



**Bestemmingsplan 'Hubertusstraat
47a- 49 te Groot Genhout'**

TOELICHTING

Kenmerk:

NL.IMRO.0888.BPHUBERTUS47A4918-ON01

Projectstatus:

Ontwerp

Datum:

22 november 2019

OPDRACHTGEVER:	Fam. Gelissen Hubertusstraat 49 6191 PB Genhout	
CONTACTPERSONEN:	Dhr. R. Gelissen Dhr. J. Paumen	Wehrung Architecten BV
STATUS:	Ontwerp	
DATUM:	22 november 2019	
AUTEUR:	Dhr. C. Hendrix	PlanoPoint Ruimtelijk Advies



INHOUD

1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding en doel	8
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Vigerende bestemmingsplan	10
1.4 Leeswijzer	10
2. GEBIEDSVISIE	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
2.2.1 Het planvoornemen	12
2.2.2 Ruimtelijke inpassing	13
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	14
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	15
3.2.4 Duurzaamheidsladder	15
3.3 Provinciaal beleid	16
3.3.1 POL2014 "Voor de Kwaliteit van Limburg	16
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg	17
3.4 Regionaal beleid	17
3.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek	18
3.4.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek	18
3.4.3 Regionale structuurvisie Wonen	18
3.4.4 Conclusie	19
3.5 Gemeentelijk beleid	19
3.5.1 Ondenemend Beek: veelzijdig & vitaal in Limburg - Strategische toekomstvisie	19
3.5.2 Structuurvisie gemeente Beek 2012-2022	19
3.5.3 Structuurvisie Wonen Zuid- Limburg	20
3.5.4 Beleidsregels financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg	20
4. SECTORALE ASPECTEN	21
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	22
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven en milieuhinder	23
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Water	25
4.7 Gebiedsbescherming	25
4.8 Soortenbescherming	26
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	27

5. Beschrijving regels	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Juridische planbeschrijving	28
5.2.1 Inleidende regels	28
5.2.2 Bestemmingen	28
5.2.3 Algemene-, overgangs- en slotregels	29
6. UITVOERBAARHEID	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

BIJLAGEN

- I. Verkennend bodemonderzoek, LievenseCSO, 10 augustus 2018, kenmerk: SOM005575.RAP001.MS
- II. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Adviesbureau Jos Reubsaet , 11 januari 2019, rapport: 3649
- III. Aanvullend bodemonderzoek, Lievense, 23 mei 2019, kenmerk: SOM00008983.RAP001.AR.GL
- IV. Vooroverleg provincie Limburg, 4 april 2019
- V. Aeries calculatie, kenmerk RVVrAikpBvSO, 20 november 2019



fig. 1 Topografische ligging met aanduiding plangebied



fig. 2 Luchtfoto met plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van een vrijstaande woning op een voormalige bedrijfslocatie (garage Gelissen) mogelijk te maken ter plaatse van de Hubertusstraat tussen 47a en 49 te Genhout. De betreffende gronden zijn momenteel deels voorzien van gedateerde bedrijfsbebouwing. De gemeente Beek heeft op 12 oktober 2017 aangegeven in principe medewerking aan het verzoek tot realisatie van een bouwkaal ter plaatse van de bedrijfsbebouwing te willen verlenen, indien de bestaande bedrijfsfunctie ter plaatse juridisch-planologisch wordt beëindigd. Daarvoor wordt het gehele perceel inclusief de bestaande bedrijfswoning ter plaatse van de Hubertusstraat 49 bestemd ten behoeve van de functie 'Wonen', door middel van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan voor deze locatie.

In deze toelichting worden de beleidskaders die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en de noodzakelijke onderzoeksaspecten toegelicht.



fig. 3 Aanzicht ligging plangebied incl. voormalige bedrijfswoning

In de brief 12 oktober 2017 van het College van B&W wordt vermeld dat het College van B&W positieve grondhouding aanneemt ten aanzien van de bestemmingswijziging van de bedrijfsfunctie naar een woonfunctie ter plaatse van het (huidige) garagebedrijf aan de Hubertusstraat 47a en 49 op het perceel kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie C nummers 3138, 3139 en 2748. Er is daarmee in principe medewerking verleend aan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van een grondgebonden vrijstaande woning en het wijzigen van de bedrijfswoning (nummer 49) in een reguliere woning, onder de volgende voorwaarden:

- De woning dient financieel gecompenseerd te worden; hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van de beleidsregel "Financiële compensatie kleine woningbouw initiatieven Zuid-Limburg".

Gezien de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die ter plaatse ontstaat als gevolg van het planvoornemen wordt de initiatiefnemer niet eerst verplicht gesteld om te onderzoeken of de woningtoevoeging fysiek kan worden gecompenseerd.

- Bestuurlijk overleg Wonen Westelijke Mijnstreek dient akkoord te gaan met de woningtoevoeging.
- De bedrijfsbebouwing en de woning dient minimaal 3 jaar na het onherroepelijk worden van het ten grondslag liggende planologische besluit of de omgevingsvergunning te worden gesloopt dan wel gerealiseerd.
- Aangetoond dient te worden dat het woon- en leefklimaat van de te realiseren woning in voldoende mate wordt gewaarborgd en milieu hygiënisch er geen belemmeringen zijn.
- Een exploitatieovereenkomst wordt gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake het kostenverhaal, waarin de aspecten fondsbijdrage, woningbouwcompensatie en planschade worden geregeld.
- Een bestemmingsplanherziening wordt vervaardigd en doorlopen (inclusief benodigde milieutechnische onderzoeken).

Daarnaast dient voldaan te worden aan de overige gebruikelijke voorwaarden.

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan komt tegemoet aan de gestelde voorwaarden, zoals deze door het College van B&W worden vermeld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de bebouwde en onbebouwde gronden van de percelen plaatselijk bekend Hubertusstraat 47-49, kadastraal bekend Beek sectie C nummers 3138, 3139 en 2748. (figuur 1). Het plangebied grenst aan andere percelen met de bestemming wonen en bestaande bebouwing, gelegen aan de Hubertusstraat. De locatie is goed ontsloten en heeft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en in de directe omgeving; tevens is een bushalte nabij.

