

Bestemmingsplan 'Appartementencomplex Prins Mauritslaan - Vondelstraat, Beek'

Gemeente Beek

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Appartementencomplex Prins Mauritslaan - Vondelstraat, Beek'

Gemeente Beek
Ontwerp

Rapportnummer: P01547

IMRO: NL.IMRO.0888.BPMAURITSVONDEL19-ON01

Datum: 28 januari 2020

Contactpersoon opdrachtgever: RE

Projectteam BRO: RO / LN

Trefwoorden: Bestemmingsplan, appartementen, Prins Mauritslaan, Vondelstraat, Beek.

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex binnen de kern van Beek aan de Prins Mauritslaan – Vondelstraat te Beek.

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en grens plangebied	4
1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing	5
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	6
2.1 Gebiedsprofiel	6
2.2 Besluitprofiel	7
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	9
3. BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Barro (Ladder voor duurzame verstedelijking)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3 Regionaal beleid	14
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Structuurvisie Beek (2012 - 2022)	16
3.4.2 Strategische visie (2010 - 2030)	18
3.4.3 Woonvisie Beek (2019-2035)	19
3.4.4 Nota archeologisch beleid	21
3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek'	22
3.4.6 Vigerend bestemmingsplan 'Parkeren'	23
3.4.7 Voorbereidingsbesluit Detailhandel	24
4. ONDERZOEK	25
4.1 Milieuaspecten	25
4.1.1 Bodem	25
4.1.2 Geluidhinder	26
4.1.3 Luchtkwaliteit	27
4.1.4 Externe veiligheid	28
4.1.5 Milieuzonering	35

4.2 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.3 Leidingen en infrastructuur	38
4.4 Ecologie	38
4.5 Verkeer en parkeren	40
4.6 Waterhuishouding	41
4.7 M.e.r.-beoordeling	43
4.7.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	43
4.7.2 M.e.r.-beoordeling	44
4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	47
 5. JURIDISCHE ASPECTEN	 48
5.1 Planonderdelen	48
5.2 Toelichting op de verbeelding	48
5.3 Toelichting op de planregels	49
5.3.1 Inleidende regels	49
5.3.2 Bestemmingsregels	49
5.3.3 Algemene regels	50
5.3.4 Overgangs- en slotregels	51
 6. HANDHAVING	 52
 7. HAALBAARHEID	 53
7.1 Economische uitvoerbaarheid	53
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
 8. PROCEDURE	 55
 BIJLAGEN	
• BRO, <i>‘Ladder voor duurzame verstedelijking, 20 appartementen Beek’</i>, projectnr.: P01547, d.d. 22 augustus 2019 • Aelmans, <i>Verkenkend en nader bodem- en asbestonderzoek Hoek Prins Mauritslaan-Vondelstraat te Beek (Gemeente Beek)</i>, projectnr.: E185526.010/HBI, d.d. 17 juli 2019 • K+ Adviesgroep, <i>Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Prins Mauritslaan Beek</i>, projectnr.: M19 078.401.1.2, d.d. 24 oktober 2019. • Geonius, <i>Notitie Stikstofberekening Prins Mauritslaan, Beek</i>, rapportnr.: EA190001.R01.V1.0, d.d. 6 november 2019. • Aelmans, <i>Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond / infiltratiemogelijkheden</i>, projectnr.: E185526.001.001/RKR, d.d. 3 september 2019.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Swentibold Projectontwikkeling is voornemens om aan Prins Mauritslaan - Vondelstraat te Beek 20 appartementen te realiseren. De realisatie van deze appartementen vindt plaats op vier percelen, kadastraal bekend als de gemeente Beek, sectie G, nr. 42, 43, 44 en 1517. Deze percelen zijn gelegen op de hoek waar de Prins Mauritslaan en Vondelstraat elkaar kruisen.



Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rode pijl plangebied)

De voorgenomen ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek', zoals vastgesteld op 26 april 2012 door de raad van Beek. Binnen het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Wonen'. Zodoende mogen er op de gronden reeds woningen gerealiseerd worden. Gestapelde woningen (appartementen), alsmede nieuwe woningen in zijn algemeenheid zijn echter niet toegestaan binnen het plangebied, waardoor de realisatie van het appartementencomplex niet is toegestaan.

Daarnaast mag per bouwvlak het aantal woningen niet worden uitgebreid. De realisatie van 20 appartementen is hierdoor ter plaatse van het plangebied niet toegestaan.

De gemeente Beek heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van het appartementencomplex. Gezien de strijdigheid van het initiatief met het vigerend bestemmingsplan dient er wel een nieuw planologisch-juridisch kader opgesteld te worden. Dit is mogelijk middels een nieuw bestemmingsplan voor de projectlocatie dat aansluit op de omliggende bestemming(en).

Doel van dit bestemmingsplan is om te beschikken over een actueel bestemmingsplan voor het gewenste appartementencomplex, waarin de volgende aspecten zijn opgenomen:

- ontwikkelingsmogelijkheden worden vastgesteld;
- een juridisch systeem wordt gekozen, dat past bij deze tijd;
- passende zorg wordt gegeven aan milieu componenten;
- beschikt kan worden over een digitale verbeelding, conform IMRO-model, waardoor het plan ook digitaal geraadpleegd kan worden.

1.2 Ligging en grens plangebied

Het plangebied ligt globaal gezien aan de noordzijde van het centrum van de kern van Beek en ten oosten van de A2. Het plangebied is gelegen op de hoek waar de Prins Mauritslaan en Vondelstraat elkaar kruisen. Het plangebied bestaat in zijn geheel uit braakliggende gronden. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuin van verschillende woningen aan de Vondelstraat en Veldekelaan. Ten oosten en zuiden wordt het plangebied direct ontsloten door de Vondelstraat en Prins Mauritslaan. Tot slot grenst het plangebied in westelijke richting aan verschillende woonpercelen en een appartementencomplex.



Uitsnede luchtfoto met planbegrenzing en omgeving (plangebied rood omlijnd)

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten en hoofdstuk 6 gaat in op de handhaving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de haalbaarheid beschreven en wordt in hoofdstuk 8 de procedure toegelicht.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, bevindt zich binnen de kern Beek. De locatie omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie G, nr. 42, 43, 44 en 1517.



Uitsnede luchtfoto plangebied en aanzicht rondom het plangebied (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggende gronden met hierop enkele algemene ruigtekruiden. De omgeving rondom het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande woningen, appartementen en enkele bedrijven. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied direct ontsloten door de Prins Mauritslaan en Vondelstraat. De noord- en westzijde van het plangebied grenzen aan percelen die momenteel gebruikt worden voor woondoeleinden. Het plangebied bevindt zich binnen een reeds bestaand woongebied in de kern van Beek.

2.2 Besluitprofiel

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied 20 appartementen te realiseren binnen het koop-segment. Het bouwplan gaat uit van de realisatie van 20 zelfstandige woningen (appartementen), waarvan 6 appartementen zijn gesitueerd op de begane grond, 6 appartementen op de 1^e verdieping, 6 appartementen op de 2^e verdieping en ten slotte 2 penthouses als setback.

De parkeerplaats bij het wooncomplex is gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied. Deze parkeerplaats bevat 26 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 22 overkapt middels een groendak (sedum). Tevens zijn er 20 bergingen voor de appartementen voorzien. Om op de parkeerplaats te komen is aan de oostzijde van het plangebied een toegangsweg (afrit/inrit) gesitueerd die direct aansluit op de Vondelstraat.

Onderstaand volgen verschillende impressies van het beoogde appartementencomplex.



Aanzicht 1 – Zicht vanuit de zuidzijde van het plangebied



Aanzicht 2 – Zicht vanuit de zuidoostzijde van het plangebied



Aanzicht 3 – Zicht vanuit de zuidwestzijde van het plangebied



Plattegrond toekomstige situatie plangebied

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Aangezien er reeds woningen en appartementen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen appartementen functioneel in de omgeving. Daarnaast wordt qua hoogte en opbouw aangesloten bij de woningen en appartementen in de omgeving, waar reeds diverse woningtypes, bouwhoogtes en kaprichingen te zien zijn.

