

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Printhagenstraat en
Bosserveldlaan te Beek

Gemeente Beek

Bestemmingsplan

Printhagenstraat en
Bosserveldlaan te Beek

Gemeente Beek

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPPRHAGENBOSVELDB-ON01
Rapportnummer:	13-25591-B-M-GP
Dossiernummer:	M17668.02
Opdrachtgever:	H.J.W.M. Bruls
Opstellers:	M.P.H. Pouls MSc & ing. H.N.J.M. Steins
Status:	Ontwerp
Datum:	8 juli 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijke effecten	13
3	Beleid	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Waterwet/beleidslijn Grote Rivieren en Nationaal Waterplan	16
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3	Nota Belvédère (1999).....	17
3.1.4	Nationaal Waterplan 2009-2015	18
3.1.5	Conclusie	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	18
3.2.2	Perspectieven	18
3.2.3	Provinciale waarden	20
3.2.4	POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.....	22
3.2.5	POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.....	24
3.2.6	Contourenbeleid	24
3.2.7	Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	24
3.2.8	Limburgs Kwaliteitsmenu	29
3.2.9	Verordening Wonen Zuid-Limburg	30
3.2.10	Provinciale woonvisie 2011-2015	31
3.2.11	Conclusie provinciaal beleid	31
3.3	Regionaal beleid	31
3.3.1	Regionale woonmilieuvisie 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt'	31
3.3.2	Sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek	32
3.3.3	Veiligheidsvisie Chemelot / Westelijke Mijnstreek.....	32
3.3.4	Conclusie regionaal beleid	33

3.4	Gemeentelijk beleid	33
3.4.1	Vigerende bestemmingsplannen	33
3.4.2	Toekomstvisie 2010-2030: 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg'	34
3.4.3	Nota Archeologisch beleid	34
3.4.4	Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'	35
3.4.5	Waterplan Beek	35
3.4.6	Kadernota Klimaatbeleid gemeente Beek 2009-2012	36
3.4.7	Conclusie gemeentelijk beleid	36
4	Milieutechnische aspecten	37
4.1	Bodem	37
4.2	Geluid	40
4.3	Milieuzonering	41
4.4	Luchtkwaliteit	43
4.5	Externe veiligheid	44
5	Overige ruimtelijke aspecten	47
5.1	Archeologie	47
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	47
5.2	Kabels en leidingen	49
5.3	Verkeer en parkeren	49
5.3.1	Verkeersstructuur	49
5.3.2	Parkeren	49
5.4	Waterhuishouding	49
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	49
5.4.2	Provinciaal beleid	49
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	50
5.5	Natuur en landschap	53
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS	53
5.5.2	Landschapsplan	53
5.6	Flora en fauna	54
5.6.1	Algemeen	54
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg	55
5.6.3	Gebiedsbescherming	55
5.6.4	Conclusie flora en fauna	56
5.7	Duurzaamheid	56

6	Uitvoerbaarheid.....	57
6.1	Grondexploitatie	57
6.1.1	Algemeen.....	57
6.2	Planschade	58
7	Planstukken	59
7.1	Algemeen	59
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	59
7.2.1	Toelichting	60
7.2.2	Regels	60
7.2.3	Verbeelding	61
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	63
8.1	Inleiding.....	63
8.2	Vooroverleg.....	63
8.3	Formele procedure	64
8.3.1	Zienswijzen	64
9	Bijlagen.....	65

1 Inleiding

De maatschap Bruls-Peerboom (initiatiefneemster) exploiteerde tot enkele jaren geleden een melkruondveebedrijf op de locatie Printhagenastraat 12 te Beek (Klein Genhout). Vanwege de ligging van dat bedrijf in de kern van Klein Genhout is het voor initiatiefneemster mogelijk geweest om door middel van toepassing van de provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling bedrijfsverplaatsing naar de locatie Printhagenastraat 3 te Beek (buitengebied) te realiseren.

De gemeente Beek biedt daarbij de mogelijkheid om de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg toe te passen om daarmee te komen tot duurzame bedrijfsverplaatsingen naar het buitengebied van melkveebedrijven die gelegen zijn in kernen.

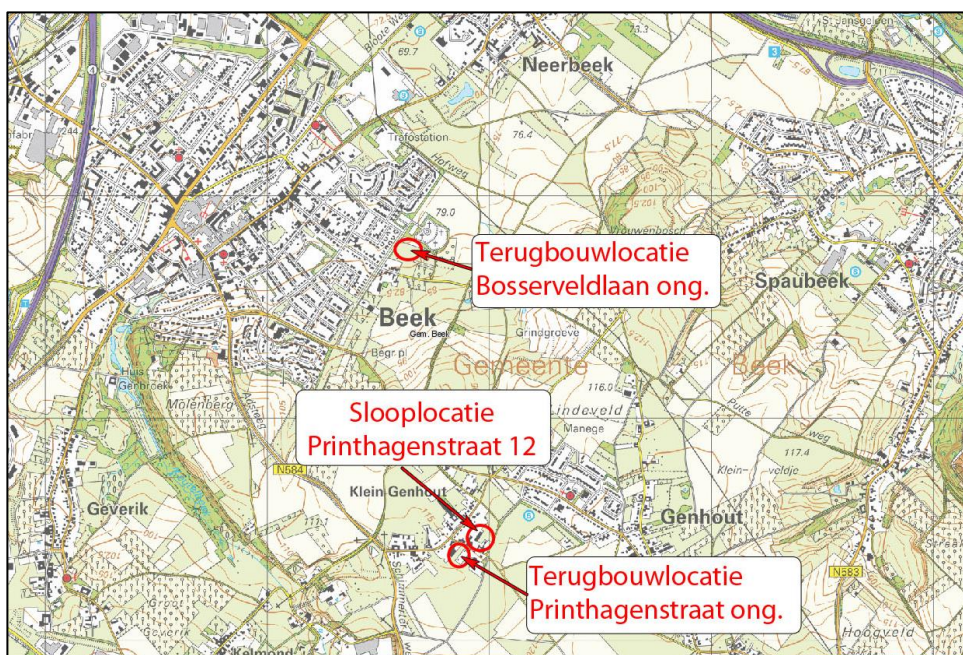
In het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg bestaat derhalve de mogelijkheid om over te gaan tot bedrijfsverplaatsing van dit melkruondveebedrijf, waarna voor de sloop van de veestallen één of meerdere compensatiewoningen mogen worden teruggebouwd.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat initiatiefneemster gebruik maakt van deze regeling.

Met betrekking tot dit voornemen tot toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte heeft initiatiefneemster een principeverzoek ingediend bij de gemeente Beek. Dit verzoek bestaat uit het slopen van 1.127 m² aan bedrijfsbebouwing op de locatie Printhagenastraat 12 te Beek en in ruil daarvoor het ontwikkelen van drie nieuwe bouwkvavels voor woningbouw (terugbouwlocaties).

Eén woning wordt voorzien op de terugbouwlocatie Printhagenastraat ong. te Beek (schuin tegenover de huidige bedrijfslocatie Printhagenastraat 12) en twee woningen op de terugbouwlocatielocatie Bosserveldlaan ong. te Beek. In onderstaande figuur zijn de ligging van de slooplocatie (Printhagenastraat 12) en de terugbouwlocaties (Printhagenastraat ong. en Bosserveldlaan ong.) opgenomen.

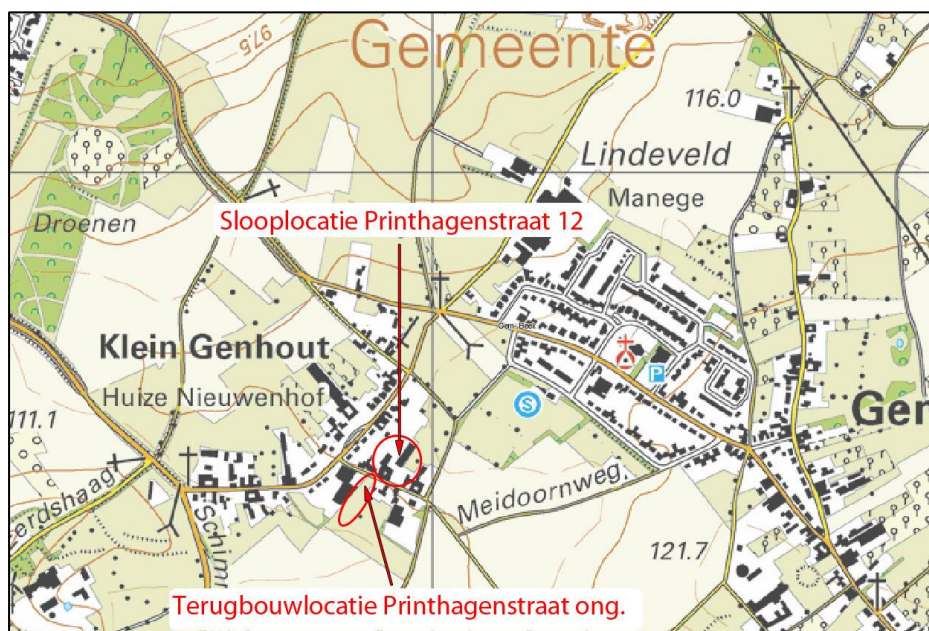
Het college van burgemeester en wethouders van Beek staat positief tegenover onderhavig planvoornemen.



Uitsnede
topografische
kaart met
aanduiding drie
plangebieden



Inzooming
topografische kaart
terugbouwlocatie
Bosserveldlaan



Inzooming
topografische kaart
slooplocatie en terug
bouwlocatie
Printhagenstraat

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' van de gemeente Beek en in het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout - herziening 2012' zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Derhalve dient voor onderhavig planvoornemen een partieel bestemmingsplan te worden uitgewerkt. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

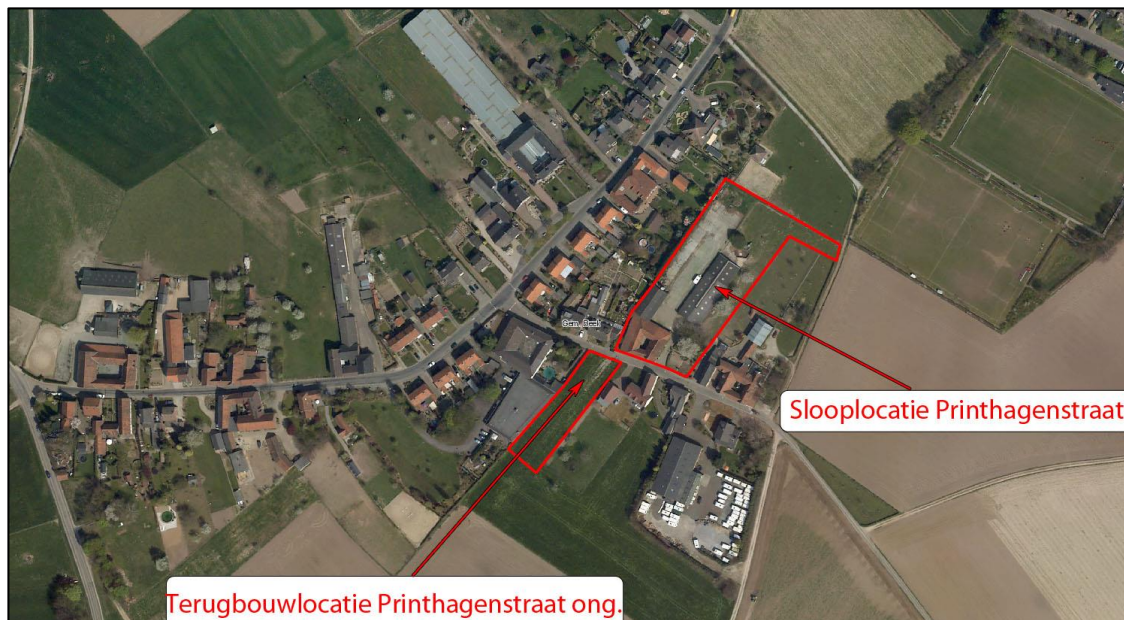
2.1 Ligging plangebied

Het onderhavige planvoornemen kent een drietal plangebieden, te weten:

1. Printhagenstraat 12 te Klein Genhout (voormalige; te slopen bedrijfslocatie);
2. Printhagenstraat ong. te Klein Genhout (terugbouwlocatie voor één woning);
3. Bosserveldlaan ong. te Beek (terugbouwlocatie voor twee woningen).