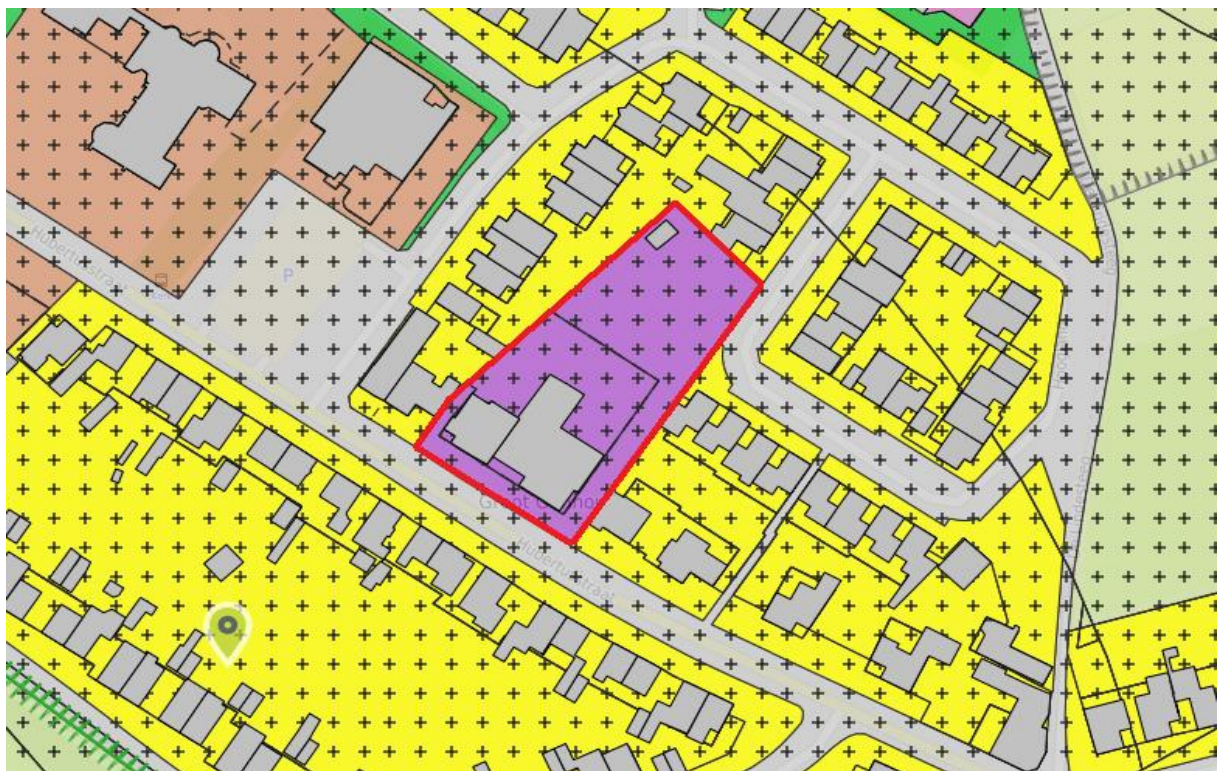


fig. 4 Uitsnede bestemmingsplan "Kern Beek"

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De betreffende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Kern Klein en Groot Genhout, herziening 2012", vastgesteld door de gemeenteraad van Beek per 28 maart 2013. In het bestemmingsplan heeft het perceel waarbinnen het huidige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd de bestemming "Bedrijf" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland'. Tevens is voorzien in een bouwvlak en de maatvoering – 'maximum goothoogte 5 meter' en 'maximum bebouwingspercentage terrein 85%', De bestaande woning is daarbij aangeduid als 'bedrijfswoning'.

Het voorgenomen gebruik en de beoogde uitbreiding zijn strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt afgeweken van zowel de bouwregels als de gebruiksregels die ter plaatse gelden. Om een juridisch-planologische basis te bieden is ter ondersteuning en motivering om af te wijken van het bestemmingsplan middels de aanvraag omgevingsvergunning, deze partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie en van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van Rijk, provincie en de gemeente en de relevante wet- en regelgeving beschreven. In hoofdstuk 4 worden de sectorale aspecten, zoals bodem, geluid, milieu en water beschreven. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen in de kern Groot Genhout van de gemeente Beek en is gelegen in het heuvellandschap. Groot Genhout kan worden aangemerkt als plateaudorp, gesitueerd op de vlakte met typerende entrees. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van de kern is het onderscheid tussen de oudere en de nieuwere delen. De oudere delen van Groot Genhout zijn feitelijk de hoofdstraten: de Grootgenhouterstraat en de Hubertusstraat

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een woongebied met een grote variëteit aan woning typologieën en daarmee samenhangende soorten huishoudens. Er is in het algemeen sprake van grondgebonden eengezins koopwoningen, veelal half vrijstaand, soms vrijstaand of geschakeld. Het plangebied is gelegen nabij de kenmerkende Sint-Hubertuskerk. Door de ligging van de kerk, met daaromheen enkele voorzieningen, heeft het nieuwe deel van de kern een min of meer concentrische opbouw; het oude deel van Groot Genhout ligt feitelijk los hiervan.

In Klein en Groot Genhout is een aantal bedrijven aanwezig, al dan niet met bedrijfswoning. De meeste hiervan zijn gelegen in Groot Genhout. In Klein Genhout is drietal bedrijven aanwezig. Een aantal van deze bedrijfspanden staan momenteel leeg.



fig. 5 Bestaande situatie

2.2. Toekomstige situatie

2.2.1 Het planvoornemen

Het voormalige garagebedrijf Gelissen aan de Hubertusstraat 47a te Groot Genhout is in verband met schaalvergroting in 1997 verhuisd naar een nieuwe locatie in Sittard. De huidige bedrijfsbestemming ter plaatse is daarmee historisch verklaarbaar. Door het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en daarvoor in de plaats een vrijstaande woning te realiseren wordt zowel vanuit planologische, milieu hygiënische als stedenbouwkundige optiek de situatie sterk verbeterd. Met name voor de omwonenden houdt de bestemmingswijziging naar wonen een verbetering in.



fig. 6 Bestaande & toekomstige situatie

De woning aan de Hubertusstraat 49 is door de huidige eigenaar aangekocht als woning en is tijdens de actualisatie van het bestemmingsplan voor de kernen Klein- en Groot Genhout gewijzigd in een bedrijfswoning als onderdeel van de bedrijfsbestemming. Met deze partiële herziening van het bestemmingsplan wordt deze woning bestemd ten behoeve van de functie 'Wonen'.

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Met het planvoornemen wordt een andere functie passend binnen de ruimtelijke structuur gegeven aan de betreffende locatie met leegstaande bedrijfsbebouwing binnen de kern Groot Genhout. Door het initiatief wordt deze plek getransformeerd van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Door het slopen van de leegstaande bedrijfsbebouwing ontstaat ruimte voor het realiseren van een grondgebonden vrijstaande woning. Deze nieuwe woning wordt gesitueerd in dezelfde voorgevelrooilijn als de woningen op de belendende percelen. De woning wordt daarbij georiënteerd op de Hubertusstraat en ingepast binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De woning wordt uitgevoerd in 2 bouwlagen met een kap.



fig. 7 Impressie nieuwe situatie Hubertusstraat



fig. 8 Impressie nieuwe situatie achterzijde

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het, voor de woningen, relevante (inter)nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Beek.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Leefbaarheid en veiligheid

Met het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingespeeld op de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland. De snelle bevolkingsgroei zoals we die gewend zijn, is voorbij. Weliswaar komen er de komende 25 jaar nog ruim één miljoen Nederlanders bij in de steden, voornamelijk in het westen van Nederland.