Aan de achterzijde van het appartementencomplex wordt de parkeerplaats gesitueerd, waardoor deze beperkt zichtbaar is vanaf de Prins Mauritslaan. Aan de achterzijde van het appartementencomplex zijn daarnaast 20 bergingen gesitueerd. Aan de westzijde van het plangebied is reeds een appartementencomplex aanwezig bestaande uit twee bouwlagen met hoge kap. Daarnaast is ook in zuidwestelijke richting aan de overzijde van de Prins Mauritslaan een appartementencomplex gelegen bestaande uit drie bouwlagen met een penthouse op de vierde verdieping. Het geprojecteerde wooncomplex bestaat hoofdzakelijk uit drie bouwlagen waarbij een vierde bouwlaag deels als set-back en deels als accentuering wordt gerealiseerd (met 2 penthouses). Aangezien de volumes van de penthouses terugspringen ten opzichte van de kopse zijgevels ontstaat een glooiende acceptabele overgang naar de bestaande belendende bebouwing. De beoogde ontwikkeling past op stedenbouwkundig en ruimtelijk vlak binnen de huidige en toekomstige omgeving. Daarnaast is het bouwplan behandeld door de Dorpsbouwmeester en in hoofdlijnen akkoord bevonden.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt (beknopt) ingegaan op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De SVIR stelt drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Gezien de kleinschaligheid en de aard van het project zijn er geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het wooncomplex.

3.1.3 Barro (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat de gemeente verplicht moet toepassen bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In artikel 1.1.1 Bro is gedefinieerd wat een nieuwe stedelijke ontwikkeling is: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn¹.

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierbij is de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om te motiveren hoe de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, is een motivering nodig waarom men deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan realiseren (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

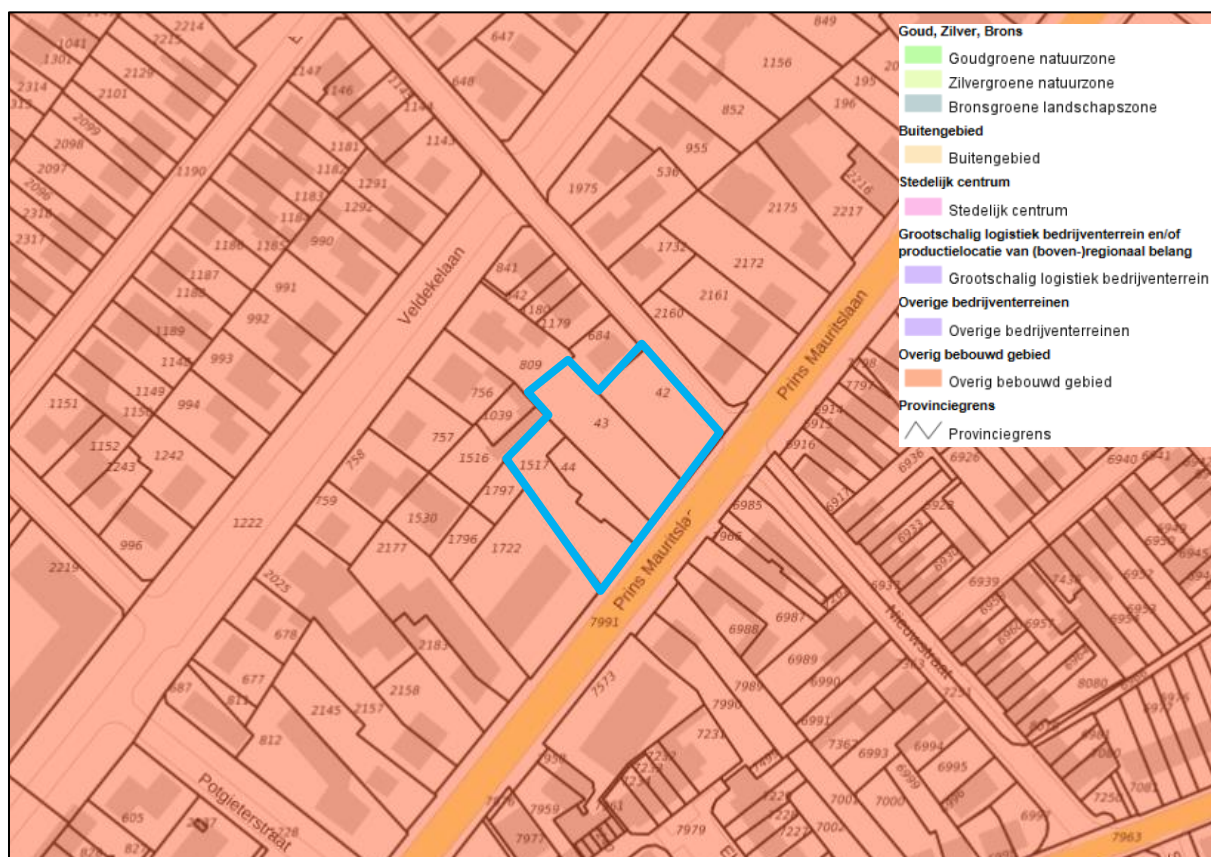
Aangezien de realisatie het appartementencomplex conform het Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft moet het initiatief getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.8 vindt zodoende een toetsing plaats aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is.

Zuid-Limburg heeft vele goede kwaliteiten. Tegenover de pluspunten staan ook bedreigingen. Door de demografische omslag en de mismatch tussen vraag en aanbod is er een gebrek aan doorstroming en een onbalans op de woningmarkt. Het is de Zuid-Limburgse ambitie om het woon- en leefklimaat kwalitatief te behouden en te versterken. De daarbij behorende herstructureringsopgave in Zuid-Limburg is zo complex, uniek en urgent dat gezamenlijke actie vereist is.

Naast de kwantitatieve uitdaging is er een kwalitatieve uitdaging. Deze uitdaging vraagt in een omslag in denken. Het toekomstigbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad is dan ook een aanzienlijke opgave. De Limburgse woningmarkt heeft belang bij de ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Deze toekomstbestendigheid omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en-gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke en demografische trends leveren een vraag naar een ander type woningen op dan de voorraad nu biedt. Er komt bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

De Limburgse woningmarkt kent hierdoor een paradox. Er ontstaat namelijk (nu of op termijn) een overschot aan woningen (vooral particulier eigendom, waaronder incourant bezit), terwijl er tegelijk een impuls in de vorm van nieuwbouw nodig is om ook op de langere termijn de gevraagde kwaliteiten te kunnen bieden. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land' en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend,

met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt. Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Voorliggend plan voorziet in een nieuw functioneel gebruik van het plangebied voor de realisatie van kwalitatief hoogwaardige appartementen, hetgeen aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave binnen de regio Zuid-Limburg. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat invulling wordt gegeven aan een momenteel braakliggend terrein binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het 'suburbaan centrum'.

Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Tenslotte is in de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen (het plangebied is gelegen binnen de woonsfeer 'suburbaan centrum'). Hierdoor kan de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels 'gestructureerde concentratie'. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt een open plek binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld, waardoor de ruimtelijke bebouwingsstructuur voltooit wordt en het straatbeeld versterkt. Derhalve is sprake van 'inbreiding' binnen bestaande bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Het initiatief is opgenomen in de woningmarktprogrammering 2018 – 2035, waarbij is uitgegaan van 18 appartementen binnen het plangebied. Dit wijkt af van de beoogde realisatie van 20 appartementen. Daarnaast is het plan opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. In de huidige versie wordt nog uitgegaan hierbij nog uitgegaan van 18 appartementen en 17 zorg. In de geactualiseerde versie voor 20 appartementen.

Conform beleidsafpraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dient er ten aanzien van onderhavig initiatief compensatie plaats te vinden. Op 27 juni 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Beek de 'Beleidsregel tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Daardoor zijn goede woningbouwinitiatieven met meer

dan 5 woningen nu ook mogelijk. Voor het beoogde planinitiatief geldt zodoende de versoepelde compensatiesystematiek. Binnen dit plan wordt er gekozen voor een financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven voor maximaal 25 woningen. Deze regeling is bedoeld voor kwalitatief goede plannen, met de voorwaarde dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra, hetgeen binnen dit plan het geval is.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 appartementen binnen een 'suburbaan centrum'. Gezien de situering van het plangebied en het type appartementen past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beek (2012 - 2022)

Centraal in de structuurvisie van Beek staat om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofdoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Centrale kernwaarden bij de bovenstaande opgave zijn: identiteit, kwaliteit, behouden en versterken en (ver)binden. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst.

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn:

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

In de 'Structuurvisie Beek 2012 - 2022' zijn geen nieuwe beleidsvoorstellen opgenomen. Gekozen is voor een structuurvisie op basis van reeds bestaand beleid. De 'Structuurvisie Beek 2012 – 2022' geeft een omschrijving van de ruimtelijke uitwerking van de in de 'Strategische Toekomstvisie Beek 2010-2030' genoemde doelstellingen. Deze gaat uit van drie aspecten die de kracht van Beek vormen: veelzijdigheid, vitaliteit en ondernemerschap. In de Toekomstvisie zijn als ruimtelijke ambities geformuleerd aangenaam wonen en leven en een ondernemende gemeente.