De sloop- en terugbouwlocatie aan de Printhagenstraat zijn gelegen in de kern van Klein Genhout. Kadastraal is de slooplocatie Printhagenstraat 12 bekend als gemeente Beek, sectie C, nummers 1721 en 134. De terugbouwlocatie Printhagenstraat ong. is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie C, nummer 2185 (ged.).

De terugbouwlocatie aan de Bosserveldlaan ong. is gelegen direct aansluitend aan de woonbebouwing aan de oostelijke zijde van de kern van Beek. Deze terugbouwlocatie Bosserveldlaan ong. is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie M, nummer 248.





Luchtfoto's met aanduiding drie plangebieden

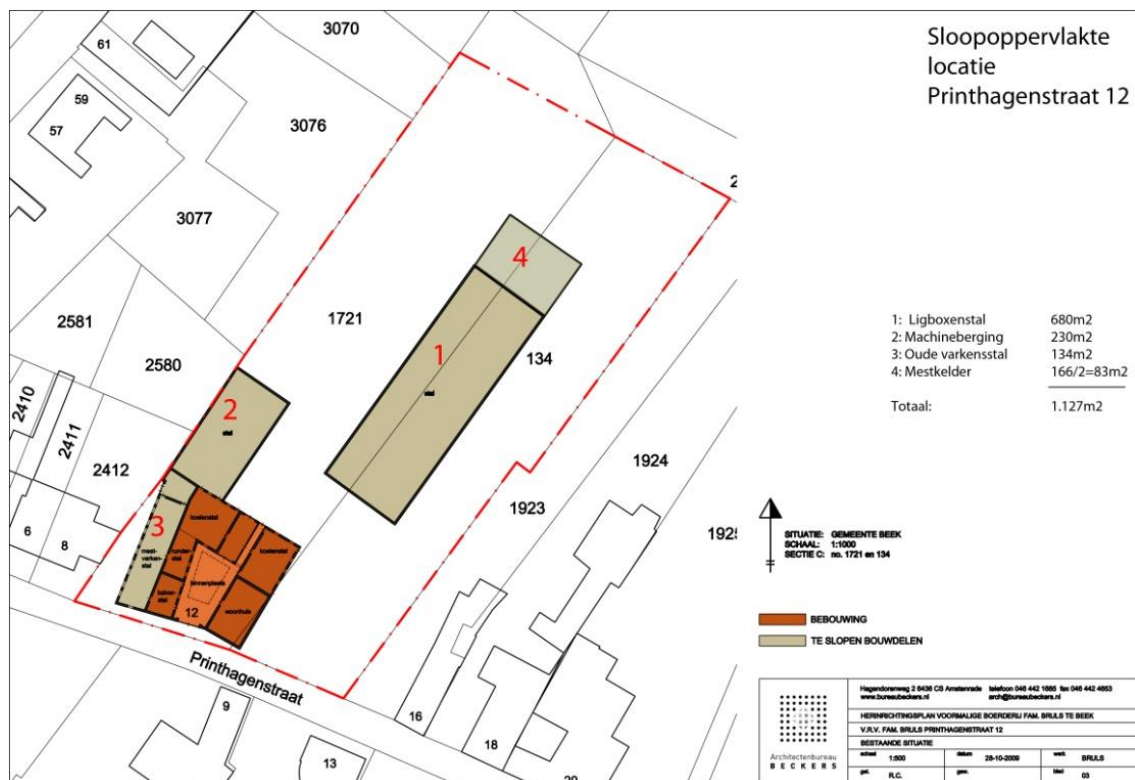
Slooplocatie Printhagenstraat 12

Het plangebied van de slooplocatie aan de Printhagenstraat 12 wordt gevormd door de agrarische bouwkaavel voor dit bedrijf. Aan de Printhagenstraat ligt aangrenzend aan deze slooplocatie (westen, oosten en noordwesten) diverse woonbebouwing. Het plangebied (agrarische bouwkaavel met bestaande stallen en de daar omheen liggende landbouwgrond) is gelegen in de kern van Klein Genhout.

De slooplocatie is op basis van het nieuwe bestemmingsplan voor Klein Genhout (vastgesteld op 28 maart 2013 en onherroepelijk sinds 6 juni 2013) omgevormd tot de bestemming 'Wonen'. Deze omvorming naar de bestemming woondoeleinden is een vereiste in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Op deze locatie bevindt zich na de sloop nog een monumentaal carrégebouw, dat gebruikt mag worden voor woondoeleinden.

Binnen het plangebied van de slooplocatie (Printhagenstraat 12) bevinden zich in de bestaande situatie, naast de bedrijfswoning (in carré) en bijbehorende erfverharding, een ligboxenstal, een oude varkensstal, een machineberging en een mestkelder.

De ligboxenstal wordt in zijn geheel gesloopt (680 m^2) evenals de oude varkensstal (134 m^2) en de machineberging (230 m^2). Ook de mestkelder wordt gesaneerd (166 m^2). In totaal is sprake van 1.127 m^2 aan te slopen bedrijfsgebouwen. De mestkelder mag namelijk maar voor 50% (83 m^2) worden meegerekend. Aangezien er met onderhavig planvoornemen sprake is van het duurzaam verplaatsen van een melkruondveebedrijf, geeft iedere 375 m^2 aan te slopen bedrijfsbebouwing het recht op het terugbouwen van één compensatiewoning. Met 1.127 m^2 kunnen aldus drie compensatiewoningen worden teruggebouwd. Die slooppoppervlakte is in onderstaande figuur opgenomen.



Sloopoppervlakte locatie Printhagenstraat 12

Terugbouwlocatie Printhagenstraat ong.

De terugbouwlocatie aan de Printhagenstraat ong. (projectie van één woning) is gelegen direct ten zuiden (schuin tegenover) de slooplocatie Printhagenstraat 12. Deze locatie betreft een open ruimte (landbouwgrond) in het aanwezige straatbeeld. Aan de achterzijde/zuidzijde van die terugbouwlocatie ligt agrarisch gebied.

Terugbouwlocatie Bosserveldlaan ong.

De terugbouwlocatie aan de Bosserveldlaan ong. (projectie van twee woningen) betreft in de bestaande situatie een perceel landbouwgrond. Deze locatie ligt direct aansluitend aan de woonkern van Beek. Aan de zuidzijde bevindt zich bestaande woonbebouwing in clustervorm en een agrarisch bedrijf. Die bebouwing ligt nog binnen de POL-grens stedelijke dynamiek. Ten noorden van deze bouwlocatie ligt de begraafplaats van Beek.

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



Drie foto's bestaande situatie terugbouwlocatie Printhagenstraat ong.



Drie foto's bestaande situatie terugbouwlocatie Bosserveldlaan ong.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefneemster exploiteerde in de kern van Klein Genhout een melkrundveebedrijf annex akkerbouwbedrijf.

Zoals hierboven aangegeven heeft initiatiefneemster ervoor gekozen om haar bedrijf niet meer verder te ontwikkelen op de locatie aan de Printhagenstraat 12 in de kern van Klein Genhout, maar op een nieuwe locatie in het buitengebied. Om deze bedrijfsverplaatsing te kunnen realiseren maakt initiatiefneemster gebruik van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

Kortweg voorziet de Ruimte voor Ruimte-regeling in onderhavige situatie in principe in het terugbouwen van één woning indien er 750 m² aan bedrijfsgebouwoppervlak wordt gesloopt. Er is door de provincie Limburg in dat kader echter een aanvullende regeling vastgesteld voor knelzittende melkveebedrijven (paragraaf 3.4.3 van de Ruimte voor Ruimte regeling d.d. juni 2004). Samengevat houdt deze regeling in dat indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing van een melkrundveebedrijf, er toepassing kan worden gegeven aan de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat het recht ontstaat om in ruil voor de sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen twee compensatiewoningen te bouwen. Elke 375 m² extra te slopen bedrijfsgebouwen geeft daarbij het recht op 1 extra compensatiewoning.

Op de slooplocatie Printhagenstraat 12 te Beek wordt in totaal 1.127 m² oppervlakte aan bedrijfsgebouwen gesloopt.

Op basis van de te slopen oppervlakte aan gebouwen is het dan ook mogelijk om drie Ruimte voor Ruimte-woningen terug te bouwen op daarvoor geschikte terugbouwlocaties.

Onderhavig planvoornemen van initiatiefneemster voldoet ook voor het overige aan de eisen van de hierboven beschreven aanvullende regeling voor knelzittende melkrundveebedrijven.

Overleg

Over de terugbouwlocatie heeft meermaals overleg plaatsgevonden met de gemeente en de provincie. De terugbouwlocatie aan de Printhagenstraat ong. werd door gemeente en provincie al direct geschikt bevonden.

Tijdens vervolgoverleg met zowel de gemeente Beek alsook de provincie Limburg is gebleken dat de locatie aan de Bosserveldlaan ong. het meest geschikt is voor het bouwen van de twee andere compensatiewoningen. De provincie heeft dit als zodanig opgenomen en bevestigd in haar brief van 27 september 2006 (zie **bijlage 1**).

De geschiktheid van deze terugbouwlocatie is vervolgens nader onderzocht en beschreven in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

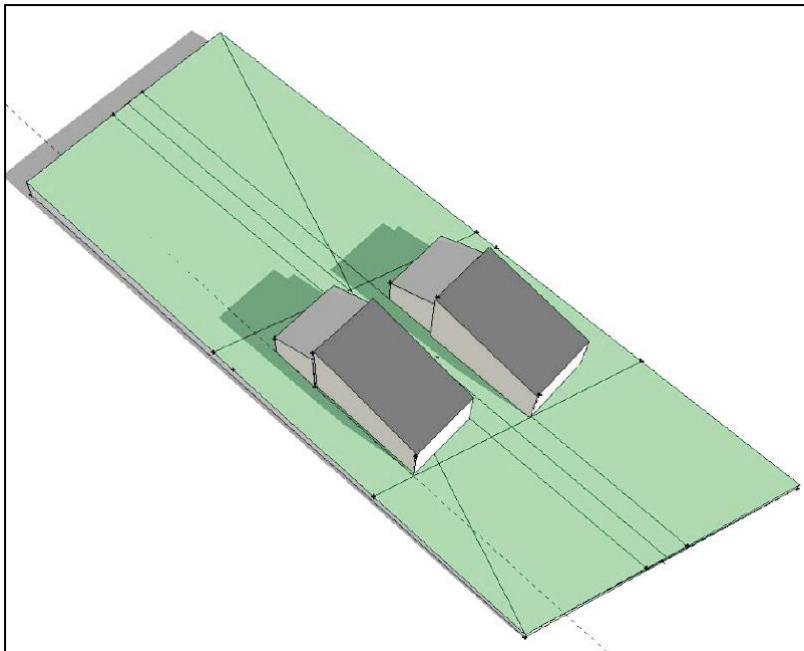
De gemeente Beek heeft de hierboven beschreven principemedewerking en afspraken vastgelegd in haar principeakkoord van 25 maart 2010 (zie **bijlage 2**).

Verder is het project door de gemeente bij de rayonplanoloog aangemeld als 'pijplijnproject', waardoor de aanvraag valt onder de overgangsregeling van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De provincie Limburg heeft in dat kader bevestigd dat het ontwerp-bestemmingsplan wel vóór april 2014 ter visie dient te liggen.

De bouwplannen worden inzichtelijk gemaakt middels onderstaande massastudies/stedenbouwkundige schetsen.



Massastudie woning
terugbouwlocatie
Printhagenstraat ong.



Massastudie twee woningen
terugbouwlocatie Bosserveldlaan
ong.

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Er wordt op de locatie Printhagenstraat 12 immers 1.127 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, welke onderdeel uitmaakt van een knelzittend melkrundveebedrijf op een gevoelige (zicht)locatie in de kern van Klein Genhout. Het melkveebedrijf is daarbij verplaatst uit de kern en wordt voortgezet op de locatie Printhagenstraat 3 te Beek.

De functie en aanwezigheid van de te slopen bedrijfsbebouwing past niet goed binnen de oorspronkelijke structuur van de kern van Klein Genhout. Daarbij komt dat de bebouwing een sterk verouderde indruk maakt en niet past in het stedenbouwkundig beeld van Klein Genhout. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal de belevingswaarde van deze locatie fors verbeteren.