Toch ondervindt ruim de helft van de gemeenten binnenkort al de gevolgen van een krimpende bevolking. De veranderende behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Op basis van voorgaande doelstellingen zijn vervolgens 13 nationale belangen benoemd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in functiewijziging van een voormalige bedrijfsfunctie naar 'Wonen'. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Het belang van het Rijk is hierbij niet in het geding. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De hiervoor beschreven SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geeft het Rijk algemene regels voor ruimtelijke besluiten. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Middels het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in ruimtelijke besluiten. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Voorliggend initiatief betreft geen grootschalige nieuwe ontwikkeling. Bovendien voorziet het Barro niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor de partiële herziening van het bestemmingsplan geen beperkingen vanuit het Barro gelden. Het plangebied valt niet binnen de regels van het Barro. Vanuit het Barro gelden derhalve geen beperkingen voor het planvoornemen

3.2.4 Duurzaamheidsladder

Bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig 'bouwen in de wei'. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening. Een toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet gezien het voorgaande een beschrijving bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hieronder volgt een toetsing van onderhavig planvoornemen aan de nieuwe Ladder.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie is het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL: RVS:2015:2329, r.o. 6.3). In onderhavige situatie is sprake van het realiseren van een nieuwe woning en het omzetten van een legale bedrijfswoning naar een burgerwoning. Per saldo neemt hiermee het aantal woningen met dit bestemmingsplan slecht marginaal toe, waarbij de totale oppervlakte aan (voormalige bedrijfs) bebouwing afneemt. Onderhavige ontwikkeling is dus geen stedelijke ontwikkeling gelet op de jurisprudentie. Nu middels onderhavig planvoornemen geen sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling is de Ladder-onderbouwing geen vereiste. Daarmee is echter niet gezegd dat de aspecten die samenhangen met voornoemde Ladder in het geheel niet aan de orde zijn. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan zijn ze namelijk wel degelijk van belang. Op de relatie tussen het planvoornemen en het (regionaal afgestemde) woningbouwbeleid wordt in paragraaf 3.4 nader ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 POL2014 “Voor de Kwaliteit van Limburg”

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal.

Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, onderscheiden we in dit POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het bebouwd gebied onderscheiden we de volgende zones:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

De betreffende locatie is binnen het POL2014 aangeduid als overig bebouwd gebied, uitsluitingsgebied windturbines en waterbeheer bebouwde kom. Onder overig bebouwd gebied wordt verstaan woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter en deels met een dorps karakter. De accenten liggen hier op: transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water alsmede op kwaliteiten de leefomgeving. Met name het laatste accent kwaliteit leefomgeving is van toepassing op dit planvoornemen. De bebouwing van het voormalige garagebedrijf staat sinds geruime tijd leeg. Door de sloop daarvan en de realisatie van een woning ter plaatse vind een verbetering plaats van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Hiermee wordt voorkomen dat de thans leegstaande bebouwing opnieuw bedrijfsmatig in gebruik wordt genomen. Voor de directe omgeving vindt daarmee al een kwaliteitsverbetering plaats van de leefomgeving.

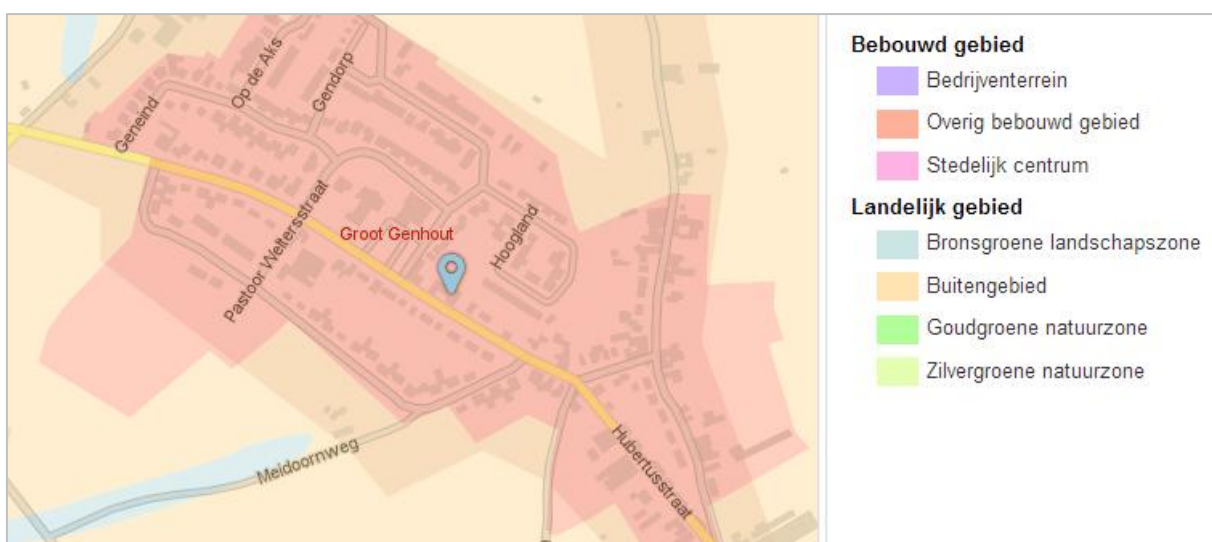


fig. 9 Zoning Limburg POL 2014

Het volkshuisvestelijke beleid is strikter geworden. In het kader van dynamisch voorraadbeheer is er nog ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad als deze echt kwaliteit toevoegt en dit samengaat met het

schrapen van slechte voorraad; de juiste woning op de juiste plaats. Met het slopen van de huidige bedrijfsbebouwing en de realisatie van een woning vindt ter plaatse een kwaliteitsverbetering plaats in gecombineerde vorm, waarbij slechte voorraad in de vorm van bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. De vrijkomende locatie wordt ingevuld met een woning passend binnen de ruimtelijke structuur van Groot Genhout. Ten aanzien van de bedrijfswoning op nummer 49 wijzigt aan de feitelijke situatie niets. Het is een woning en het blijft een woning. De woning wordt enkel juridisch-planologisch anders geregeld.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Gelijktijdig met de vaststelling van het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In deze verordening geeft de provincie Limburg juridisch bindende kaders voor ruimtelijke planvorming door gemeentes. De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen het 'bebouwd gebied'.

