervan wordt bestemd voor 'Wonen', waarbinnen dak- en/of erfverhardingen kunnen worden gerealiseerd. Uitgaande van het middels voorliggend bestemmingsplan vast te leggen bouwvlak waarbinnen de twee woningen mogelijk zijn, en de daarbij behorende regels, en het oppervlak aan mogelijke bijbehorende bouwwerken is het theoretisch mogelijk om binnen onderhavig plangebied in totaal circa 750 m² nieuwe dakverharding te realiseren. Dit is een worst-case-scenario, aangezien er hierbij van wordt uitgegaan dat woningen worden gemaximaliseerd en zodoende 16,5 respectievelijk 20,5 meter breed en 15 meter diep zijn.

Gelet op vorenstaande is een uitgangspunt dat circa 50% van het totale plangebied bestemd voor 'Wonen' wordt verhard. Dit impliceert in totaal circa 880 m² nieuwe verharding. Uitgaande van dit oppervlak dient gerekend te worden met navolgende hemelwaterhoeveelheden:

- $t=25$: 880 m² x 35 mm = circa 30,8 m³
- $t=100$: 880 m² x 45 mm = circa 39,6 m³

Op basis van vorenstaande zou voor beide woningen – uitgaande van een worst-case-scenario – moeten worden voorzien in een hemelwatervoorziening met een opvangcapaciteit van circa 39,6 m³ voor beide woningen. Dergelijke voorziening zou ook per woning apart kunnen worden gerealiseerd en zodoende per woning circa 20 m³ dienen te zijn.

Uitwerking hemelwatervoorziening

Indien een concrete aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend voor het realiseren van een woning op basis van voorliggend bestemmingsplan, dient ten behoeve van de uitwerking van een hemelwatervoorziening rekening te worden gehouden met vorenstaande kengetallen. Gelet op de grootte van onderhavig plangebied is afdoende ruimte beschikbaar voor het kunnen realiseren van een adequate hemelwatervoorziening. De kavels zijn bijvoorbeeld breed genoeg om parallel aan de achterste perceelsgrens van de kavels per woning een infiltratiesloot met een lengte van circa 20 meter en circa 1 meter breed te realiseren.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

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

6.4.5 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

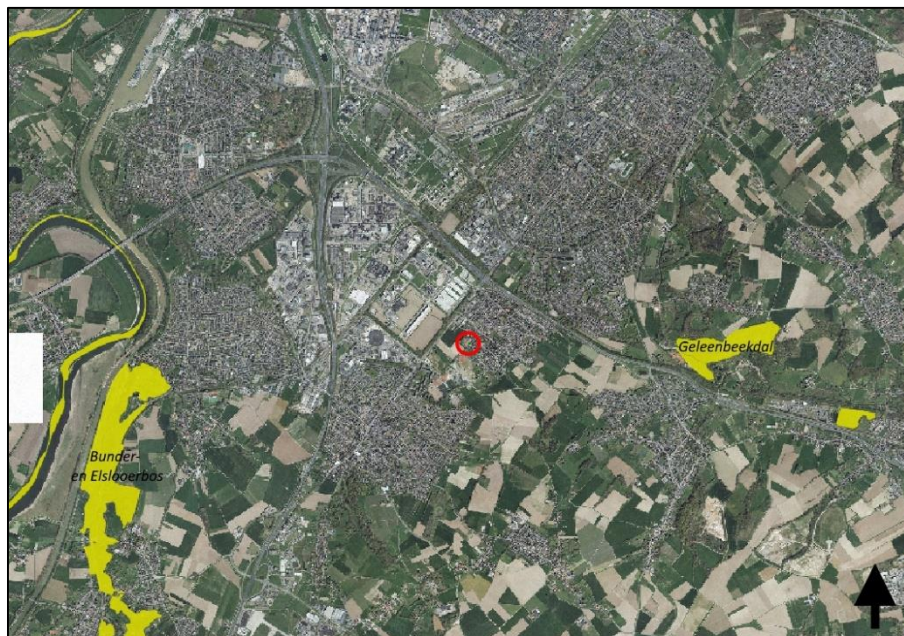
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 2,2 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' en op circa 3,3 kilometer ten oosten van het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsloerbos'.

Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen en de afstand, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan, vormen de Natura2000-gebieden geen belemmeringen.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

6.5.2 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijktens de provinciale natuurgegevens – geen sprake van waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna.

Ter plekke van onderhavig plangebied is momenteel sprake van een landbouwmatic bewerkt perceel. Voorts is sprake van de ligging direct naast en tegenover woonbebouwing, alsook in de directe nabijheid van een sportveldencomplex. De kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna is vanuit die omstandigheid zodanig klein, dat ecologisch onderzoek achterwege kan blijven.

6.5.3 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 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 bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 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.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 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.

7.1.2 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.

Hoofdregel 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.