Tegen de nieuwbouw van de woningen op de terugbouwlocaties bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ruimtelijke impact van de bouw van de woningen is beperkt, aangezien er op een bestaand lint wordt aangesloten (terugbouwlocatie Printhagenstraat ong.) danwel wordt aangesloten op een cluster en de bebouwde kom (terugbouwlocatie Bosserveldlaan ong.).

De benodigde voorzieningen, zoals kabels en leidingen, zijn ter plekke van de bouwlocaties aanwezig. Omdat de woningbouw plaatsvindt in de omgeving van reeds bestaande bebouwing en de bebouwing landschappelijk wordt ingepast, wordt geen schade toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen of -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van de drie woningen op deze twee locaties niet bezwaarlijk is.

Naast een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering, is ook sprake van een milieuhygiënische verbetering. Immers, de stankcirkel (100 meter) van het melkrundveebedrijf komt te vervallen; hetgeen het woon- en leefklimaat in de kern van Klein Genhout ten goede komt.

De ruimtelijke effecten die optreden als gevolg van voorliggende planontwikkeling worden derhalve ruimschoots gecompenseerd door de stedenbouwkundige, landschappelijke én milieuhygiënische verbetering die ter plekke van de slooplocatie plaatsvindt.

Op grond van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

3 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied en de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 **Rijksbeleid**

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

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

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft ruimte na voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en verder dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

In de structuurvisie wordt niet specifiek op Zuid-Limburg ingegaan. Wel wordt Zuid-Limburg benoemd als 'nationaal landschap' met daarbij de volgende kenmerken (kernkwaliteiten):

- Schaalcontrast open – besloten;
- Groen karakter;
- Reliëf en ondergrond;
- Cultuurhistorisch erfgoed.

3.1.1 Waterwet/beleidslijn Grote Rivieren en Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet. Het Waterbesluit is de uitwerking bij Algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied buiten het deel van de Maas ligt waarop het 'Waterstaatkundig beheer' van toepassing is. Ook is het plangebied gelegen buiten de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Het plangebied valt, inclusief de Beleidslijn grote rivieren, buiten de gebieden waarop de Waterwet van toepassing is.

De gronden van onderhavig plangebied zijn, zoals gesteld, niet gelegen binnen het gebied dat is aangewezen in de Waterwet.

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een oplossing worden gevonden ten aanzien van ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking van dit bestemmingsplan dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op onderhavig bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.3 Nota Belvédère (1999)

De drie projectlocaties zijn gelegen in het Belvédère gebied 'Heuveland'. Het Heuveland behoort tot het lössontginningenlandschap. De fysieke dragers van het landschap zijn de plateaus met grote open akkercomplexen of velden uit de Middeleeuwen, de beboste steile plateauranden en de relatief besloten dalen. Kenmerkende landschapselementen zijn landgoederen en buitenplaatsen, holle wegen, paden die dwars over de landbouwgronden lopen, graften, hoogstamboomgaarden en dergelijke, maar ook agrarische nederzettingenpatronen, geconcentreerd in dorpen met lineair en verspreid voorkomende solitaire bebouwing, waarvan circa twintig beschermde dorpsgezichten. In de gemeente Beek zijn echter geen beschermde dorpsgezichten gelegen. De cultuurhistorische identiteit van het Heuveland dient behouden te blijven maar ook verder te worden ontwikkeld.

3.1.4 Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.1.5 Conclusie

Gelet op de uitgangspunten van het Rijksbeleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling, mede vanwege de kleinschaligheid, past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

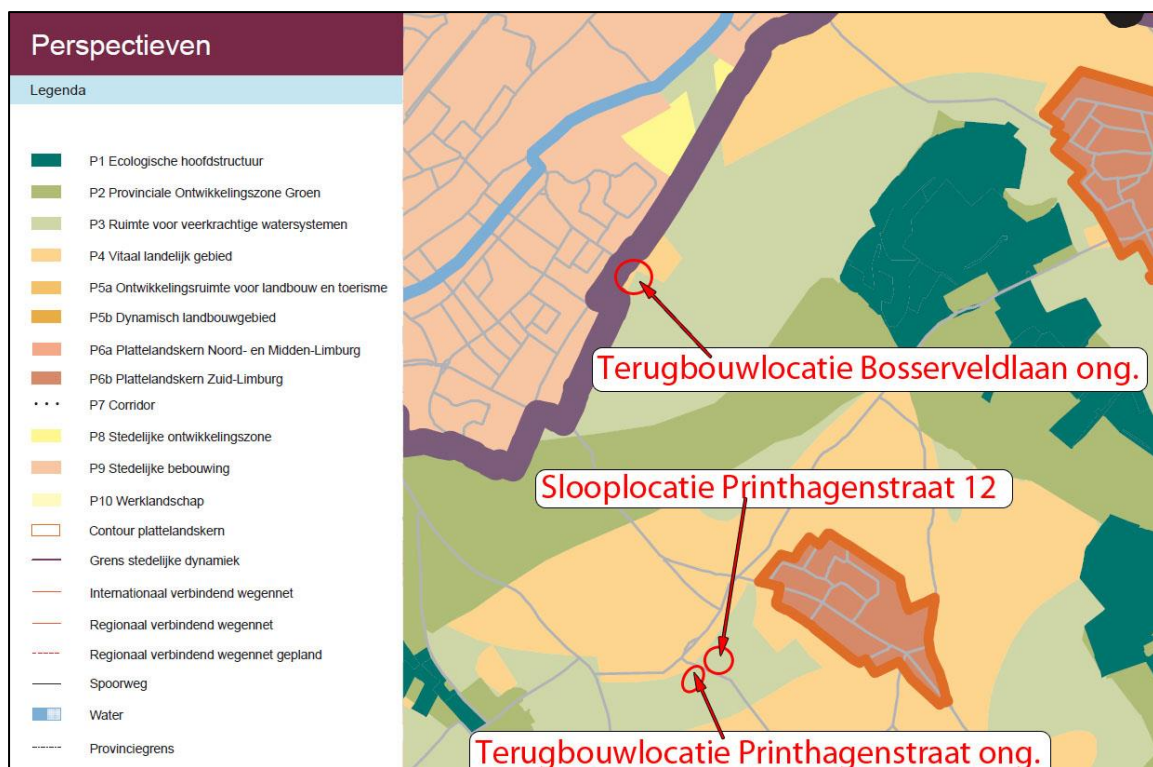
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebieden

De onderhavige plangebieden zijn gelegen in het perspectief P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen).

De terugbouwlocatie Printhagenstraat ong. ligt in het lint/cluster van Klein Genhout. De terugbouwlocatie Bosserveldlaan ong. te Beek ligt in een clusterbebouwing direct aansluitend aan de woonkern van Beek en aansluitend aan de 'grens stedelijke dynamiek' (zuid- en westzijde).

Het perspectief 'Veerkrachtige watersystemen' (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig.

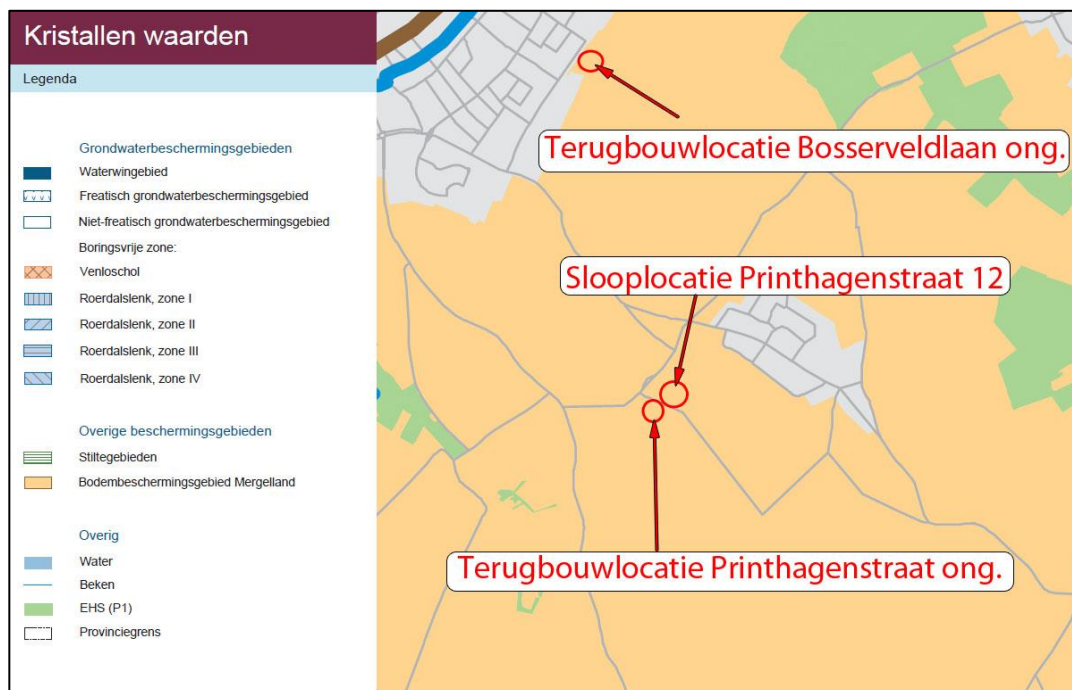
De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) zijn onderhavige plangebieden binnen dergelijke waarden gelegen. De locaties liggen binnen het Bodembeschermingsgebied Mergelland.

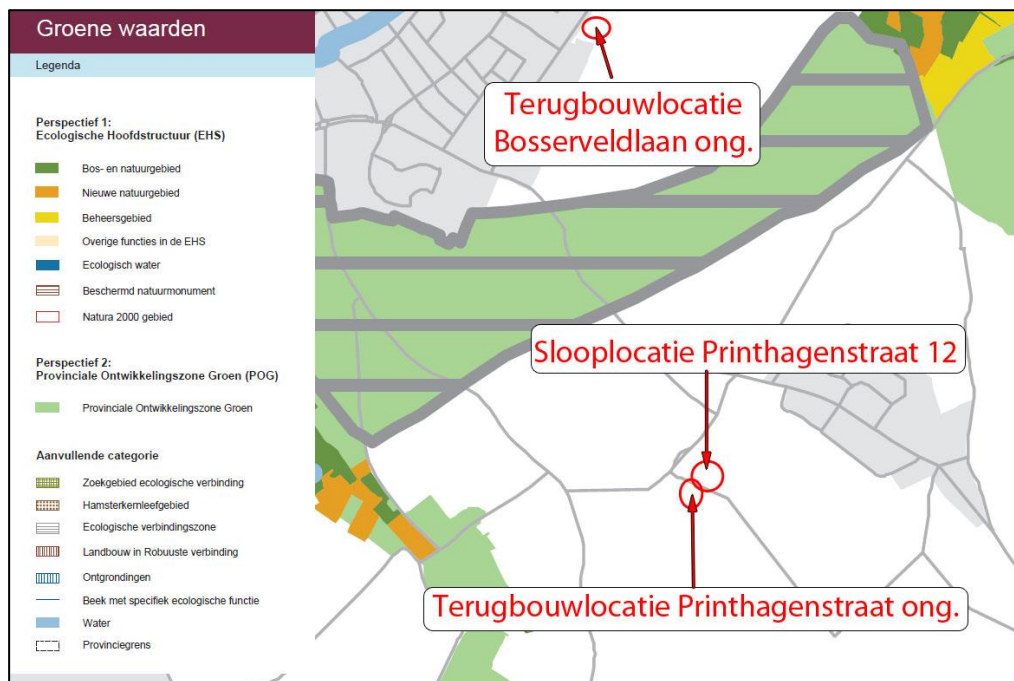


Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebieden

Het beleid ten aanzien van het Bodembeschermingsgebied Mergelland is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg.