Voor onderhavig plan is van belang dat de ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd. Ten aanzien van de regio Zuid-Limburg wordt aangegeven dat niet voorzien mag worden in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Er is in casu sprake van een toevoeging van 1 nieuwe woning ter vervanging van voormalige bedrijfsbebouwing. Voor het overige voorziet de verordening niet in instructieregels die van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

Middels de 'Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' kan medewerking worden verleend aan voorliggend initiatief ter realisatie van een woning. Deze beleidsregels wordt verder beschreven in paragraaf 3.5.4.

3.4 Regionaal beleid

De gemeente Beek maakt onderdeel uit van de stadsregio Westelijke Mijnstreek. Het relevante regionale beleid voor de Westelijke Mijnstreek is vervat in:

- Regiovisie Westelijke Mijnstreek;
- Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek;
- Regionale structuurvisie wonen.

3.4.1 Regiovisie Westelijke Mijnstreek

In de regiovisie 'Ruimte voor nieuwe generaties' zijn de belangrijkste opgaven voor Zuid-Limburg opgenomen:

- innovative community: economische structuurversterking (incl. arbeidsmarkt); euregionale bereikbaarheid en mobiliteit; integrale gebiedsgerichte ontwikkeling;
- work-life balance: culturele kwaliteit; Nationaal landschap Zuid-Limburg; stedelijke kwaliteit.

Cruciaal daarbij is dat de twee centrale begrippen uit de ontwikkelingsagenda van het Stedelijk Netwerk Zuid-Limburg elkaar optimaal kunnen versterken. Het verbond tussen economische welvaart en maatschappelijk welzijn. Het leveren van een maximale bijdrage hieraan vraagt om scherpe en compromisloze keuze van de regio.

De regio Westelijke Mijnstreek legt de focus op:

1. innovatieve bedrijvigheid als economische motor;
de transformatie van de woningvoorraad; de versterking van het Zuid-Limburg landschap en sport als motor voor het woon- en leefklimaat. Echter door het ontbreken van extra kwaliteiten in het woon- en leefklimaat en de afname van de beroepsbevolking, is het gangbare economische groeimodel dat uitgaat van een zo hoog mogelijke economische groei en een zo hoog mogelijke consumptief gedrag geen realistische optie voor de regio. De regio heeft met deze visie een fundamenteel antwoord op de demografische krimp en kiest ondubbelzinnig voor 'Van meer naar beter'.

2. Ambitie transformatie woningvoorraad

In de Westelijke mijnstreek is er een structureel gezonde woningmarkt, waarbij sprake is van een zo optimaal mogelijk kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Een

duurzaam woon- en leefklimaat staat centraal. Daarbij is de aanpak van wijken met urgente leefbaarheidsproblemen (fysiek en sociaal) prioriteit. Mensen vinden in deze regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreigingen die de demografische krimp hierin heeft, moeten benut worden als een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren of duurzaam te herbouwen alsmede goede en duurzame woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat deze woningen aantrekkelijk zijn voor jonge mensen buiten de provincie. Jongeren die weer noodzakelijk zijn voor de ambities in de innovatieve bedrijvigheid. De kwaliteit van de woningvoorraad wordt mede bepaald door de kwaliteit van de woonomgeving. Om het woon- en leefklimaat de noodzakelijke kwaliteit te geven, moeten nieuwe woningen in samenhang ontwikkeld worden met stedelijke, culturele en (HBO)onderwijsvoorzieningen. Dit woonmilieu, alsmede het woonmilieu dat voorziet in zeer grote bouwkvavels, die verweven zijn met het omliggende landschap, zal mensen van buiten de provincie aan de regio kunnen binden. De herstructurering in de naoorlogse woonwijken moet worden uitgevoerd in samenhang met het toekomstbestendig maken van de wijkvoorzieningen en het verbeteren van de positie van de bewoners op de arbeidsmarkt. Dit sluit aan bij de ambitie om de arbeidsparticipatie te laten groeien van circa zestig procent in de richting van het landelijke gemiddelde van ongeveer tachtig procent.

3.4.2 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek

De regionale woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek "Wonen met kwaliteit in een veranderende markt" betreft een uitwerking van de Provinciale Woonvisie Limburg uit 2005. Daarin verzoekt de provincie aan alle regio's om een regionale woonvisie op te stellen.

Tevens is het een verdere uitwerking van het hiervoor besproken regionaal woningbouwprogramma en het Convenant Duurzaam Bouwen, waarin de afspraak is opgenomen dat gemeenten, provincie en woningcorporaties een gezamenlijke visie tot 2020 gaan ontwikkelen.

De woonmilieuvisie bevat een strategische visie. Deze formuleert het woonbeleid voor de periode tot aan de jaren 2020/2030, voor de Westelijke Mijnstreek als geheel en voor 5 te onderscheiden woonmilieus. De status van de visie is een richtinggevend kader per woonmilieu. Kwalitatieve en kwantitatieve doorvertaling van de visie naar de plannen en de mogelijkheden binnen de woonmilieus zal als vervolg nog nader gestalte moeten krijgen. Daarbij zal de focus op de periode 2010-2020 liggen. Om dat goed te kunnen doen is onder andere de uitvoering van een kwalitatief woningmarktonderzoek noodzakelijk (zie hieronder Woononderzoek Westelijke Mijnstreek 2009). Met deze strategische woonvisie wordt gestreefd naar de volgende resultaten:

- inzetten op een kwalitatieve versterking van het wonen in Sittard-Geleen en de regio;
- een regionaal en lokaal toetsingskader voor woningbouwontwikkeling tot 2020;
- samenhang in de ontwikkeling van woningbouw en woonmilieus binnen de regio.

3.4.3 Regionale structuurvisie wonen

De gemeenten in de Westelijke Mijnstreek werken met hun partners in de regio samen aan de noodzakelijke kwaliteitsopgave op de regionale woningmarkt. Regionale samenwerking via een krachtige krimpaanpak is nodig, omdat bevolkingskrimp niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Alleen zo krijgt het adagium "van méér naar beter" echt vorm in de Westelijke Mijnstreek. De regionale krimpaanpak verloopt voorspoedig via de volgende stappen:

- Het vaststellen van de Woonmilieuvisie (2008).
- Het vaststellen van de Regiovisie (2009) waarin de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie zijn verwerkt in Speerpunt Transformatie Woningvoorraad.
- Het uitvoeren van een regionaal en lokaal woononderzoek (2009).
- Het vaststellen van een Krimpinstrumentarium (2010).