De gemeente Beek sluit een anterieure (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 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.

In de met de gemeente Beek te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst worden tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Herenhofstraat ong. te Neerbeek' van de gemeente Beek bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc.;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 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 bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 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.

8.2.2 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 Overangsrecht
 - 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
- 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. Voorst is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan 'Neerbeek – herziening 2013' van de gemeente Beek.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als '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 1:500.

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

8.2.4 Toelichting juridische-regeling

In onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch regime vastgelegd voor de percelen Beek – sectie I – nummers 162, 584 (gedeeltelijk) en 1093 (gedeeltelijk).

De noordoostelijke helft (circa 1.779 m²) van dit perceel wordt bestemd voor 'Wonen', met daarbinnen opgenomen bouwvlak. Binnen dit bouwvlak kunnen maximaal 2 nieuwe woningen in ten hoogste 2 bouwlagen worden gerealiseerd, hetgeen middels daartoe bedoelde bouwaanduidingen op de verbeelding is weergegeven. Op tenminste 1 meter uit de voorgevelrooilijn zijn bijbehorende bouwwerken toegelaten.

De bestemming van het resterende (zuidwestelijke) deel van het betreffende kadastrale perceel blijft overeenkomstig de vigerende situatie gehandhaafd: 'Agrarisch met waarden – Landschap tevens kernrandzone'. Ter plekke wordt de aanduiding 'landschappelijke inpassing' toegevoegd, waarbij in de realisatie en instandhouding hiervan in de regels middels een voorwaardelijke verplichting wordt vastgelegd.

Voorts wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' overgenomen. Deze dubbelbestemming dient mede voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden en schrijft een archeologische onderzoeksplicht voor indien bodemverstoring plaatsvindt over een oppervlak groter dan 2.500 m² én dieper dan 30 centimeter.

Ten laatste wordt de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' vastgelegd in de regels overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, ter publiekrechtelijke verankering van de geluidzone van Chemelot.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 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.

Het voornemen tot onderhavige bestemmingsplanwijziging is gepubliceerd op 25 januari 2018. De gemeente Beek hanteert geen inspraakprocedure bij bestemmingsplannen, waardoor na het vooroverleg meteen is overgegaan tot de ‘formele bestemmingsplanprocedure’.

9.2 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 de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

9.2.1 Advies provincie Limburg

De provincie heeft per email d.d. 27 februari 2018 gereageerd; betreffende email is bijgevoegd als **bijlage 6**. Aangegeven is dat het de provincie niet bekend was of de toe te voegen woningen aan de programmeringslijst zijn toegevoegd. Tevens was de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg nog niet vastgesteld ten tijde van het voorleggen van het planvoornemen in 2015 aan de Stuurgroep Wonen, waardoor niet zeker is of voldaan wordt aan de afstemmingseisen die daarin zijn vastgelegd.

Voorliggende planontwikkeling is opgenomen in de concept subregionale woningmarktprogrammering Westelijke Mijnstreek 2017, zoals voorgelegd aan het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg op 1 november 2017. Als gevolg van de reactie van de provincie is dit opgenomen in paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting.

9.2.2 Advies Waterschap Limburg

Voor wat betreft het advies van het waterschap wordt in eerste instantie verwezen naar de op 19 oktober 2017 ingediende melding via het watertoetsloket. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap aangegeven dat er geen belangen van het waterschap liggen binnen het plangebied. Doordat het plangebied minder dan 2.000 m² verharding toevoegt aan de bestaande situatie wordt door het waterschap geen advies uitgebracht. Het waterschap heeft dit in haar reactie per email d.d. 27 februari 2018 nogmaals bevestigd. Betreffende stukken zijn bijgevoegd als **bijlage 7**.

9.3 Formele procedure

9.3.1 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.

9.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf ...-...-2018 tot en met ...-...-2018 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Toelichting schetsontwerp 'Herenhofstraat ong. Neerbeek' (Pouderoyen Compagnons, projectnummer 232-002 / november 2017);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek 'Herenhofstraat ong. te Neerbeek' d.d. 2 augustus 2017 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E170877.002/HWO);
3. Briefrapportage aanvullend onderzoek Herenhofstraat te Neerbeek d.d. 13 november 2017 (Aelmans ECO B.V., kenmerk: E170877.006/HWO);
4. Advies bodem en geluid d.d. 18 december 2017 (RUD Zuid-Limburg, 2017-204832);
5. Rapportage akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting 'Herenhofstraat ong. Neerbeek' d.d. 6 oktober 2017 (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., rapportnummer: M179102.001.001/JSM);
6. Advies ex artikel 3.1.1 provincie Limburg d.d. 27 februari 2017;
7. Advies ex artikel 3.1.1 Waterschap Limburg d.d. 27 februari 2017 inclusief stukken digitale watertoets d.d. 19 oktober 2017.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com