Groene waarden

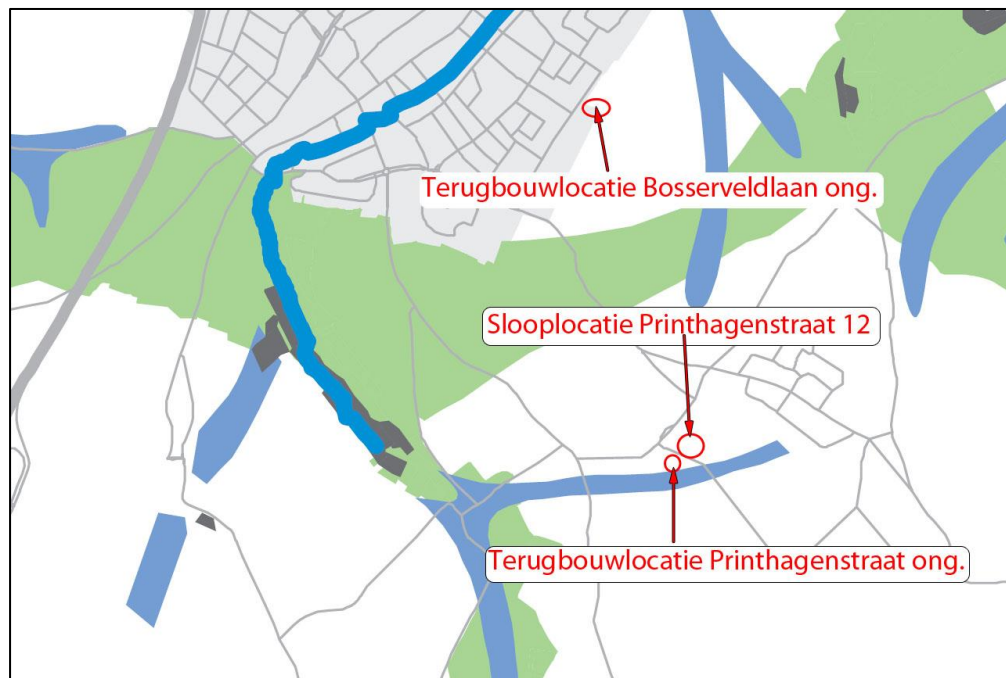
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) zijn onderhavige plangebieden niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebieden

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) zijn onderhavig plangebieden niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebieden

3.2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In deze POL-aanvulling is het tot enkele jaren geleden (voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) van toepassing zijnde rijksbeleid uit de Nota Ruimte met betrekking tot nationale landschappen uitgewerkt; in dit geval het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Deze POL-aanvulling (met een verdere uitwerking van de begrenzing en de kernkwaliteiten van dit nationale landschap) is door GS op 21 juni 2005 vastgesteld.

In de Nota Ruimte stonden voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- het reliëf;
- de schaalcontrasten; van zeer open naar zeer gesloten;
- het groene karakter.

De toevoeging van de provincie Limburg hieraan is:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Hieronder zal op de verschillende kernkwaliteiten worden ingegaan en is het planvoornemen steeds getoetst aan de kernkwaliteiten.

Reliëf en ondergrond

Het huidige reliëf inclusief steilranden met name in kalksteen en andere typisch Zuid-Limburgse gesteenten en afzettingen, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, actieve beeklopen van het bergbeektype (komen in Nederland vrijwel alleen in Zuid-Limburg voor) en oude beeklopen, bron- en kwelzones, vochtige watervasthoudende laagtes op de plateau's, overgangen tussen Maasterassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland zijn vrijwel beperkt tot Zuid-Limburg.

Toetsing:

De woning aan de Printhagenstraat ong. wordt gebouwd ter plaatse van een bestaand weiland dat qua maaiveldhoogte overeenkomt met de omliggende percelen.

De twee bouwpercelen aan de Bosserveldlaan ong. lopen omhoog richting het oosten (achterzijde).

Hierdoor vallen die woningen vanuit het buitengebied enigszins weg in het landschap.

Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relictten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen.

Uit de Middeleeuwen met name: resten van mottes, verdedigingsschansen, kastelen en andere gebouwen, begraafplaatsen en wegen.

Toetsing:

het plangebied (de terugbouwlocaties) is op archeologische waarden onderzocht (zie **bijlage 6 en 7**).

Daarbij is gebleken dat de hoge verwachtingswaarde kan worden bijgesteld naar een lage verwachtingswaarde voor wat betreft de locatie aan de Printhagenstraat ong.

Voor de locatie aan de Bosserveldlaan ong. geldt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn tot 1,50 meter diepte. Vanaf 1,50 meter beneden maaiveld dient, indien aldaar bodemverstorende activiteiten worden verricht nader archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit gegeven is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt (regels en verbeelding).

Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graften, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, onderaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle) wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voorkomen.

Toetsing:

Ter plekke van de slooplocatie worden de bedrijfsgebouwen gesloopt, terwijl op de terugbouwlocaties in ruil voor dit slopen woningen worden teruggebouwd. De woningen worden aansluitend bij de bestaande bebouwing/kern in een lint of cluster gerealiseerd. Er worden verder geen cultuurhistorische waarden aangetast met de bouw van de woningen op de bestaande landbouwgronden.

Op de slooplocatie blijft de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle carréboerderij behouden.

Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-steilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graften, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna (o.a. Hamster, Geelgors, Grauwe gors).

Toetsing:

In de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met grootschalige bebouwing. De gronden zijn lange tijd intensief gebruikt. Door deze agrarische activiteiten heeft er een hoge mate van verstoring plaatsgevonden voor in de omgeving natuurlijke waarden en/of plantensoorten. Doordat de bedrijfslocatie (slooplocatie) wordt gesaneerd, worden de natuurwaarden in het gebied verbeterd.

Op de twee terugbouwlocaties voor de woningen komen genoemde waarden niet voor; waardoor die waarden ook niet worden geschaad.

Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen, met name die hellingen en beekdalen waar typisch Zuid-Limburgse cultuurhistorische en/of ecologische waarden voorkomen, zoals hiervoor benoemd. De droogdalen zijn een zo Zuid-Limburgs verschijnsel, dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden. Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

Toetsing:

In de plangebieden wordt conform het landschapsplan beplanting aangebracht. In de kern Klein Genhout is er sprake van cluster-/lintbebouwing.

Door de nieuwe woning te laten aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur wordt de visueel-landschappelijke kwaliteit van het gebied nauwelijks aangetast. Hetzelfde geldt voor de bouwlocatie aan de Bosserveldlaan.

Conclusie

Het verplaatsen van het knelzittend melkrundveebedrijf vanuit de kern naar het buitengebied, het slopen van aanwezige bedrijfsbebouwing en het realiseren van zorgvuldig met streekeigen beplantingen ingepaste en gesitueerde woningen, betekent geen verslechtering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap Zuid-Limburg in dit gebied.

3.2.5 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 heeft Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld.

Deze POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.2.6 Contourenbeleid

Het provinciale Contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing 'stedelijke dynamiek' liggen. Bij dit beleid heeft de provincie zogenaamde 'rode contouren' getrokken rondom dorpskernen. Binnen deze contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' plaatsvinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid.

In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies zoals wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de Provinciale Ontwikkelingzone Groen (POG).

Gelet op de kaarten voor de gemeente Beek, behorende bij het Contourenbeleid, zijn onderhavige plangebieden niet gelegen binnen de zogenaamde rode contour.

Vanwege het feit dat met betrekking tot onderhavige planontwikkeling gebruik gemaakt wordt van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, is het realiseren van de woningen ter plekke van de twee bouwlocaties alsnog mogelijk. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing is er sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Hierna wordt ingegaan op deze provinciale regeling.

3.2.7 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

In de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2004) wordt aangegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden gemeenten in Zuid-Limburg medewerking kunnen verlenen aan de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg.

Deze randvoorwaarden zijn erop gericht Ruimte voor Ruimte probleemgericht, gebiedsspecifiek en 'op maat' in te zetten, teneinde de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo concreet en in zo breed mogelijke zin te realiseren.

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg blijft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het 'basiskapitaal' vormen. Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in het Ruimte voor Ruimte beleid voor Zuid-Limburg centraal.

De regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg schrijft voor dat per 750 m² sloop van (bedrijfs)gebouwen de mogelijkheid bestaat om één (compensatie)woning te realiseren.

Er is door de provincie Limburg in dat kader ook een aanvullende regeling vastgesteld voor knelzittende melkveebedrijven (paragraaf 3.4.3 van de Ruimte voor Ruimte regeling d.d. juni 2004). Samengevat houdt deze regeling in dat indien er sprake is van bedrijfsverplaatsing, er toepassing kan worden gegeven aan de Ruimte voor Ruimte-regeling; met dien verstande dat het recht ontstaat om in ruil voor de sloop van minimaal 750 m² aan bedrijfsgebouwen twee compensatiewoningen te bouwen. Elke 375 m² extra te slopen bedrijfsgebouwen geeft daarbij het recht op 1 extra compensatiewoning. In casu wordt aan bedrijfsgebouwen 1.127 m² gesloopt; waarvoor drie compensatiewoningen mogen worden gerealiseerd.

De Ruimte voor Ruimte regeling hanteert een aantal algemene randvoorwaarden:

A. Het gebied waarbinnen de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden toegepast

Op regionaal niveau gezien kan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg. Ook binnen het gebied van de stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg is het mogelijk Ruimte voor Ruimte toe te passen; zij het enkel in de stedelijke groenzones en de stedelijke groenzones met rode accenten.

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is eveneens van toepassing binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De terugbouw van compensatiewoningen op de kavel waar gesloopt wordt is in de POG echter niet toegestaan, voor zover deze kavels gelegen zijn buiten linten en clusters (dat wil zeggen in het open veld). Dit geldt zowel voor het gebied binnen als buiten de grens stedelijke dynamiek.

De te slopen bedrijfsbebouwing bij de voorliggende planontwikkeling is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek. De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen in de kern van Klein Genhout en direct nabij de kern van Beek, beide gelegen buiten de rode contour.

De locatie aan de Printhagenstraat ong. betreft een open ruimte in de stedenbouwkundige structuur. Met de bouw van de compensatiewoning wordt deze open ruimte in de stedenbouwkundige structuur opgevuld. Deze bouwlocatie is daarnaast niet gelegen in de EHS of in de POG.

Voor wat betreft de twee compensatiewoningen aan de Bosserveldlaan ong. in Beek kan worden gesteld dat deze geclusterd direct aangrenzend aan de kern van Beek en aansluitend aan de 'grens stedelijke dynamiek' conform het POL worden gebouwd. Aan de zuidzijde van deze locatie bevinden zich woningen en een agrarisch bedrijf in de vorm van clusterbebouwing en aan de noordzijde bevindt zich de begraafplaats van Beek.

Dit geheel aan bebouwing en voorzieningen ten zuiden en noorden van het perceel vormt samen met de terugbouwlocatie aan de Bosserveldlaan een (bebouwing)scluster, waarbij sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebieds- (agrarische bedrijvigheid) en niet-buitengebiedsfuncties (wonen en begraafplaats). Vorenstaande kan worden afgeleid uit onderstaande foto's.



Luchtfoto's met aanduiding ligging terugbouwlocaties in een lint (Printhagenstraat ong) /clusterbebouwing (Bosserveldlaan ong.)

B. In beginsel kunnen agrarische en niet-agrarische bedrijven (al dan niet gestopt) deelnemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven) hun bedrijfsactiviteiten geheel beëindigen of reeds hebben beëindigd (leegstaande bedrijfsgebouwen).

De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Printhagenstraat 12 maken onderdeel uit van een agrarisch bedrijf dat de activiteiten heeft verplaatst naar een bestaande locatie in het Buitengebied.

Verder schrijft de Ruimte voor Ruimte-regeling voor dat, indien in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen, geen planologische medewerking wordt verleend aan de toepassing van de regeling. Op die wijze kan worden voorkomen dat op de regeling een beroep wordt gedaan in gevallen waarbij de bedrijfsgebouwen toch al zouden moeten wijken voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerreinen; danwel het bijvoorbeeld vervallen bebouwing betreft waarvoor een titel voor herbouw ontbreekt. De sloopkosten worden in het voorbeeld van de ontwikkeling van het bedrijventerrein immers reeds op andere wijze gecompenseerd. In casu spelen géén ontwikkelingen die toch al tot sloop van de bedrijfsbebouwing zouden leiden.

C. Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven enerzijds en (voormalige) intensieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds

Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg uitsluitend mogelijk is in linten en clusters. Buiten de linten en clusters (dat wil zeggen in het 'open veld') kunnen deze bedrijven immers een nuttige functie vervullen bij het beheer van het gebied, het in stand houden van grasland en landschapselementen, en is het provinciale beleid derhalve ook gericht op het zoveel mogelijk in stand houden van deze grondgebonden bedrijven. Omzetting van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel is in het open veld derhalve ongewenst.