Kernkwaliteiten

De kern Beek heeft zich in de loop der jaren sterk ontwikkeld. De aanwezige zachte dorpsranden hebben plaats gemaakt voor veel nieuwe woningen. De oude kern van Beek is ingekapseld door nieuwe wijken waardoor de landbouwgronden rondom en nabij de oude hoeves verdwenen. Naast laagbouw is er ook hoogbouw bijgekomen. Beek is ingesloten tussen een spoorlijn, autosnelweg en de luchthaven Maastricht-Aachen Airport. Niet alleen het landschap heeft moeten inleveren. Het voor de kernkwaliteiten relevante deel van de kern Beek is de oostzijde van de kern, waar Beek is afgerond met een weg met een breed profiel en laanbeplanting. Aan de binnenzijde van deze weg ligt een relatief harde kernrand. Aan de buitenzijde staan hier en daar woningen. Voor de rest liggen hier weides, boomgaardjes en kleine landbouwpercelen. Op diverse plaatsen is zicht op het glooiende Heuvelland aanwezig.

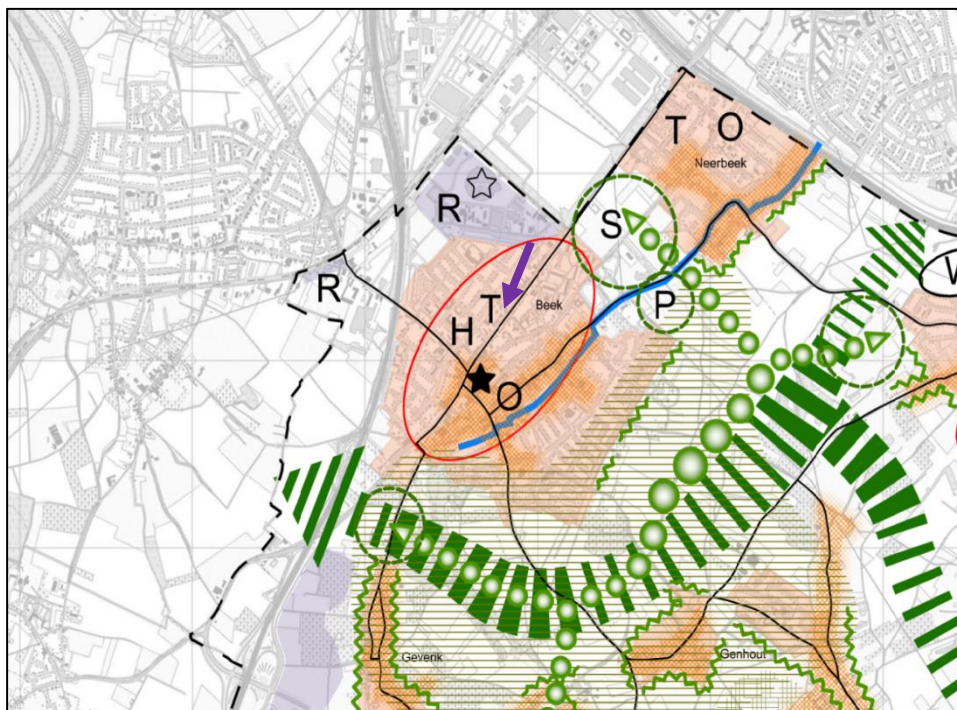
Ambities

De belangrijkste ambitie is de versterking van de woonfunctie door transformatie en herstructurering. Andere ambities zijn de ontwikkeling van nieuwe woonzorgcombinaties, de stimulering van sport, de concentratie van het bestaande winkelaanbod en het behoud en de versterking van het onderscheidende karakter van de drie winkelgebieden in Beek. Ook spelen ambities als het stimuleren en faciliteren kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen en de opwaardering van openbaar groen.

Visiekaart

Binnen de gemeentelijke 'Visiekaart' is het plangebied gelegen binnen de 'woonservice zone' en een 'transformatie gebied' met betrekking tot woningbouw. De belangrijkste ambitie voor Beek is de versterking van de woonfunctie door transformatie en herstructurering. In de kernen kan daarbij gedacht worden aan het toevoegen van nieuwe woonmilieus. Regionaal gezien is er een ongekende transformatieopgave. Eén op de zeven woningen (in het huursegment zelfs 28% van de woningen) heeft een ontoereikend perspectief voor de toekomst. De transformatieopgave kan niet worden uitgesteld, omdat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in de regio anders verder zal verslechteren.

In de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied binnen die 'Visiekaart' zichtbaar.



Uitsnede 'Visiekaart' Structuurvisie Beek met globale aanduiding plangebied (paarse pijl)

Afweging

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kernkwaliteiten en ambities, zoals geformuleerd binnen de 'Structuurvisie Beek 2012 – 2022'. Middels de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een open plek en wordt de ruimtelijke bebouwingstructuur ter plaatse voltooid. Daarnaast wordt middels de ontwikkeling een nieuw woonmilieu toegevoegd binnen de kern van Beek.

3.4.2 Strategische visie (2010 - 2030)

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

Als belangrijkste ontwikkeling de komende 20 jaar krijgt Beek, net als de andere gemeenten in haar omgeving, de komende jaren te maken met demografische krimp. Beek onderkent deze demografische ontwikkelingen en de financiële beperkingen die dit met zich meebrengt voor de gemeente. Het maken van keuzes is daarom noodzakelijk. Beek gaat niet actief inzetten op het van buiten aantrekken van nieuwe inwoners, maar wil een goede woon- en leefomgeving bieden voor haar huidige en toekomstige inwoners. De leefbaarheid en het voorzieningenniveau, waar inwoners van Beek tevreden over zijn en die ze graag willen behouden, kunnen in de toekomst alleen op voldoende niveau blijven als Beek ook economisch krachtig blijft. Naast het goede woon- en leefklimaat is de bedrijvigheid, in combinatie met de goede bereikbaarheid via weg, spoor én lucht, de belangrijkste kracht van Beek.

Om ook in de toekomst goed te kunnen blijven wonen en leven zal Beek haar economische kracht verder moeten versterken. Een economisch krachtige gemeente biedt niet alleen een basis voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling, maar daarmee ook een basis om de voorzieningen en sociale cohesie in de kernen op peil te houden. Om die voorzieningen binnen de gemeente te kunnen behouden zal gekozen worden om een aantal voorzieningen de komende jaren meer en meer te clusteren.

Gezien deze doelstellingen zijn de drie centrale ambities van Beek tot 2030 als volgt:

1. Een ondernemende gemeente. Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - in regionaal verband stimuleren van de bedrijvigheid en ondernemersklimaat;
 - stimuleren kleinschalige bedrijvigheid in de kernen;
 - versterken centrum Beek;
 - bereikbaarheid op peil;
 - versterken dagrecreatieve voorzieningen;
2. Aangenaam wonen en leven: Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - kwaliteit van woon- en leefomgeving staat centraal;
 - duurzame ontwikkeling van het buitengebied met grotere rol voor agrariërs;
 - op termijn een clustering van voorzieningen;
 - multifunctioneel gebruik van bestaande voorzieningen;
 - vergroten van participatie van vitale en betrokken inwoners;
 - inzet op sport, met speciale aandacht voor gehandicapten en senioren;
3. Dienstverlenend en actief naar de inwoners. Hieronder vallen de volgende subdoelen:
 - proactieve houding richting ondernemers en inwoners;
 - stimuleren van actieve betrokken inwoners en ondersteunen van initiatieven die binnen deze toekomstvisie passen.

Afweging

Middels onderhavig plan wordt voorzien in een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu binnen de kern Beek. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een open plek, welke gesitueerd is binnen bebouwd gebied, waardoor de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt.

3.4.3 Woonvisie Beek (2019-2035)

Samen met de regiogemeenten, stakeholders en de Provincie heeft de gemeente Beek gewerkt aan de totstandkoming van de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De Structuurvisie is bij raadsbesluit van 20 oktober 2016 vastgesteld en bepaalt de kaders op het gebied van wonen binnen de regio Zuid-Limburg. De Structuurvisie is een nadere uitwerking van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' en de basis voor de gemaakte bestuurs-afspraken met de regiogemeenten en de provincie. Deze 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' wordt vervolgens lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke 'Woonvisie Beek 2019-2035'.

De Woonvisie heeft als doel om een woningvoorraad te bewerkstelligen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Secundair doel naar aanleiding van de huishoudensdaling is het behouden en aantrekken van huishoudens (het zoveel als mogelijk voorkomen van leegstand).