Om beleid uit de verschillende initiatieven aan elkaar te verbinden en hier regionaal mee aan de slag te kunnen, heeft de regio samen met haar partners, nu haar sectorale Structuurvisie Wonen ontwikkeld.

In deze visie zijn keuzes gemaakt, waarmee nadrukkelijker (privaat- en publiekrechtelijk) gestuurd kan worden op de gewenste (woon)ontwikkelingen in de regio voor de korte en lange termijn.

Ontwikkelingsrichting wonen

De gemeente heeft een woningvoorraad die in het algemeen goed aansluit op de huidige woonwensen, echter men verwacht een tekort in het aanbod van kwalitatief hoogwaardige woonvormen, zowel gestapeld als vrijstaand. Kwaliteit van wonen en de woonomgeving, door meer variatie in woonmilieus, staat voor de gemeente centraal.

3.4.4 Conclusie

Middels onderhavig bestemmingsplan worden een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van de realisatie van een nieuwe hoogwaardige en vrijstaande woning. Per saldo neemt hiermee het aantal woningen met dit bestemmingsplan marginaal toe. Er wordt ruimtelijk-, stedenbouwkundig- en milieutechnisch winst geboekt, daar een bedrijfslocatie in het centrale deel van de kern Groot Genhout zal verdwijnen. Gelet hierop past het plan binnen het regionale beleid.

3.5 Gemeentelijk Beleid

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

Beek gaat zich in de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op een aantal ambities en speerpunten die 2-jaarlijks nader uitgewerkt en geactualiseerd worden in uitvoeringsplannen, beginnend in het voorjaar 2011.

Bij het opstellen van deze toekomstvisie is het huidige beleid van de gemeente als een van de vertrekpunten gekozen. De gemeente doet al veel en deze toekomstvisie sluit daarbij aan. Daarnaast ligt er een vertrekpunt in de kracht van Beek. De toekomstvisie borduurt voort op de huidige kracht van de gemeente. Tot slot gaat deze toekomstvisie in op relevante toekomstige ontwikkelingen, waarvan de belangrijkste is de krimp van de bevolking.

Een van de dragers van deze strategische toekomstvisie is een 'aantrekkelijke woongemeente'. Ook in de komende 20 jaar zal Beek een aantrekkelijke woongemeente blijven met voorzieningen voor zowel jong en oud. Het toevoegen van woningen, voor zover mogelijk op basis van het geldende beleid, dient binnen het bebouwd gebied plaats te vinden. In onderhavige situatie wordt de woning op een vrijkomende plek, na sloop van bedrijfsbebouwing, gesitueerd binnen bebouwd gebied waardoor de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt.

De ambitie daarbij is 'aangenaam wonen en leven'. De kwaliteit van wonen gaat daarbij boven kwantiteit. Beek hanteert het beginsel van één erbij, één eraf. De combinatie met krimpende bevolking schept nieuwe kansen voor ruimer wonen in groen en rust. In onderhavige situatie speelt daarbij dat het slopen van bedrijfsbebouwing sprake is van kwaliteitsverbetering voor de directe omgeving; niet alleen ruimtelijk, maar ook planologisch gezien, omdat door het omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming zich ter plaatse geen bedrijf meer kan vestigen.

3.5.2 Structuurvisie gemeente Beek 2012-2022 Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit

In de gemeentelijke structuurvisie zijn ambities, visies en kernwaarden per kern weergegeven. Op de ambitiekaart maakt de kern Klein en Groot Genhout onderdeel uit van het deelgebied buitengebied – overige. In

dit deelgebied zijn er geen ambities ten aanzien van wonen. Gezien de ligging binnen de dorpskern en de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming is sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Er ontstaat ruimtelijk gezien een win-win situatie. Ondanks dat er geen ambities zijn voor het wonen, wordt de leefbaarheid van de kern met dit initiatief juist verbeterd.

Als ambitie voor wonen in deze structuurvisie is de versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde hoogwaardige woonmilieus met woningen opgenomen. Deze gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit. Het 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. In voorliggende casus wordt tevens een passende nieuwe functie gecreëerd in de bestaande ruimtelijke structuur van de kern.

3.5.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de regionale uitwerking van het POL thema 'wonen'. In de SVWZL is afgesproken de Zuid Limburgse woningmarkt als een samenhangend geheel te zien, waarvoor op subregionaal niveau een gezamenlijke woningmarkt aanpak dient te worden geformuleerd. Het basisprincipe is: één goede woning erbij op de juiste plek is één slechte woning slopen. Om de woningmarktvoorraad toekomstbestendig te maken wordt op drie niveaus gewerkt: 1) bestaande voorraad terugdringen 2) planvoorraad terugdringen 3) toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad.

In het geval er sprake is van toevoeging van kwaliteit aan bestaande voorraad dan moet er sprake zijn van een regionale behoefte, er dient sprake te zijn van inbreiding en invulling van bestaand vastgoed, bij voorkeur monumentaal. Deze toevoeging dient gepaard te gaan met een geplande onttrekking van ongewenste woningen. In deze structuurvisie is een 'compensatieregeling' opgenomen. Bij kleine woningbouwinitiatieven, tot maximaal 5 woningen, is onttrekking vaak niet mogelijk. In die gevallen kan de toevoeging financieel gecompenseerd worden. De gemeente neemt dan de sloopverplichting over en dient deze te realiseren door fysieke onttrekking. Het plan dient derhalve geaccordeerd te worden door het Bestuurlijk Overleg Wonen Westelijke Mijnstreek.

In de beoogde situatie wordt slechts één woning toegevoegd. Dit gaat niet gepaard met het schrappen van slechte woningvoorraad maar wel met het saneren van de huidige bedrijfsbebouwing. Daardoor vindt er kwaliteitsverbetering plaats.

3.5.4 Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'

In voorliggende situatie is er sprake van een toevoeging van een zelfstandige woning. Indachtig het beleid uit de SVWZL zal er fysiek gecompenseerd dienen te worden in de vorm van duurzaam onttrekken van één woning aan de woningvoorraad. Dit is vooralsnog niet mogelijk c.q. aan de orde. Daarnaast heeft het initiatief een positief effect op de omgeving dat de verplichting om eerst te onderzoeken of fysieke compensatie mogelijk is niet noodzakelijk is. Transformatie van deze locatie is de enige juiste oplossing. Op basis van de beleidsregel dient de woningbouwcompensatie wel financieel afgekocht te worden, op het moment dat er sprake is van een kwalitatief woningbouwinitiatief waar het college en het Bestuurlijk Overleg Wonen Westelijke Mijnstreek mee heeft ingestemd.