Bovendien kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden dat de grondgebonden bedrijven in het open veld sterk landschapsontsierend zijn. De provincie is van mening dat toelaten van een compensatiewoning in de plaats van grondgebonden agrarische bedrijven in zijn algemeenheid een grotere afbreuk maakt op het karakter van het buitengebied dan de voormalige bedrijfsgebouwen zelf.

Om deze redenen is de regeling voor de grondgebonden agrarische bedrijven uitsluitend mogelijk in de linten en clusters.

Een ruimere regeling geldt voor intensieve veehouderijen (waarvan in casu geen sprake is) en niet-agrarische bedrijven.

Voor deze typen van bedrijven is Ruimte voor Ruimte ook van toepassing buiten de linten en clusters. Deze bedrijven zijn namelijk vanuit provinciaal en Rijksbeleid niet gewenst in het buitengebied van Zuid-Limburg. Deze bedrijven kenmerken zich door een intensieve, grootschalige en veelal landschapsontsierende bebouwing.

Bij de sloop hiervan is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, beleidswinst). Deze bedrijven hebben voor het beheer van het buitengebied van Zuid-Limburg nauwelijks toegevoegde waarde, of doen hier zelfs afbreuk aan. De provincie heeft het standpunt dat voor deze typen van bedrijven de kwaliteitswinst van sloop in voldoende mate opweegt tegen de afbreuk die gedaan wordt door de bouw van één (of meerdere) compensatiewoning(en), zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

Voor wat betreft onderhavige te slopen bedrijfsbebouwing aan de Printhagenstraat 12 zij vermeld dat deze onderdeel uitmaken van een melkrundveebedrijf, dat wordt aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gelegen in een cluster/lint.

Gelet daarop geldt hiervoor de aanvullende regeling voor knelzittende melkrundveebedrijven. In onderhavig geval is sprake van een knelzittend melkrundveebedrijf. Het melkrundveebedrijf is namelijk gelegen in de kern Klein Genhout. De locatie grenst direct aan omliggende woonbebouwing waardoor de milieucirkel van het bedrijf over die woningen valt. Het bedrijf heeft daardoor geen ontwikkelmogelijkheden op deze locatie. Daarnaast is de bouwkwel in het verleden al grotendeels benut voor bebouwing en opslagvoorzieningen voor ruwvoer. Kortom, zowel milieutechnisch als ruimtelijk is de slooplocatie volledig benut en bestaat er geen ruimte voor ontwikkeling waardoor een perspectiefvol bedrijf zich niet kan doorontwikkelen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er sprake is van een knelzittend melkrundveebedrijf.

D. Compensatiewoningen dienen binnen de rode contour dan wel indien dit niet haalbaar blijkt op de kavel dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd

Bij het bouwen van de compensatiewoning hanteert de provincie ten aanzien van de locatiekeuze de onderstaande prioritering:

- voor (voormalige) bedrijven gelegen in linten/clusters

Compensatiewoningen dienen, met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Zuid-Limburg, bij voorkeur binnen de rode contouren zoals deze zijn aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gebouwd te worden. Initiatiefneemster heeft in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour onderzocht.

Indien terugbouw binnen de rode contour niet mogelijk is, komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Indien het een reeds beëindigd bedrijf betreft, waarvan de bouwkafe niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrarische) bedrijfskavel te worden genomen zoals deze was vastgesteld vóór de bedrijfsbeëindiging.

Voor zover de compensatiewoning niet op planologisch verantwoorde wijze op de sloopkavel kan worden gerealiseerd, kan gezocht worden naar een andere locatie binnen hetzelfde lint/cluster. Hierbij komen alleen inbreidingslocaties binnen linten/clusters in aanmerking. De bouw van een compensatiewoning mag niet leiden tot uitbreiding van een lint/cluster.

Tenslotte kan voor compensatiewoningen gezocht worden naar verantwoorde woningbouwlocaties in andere linten of clusters binnen het gebied waar Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg van toepassing is.

- voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters

Ook voor deze bedrijven geldt dat in eerste instantie naar de mogelijkheid van een woning binnen de rode contour dient te worden gekeken. De initiatiefneemster dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.

Indien terugbouw van een woning binnen de rode contour niet mogelijk is, komt in tweede instantie een nabijgelegen lint/cluster in aanmerking voor een compensatiewoning.

Als dit niet mogelijk is, komen andere linten of clusters in aanmerking.

Tenslotte komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Deze vierde mogelijkheid geldt niet voor bedrijven die in de POG gelegen zijn buiten linten/clusters. In deze situatie kan op de sloopkavel in het open veld maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

Onderhavige te slopen bedrijfsbebouwing behoort tot het lint van de kern Klein Genhout. Derhalve dient de prioritering in ogenschouw genomen te worden die geldt voor (voormalige) bedrijven gelegen binnen linten.

In eerste instantie is dan ook in samenspraak met de gemeente gekeken of ergens binnen de rode contouren mogelijkheden bestonden voor woningbouw, die ingevuld kunnen worden met de compensatiewoningen. Hiervoor heeft in een vroeg stadium van voorliggende planontwikkeling overleg plaatsgevonden met de gemeente Beek, alsook met de provincie. Gebleken is dat binnen de rode contour geen locaties beschikbaar zijn welke als terugbouwlocatie voor de drie Ruimte voor Ruimte woningen in aanmerking komen.

De initiatiefneemster van voorliggende planontwikkeling beschikt ook niet over eigendommen gelegen binnen de zogenaamde rode contour alwaar de (compensatie)woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Ook bestaat er geen reële mogelijkheid tot aankoop daarvan.

Vervolgens komt de slooplocatie in beeld om te beoordelen of het mogelijk is ter plekke drie woningen te realiseren. Omdat de slooplocatie en de daarbij behorende agrarische bouwkaavel een zodanige oppervlakte en vorm heeft, is het niet mogelijk om op een reële wijze op deze locatie de 3 compensatiewoningen te realiseren.

Derhalve is onderzocht op welke andere locaties het mogelijk is om binnen een lint of cluster de compensatiewoningen te realiseren.

Zoals hierboven omschreven onder A. is de locatie aan de Printhagestraat ong. gelegen in een lint en ligt de locatie aan de Bosserveldlaan ong. in een clusterbebouwing. Beide locaties zijn ook vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt door de gemeente en de provincie geschikt bevonden als terugbouwlocatie.

De Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg heeft omtrent daartoe voorliggend 'Ruimte voor Ruimte plan' een positief advies uitgebracht middels schrijven d.d. 20 april 2011 (zie **bijlage 4**).

3.2.8 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Ten aanzien van 'lopende' Ruimte voor Ruimte plannen is in het Limburgs Kwaliteitsmenu een overgangsregeling opgenomen. De provincie heeft daarmee in het LKM vastgelegd dat deze onder de 'oude' regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kunnen worden afgehandeld. Daarbij dienen wel reeds in een eerder stadium afspraken te zijn gemaakt tussen de initiatiefneemster, de gemeente en de provincie. Tussen gemeente en provincie is daartoe afgesproken, dat het ontwerp bestemmingsplan voor april 2014 ter visie wordt gelegd.

Nieuwe plannen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zijn niet meer mogelijk en dienen te worden bekeken in het licht van het (nieuwe) Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit project is reeds opgestart in 2004 en kent daarom al een lange voorgeschiedenis. Samen met de gemeente en de provincie is het project opgepakt. Hieruit is geconcludeerd dat door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling Zuid-Limburg, het project doorgang kan vinden (brief provincie Limburg d.d. 5 april 2011, zie **bijlage 3**). De Kwaliteitscommissie Limburg heeft het project dan ook goedgekeurd (advies van 20 april 2011, zie **bijlage 4**).

De gemeente en de provincie hebben aangegeven dat in dit geval sprake is van een pijplijnplan, dat als zodanig onder de werkingssfeer van de Ruimte voor Ruimte-regeling kan worden afgehandeld.

Op basis hiervan is het LKM niet van toepassing.

3.2.9 Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. In die verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De verordening geldt niet voor plannen die vóór 5 juli 2013 zijn vastgesteld.

Deze verordening geldt niet voor alle nieuwe woningbouwplannen. Als een woningbouwplan voldoet aan bepaalde criteria, dan is de verordening niet van toepassing en kan dat plan wel doorgaan. Die criteria staan in de op 2 juli 2013 door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen mogen worden gemaakt, als minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt en de woningen voldoen aan een aantal criteria. Ook is voor enkele lopende strategische projecten en voor bijzondere omstandigheden een uitzondering gemaakt.

Zowel de verordening als de beleidsregel zijn op 5 juli 2013 in werking getreden.

Voor onderhavig plan, waarbij sprake is van een bijzondere omstandigheid als bedoeld onder punt C van de aanhef van de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg, is vanwege de lange voorbereidingstijd, het toekennen van de pijplijnstatus in het kader van het LKM, het fysiek slopen van stallen en het geringe aantal terug te bouwen compensatiewoningen, gebruik gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid. Op grond hiervan is de Verordening Wonen Zuid-Limburg voor onderhavig plan niet van toepassing. Het College van Gedeputeerde Staten van Limburg heeft hierover op 6 juni 2014 een besluit genomen (zie **bijlage 11**). Dit besluit heeft ter visie gelegen en er zijn geen bezwaren tegen ingekomen.

Omdat het hier onder andere gaat om een hernieuwde tussentijdse beoordeling van het project geldt de beoordeling en het besluit van het College van Gedeputeerde Staten voor een beperkte periode van één jaar. Indien in die tijd de ontwikkeling niet heeft geleid tot een vastgesteld bestemmingsplan dan kunnen er verder geen rechten aan worden ontleend.

Verder wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een maximale termijn van realisatie opgenomen van vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit gebeurt middels het in het plan opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor het college van Burgemeester en wethouders waarmee zij de bestemming kunnen wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap'. Vorenstaande betekent dat van de woningbouwmogelijkheden gebruik kan worden gemaakt gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Wordt er binnen die vijf jaar geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het plan biedt, dan wordt door het college gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid is in de regels opgenomen onder artikel 3.6.

3.2.10 Provinciale woonvisie 2011-2015

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg heeft op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. In deze visie staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad.

Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange en korte termijn visie

Op dit moment is er nog vooral sprake van een aanbodgerichte markt. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Dit betekent voor de korte termijn dat er goede en voldoende betaalbare woningen voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

In dit geval is echter sprake van een plan dat nog ontwikkeld wordt in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

Dergelijke plannen zitten al langer in de “pijplijn” en worden derhalve niet getoetst aan de nieuwe uitgangspunten van het provinciale woonbeleid.

3.2.11 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in deze paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling daarmee niet conflicteert.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonmilieuvisie ‘Wonen met kwaliteit in een veranderende markt’

Op basis van de gemaakte afspraken in de regionale woonvisie ‘Wonen in de Westelijke Mijnstreek, uitgangspunten en voorwaarden 2005-2010’ is de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek ‘Wonen met kwaliteit in een veranderende markt’ opgesteld. Deze visie, die het woonbeleid voor de Westelijke Mijnstreek voor de periode tot aan 2020 met een doorkijk naar 2030 behelst, is tijdens de raadsvergadering van 11 maart 2008 vastgesteld door de gemeente Beek.

Het doel van deze visie is een antwoord te formuleren op de vraag: ‘hoe gaan we als gemeenten en corporaties om met de gevolgen van de daling van de bevolking en wat betekent dit voor het wonen in de Westelijke Mijnstreek?’.

Wat betekent dit voor de woningvraag:

- de uitbreidingsvraag loopt af;
- grote transformatieopgave in de sociale huurvoorraad;
- meer behoefte aan eigen woningbezit;
- huisvesting ouderen en voorzieningen welzijn en zorg;
- verbetering leefbaarheid stedelijk woonmilieu;
- behoefte aan centrumstedelijke en meer groene woonmilieus;
- prioriteit duurzaamheid;
- op kleine schaal meer ruimte voor excellente woonmilieus.

Als gevolg van de bevolkingskrimp wordt vanaf 1 januari 2010 voor nieuwbouw de regel 'één erbij, één eraf' gehanteerd door de gemeente Beek. De woningvoorraad in de gemeente Beek voldoet voor een belangrijk deel niet meer aan de huidige en toekomstige wooneisen. Door diverse ontwikkelingen, zoals het samenvoegen van woningen, vernieuwbouw, sloop, herstructurering en nieuwbouw, zal geleidelijk naar een nieuw evenwicht in de woningmarkt worden toegewerkt.