De doelgroep 'pensionados' (alleenstaand of koppel) is sterk vertegenwoordigd in de gemeente Beek. Op dit moment (2018) bestaat deze doelgroep uit 35% van de huishoudens. Als we doorkijken naar 2035, dan zal deze doelgroep vele malen groter worden (groeien naar 51% van de huishoudens ofte wel een behoefte aan 3.547 woningen). De woningvoorraad daarentegen bestaat voor 75% uit eengezinswoningen (absolute aantal van 5.588 woningen t.o.v. 1.862 meergezinswoningen (flat/appartement)). Deze eengezinswoningen passen niet bij de kwalitatieve vraag die de gemeente in de nabije toekomst krijgt. De vervangings- of transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad is de grootste uitdaging voor de gemeente. Nieuwbouw van woningen en sloop kunnen slechts een minimale bijdrage leveren aan deze uitdaging.

Binnen de Woonvisie wordt geconcludeerd dat nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk weefsel, in of nabij centra moeten plaatsvinden. Door nieuwbouw aan de randen kan er immers uitholling van het centrum plaatsvinden wat negatieve gevolgen heeft voor de middenstand en voorzieningen. De Woonvisie geeft daarnaast aan dat er binnen de gemeente Beek een tekort is aan gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op gepensioneerden. Ook in het actuele aanbod staan er weinig woningen van dit type te koop. Er is derhalve een transformatie noodzakelijk van de bestaande voorraad. Door het realiseren van gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op pensionados wordt een doorstroming in de woningvoorraad op gang gebracht, waardoor ook starters beschikken over een geschikt woningaanbod. Er zijn teveel eengezinswoningen en te weinig woningen geschikt voor de groter wordende groep 50-plussers. Hierdoor is er sprake van een kwalitatieve mismatch.

Woningbouwinitiatieven meer dan 5

Woningbouwinitiatieven van meer dan 5 woningen dienen conform de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg gecompenseerd te worden door het schrappen van harde plannen (zodoende ook onderhavig plan). De gemeente Beek heeft geen harde plannen die geschrapt kunnen worden. Daarbij is in de woningmarktprogrammering erkent dat er een onttrekkingsopgave bestaat en waar deze hoogstwaarschijnlijk gaat landen en in welke aantallen. Om alle gewenste woningbouwinitiatieven mogelijk te maken (de juiste woning op de juiste plek) zal de beleidsregel financiële compensatie worden opgerekt. Op 26 februari 2019 heeft het college de beleidsregeling voor kleine initiatieven verruimd. Daarmee zijn goede woningbouwinitiatieven met meer dan 5 woningen ook mogelijk, hetgeen wordt voorzien middels onderhavige ontwikkeling

Afweging

Het beoogde planinitiatief betreft een ontwikkeling nabij het centrum van Beek. In onderhavige situatie worden de appartementen op een momenteel braakliggend terrein gesitueerd binnen bebouwd gebied, waardoor de voorzieningenstructuur beter in stand wordt gehouden en het straatbeeld verbeterd. Het college heeft daarnaast besloten in te stemmen met de verruiming van de beleidsregel voor financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven. Daarmee zijn goede woningbouwinitiatieven met meer dan 5 woningen ook mogelijk. Voor het beoogde planinitiatief geldt deze compensatieregeling. Binnen dit plan vindt een financiële compensatie plaats richting de gemeente Beek, waardoor wordt voldaan aan de compensatiesystematiek voor kleine woningbouwinitiatieven.

3.4.4 Nota archeologisch beleid

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Hiermee geeft de rijksoverheid uitvoering aan de implementatie van het Europese Verdrag van Valletta ('Malta') uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen.

Afweging

Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgt de gemeente Beek een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief (veelal aangeduid als 'archeologische zorgplicht'). De kern daarvan is dat de gemeente verplicht is om archeologische waarden en verwachtingen van meet af aan volwaardig mee te laten wegen in ruimtelijke plannen. Doel is om archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te bewaren. Pas als dat niet mogelijk is, dienen de archeologische waarden door middel van een opgraving veiliggesteld te worden. Daarbij geldt het 'veroorzaker-principe': de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek. Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente kan niet zonder een gedegen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Daartoe is de archeologische beleidskaart van de gemeente Beek gemaakt. In feite gaat het om twee kaarten: de Archeologische Verwachtingskaart en de Archeologische Beleidsadvieskaart (versie november 2013).

De Archeologische Verwachtingskaart geeft, op basis van een analyse van landschappelijke en archeologische informatie, een vlakdekkend overzicht van alle bekende en verwachte archeologische waarden op het grondgebied van de gemeente Beek. Zes soorten archeologische gebieden zijn onderscheiden.

Op de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn aan de verschillende archeologische gebieden beleidsadviezen gekoppeld. Voor de verwachtingsgebieden (categorie 1-4) en de gebieden met bekende waarden (categorie 5 en 6) worden initiatiefnemers van toekomstige bodemingrepen verplicht tot het (laten) uitvoeren van onderzoek naar de archeologische waarde van het terrein.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied. Hieruit blijkt dat aan het plangebied geen verwachtingswaarde is toegekend en het gebied is vrijgegeven voor nader onderzoek.

3.4.5 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek'

Enkelbestemming 'Wonen'

Het plangebied valt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek', dat op 26 april 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Beek. Het plangebied kent hierbinnen de enkelbestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn toegestaan. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplexen. Zodoende is er sprake van een gestapelde functie. De aanduiding 'gestapeld' ontbreekt echter binnen het plangebied, waardoor het initiatief strijdig is met het vigerend bestemmingsplan.

Daarnaast geldt ter plaatse van de voor 'Wonen' aangewezen gronden dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Uitzondering hierop zijn de gronden met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden". Momenteel zijn er binnen het plangebied geen woningen aanwezig. De realisatie van 20 appartementen binnen het plangebied is zodoende alleen mogelijk, wanneer het gebied beschikt over de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.

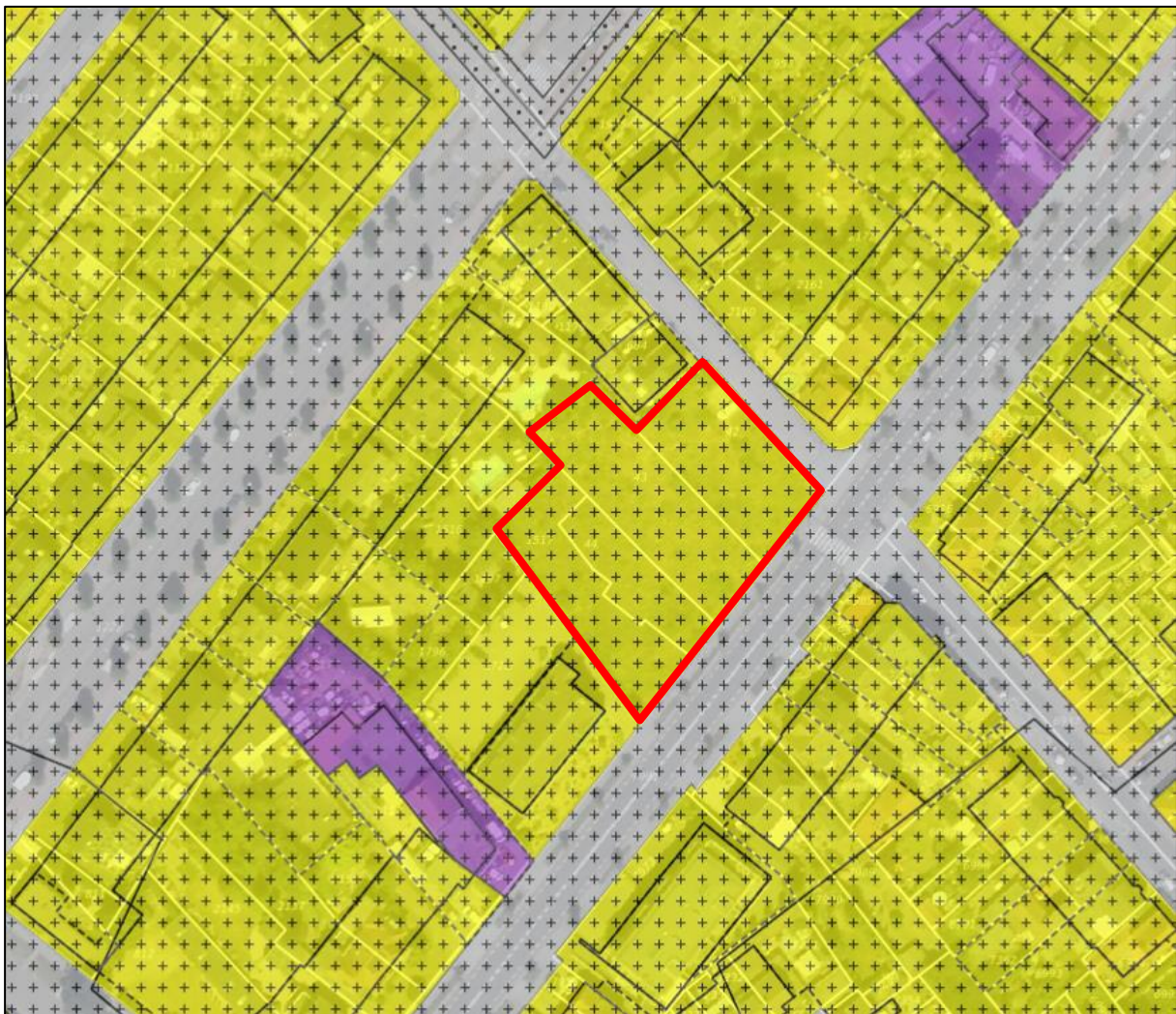
Tevens is de bouw van woningen (appartementen) enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak". Binnen het plangebied is echter geen bouwvlak gelegen. Zodoende is de realisatie van het appartementencomplex alleen mogelijk, wanneer er een nieuw bouwvlak wordt vastgesteld voor het plangebied. Naast het bovenstaande zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden ook bestemd voor aan huis gebonden beroepen, parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Het plangebied kent ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Er uitsluitend op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden worden gebouwd, indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m². Binnen onderhavige ontwikkeling vindt geen overschrijding van de bovenstaande grenswaarde plaats. Het aspect 'archeologie' wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'