Het realiseren van een woning waarbij de bedrijfsbestemming binnen de kern wordt getransformeerd naar een woonbestemming wordt aangemerkt als een kwalitatief woningbouwinitiatief. Financiële compensatie is daarmee mogelijk. Deze financiële compensatie is 7% van de gemiddelde WOZ waarde. Voor een vrijstaande woning bedraagt deze compensatie € 18.732,-- per woning; dit bedrag zal middels de nog op te stellen en exploitatieovereenkomst vastgesteld worden. Het initiatief is opgenomen in de woningmarktprogrammering 2018-2035 van de gemeente Beek, welke is geaccordeerd door het bestuurlijke overleg Wonen Westelijke Mijnstreek.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe initiatieven dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Aangezien er is voorzien in realisatie van (beperkte) nieuwe bebouwing, kan worden volstaan met een historisch vooronderzoek. Door eigenaar en initiatiefnemer is gekozen voor een vooronderzoek (NEN5725) en een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740), waardoor een duidelijk, actueel beeld is ontstaan van de milieuhygiënische situatie van de bodem ter plaatse (Bijlage I, LievenseCSO, SOM005575.RAP001.MS).

Op basis van de conclusie van het verkennend bodemonderzoek van LievenseCSO Milieu B.V. is een aanvullend verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740:2009+A1:2016 uitgevoerd ter plaatse van Hubertusstraat 47a te Groot Genhout (Bijlage III). De milieuhygiënische kwaliteit van de grond en de teerhoudendheid van het asfalt is met dit onderzoek vastgesteld.

Conclusie & aanbevelingen

Doordat de matig verhoogde gehalten PAK en licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, OCB's en minerale olie verklaard kunnen worden, wordt enkel voor het verlenen van de omgevingsvergunning nader onderzoek aanbevolen. Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond; derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken. Wanneer in de toekomst graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden zoals omschreven in de bijlage omtrent het grondverzet. In samenspraak met de RUD is aanbevolen om een nader bodemonderzoek uit te voeren (bijlage III met kenmerk Lievense SOM00008983.RAP001.AR.GL) naar de omvang van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van de halfverdiepte kelder (boring 109). Echter, omdat verwacht wordt dat de verontreiniging beperkt van omvang is en vanwege de inpandige ligging onder een betonvloer, is ervoor gekozen de verontreiniging uit te karteren na sloop van de bovengrondse opstallen. De vloer die aanwezig is op maaiveldniveau kan gelijktijdig met de sloop van de bovengrondse opstallen worden verwijderd aangezien de vloer van de halfverdiepte kelder op circa 0,8 m-mv ligt en de verontreiniging met minerale olie zich feitelijk op een diepte van circa 0,8 tot 1,3 m-mv bevindt.

De halfverdiepte kelder en de daarbij behorende vloer dienen onder milieukundige begeleiding (BRL SIKB 6000, protocol 6001) te worden verwijderd na melding van de werkzaamheden bij het bevoegd gezag. De milieukundige kan dan direct de verontreiniging in kaart brengen op basis van zintuiglijke waarnemingen aangevuld met olie-water reacties en chemische analyses. Het verwijderen van de kelder/vloer en het ontgraven van de verontreinigde grond dient te geschieden door een BRL SIKB 7000, protocol 7001 gecertificeerde aannemer. De met minerale olie verontreinigde grond moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker. De grond die van elders komt en gebruikt wordt voor het eventueel aanvullen van ontgravingen moet voldoen aan bodemkwaliteitsklasse wonen.

Naar analogie van bovenstaande is in de regels is in artikel 3.2.1. onder d. een voorwaardelijke bepaling opgenomen t.a.v. het aspect bodem. Hierin is vermeld dat voorafgaand aan verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning, inzicht dient te worden verschaft in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem aan de hand van het uitgevoerde aanvullend bodemonderzoek. De omgevingsvergunning zal niet eerder worden verleend dan nadat de gronden, indien nodig, zijn gesaneerd conform de aanbevelingen in het aanvullende bodemonderzoek en geschikt gemaakt voor de toekomstige functie.

4.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

De betreffende percelen zijn gelegen aan de Hubertusstraat 47a-49. De te realiseren woning ondervindt een geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Hubertusstraat. Op grond van de Wet Geluidhinder is een onderzoek vereist naar de geluidbelastingen van de gevels ingevolge wegverkeerslawaai en toetsing aan de wettelijke grenswaarden. De bevindingen zijn vermeld in bijlage II: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Adviesbureau Jos Reubsaet, 11 januari 2018, rapport: 3649'.

Met de gegeven weg- en verkeersgegevens, is de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Hubertusstraat berekend met behulp van Standaard Rekenmethode I. De berekende etmaalwaarde voor de geluidbelasting bedraagt afgerond $L_{den} = 53$ dB. Na aftrek van 5 dB conform artikel 110g van de Wgh, bedraagt de toetsingswaarde 48 dB en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde voor een woning in stedelijk gebied. Dit betekent dat geen hogere grenswaardeprocedure vereist is en geen onderzoek naar de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies noodzakelijk is. Dit laatste op grond van de Wet Geluidhinder en op grond van het Bouwbesluit, waarin staat dat de minimale geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie 20 dB bedraagt en dat het binnengeluidniveau in een woning ingevolge wegverkeerslawaai niet hoger mag zijn dan het verschil tussen de gevelbelasting (zonder aftrek ex. art. 110g Wgh) en 33 dB. Aangezien de gevelbelasting zonder aftrek ex. art. 110g Wgh hier 53 dB bedraagt, wordt ook aan deze voorwaarde voldaan.

4.3 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een 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 luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteits-eisen van de Wet (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Locatie

Er kan gesteld worden dat de realisatie van een woning niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit blijft ruimschoots onder het aantal van 1.500 woningen bij een onsluitingsweg. Onderzoek wordt in het kader van luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen. Hetzelfde geldt voor agrarische bedrijven. Omgekeerd vind er door de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming een kwaliteitsverbetering plaats in de directe omgeving.

4.5. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van één woning mogelijk. Het groepsrisico wijzigt hierdoor niet. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing moet daarom bekeken worden of er sprake is van

risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het besluitgebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan. Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico veroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts.

In de directe omgeving van het perceel zijn geen risicovolle objecten gelegen. Het dichtstbijzijnde risicovolle object is op meer dan 300 meter gelegen. Gezien de afstand is het invloedsgebied van deze objecten niet van invloed op het perceel. De afstand tot de nabijgelegen A2 en A76 bedraagt meer dan 200 meter. Verder zijn er geen buisleidingen in de directe omgeving van de locatie gelegen. Ook deze zijn op een grotere afstand dan 200 meter gelegen. Nader onderzoek in het kader van externe veiligheid is dan ook niet aan de orde.