Per saldo zal in 2030 het aantal woningen in Zuid-Limburg lager moeten zijn dan anno 2011 aanwezig was. Concrete uitvoeringsinstrumenten, ter bewerkstelling van het terugbrengen van de woningvoorraad en kwalitatieve verbetering van het woningbestand, worden momenteel in regionaal verband verder ontwikkeld.

3.3.2 Sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek

Naar aanleiding van de regionale woonmilieuvisie, waaruit de noodzaak bleek om het krimpscenario in Zuid-Limburg adequaat aan te pakken, heeft de Westelijke Mijnstreek samen de 'Structuurvisie Wonen' opgesteld. In deze structuurvisie wordt een richtinggevend kader gegeven per aangeduid woonmilieu. Het belangrijkste beleidsuitgangspunt uit de Woonmilieuvisie is: 'één (woning) erbij, één (woning) eraf'. De uitvoeringsparagraaf van de Sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek is een wezenlijk onderdeel van de visie. Daarbij gaat het om concrete aanknopingspunten voor beoordeling, uitwerking en aanpassing van nieuwe en bestaande plannen, maar ook om het zeker stellen van de compensatie van de nieuwbouw door het onttrekken van woningen of intrekken van niet benutte bouwcapaciteit. Dit bepaalt in grote mate de agenda voor zowel de regionale, als gebiedsgerichte aanpak van de woningmarkt. Voor de periode 2011-2020 is een programma voor nieuwbouw en sloop opgesteld. Door monitoring wordt dit programma gevolgd en zo nodig bijgesteld. Doel is het op gang brengen en houden van de kwalitatieve transformatie van de woningvoorraad in de regio. In de Sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek is een geabstraheerd overzicht opgenomen van de beoordeling van alle woningbouwinitiatieven in de regio. Basis daarvan is een gedetailleerde planinventarisatie. De raden hebben de Sectorale structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgesteld, de colleges van burgemeester en wethouders het programma.

3.3.3 Veiligheidsvisie Chemelot / Westelijke Mijnstreek

In een samenwerkingsverband tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Beek, de regionale brandweer Zuid-Limburg, de provincie Limburg en Chemelot is de veiligheidsvisie 'Chemelot / Westelijke Mijnstreek' tot stand gekomen. Deze visie is afgestemd op de Regiovisie Westelijke Mijnstreek waarin is afgesproken dat gewerkt moet worden aan een economisch sterke regio, waarin Chemelot een belangrijke rol speelt, met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat.

Vanwege de aanwezigheid van Chemelot, en het daarbij behorende vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, is in de regio sprake van veiligheidsrisico's. Er bestaat een spanningsveld tussen de economische behoefte en het prettig kunnen wonen en leven van mensen in een gemeente. Binnen dat spanningsveld moeten overheden afwegingen maken over ontwikkelingen op en rond het Chemelot-terrein.

De veiligheidsvisie beschrijft hoe men wil omgaan met ontwikkelingen op het gebied van 'chemie'.

Nieuwe ontwikkelingen worden steeds getoetst aan de visie. Zo kunnen maatschappelijk verantwoorde keuzes worden gemaakt in ruimtelijke en economische ontwikkelingen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de gemeente Beek. Het uitgangspunt is dat het woon- en leefklimaat gelijk blijft of waar mogelijk verbeterd wordt.

In de veiligheidsvisie wordt de huidige veiligheidssituatie aanvaardbaar bevonden. Genoemde redenen daartoe zijn:

- de speciale en extra veiligheidsvoorzieningen op de site, die zijn getroffen om de kans op incidenten en de gevolgen daarvan zo klein mogelijk te houden;
- de aanwezigheid van een hoogwaardige en goed uitgeruste site-brandweer en rampbestrijdingsorganisatie;
- de toepassing van nieuwe inzichten in bewezen veiligheidsmaatregelen waar dat bedrijfseconomisch verantwoord is.

3.3.4 Conclusie regionaal beleid

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van een pijplijnplan in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Derhalve hoeft niet getoetst te worden aan bovenstaande beleidsvisies.

De omstandigheden, mede ten gevolge van het aflopen van de Ruimte voor Ruimte-regeling, zijn zodanig dat van precedentwerking geen sprake is.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerende bestemmingsplannen

De sloop- en terugbouwlocatie aan de Printhagenstraat zijn gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout- herziening 2012' (vastgesteld op 28 maart 2013 en onherroepelijk sinds 6 juni 2013).

De terugbouwlocatie aan de Printhagenstraat ong. heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschap'.

Voor de terugbouwlocatie aan de Bosserveldlaan ong. geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' (vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 7 juli 2011). Ter plaatse van deze locatie is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' van toepassing.

Binnen deze bestemmingen is het niet rechtstreeks mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Middels het bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout - herziening 2012' is aan de slooplocatie Printhagenstraat 12 reeds een woonbestemming toegekend.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt voor deze locatie wel nog vastgelegd dat op deze locatie de regeling Ruimte voor Ruimte is toegepast. Dit gebeurt door op de verbeelding de aanduiding 'Ruimte voor Ruimte' op te nemen. Dit is een vereiste op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor het overige zijn er voor deze locatie geen wijzigingen in de bestemmingsplanregeling doorgevoerd.

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

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

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

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

3.4.3 Nota Archeologisch beleid

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

Archeologische verwachtingskaart

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

Archeologische Beleidsadvieskaart

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.5 Waterplan Beek

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

Het waterplan heeft tot doel een gezamenlijke visie op te stellen voor de inrichting en het beheer van het water in Beek.

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

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

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

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

3.4.6 Kadernota Klimaatbeleid gemeente Beek 2009-2012

In januari 2009 heeft de gemeenteraad van Beek de Kadernota Klimaatbeleid 2009-2012 vastgesteld. Wereldwijd is er inmiddels veel aandacht voor het klimaat en klimaatbeleid.

Ook vanuit het Beekse college(programma) is er nadrukkelijk aandacht voor klimaatbeleid als bijdrage aan een duurzaam leefbaar Beek. De gemeenteraad van Beek heeft eind september 2008 bovendien bepaald dat de gemeente Beek voortaan Millennium-gemeente is. De gemeente Beek wil haar bijdrage aan de Millenniumdoelen met name via de pijlers internationale samenwerking, klimaatbeleid en inkoop realiseren. Het klimaatbeleid draagt daarbij vooral bij aan Millenniumdoel 7: 'Er leven meer mensen in een duurzaam milieu'.

3.4.7 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Deze drie verkennende bodemonderzoeken voor de locaties Printhagenstraat 12, Printhagenstraat ong. en Bosserveldlaan ong. zijn verricht door Aelmans ECO B.V. (**bijlage 5a, b en c**).

a) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Printhagenstraat 12 (rapportnr: 13/01398/V/E/HW)

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen. Ter plaatse van de voormalige olie opslagen zijn aan het aardoppervlak geen verontreinigingen of anderszins bodemvreemde materialen aangetroffen.

Stol

Onder de klinker- en betonverharding ter plaatse van het buitenterrein bevindt zich een laag stol. Dit pakket is analytisch onderzocht.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt, dat uitsluitend in één grondmengmonster licht verhoogde concentraties kobalt en nikkel worden aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze als niet relevant c.q. als te verwaarlozen bestempeld kunnen worden.

Bovengrond

De bovengrond onder de verhardingslagen en fundatielagen is analytisch onderzocht. Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een licht verhoogde concentratie cadmium, geen verdere overschrijdingen zijn aangetroffen.

De in één grondmengmonster aangetroffen concentratie cadmium is van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de bovengrond ter plaatse van het weiland/tuin als klasse wonen grond worden bestempeld. De bovengrond van de overige terreindelen kan als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf circa 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in 4 grondmengmonsters. Uit de analyseresultaten van die grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW 2000 grond worden bestempeld.

Voormalige bovengrondse tanks

De bovengrond afkomstig van de voormalige bovengrondse tanks is analytisch onderzocht op minerale olie.

Uit de analyseresultaten van de twee grondmengmonsters blijkt dat analytisch geen minerale olie wordt aangetroffen. Hiermee worden de visuele bevindingen analytisch bevestigd en is tevens de eindsituatie van deze voormalige opslagen afdoende vastgelegd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verbonden zijn ten aanzien van de voorgenomen bewoning van de locatie. Daarnaast zijn de aangetroffen concentraties, dermate marginaal dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen opleveren voor het voorgenomen gebruik van onderhavig terrein als zijnde woondoeleinden.

b) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Printhagenstraat ong. (rapportnr: 13/01429/V/E/HW)

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden behoudens enkele sporadische kool- en/of baksteendeeltjes geen overige bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in twee grondmengmonsters. Uit de analyseresultaten van één van die grondmengmonster blijkt dat de concentraties kobalt, koper, lood, cadmium en zink de achtergrondwaarden overschrijden.

Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat uitsluitend de concentratie cadmium tevens de maximale waarde voor de klasse wonen overschrijdt. Voornoemde concentratie cadmium is echter van dien aard dat deze niet de tussenwaarde en/of de maximale waarde voor de klasse industrie overschrijdt.

Voornoemd lichte overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen opleveren voor het voorgenomen gebruik ten aanzien van woondoeleinden.

Uit de analyseresultaten van het andere grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in één grondmengmonster. Uit de analyseresultaten van dit grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet geheel bevestigd. De aangetroffen concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor het voorgenomen gebruik ten aanzien van woondoeleinden.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie ten aanzien van woondoeleinden.

c) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bosserveldlaan ong. (rapportnr: 13/01421/V/E/HW)

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

De bovengrond tot een diepte van circa 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in twee grondmengmonsters. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een licht verhoogde concentratie cadmium in één grondmengmonster, geen verdere overschrijdingen worden aangetroffen.

De aangetroffen concentratie cadmium is van dien aard dat deze weliswaar de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse wonen danwel klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 m-mv is analytisch onderzocht in één grondmengmonster. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat de concentratie kobalt de achtergrondwaarde overschrijdt.

Voor genoemde concentratie is dermate marginaal dat deze weliswaar de achtergrondwaarde overschrijdt, doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse wonen grond bestempeld worden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de marginaal verhoogde concentraties cadmium en/of kobalt in de boven-en/of ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen bestemmingsplanwijzingen en het hiermee gepaard gaande gebruik ten aanzien van woondoeleinden.

4.2 Geluid

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

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van het realiseren van drie nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen). Derhalve zijn bovenstaande aspecten van toepassing en dient dit te worden beoordeeld.

Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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

Onderhavige plangebieden zijn gelegen aan de Printhagenstraat ong. en de Bosserveldlaan. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Daarnaast liggen beide plangebieden ver genoeg liggen van de in de omgeving gelegen gezoneerde wegen.

De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst middels het Bouwbesluit. Conform het bouwbesluit is de vereiste karakteristieke geluidwering 33 dB tengevolge van luchtvaartlawaaï, wat dus maatgevend is. Met de toetsing aan het Bouwbesluit dient een onderzoek te worden overlegd, waaruit blijkt op welke wijze en met welke voorzieningen aan dit binnenniveau c.q. gevelwering kan worden voldaan.

Industrielawaai

Ten aanzien van industrielawaai kan worden gesteld dat bij beide bouwlocaties geen bedrijven in de nabije omgeving aanwezig zijn met geluidsuitstraling.

Spoorweglawaaï

Ten aanzien van spoorweglawaaï kan worden gesteld dat er in de omgeving van de plangebieden geen spoorwegen zijn gelegen en derhalve ook geen sprake is van spoorweglawaaï.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

De nieuwe woningen hebben geen functie die volgens de (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten in 2009, gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies.

De voorgenomen wijzigingen hebben dan ook geen milieu-invloed op omliggende functies.

Voorts dient echter wel gekeken te worden of in de omgeving van het plan functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging of juist worden belemmerd door de wijziging.