Tot slot ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe woningen, dan wel nieuwe andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht. Gezien het plangebied momenteel al de bestemming 'Wonen' heeft, hetgeen geluidgevoelige bebouwing toestaat, is er geen sprake van een toevoeging van nieuwe geluidgevoelige bebouwing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek' met ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)

3.4.6 Vigerend bestemmingsplan 'Parkeren'

Het plangebied maakt naast het bovengenoemde bestemmingsplan ook onderdeel uit van het vigerend bestemmingsplan 'Parkeren', zoals vastgesteld op 8 november 2018 door de gemeenteraad van Beek.

Met ingang van 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening komen te vervallen. Een van de consequenties daarvan is dat er vanaf dat moment niet meer op basis van de Bouwverordening getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Inmiddels is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd in die zin dat omwille van flexibiliteit het mogelijk is geworden om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels. Er is daarmee een wettelijke grondslag gecreëerd om in een bestemmingsplan direct te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels die parkeernormen bevatten.

Met de wijziging van het Bro is het tevens mogelijk geworden om een dynamische verwijzing naar het parkeerbeleid in de planregels op te nemen. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met eventuele toekomstige wijzigingen van het parkeerbeleid c.q. de parkeernormen zodat de gemeente steeds aan het actuele beleid kan toetsen. Het parkeerbeleid van de gemeente Beek is vastgelegd in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat de gemeente Beek een dekkende regeling wil hebben ten aanzien van parkeren. Zodoende is het bestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft als doel om ten aanzien van het parkeren uniforme bepalingen vast te stellen die verwijzen naar beleidsregels voor parkeernormen. Zo kan de gemeente bij nieuwbouwplannen of wijzigingen van het gebruik eisen blijven stellen aan het aantal parkeerplaatsen en plannen blijven toetsen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in het actuele parkeerbeleid. In nieuw vast te stellen bestemmingsplannen zullen deze regels vervolgens standaard worden opgenomen.

De doorwerking het gemeentelijke beleid uit de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' op onderhavig plan volgt in paragraaf 4.5.

3.4.7 Voorbereidingsbesluit Detailhandel

De gemeenteraad van Beek heeft kenbaar gemaakt dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gehele gemeente Beek, behoudens de balans- en concentratiegebieden vastgesteld conform de 'Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg'. Het bestemmingsplan dat wordt voorbereid richt zich op het voorkomen van het wijzigen van het gebruik van gebouwen en gronden ten behoeve van detailhandel. Het voorbereidingsbesluit is na de bekendmaking op 28 juni 2019 in werking getreden.

Het is derhalve verboden het huidige gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen voor het gebruik van detailhandel binnen het gebied dat op de bij het besluit behorende en als zodanig gemerkte tekening rood is omrand. Onderhavig plangebied valt binnen het rood gemarkeerde gebied.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van detailhandel, waardoor het Voorbereidingsbesluit Detailhandel niet van invloed is op onderhavig planvoornemen.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies zijn, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

In het kader van voorliggend plan is door Aelmans een verkennend en nader bodemonderzoek en asbestonderzoek² uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op een deel van beoogde projectlocatie sprake is van een ernstige PAK-verontreiniging in de bovengrond (tot 0,75 m-mv), waarvoor een BUS-melding of een sanering dient te worden uitgevoerd alvorens er bouw- of graafwerkzaamheden plaats kunnen vinden.

Voor het overige gedeelte van de beoogde projectlocatie is geen BUS-melding of sanering noodzakelijk. Ook ter plaatse van de ondergrondse tank van de voormalige locatie Prins Mauritslaan 48 is geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Daarnaast zijn er binnen het plangebied geen verhoogde concentraties asbest aangetoond.

Conclusie

Wanneer er voor aanvang van de bouw- en graafwerkzaamheden een sanering of een BUS-melding plaatsvindt vormt de aanwezig PAK-verontreiniging binnen het plangebied geen belemmering. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

² Aelmans, *Verkennd en nader bodem- en asbestonderzoek Hoek Prins Mauritslaan-Vondelstraat te Beek (Gemeente Beek)*, projectnr.: E185526.010/HBI, d.d. 17 juli 2019

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende wegen gelegen, waarvan voor het grootste gedeelte een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. In navolging van de Wet geluidhinder artikel 74, lid 2, onder a is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai dan ook niet noodzakelijk. Het plangebied ligt echter direct aan de Prins Mauritslaan, waarvoor een maximumsnelheid van 50 km per uur geldt. Conform de Wet geluidhinder artikel 74, lid 1, onder a is voor deze weg een onderzoekszone van 200 meter vastgesteld. Het plangebied ligt binnen deze onderzoekszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Daarnaast ligt het plangebied binnen de zone van het industrieterrein Chemlot.

Gezien bovenstaande bevindingen is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen voor het beoogde bouwplan ter plaatse van het plangebied. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeurgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaai van de Prins Mauritslaan en industrielawaai van het gezoneerde bedrijventerrein van Chemelot. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en civiele aard. Bij de gemeente Beek dient derhalve een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend te worden. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient ermee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s).

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde wegen en industrie geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

³ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Prins Mauritslaan Beek*, projectnr.: M19 078.401.1.2, d.d. 24 oktober 2019.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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 het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid;

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de bouw van 20 appartementen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergronden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen de 18 en 20 $\mu g/m^3$, de concentratie $PM_{2,5}$ tussen 12 en 14 $\mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 tussen 20 en 25 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaar-gemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2 40 $\mu g/m^3$ en is de jaar gemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ 25 $\mu g/m^3$. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significant negatieve invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.4 Externe veiligheid

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.

Beleid

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 plangebied 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. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

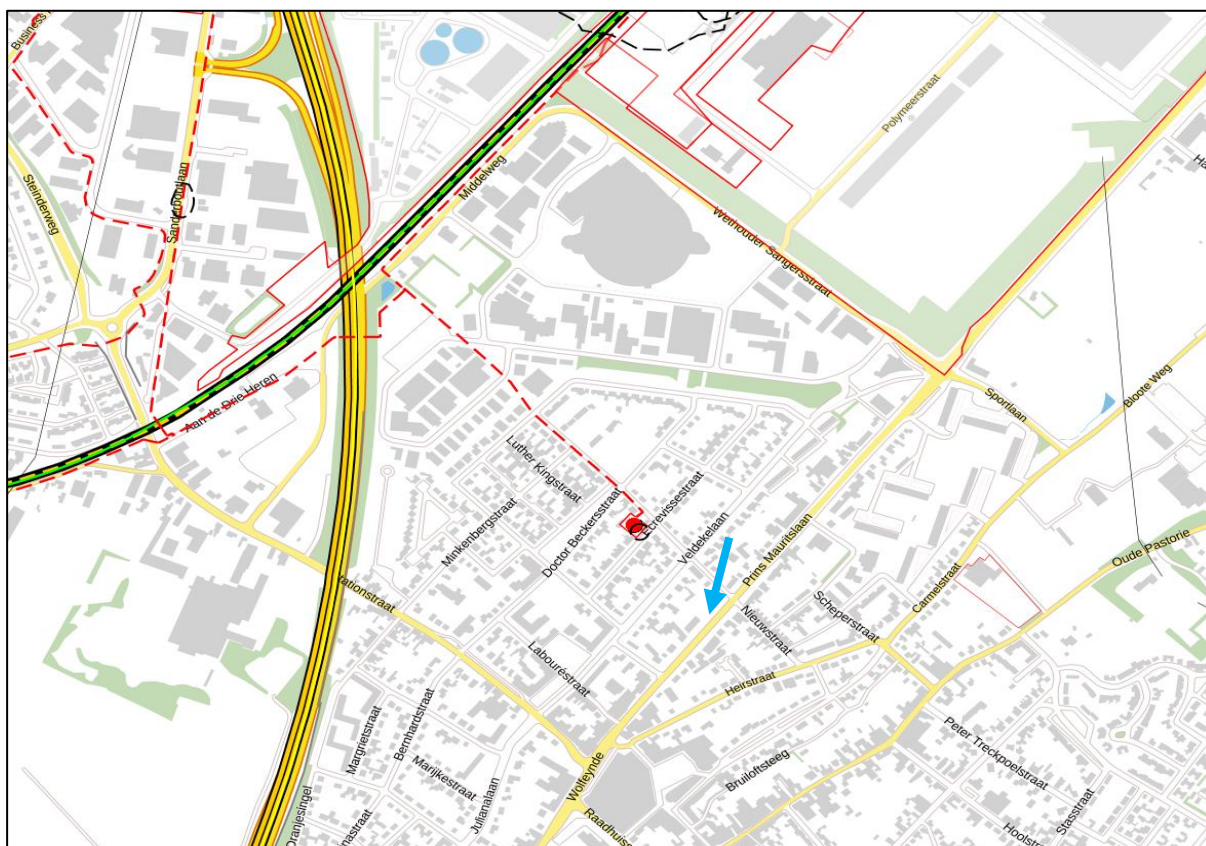
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.