In het advies van de 9 november 2018 wordt vermeld dat uit het door de RUD uitgevoerde onderzoek blijkt dat de beschouwde risicobronnen geen belemmering vormen voor het voorliggende bestemmingsplan. Onderstaand een samenvatting van de constatering.

4.5.1 transport over waterwegen

Ten aanzien van risico's in het plangebied al gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over water, zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

De Maascorridor ligt op meer dan 5500 meter afstand van het plangebied. Het maximale invloedsgebieden gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen bedraagt 1070 meter. Derhalve reikt het invloedsgebied van deze waterweg niet tot de planlocatie.

4.5.2 Transport over spoor

Ten aanzien van risico's in het plangebied al gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, zijn uitsluitend spoorwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan.

De spoorlijn Lutterade – Vise (B) en Sittard aansl. – Herzogenrath (D) zijn opgenomen in het Basisnet spoor. Uit Bijlage II Tabel Basisnet spoor (regeling basisnet) blijkt dat de trajecten ter hoogte van de planlocatie zijn aangewezen als route 100.D Lutterade-Maastricht en als A: Sittard-aansl. – Heerlen.

Over 100.D Lutterade-Maastricht vinden conform basisnet transporten met stof categorieën A, B2 en C3 plaats. De maatgevende 1% letaliteitsafstand wordt hierbij veroorzaakt door toxisch gas (B2) zijnde 995 meter. De spoorlijn ligt op een afstand van 3100 meter van de planlocatie. Hiermee ligt de planlocatie buiten het invloedsgebied van deze spoorlijn.

Over Sittard aansl. – Heerlen vinden conform basisnet transporten met stofcategorieën A plaats. De 1% letaliteitsafstand bedraagt 460 meter. Hiermee ligt de planlocatie buiten het invloedsgebied van de spoorlijn.

4.5.3 Transport over wegen

De planlocatie is op meer dan 2600 meter afstand gelegen van de rijksweg A2 en meer dan 2200 meter afstand van de rijksweg A76. Op basis van deze afstandsmeting is de planlocatie gelegen buiten de invloedsgebieden deze rijkswegen.

4.5.4 Buisleidingen

Uit onderzoek blijft dat op een afstand van 1900 meter van de planlocatie een aardgastransportleiding is gelegen. De planlocatie ligt hiermee buiten de inventarisatieafstanden (430 meter) van de dichtstbijzijnde gelegen (A-534) en vormt derhalve geen belemmering.

4.5.5 Inrichtingen

De planlocatie is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting. Op 350 en 390 meter zijn twee propaantanks gelegen, waarvan de veiligheidsafstand 235 meter bedraagt. De planlocatie ligt buiten de effectafstanden van deze tanks. Chemelot ligt op een afstand van meer dan 3000 meter; de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van Chemelot.

4.6 Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Als gevolg van sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en de realisatie van een woning neemt het verhard oppervlak per saldo af. Wel zal het hemelwater afgekoppeld moeten worden en ter plaatse van het toekomstige woonperceel in de bodem worden geïnfiltreerd. Bij de bergingscapaciteit van de noodzakelijke opvang wordt rekening gehouden een met $t=10$ (35 mm) en $T=100$ (45 mm) bui.

Overleg waterbeheerder

Aangezien de toename van de hoeveelheid oppervlakteverharding niet meer zal bedragen dan 2.000 m² en er geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet aan het Waterschap Limburg te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies. Vooroverleg met Rijkswaterstaat is evenmin noodzakelijk, omdat het besluitgebied niet ligt binnen het stroomvoerend of bergend regime volgens de Beleidsregels Grote Rivieren.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De te realiseren woning wordt binnen het plangebied aangesloten op het bestaande rioleringssysteem aan de Hubertusstraat. Het regenwater en vuilwater van de uitbreiding kunnen derhalve apart worden aangesloten.

4.7 Gebiedsbescherming

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom

werd in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht was op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten werd geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet vervangen door de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten.

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura-2000 gebied Geleenbeekdal en ten zuidwesten van het plangebied het Natura 2000 gebied Bunder- en Elslooër bos; deze gebieden liggen respectievelijk op meer dan 2 en 4 kilometer afstand van het plangebied. De gewenste functiewijziging leidt niet tot effecten die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de biodiversiteit van natuurlijke ecosystemen en natuurwaarden in de omgeving van het plangebied.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een belangrijke uitspraak gedaan over het Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Uit de uitspraak volgt dat het PAS niet ten grondslag mag worden gelegd aan het mogelijk maken van projecten of besluiten die mogelijk tot significant negatieve effecten kunnen leiden op omliggende Natura-2000 gebieden. Het gaat hierbij om effecten van gebruik maar ook om effecten door bijvoorbeeld bouwwerkzaamheden. Er is daarom onderzocht of dit plan tot mogelijke effecten kan leiden. Hiervoor is ook de factsheet van Binnenlandse zaken gebruikt van 2 juli 2019. In bijlage V. van dit bestemmingsplan is een Aeries calculatie toegevoegd: hieruit blijkt dat er ter plaatse van de genoemde natuurgebieden geen depositieresultaten te verwachten zijn boven 0,00 mol/ha/jr.

Dit bestemmingsplan voorziet in het saneren van voormalige bedrijfslocatie en het realiseren van een nieuwe woning op voldoende afstand van een Natura 2000 gebied. Met deze wijziging van de bestemming vervalt tevens het recht om bedrijfsmatig stikstof (NH₃) uit te stoten. Het verkleinen van het bouwvlak en verwijderen van de bedrijfsbestemming draagt bij aan het verminderen van de stikstofuitstoot.

Conclusie

Dit plan draagt bij aan de Nationale ambitie om te komen tot een afname van de stikstofdepositie in Natura 2000 gebieden. Ook draagt dit plan hierdoor bij aan gemeentelijke en provinciale ambities om ook de natuurkwaliteit in omliggende gebieden in het Natuurnetwerk Nederland te verhogen.

4.8 Soortenbescherming

In de ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

In bestemmingsplannen of andere ruimtelijke ingrepen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat ecologische waarden worden geschaad.

Het besluitgebied is in de huidige situatie in gebruik als bedrijfslocatie. Op het voorterrein is alleen bebouwing aanwezig een inrichting op het achterterrein ontbreekt. Op de perceelsgrenzen zijn enkele hagen gesitueerd. Door de ligging binnen de kern Groot Genhout heeft het perceel geen enkele natuurwaarde. Gedurende de lange leegstand van de bestaande bebouwing hebben zich geen beschermde diersoorten gevestigd op de locatie.