In de directe nabijheid van de bouwlocaties zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Op de locatie Printhagenstraat 15-17 ligt wel een agrarisch bedrijf, doch binnen dat bedrijf wordt geen vee gehouden. De afstand van de terugbouwlocatie Printhagenstraat ong. tot die bedrijfslocatie bedraagt circa 50 meter. De voorgenomen ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op deze agrarische bedrijfslocatie. Ten aanzien van agrarische bedrijven die in de omgeving aanwezig zijn kan verder worden gesteld dat deze reeds eerder belemmerd worden in hun bedrijfsvoering door burgerwoningen van derden dan door de nieuw voorziene woningen van onderhavig planvoornemen. Derhalve zorgen de nieuwe woningen van onderhavig plan niet voor een belemmering van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. Daarnaast hebben agrarische bedrijven vanwege de ligging op grote afstand van de bouwlocaties geen invloed op het woon- en leefklimaat in de woningen. Ook ten aanzien van andere bedrijven in de omgeving kan worden gesteld dat deze geen milieu-uitstraling hebben ter plaatse van de plangebieden. De woningen vormen ook geen belemmering voor in de (nabije)omgeving gelegen bedrijven.

Ten aanzien van de locatie Printhagenstraat 3-3a te Klein Genhout kan worden gesteld dat dit bedrijf (handel in meubelen) een categorie 1 bedrijf is (valt onder SBI-code 2008 nummer 471, grootste afstand geluid en gevaar betreft 10 meter). Deze 10 meter betreft de richtafstand in een rustige woonwijk. De locatie is gelegen op meer dan 10 meter afstand van het opgenomen bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning op de terugbouwlocatie Printhagenstraat ong. Kortom, aan de afstandseis van 10 meter kan worden voldaan.

In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ is verder opgenomen dat bedrijven die zijn gelegen in zogenaamd ‘gemengd gebied’ één milieucategorie terug mogen worden gezet. Het gebied nabij het plangebied aan de Printhagenstraat kan worden beschouwd als een zogenaamd ‘gemengd gebied’. Er is namelijk sprake van de aanwezigheid van meerdere functies: wonen, agrarische bedrijven, verkeer, groen en werken (detailhandel). Derhalve kan in onderhavige situatie voor wat betreft geluid en gevaar worden uitgegaan van een richtafstand van 0 meter.

Ten aanzien van de slooplocatie kan worden gesteld dat hier een agrarisch bedrijf met bijbehorende milieu-uitstraling komt te vervallen. Derhalve is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern van Klein Genhout.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

In onderhavig planvoornemen wordt voorzien in de bouw van drie woningen. Daarnaast worden er stallen en bedrijfsgebouwen gesloopt. Voor de toetsing van het besluit NIBM betekent dit dat de grens van 500 woningen zeker niet wordt behaald. Daarmee kan worden gesteld dat onderhavig planvoornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt in een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Om deze reden is dit besluit niet op onderhavig planvoornemen van toepassing.

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

4.5 Externe veiligheid

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

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Situatie plangebied

Binnen een afstand van 500 meter van het plangebied aan de Printhagenstraat ong. zijn geen inrichtingen gelegen.

Op een afstand van 500 meter is betonfabriek Gelissen gelegen. Binnen deze inrichting is een propaantank gelegen met een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Kortom, deze inrichting vormt geen belemmering voor het planvoornemen op de Printhagenstraat ong..

Op ca. 580 meter van deze bouwlocatie is ten noorden van dit plangebied Ruitersportcentrum Beek BV gelegen. Binnen deze inrichting bevindt zich ook een propaantank met een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Ook deze inrichting vormt aldus geen belemmering voor het planvoornemen aan de Printhagenstraat ong.

Voor wat betreft het plangebied aan de Bosserveldlaan kan worden gesteld dat de dichtstbijzijnde gelegen inrichting het Ruitersportcentrum Beek BV is op ca. 970 meter. Deze inrichting vormt voor het planvoornemen op de Bosserveldlaan geen belemmering.

Gezien de afstand van de beide plangebieden tot de inrichtingen kan ten aanzien van het groepsrisico worden gesteld dat, gezien de aard van het planvoornemen (realiseren van drie woningen) en de afstand tot de inrichtingen er sprake is van een te verantwoorden groepsrisico.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen A2 bevindt zich op een afstand van ca. 2 km van de Printhagenstraat ong. en ca. 1,5 km van de Bosserveldlaan, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de A2 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de A2 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

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

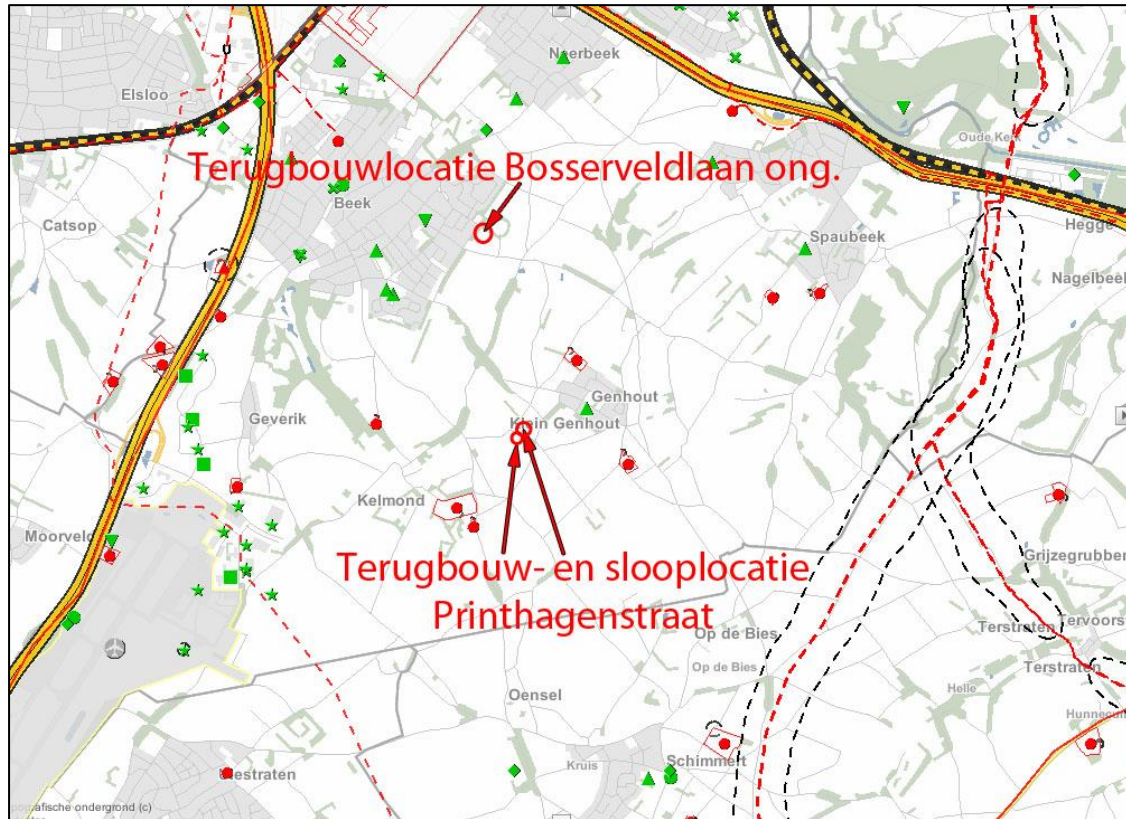
Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;

wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een afstand van 1.000 meter van de plangebieden zijn geen transportleidingen van gevaarlijke stoffen gelegen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

5 Overige ruimtelijke aspecten

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

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Voor de beide woningbouwlocaties is archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeopro (zie **bijlage 6 en 7**).

De conclusies van het onderzoek dat is uitgevoerd op de bouwlocatie aan de Printhagenstraat zijn als volgt:

'Het plangebied ligt op het plateau van Schimmert, binnen de (post)middeleeuwse kern van het dorp Klein Genhout. Direct rondom het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend van archeologische resten. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het neolithicum tot en met de nieuwe tijd met uitzondering van de vroege middeleeuwen.

Om de bodemopbouw nader vast te stellen en om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken, zijn binnen het plangebied zes grondboringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 7 en van 12 cm. Het vrijgekomen bodemmateriaal is ten behoeve van het opsporen van archeologische indicatoren gezeefd.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit bergbrikgronden in lössleem bestaat. Binnen het noordelijke deel van het plangebied is de bodemtoplaag verstoord c.q. recent opgehoogd. Plaatselijk is een dunne laag colluvium vastgesteld. Het zuidelijke deel van het plangebied is slechts in geringe mate verstoord als gevolg van bodemerosie.

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal ondanks de hoge boordichtheid en het zorgvuldig doorzoeken van het bodemmateriaal geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan de archeologische verwachting van het plangebied worden bijgesteld naar laag.

Er is geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren.'

De conclusies van het onderzoek dat is uitgevoerd op de bouwlocatie aan de Bosserveldlaan zijn als volgt: 'Het plangebied ligt op een in noordwestelijke richting zwak hellend lösswand (overgang hoog- naar middenteras) langs de huidige oostrand van Beek. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten daterend vanaf het neolithicum tot en met de Romeinse tijd met gezien de vele waarnemingen in de directe omgeving een accent op het vroeg neolithicum (Lineair Bandkeramische Cultuur).

Om de bodemopbouw en eventuele bodemverstoringen in beeld te brengen en om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied zeven verkennende/karterende boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 7 en van 12 cm. Uit het verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot een diepte van minimaal 2,2 m –mv uit meerfasige colluviale leemafzettingen bestaat. De bodem is afgezien van de ploegvoor en de geroerde E-horizont nog intact. In de top van het colluvium heeft zich een zwakke B-horizont gevormd; in tegenspraak met de bodemkaart ontbreekt echter een eenduidig kenmerkende Bt-horizont behorend bij een radebrikgrond. In het colluvium is op een diepte van 1,7 tot 1,9 m –mv een begraven A-horizont waargenomen. Mogelijk betreft het een oude cultuurlaag of akkerlaag. In deze laag zijn tevens twee archeologische indicatoren aangetroffen: een fragment van een kooksteen en een fragment verbrande leem. Deze indicatoren duiden op de nabijheid van door colluvium afgedekte nederzittingsresten op een diepte van meer dan 1,5 m –mv.

Indien de beide geplande woningen niet worden voorzien van een kelder of andersoortige voorzieningen met een ingreepdiepte van meer dan 1,5 m mv, wordt de vastgestelde archeologische vondstlaag niet bedreigd en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Indien de gewenste herbestemming van het plangebied wel gepaard zal gaan met ingrepen dieper dan 1,5 m –mv, is ter plaatse van deze ingrepen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Ingeval van een kelderruimte van relatief geringe omvang, kan dit aanvullend onderzoek ter plaatse bestaan uit een intensief booronderzoek of uit een archeologische begeleiding. Voor het uitvoeren van en archeologische begeleiding dient vooraf een programma van eisen (pve) te worden opgesteld en door de gemeente Beek te worden goedgekeurd.'

Kortom, op basis van bovenstaande conclusies van de uitgevoerde archeologische onderzoeken kan worden gesteld dat voor de terugbouwlocatie aan de Printhagenstraat geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van archeologie. Voor wat betreft de bouwlocatie aan de Bosserveldlaan kan worden gesteld dat er bij bodemverstorende ingrepen dieper dan 1,50 meter beneden het maaiveld allereerst aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit is in de regels verwerkt.

Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van voorliggend bouwplan op dit moment geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht, aangezien de woningen gebouwd kunnen worden. Indien bij een woning bijv. een kelder wordt gerealiseerd zal allereerst aanvullend archeologisch onderzoek op de locatie Bosserveldlaan uitgevoerd moeten worden.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Met betrekking tot de ontsluiting van de woningen zal dit geschieden via de aanwezige Printhagenstraat en de aanwezige Bosserveldlaan. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren woningen bedraagt, conform de vuistregels van de CROW, per nieuwe woning circa 8 per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

5.3.2 Parkeren

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

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

Bij onderhavige ontwikkeling is er op de slooplocatie sprake van een verkleining van het verhard oppervlak door de sloop van de bedrijfsbebouwing.

Het verharde oppervlak als gevolg van onderhavige planontwikkeling voor de woningen bedraagt per woningen het navolgende (bij benadering):

hoofdgebouw	:	150 m ²
bijgebouw(en)	:	70 m ²
inrit	:	150 m ²
<u>overige verhardingen</u>	:	<u>60 m²</u>
Totaal	:	430 m ²

Daarnaast zijn beide plangebieden niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of in een waterwingebied.