Inrichtingen

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 150 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft een ontvangststation voor aardgas aan de Vondelstraat te Beek. Deze inrichting heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 15 meter. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten, waardoor de ligging van het plangebied ten opzichte van deze inrichting geen belemmering vormt.



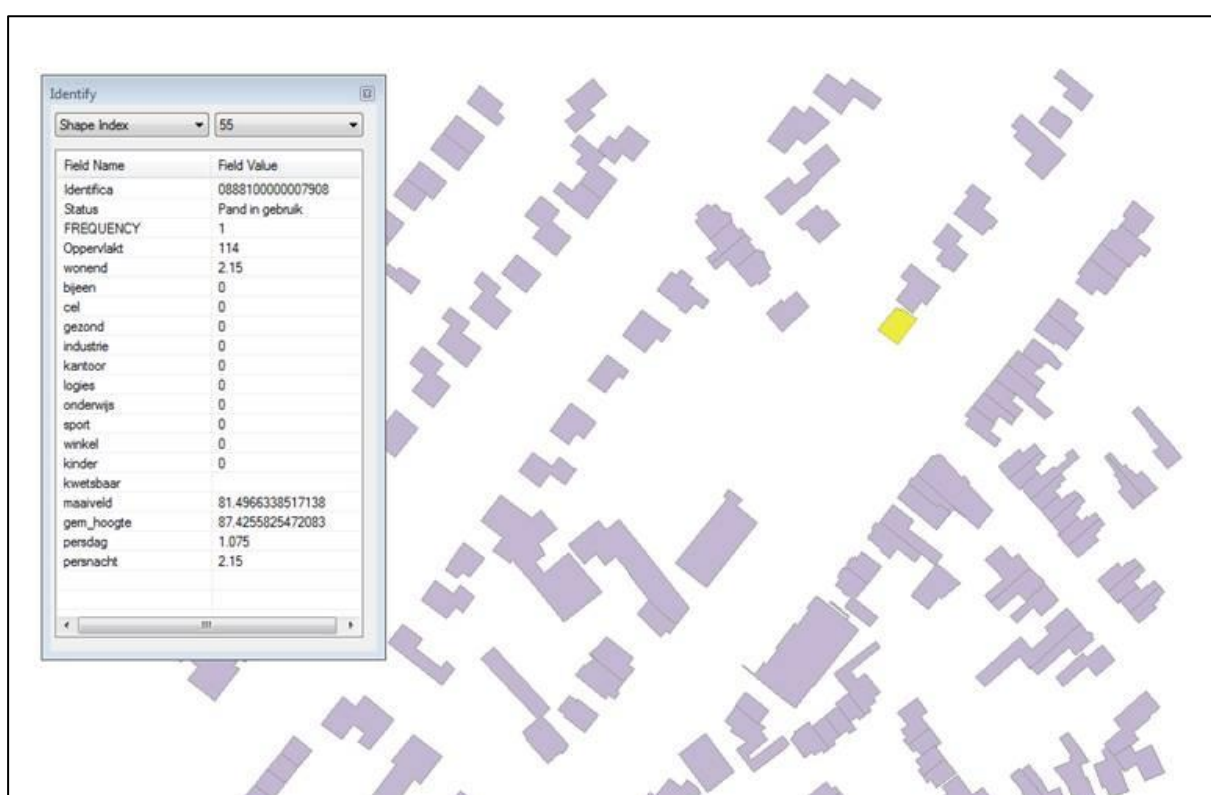
Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Chemelot, waar sprake is van risicovolle activiteiten. Het terrein valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen en onder het Bevi. Volgens de gegevens van de risicokaart reikt de plaatsgebonden risicocontour van de site niet tot over het plangebied. Uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke mijnstreek' (31 maart 2010) blijkt dat het plangebied echter wel binnen het invloedsgebied gelegen is. In het kader van onderhavige ontwikkeling dient in principe een berekening voor de hoogte van het groepsrisico plaats te

vinden. Binnen onderhavig plan is gezien de aard en omvang gekozen voor een kwalitatieve inschatting van het groepsrisico en de bijdrage van het plan aan dit risico. Daarnaast dient een nadere verantwoording conform artikel 13 uit het Bevi plaatsvinden. Deze verantwoording vindt hieronder plaats.

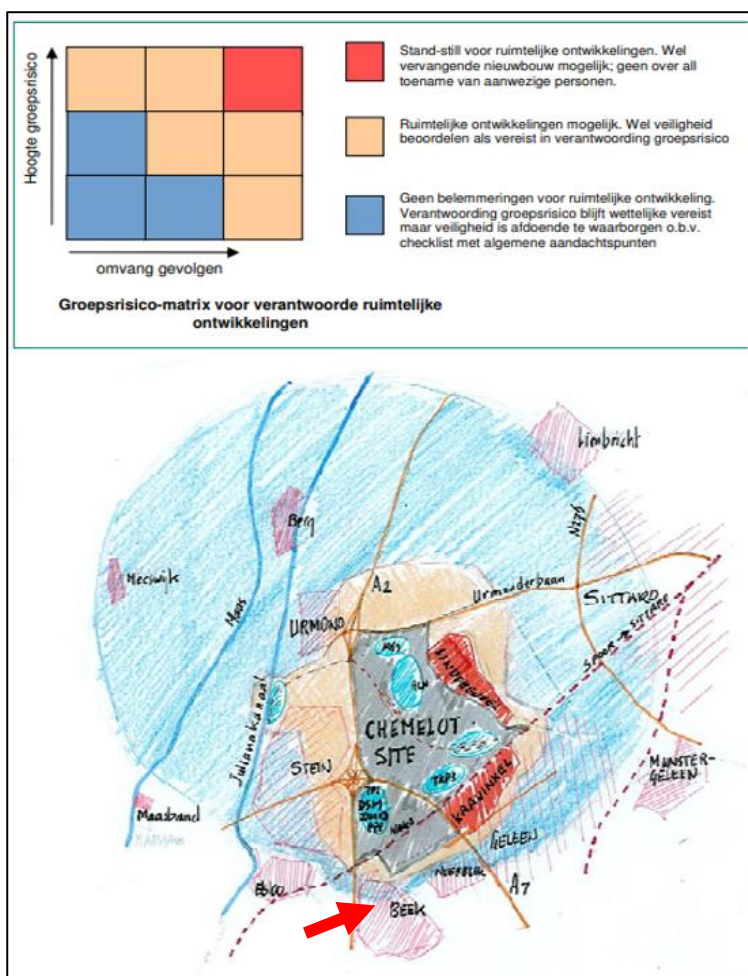
Verantwoording op basis van artikel 13 (Bevi)

Het voorliggende bouwplan voorziet in de bouw van 20 appartementen. Bij het bepalen van de toename van de personendichtheid is gebruik gemaakt van de populateservice. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de gemiddelde personendichtheid voor een woning in Beek 2,15 personen bedraagt en dat ter hoogte van het bouwplan geen gegevens zijn opgenomen. Voor het voorliggende bouwplan van 20 appartementen bedraagt de personendichtheid in de dag periode $20 \times 2,15/2 = 21,5$ en in de nachtperiode 43.