Gezien het huidige gebruik biedt het besluitgebied geen geschikt leefgebied voor (beschermde) soorten en zijn er dan ook geen beschermde soorten op het perceel te verwachten. Wel geldt de algemene zorgplicht voor eventueel aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit beschermde natuurwaarden voor de realisatie van onderhavig initiatief. Het initiatief is in overeenstemming met de natuurwetgeving.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het archeologische beleid van de gemeente beek is doorvertaald in het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot en Genhout – herziening 2012'. Op basis van de toegekende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' is archeologisch onderzoek noodzakelijk als het oppervlak van de bodemingrepen meer dan 2.500 m² bedraagt. Aangezien de gronden ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie reeds geroerd zijn, het toekomstig woonperceel minder dan 2.500 m² bedraagt en het woonperceel niet volledig bebouwd zal worden wordt archeologische onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk geacht. Wat betreft cultuurhistorie zijn er volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen monumenten of andere waardevolle cultuurhistorische elementen gelegen binnen en in de omgeving van het besluitgebied. Er zijn kortom geen cultuurhistorische waarden aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn er geen belemmeringen vanuit archeologie en cultuurhistorie voor de realisatie van de woning.

5. Beschrijving regels

5.1 Inleiding

In deze partiële herziening, die voorziet in de inpassing van de voorgenomen uitbreiding, is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan "Kern Klein en Groot Genhout, herziening 2012". Hierbij is daarnaast rekening gehouden met de wijze van presenteren door gebruik te maken van het Standaard Vergelijkbaar Bestemmingsplan 2012 (SVBP2012). De regels zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn de regels behorende bij de bestemming opgenomen (artikel 3). Hoofdstuk 3 Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 4 tot en met 11). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen in hoofdstuk 4 (artikel 12 en 13). In paragraaf 5.2 wordt een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen. Hierbij wordt allereerst ingegaan op de verschillende bestemmingen. Vervolgens wordt ingegaan de overige bepalingen.

5.2. Juridische planbeschrijving

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, (gebieds)aanduidingen, ontheffing, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot de regels met betrekking tot overgangsrecht en de slotregel.

5.2.1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming is gericht op wonen; tevens zijn aan huis gebonden beroepen onder voorwaarden mogelijk. De fysiek geboden ruimte (bouwgrenzen) is zodanig dat realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk is.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen en eventuele bijgebouwen moeten worden gerealiseerd. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels gegeven en de overige bepalingen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. De regeling voor bijgebouwen is vrij ruim. Bijgebouwen (waaronder aan- en uitbouwen) mogen binnen het daarvoor aangewezen bouwvlak worden gebouwd.

Artikel 4 Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is verdeeld in de categorieën 1 tot en met 4, zoals opgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de in het archeologisch beleid aangegeven te beschermen waarden. In deze partiële herziening van het bestemmingsplan is enkel de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' van toepassing. Gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor beschermde archeologische monumenten. Bouwen dan wel aanleggen in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

5.2.3 Algemene-, overgangs- en slotregels

Artikel 5 Anti Dubbeltelregel

Het doel van de antidubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene bouwregels

De op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden met kleine bouwdelen. In dit artikel is geregeld hoe groot de overschrijding mag zijn en onder welke voorwaarden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt een algemeen gebruiksverbod beschreven.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan is een algemene ontheffingsbevoegdheid opgenomen. De onderhavige regeling voorziet in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van de ontheffing.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 Algemene Procedureregels

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden is een algemene procedureregule opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit bij een ontheffing dient twee weken ter inzage te worden gelegd. De uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken. Voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is geen regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Hier geldt de procedure zoals opgenomen in de Wro.

Artikel 11 Overige regels

Ten aanzien van de ontheffingsbevoegdheden is een algemene procedureregule opgenomen. In dit artikel is een voorbereidingsprocedure opgenomen die afwijkt van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbesluit bij een ontheffing dient twee weken ter inzage te worden gelegd. De uniforme voorbereidingsprocedure uit de Awb gaat uit van een termijn van zes weken. Voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is geen regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Hier geldt de procedure zoals opgenomen in de Wro.

Artikel 12 Overgangsrecht

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Bouwwerken

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van bouwen neergelegd. Uitbreiding van de bebouwing is slechts mogelijk met ontheffing van burgemeester en wethouders.

Gebruik

De eerste drie delen van dit artikel betreffen de (reducerende) overgangsregels met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht krijgt. Hiervan is uitgezonderd strijdig gebruik dat al in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden. Dit sluit aan bij de vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat, indien de gemeente strijdig gebruik gewraakt heeft, er geen beroep op het overgangsrecht mogelijk is.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel van de voorschriften betreft de citeertitel van het onderhavige bestemmingsplan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gecreëerd tot het realiseren van een woning ter plaatse van de Hubertusstraat 47a te Genhout, waarbij tevens de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd ten behoeve van 'Wonen'. De kosten voor de invulling, aansluiting op de riolering en dergelijke, zijn voor de eigenaar. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming opgenomen van gevallen die worden beschreven in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarvoor een exploitatieplan dient te worden opgesteld indien het kostenverhaal niet op een andere wijze is geregeld.

Voor dit initiatief wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente inzake het kostenverhaal, waarin de aspecten fondsbijdrage, woningbouwcompensatie en planschade worden geregeld.

In verband met mogelijke planschade wordt met initiatiefnemers een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van deze overeenkomst heeft de gemeente Beek de mogelijkheid om een eventuele planschadeclaim te verhalen op de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat bij uitvoering van dit plan geen nationale belangen in het geding zijn. Derhalve heeft geen overleg plaatsgevonden met het Rijk. Namens gedeputeerde staten van Limburg is het bestemmingsplan getoetst op adequate doorwerking van provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, bestaat er geen aanleiding om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen. Deze vooroverlegreactie is opgenomen als bijlage IV.

Procedure

Gezien het bovenstaande en het feit dat het hier een plan betreft met een beperkte omvang, die een ontwikkeling mogelijk maakt die op grond van het huidige provinciale en gemeentelijk beleid is toegestaan wordt het houden van een extra inspraakronde niet noodzakelijk geacht. Het volgen van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb), waarbij eenieder de gelegenheid krijgt zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken, wordt voor onderhavig plan voldoende geacht. De partiële herziening van het bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming van 'bedrijfsdoeleinden' naar 'wonen', is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bekend gemaakt in de Staatscourant. Gedurende zes weken tijdens de terinzagelegging is het voor eenieder mogelijk ten aanzien van het bestemmingsplan zowel mondeling als schriftelijk zijn of haar zienswijzen kenbaar maken.

BIJLAGEN

I

II

III

IV