Omdat de verharde oppervlakte ca. 430 m² per woning bedraagt, behoeft het planvoornemen niet aan het watertoetsloket van het Waterschap te worden voorgelegd.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Uit de kaarten van de gemeente Beek van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt, dat de plangebieden niet zijn gelegen binnen een aandachtsgebied.

Plangebied Printhagenstraat ong.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied aan de Printhagenstraat ong. wordt hierna uiteengezet.

- Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Beek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

- Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwateropvangvoorziening (infiltratiegreppel aan achterzijde van de te realiseren woning met tuin).

- Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ (35 mm) en $t=100$ (45 mm).

Zoals hierboven beschreven is het nieuwe verharde oppervlak ca. 430 m^2 per woning.

Voor een bui $t=25$ impliceert dit ($430 \times 35 =$) 15 m^3 af te voeren hemelwater. Een bui van $t=100$ betekent dit ($430 \times 45 =$) $19,4 \text{ m}^3$ hemelwater.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t=25$ nogmaals een bui van $t=25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2×15) 30 m^3 . Bij de nadere uitwerking van de hemelwateropvangvoorziening dient met deze capaciteit rekening te worden gehouden.

- Opvang schoon hemelwater

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

- Voorkomen van wateroverlast

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

Plangebied Bosserveldlaan

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

- Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling wordt geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Beek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

- Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwateropvangvoorziening (infiltratiegreppels aan voorzijde van de beide te realiseren woningen).

- Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ (35 mm) en $t=100$ (45 mm).

Zoals hierboven beschreven is het nieuwe verharde oppervlak ca. 430 m^2 per woning.

Voor een bui $t=25$ impliceert dit ($430 \times 35 =$) 15 m^3 af te voeren hemelwater. Een bui van $t=100$ betekent dit ($430 \times 45 =$) $19,4 \text{ m}^3$ hemelwater.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t=25$ nogmaals een bui van $t=25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2×15) 30 m^3 . Bij de nadere uitwerking van de hemelwateropvangvoorziening dient met deze capaciteit rekening te worden gehouden.

- Opvang schoon hemelwater

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

- Voorkomen van wateroverlast

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

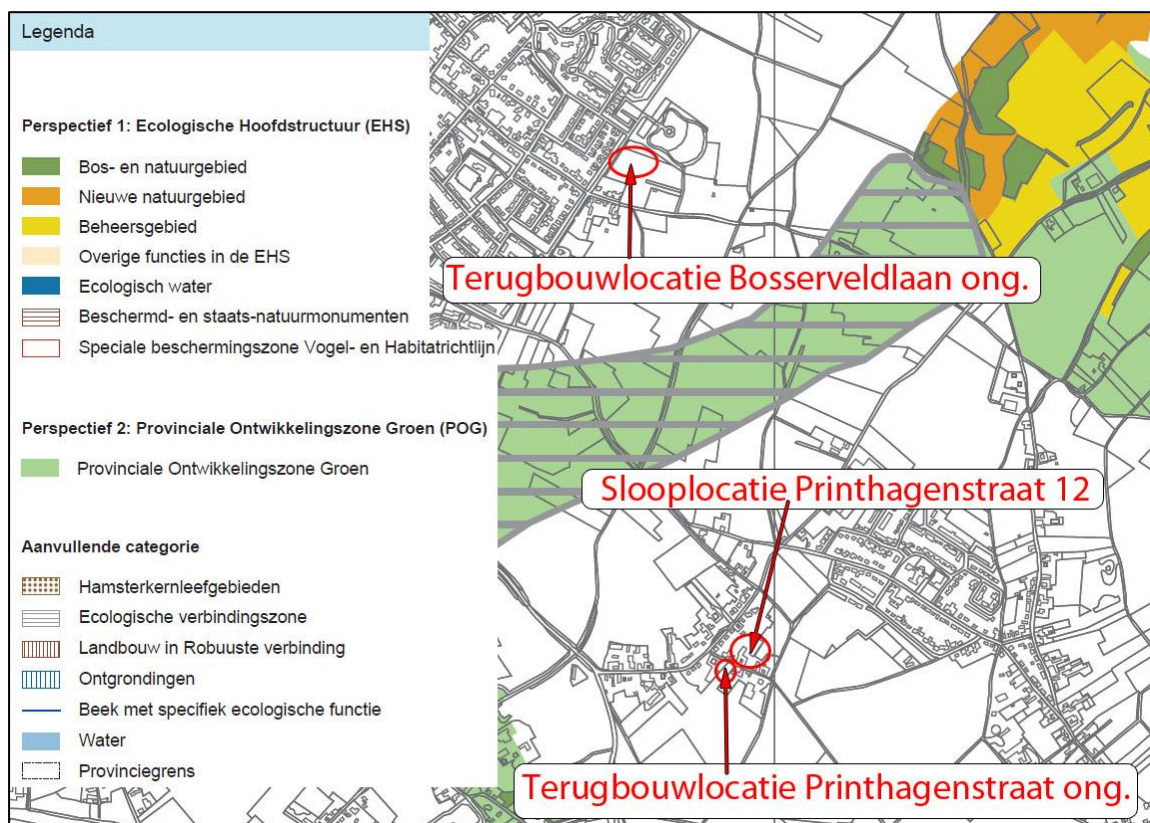
Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijken onderhavige plangebieden niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld (zie **bijlagen 8 en 9**). Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van de RvR-regeling.



Uitsnede landschapsplannen locaties Printhagenstraat ong. en Bosserveldlaan ong.

De beide locaties worden voorzien van hagen en bomen (op basis van het advies van de Kwaliteitscommissie). Met deze maatregelen wordt voorzien in afdoende inpassingsmaatregelen.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van drie woningen op de twee bouwlocaties. Op de slooplocatie wordt bedrijfsbebouwing gesloopt met een oppervlak van 1.127 m². Daarnaast wordt op deze locatie de bestemming gewijzigd in woondoeleinden waardoor het exploiteren van een bedrijf in de toekomst niet meer mogelijk is.

Ter plekke van de woningbouwlocatie aan de Printhagenstraat ong. is sprake van een intensief in gebruik zijnd weiland (landbouwperceel). Daarnaast is de locatie gelegen aansluitend aan bestaande woonbebouwing.

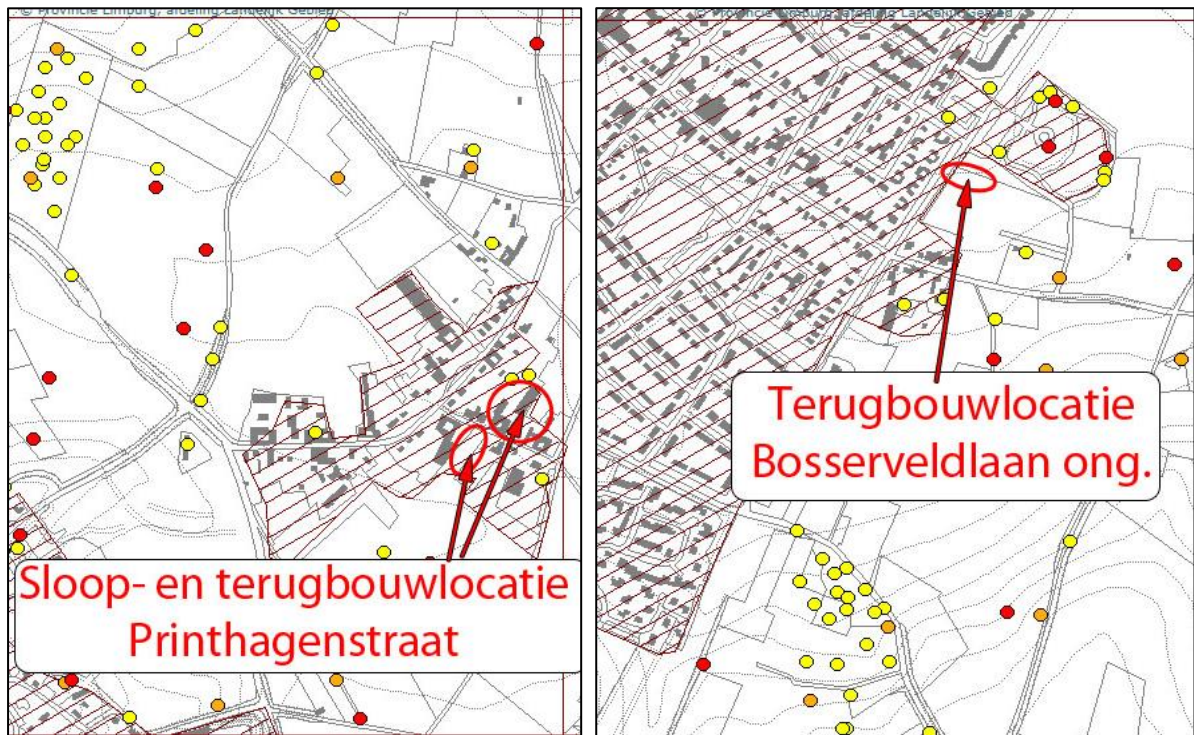
Ter plekke van de woningbouwlocatie aan de Bosserveldlaan is sprake van een intensief in gebruik zijnd weiland (landbouwperceel).

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, zijn er geen waarnemingen gedaan binnen beide plangebieden.

Omdat ter plekke van de plangebieden geen waarnemingen van beschermde flora en fauna zijn gedaan, en gezien het karakter van het plangebied heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op beschermde flora en fauna.



Kaarten met aanduiding natuurgegevens provincie

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Geleenbeekdal'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 3,2 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is de 'Kathagerbeemden', dat is gelegen op circa 6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van de plangebieden is het onwaarschijnlijk dat er binnen de plangebieden beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in de plangebieden voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de woningen zal, indien deze soorten zich in de plangebieden bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.4 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

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

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

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

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

De initiatiefneemster van voorliggende planontwikkeling sluit met de gemeente Beek een anterieure overeenkomst, waarmee het verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd'.

6.2 Planschade

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

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

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente Beek wordt een overeenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefneemster zullen komen.

7 Planstukken

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

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

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

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

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

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

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

7.2.1 Toelichting

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

7.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

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

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

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

7.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

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

8.2 Vooroverleg

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

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

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

Het Waterschap heeft op het voorontwerpplan gereageerd bij brief van 17 december 2013. Het plan valt onder de ondergrens van de watertoets. Het watertoetsloket zal derhalve geen (pre)wateradvies verstrekken. Met de waterparagraaf in het plan is invulling gegeven aan de verantwoordelijkheid voor duurzaam waterbeheer.

De provincie Limburg heeft bij monde van mevrouw P. Winkels bij mailbericht van 24 juni 2014 op het voorontwerpplan gereageerd. In de regels (artikel 3.6) is daartoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Woondoeleinden' te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch gebied'. In de toelichting (zie paragraaf 3.2.9) is de achtergrond van deze wijzigingsbevoegdheid beschreven aan de hand van hetgeen in de mail van 24 juni 2014 is opgenomen.

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Beek wordt geen voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan ter visie gelegd.

8.3 Formele procedure

8.3.1 Zienswijzen

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

9 Bijlagen

1. Brief provincie Limburg met standpunt inzake terugbouwlocaties (d.d. 27 september 2006)
2. Positief principebesluit college B&W (d.d. 25 maart 2010)
3. Brief provincie Limburg inzake beoordeling pijplijnplannen (d.d. 5 april 2011)
4. Advies Kwaliteitscommissie provincie Limburg (d.d. 20 april 2011)
- 5a. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Printhagenstraat 12 (Aelmans ECO BV)
 - b. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Printhagenstraat ong. (Aelmans ECO BV)
 - c. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Bosserveldlaan ong. (Aelmans ECO BV)
6. Archeologisch onderzoek locatie Printhagenstraat (ArcheoPro)
7. Archeologisch onderzoek locatie Bosserveldlaan (ArcheoPro)
8. Inpassingsplan locatie Printhagenstraat ong. (G. Paumen)
9. Inpassingsplan locatie Bosserveldlaan ong. (G. Paumen)
10. Inspraakreacties vooroverleg (Waterschap en provincie)
11. Besluit Gedeputeerde Staten d.d. 3 juni 2014 inzake het niet van toepassing verklaren van de Verordening Wonen Zuid-Limburg
12. Zienswijzenverslag (p.m.)