Uitsnede populateservice

Het appartementencomplex ligt in de nabijheid van Chemelot. De mogelijke gevaren ter hoogte van het bouwplan hebben een toxisch karakter. De toxische stoffen worden meegevoerd door de wind. De inrichting beschikt over een eigen veiligheidsdienst en brandweer, die bij een calamiteit adequaat kunnen en zullen reageren. Bij het vrijkomen van een toxische wolk is schuilen in de woning, bij gesloten ramen, deuren en ventilatie de beste optie. Het mechanisch ventilatiesysteem dient zo te worden ontworpen dat het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Daarmee wordt voorkomen dat een gifwolk geforceerd het gebouw wordt ingezogen. Daarnaast wordt om de zelfredzaamheid te vergroten de bewoners gewezen op alarmering via nl.alert en via twitter ChemelotWatch.



Schetsmatige matrix-indeling rondom de Chemelot site met globale aanduiding plangebied (rode pijl)

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 160 meter ten noorden van het plangebied en betreft een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie (Z-530). Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van deze gasleiding en het bijbehorende gasontvangststation. Het invullen van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van risicovol transport per (buis)leiding is dan ook niet aan de orde.

Spoor

Op een afstand van circa 810 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de spoorlijn Maastricht-Eindhoven, waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-7} ligt op minder dan 14 meter van de as van het spoor, wat betekent dat deze contour geen beslag legt op de ruimte buiten de spoorbaan. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} bedraagt 180 meter en valt hierdoor niet over de gronden gelegen binnen het plangebied. Er is geen plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} vastgesteld voor de spoorlijn Maastricht-Eindhoven.

Aangezien verder sprake is van een ligging op meer dan 200 meter van de spoorlijnen, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Deze verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan het eind van deze paragraaf.

Water

Er is in de directe omgeving van het plangebied geen water gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeer

Ten noorden van het plangebied ligt op circa 610 meter afstand de A2. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van het Basisnet Weg, heeft deze transportroute ter hoogte van het plangebied plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. Verder is ter plaatse sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waarvan de breedte 30 meter bedraagt, gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van een zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een tankwagen. Gezien de afstand tussen het plangebied en de A2 zijn de gronden binnen het plangebied niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied of de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} .

Aangezien verder sprake is van een ligging op meer dan 200 meter van de A2, dient in verband met de ligging binnen het invloedgebied op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Deze verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan het eind van deze paragraaf.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Maastricht – Eindhoven en de A2 is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien is advies aangevraagd bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Verantwoording groepsrisico

Zoals reeds beschreven, is voor de spoorlijn Maastricht - Eindhoven en A2 een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Voor wat betreft de A2 en de spoorweg Maastricht – Eindhoven bestaan er met name risico's in verband met ongelukken: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE⁴); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten: - met brandbare vloeistoffen; - met brandbaar gas (BLEVE); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig. Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), is "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de enige juiste methode. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

⁴ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

Aspect	Verantwoording
	Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Verantwoording externe veiligheid op basis van artikel 7 van het Bevt

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg vanwege de ligging in het invloedsgebied van de A2 en de spoorlijn Maastricht - Eindhoven. Ten aanzien van het beoogde planvoornemen heeft de Veiligheidsregio Zuid-Limburg het onderstaande advies uitgebracht.

Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Rijksweg A2, wegvak L42

Een gevaarenbron die effecten heeft op het plangebied is de rijksweg A2 (wegvak L42). De planlocatie bevindt zich op circa 600 meter van de A2 en bevindt zich daarmee binnen de 1%-letaliteitszone van het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Het transport van deze stoffen kan resulteren in gifwolks scenario's.

Rijksweg A76, wegvak L63 en L93

Een tweede gevaarenbron betreft Rijksweg A76 (wegvak L63 en wegvak L93). Ook over deze rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie bevindt zich op circa 1,7 kilometer van de rijksweg A76 en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen. Het transport van deze stoffen kan resulteren in gifwolks scenario's.

Spoortraject Lutterade – Maastricht (route 100)

Een derde gevaarenbron betreft spoortraject Lutterade – Maastricht. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie bevindt zich op circa 800 meter van dit spoortraject en bevindt zich daarmee binnen de 1%-letaliteitszone van het vervoer van toxische gassen. Het transport van deze stoffen kan resulteren in gifwolks scenario's.

Chemelot Site Permit B.V.

Het plangebied bevindt zich op circa 540 meter van de terreingrens van Chemelot Site Permit B.V. en bevindt zich daarmee binnen de effectafstand 1% letaliteit toxisch.

Aardgasleiding en gasdrukregel- en meetstation

Op circa 160 meter afstand bevindt zich aardgasleiding Z-530-02 en op circa 150 meter bevindt zich een gasdrukregel- en meetstation van de Gasunie met een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van deze risicobronnen.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. Een willekeurig adres moet namelijk via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. De huidige situatie voldoet hieraan. Voor de bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het invloedsgebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op autosnelwegen is dit geen probleem, daar deze tweezijdig bereikbaar zijn. Ten aanzien van het spoor is het afhankelijk van waar op het spoor het incident plaats vindt. Op Chemelot is bedrijfsbrandweer aanwezig, die bij een calamiteit adequaat kunnen en zullen reageren.

Handelingsperspectief

Ten aanzien van een toxisch scenario wordt in het kader van zelfredzaamheid geadviseerd om naar binnen te gaan, te schuilen tot de lekkage is gestopt en metingen van de hulpdiensten uitwijzen dat de luchtwaardes veilig zijn. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de luchttoevoer van buitenaf volledig kan worden afgesloten en dat ramen en deuren gesloten blijven. Als hieraan voldaan wordt kan in een goed afgesloten gebouw de concentratie van giftige stoffen relatief laag worden gehouden. Mocht er gekozen worden voor ontvluchting, dan is het belangrijk om dit haaks op de wind te doen.

Advies

De brandweer adviseert om de volgende maatregel te nemen om de effecten van genoemde scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten:

- Het gebouw uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen (snelwegen, spoor, Chemelot) te worden aangebracht. Het zuidoosten is in dit kader het gunstigst.

Er zal gebruik worden gemaakt van een mechanisch ventilatiesysteem dat handmatig kan worden uitgeschakeld. De waarborging van de realisatie van dit systeem wordt meegenomen binnen de omgevingsvergunning aanvraag in het kader van onderhavig plan. Daarmee wordt voorkomen dat een giftwolk geforceerd het gebouw wordt ingezogen.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten

daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal bedrijfsactiviteiten. Op een afstand van circa 25 meter ten zuiden van het plangebied ligt 'Café Napoleon'. Deze bedrijvigheid sluit het beste aan op de omschrijving 'Café's, bars' (onder SBI-code: 563) en betreft een activiteit van milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze bedrijvigheid heeft deze activiteit geen belemmerende werking.

Daarnaast ligt op circa 65 meter ten oosten van het plangebied een perceel met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3'. Zodoende is het hier toegestaan om deze gronden te gebruiken van een bedrijfsmatige activiteit tot en met milieucategorie 3. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze bedrijvigheid heeft deze activiteit geen belemmerende werking. Tot slot ligt op circa 35 meter afstand ten westen van het plangebied een tweede perceel met de aanduiding 'bedrijf van categorie 3'. Zodoende is het toegestaan om deze gronden te gebruiken van een bedrijfsmatige activiteit tot en met milieucategorie 3. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en deze bedrijvigheid is er in principe sprake van een ligging binnen de richtafstand van deze activiteit.

In het voorliggende geval is echter sprake van een gemengd gebied. De omgeving van het plangebied wordt namelijk gekenmerkt door diverse functies, zoals wonen, bedrijven en horeca. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand daarom met één afstandsstap worden verlaagd naar 30 meter. De grens van het plangebied is gelegen op circa 35 meter afstand ten oosten het bedrijfsperceel met de toegestane milieucategorie 3. De beoogde bedrijfsactiviteit heeft zodoende geen negatieve werking op gevoelige bestemmingen (appartementen) binnen het plangebied. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat andere woningen in de omgeving van het plangebied reeds op een kortere afstand van deze bedrijvigheid zijn gerealiseerd. Derhalve dienen deze woningen dan ook als maatgevend gezien te worden.

Conclusie

Op basis van het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumenten-

zorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).



Uitsnede Archeologische beleidsadvieskaart voor de gemeente Beek met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Op de archeologische beleidsadvieskaart (zie bovenstaande afbeelding) is zichtbaar dat het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde kent. Zodoende is er binnen het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m². Middels de beoogde ontwikkeling zullen de reeds benoemde grenswaarden niet worden overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) inwerking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden

meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn namelijk geen cultuurhistorische panden in de vorm van Rijksmonumenten, beeldbepalende, beeldondersteunende en karakteristieke panden of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de 'Prins Mauritslaan' wel aangeduid als een 'weg uit periode 1810-1955'. Aangezien het verloop en profiel van deze wegen niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze wegen.

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er ten aanzien van de voorziene ontwikkeling geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Conclusie

Leidingen en infrastructuur vormen geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Ecologie

Beleidskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de 'Wet natuurbescherming' (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat-
planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val-
len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’. Deze
zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige
soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en
dieren.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle
zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien
are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wan-
neer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming,
geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). In-
dien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbes-
cherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond hout-
opstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor hout-
opstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-
gebieden (Bunder- en Elsoërbos, Geleenbeekdal en Geuldal) zijn binnen een straal van 2 à 3 kilome-
ter van het plangebied gelegen. Gezien de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling en de af-
standen tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn negatieve effecten, waaronder lichthinder en
geluidhinder op voorhand uitgesloten. Daarnaast dient in het kader van voorliggend bestemmingsplan
aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepo-
sitie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te
maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt
de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het
oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad
van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als
toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad
van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00
mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een
stikstofdepositie berekening⁵ plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase. Hieruit is gebleken dat
binnen alle twee de fases geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende
natuurgebieden.

⁵ Geonius, *Notitie Stikstofberekening Prins Mauritslaan, Beek*, rapportnr.: EA190001.R01.V1.0, d.d. 6 november 2019.

De meest dichtbij gelegen gebieden die behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (goudgroene natuurzones) liggen op meer dan 800 meter afstand van het plangebied. Gezien deze afstand en de aard van de ontwikkelingen in het plangebied, is er geen sprake van negatieve effecten op deze provinciaal beschermde natuurgebieden. Op circa 820 meter ten westen van het plangebied liggen daarnaast enkele gebieden die deel uitmaken van de bronsgroene landschapszone. Gezien de aard van het initiatief en de afstand worden ook geen negatieve effecten uitgeoefend op deze gebieden.

Soortbescherming

Het plangebied bestaat grotendeels uit braakliggend terrein. De vegetatie die voorkomt bestaat slechts uit algemene ruigtekruiden. Het voorkomen van beschermde en anderszins bijzondere soorten op het terrein is dan ook uit te sluiten.

Houtopstanden

Er zijn binnen het plangebied geen bomen of andersoortige houtachtige beplantingssoorten aanwezig. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is zodoende niet van toepassing.

Conclusie

Op basis van de aspecten 'soort- en gebiedsbescherming' bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 20 appartementen. Deze ontwikkeling zorgt voor een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het appartementencomplex is berekend op basis van de CROW rekentool 'Verkeersgeneratie en parkeren'. Hierbij is uitgegaan van de hoofdgroep 'wonen', typering 'koop, etage, midden & koop, etage duur' en ligging binnen 'schil centrum'. Binnen de berekening is rekening gehouden met 18 appartementen in het middeldure segment en 2 appartementen in het dure segment. Het appartementencomplex zorgt zodoende voor een verkeersgeneratie van 117 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag.

Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen (Prins Mauritslaan en Vondelstraat) kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden geborgen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren

De gemeente Beek hanteert de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'. Binnen de beoogde ontwikkeling worden 20 appartementen gerealiseerd. Conform de parkeernota zorgen de appartementen voor een parkeerbehoefte van 26 parkeerplaatsen, indien wordt uitgegaan van de hoofdgroep 'wonen', typering

‘koop, etage, midden & koop, etage duur’ en ligging binnen ‘schil centrum’. In totaal worden er aan de noordzijde van het plangebied op de parkeerplaats 26 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van ‘verkeer en parkeren’ bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van het voormalig Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Zo konden zij, vooruitlopend op de fusie in 2017 (tot Waterschap Limburg), alvast invulling geven aan gezamenlijk waterbeheer. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014-kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemel- en afvalwater

Op 25 oktober 2015 is de uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' vastgesteld voor de Westelijke Mijnstreek. Deze uitvoeringsnotitie geeft invulling aan in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat particulieren bij nieuwbouw hemelwater op eigen terrein moeten bergen. Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal daarom binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd middels een infiltratiesysteem. Het regenwater zal in geen geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In het kader van voorliggend plan heeft Aelmans een onderzoek⁶ naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond en infiltratiemogelijkheden uitgevoerd. Op 1 april 2019 zijn de nieuwe Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgesteld dat de bergings-/infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dienen te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd een in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor de regio Zuid-Limburg geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. De totaal te verwerken hoeveelheid hemelwater, vanwege de beoogde ontwikkeling, komt derhalve uit op circa 193,7 m³.

Uit de gemeten doorlatendheid van de bodem blijkt dat infiltratie van neerslag niet zondermeer tot de mogelijkheden behoort binnen het plangebied. De doorlatendheid van de (ondiepe) ondergrond blijkt immers onvoldoende. Derhalve wordt geadviseerd een bergings-/ infiltratievoorziening in de ondiepe

⁶ Aelmans, *Onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond / infiltratiemogelijkheden*, projectnr.: E185526.001.001/RKR, d.d. 3 september 2019.

ondergrond te realiseren middels bijvoorbeeld een zogenaamde waterbergende weg of parking. In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de uitwerking van het noodzakelijke infiltratiesysteem in het plangebied plaats.

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Binnen het plangebied zal voorzien worden in een gescheiden rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van afval- en hemelwater.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Gezien de ontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak die kleiner is dan 2.000 m² is overleg met het waterschap niet noodzakelijk.

4.7 M.e.r.-beoordeling

4.7.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.4 ‘Ecologie’ blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft

derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.7.2 M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect	
- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) - Grensoverschrijdende karakter van het effect - Waarschijnlijkheid van het effect - Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.800 m ² . Het project richt zich op de realisatie van 20 appartementen, op een terrein dat momenteel braakliggend is.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Geluid wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.1.2): In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluidgezoneerde wegen en industrie geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.1.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.5): Het appartementencomplex wordt ontsloten door de Prins Mauritslaan en Vondelstraat. Wat betreft profiel en capaciteit zijn deze wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het appartementencomplex.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van een appartementencomplex. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien, bestemd ten behoeve van 'Wonen'. Het functioneel gebruik van de gronden voor woondoeleinden is zodoende reeds toegestaan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.4 'Ecologie'. Nee.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	N.v.t. <u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.2): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.2): Binnen onderhavige ontwikkeling vindt geen overschrijding van de grenswaarde ten aanzien van archeologie plaats.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.4 'Ecologie'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.4 'Ecologie'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.6 'Waterhuishouding'.

Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft BRO een Ladder voor duurzame verstedelijking⁷ opgesteld. De rapportage omtrent de Ladder voor duurzame verstedelijking is terug te vinden in de separate bijlage.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande stedelijk gebied, waarbij wordt voorzien in de realisatie van appartementen met lift (waar veel vraag naar is). Het initiatief draagt derhalve bij aan het oplossen van de kwalitatieve mismatch. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

⁷BRO, 'Ladder voor duurzame verstedelijking, 20 appartementen Beek', projectnr.: P01547, d.d. 22 augustus 2019

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Kern Beek', zoals vastgesteld op 24 april 2012 door de gemeenteraad van Beek.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak voor de nieuwe appartementen, alsmede zijn verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is de bouwaanduiding gestapeld opgenomen conform het bouwvlak en een bouwaanduiding omtrent de bijgebouwen. Tevens zijn twee maatvoeringen opgenomen omtrent het maximum aantal bouwlagen en maximum aantal wooneenheden. Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

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

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden

en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Daarnaast mag het aantal woningen niet worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. De hoogte van de bebouwing bedraagt 3 bouwlagen conform de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen'. Tevens zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor de realisatie van 20 bergingen (ter plaatse van de bouw-aanduiding 'bijgebouwen'), verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden. Tot slot zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen hoofdgebouwen, bijgebouwen en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn de algemene regels ten aanzien van bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de geluidzone-industrie welke over het plangebied ligt.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In deze regels wordt duidelijk gemaakt hoe overige wettelijke regelingen in relatie staan tot de regels in dit bestemmingsplan en zijn de van toepassing zijnde parkeernormen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn geen belangen van het Rijk, de provincie Limburg of het Waterschap Limburg in het geding. Volledigheidshalve heeft er toch een vooroverleg plaatsgevonden.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf <dd maand jiii> zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging is xxx zienswijze ingediend.

Voor een weergave van de zienswijze en voor een inhoudelijke standpuntbepaling naar aanleiding van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending 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, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

