

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Beleidskader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	17
3 Beschrijving plangebied	21
4 Planbeschrijving	25
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Het bouwplan	26
5 Milieuplanologische aspecten	31
5.1 Water.....	31
5.2 Ecologie	32
5.3 Geluid	33
5.4 Bodem	34
5.5 Externe veiligheid	36
5.6 Luchtkwaliteit	38
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.8 Overige milieuhinder	41
5.9 Kabels en leidingen.....	42
6 Het bestemmingsplan	43
6.1 Feitelijke planopzet	43
6.2 Juridische planopzet	43
7 Financiële uitvoerbaarheid	46
8 Handhavingsparagraaf	47
9 Communicatieparagraaf	48
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	48
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	48
Bijlage 1 Reactie wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	49



Separate bijlagen:

Separate bijlage 1:

Akoestisch onderzoek gevelbelasting/gevelwering Prins Mauritslaan 9 Beek, Bureau Geluid, rapportnummer 20144105 (definitief), d.d. 05.11.2014;

Separate bijlage 2:

Vooronderzoek (NEN 5725) locatie Prins Mauritslaan 9 te Beek, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 14382.BKK, d.d. 28.10.2014;

Separate bijlage 3:

Bevestiging regionale overeenstemming Stuurgroep Wonen Westelijke Mijnstreek, d.d. 25.02.2016;

Separate bijlage 4:

Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 voor een perceel aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek, Envicon Solutions, rapportnummer ENV160302-11, d.d. 10.03.2016.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De initiatiefnemer heeft enige tijd geleden het pand aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek gekocht met het plan om het vervallen pand in het centrum van Beek te restaureren en te verbouwen tot drie seniorenwoningen. In het pand is thans één wooneenheid toegestaan. Met de realisatie van het onderhavige plan worden dus in totaal twee nieuwe wooneenheden toegevoegd. Aan de achterzijde van het pand wordt een aanbouw gerealiseerd. Het bouwplan voorziet daarnaast in de restauratie van de voorgevel, die in de oude historische staat wordt teruggebracht. Het plan betekent daarmee een opwaardering van een beeldondersteunend pand aan de Prins Mauritslaan en een impuls voor de uitstraling van de omgeving.

Het voornemen past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek'. De gemeente Beek is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0888.BPPRMAURITSLAAN915 (met hierachter de status van het bestemmingsplan);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

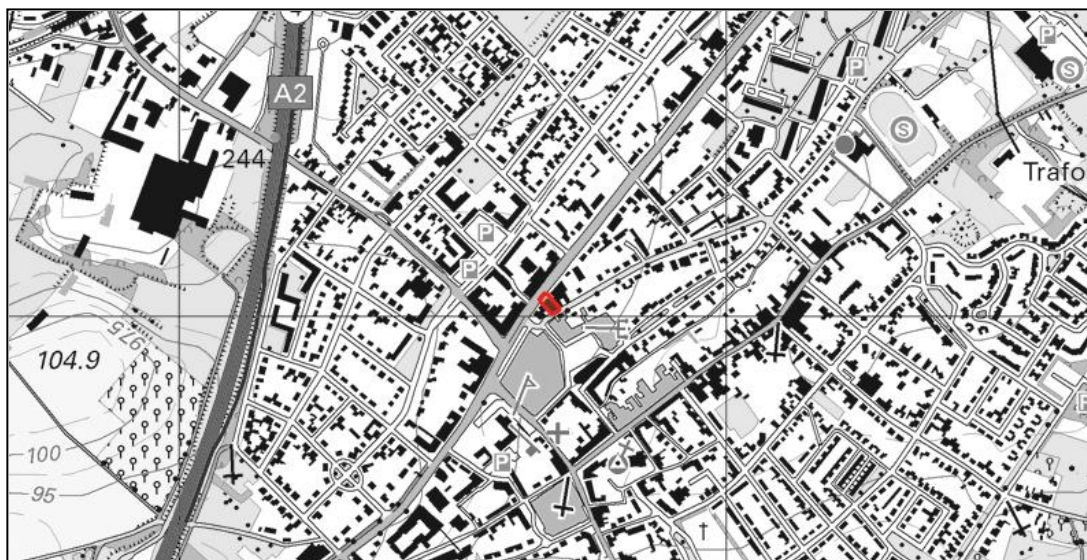
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

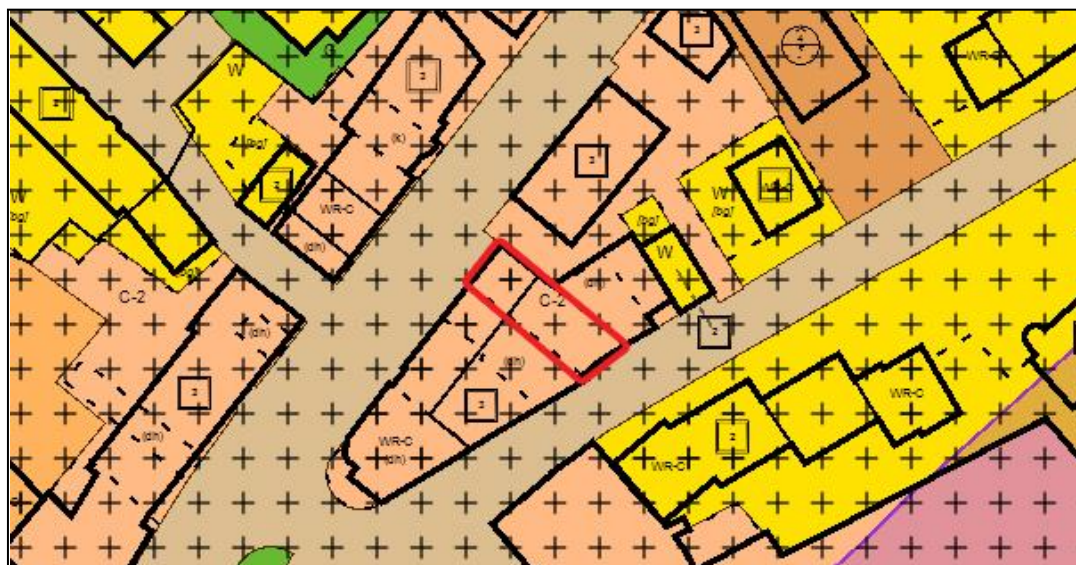
Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie B, nummer 7692, betreft het pand aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek en het bijbehorende achtererf. Het pand ligt aan de zuidzijde van de Prins Mauritslaan. Het bijbehorende achtererf grenst aan de Heirstraat. Op onderstaand topografisch kaartje is het plangebied weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Kern Beek' (2012)

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Beek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 26.04.2012). Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Centrum-2'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop middels een rode omlijning aangeduid:



Bestemming 'Centrum-2'

De voor 'Centrum-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte, inclusief bijgebouwen, kleiner dan of gelijk aan 150 m²;
- aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat:
 - in de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
 - aan het woonkarakter in de omgeving geen afbreuk wordt gedaan;
 - de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
 - geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.
- bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte, inclusief bijgebouwen, van kleiner dan of gelijk aan 100 m²;
- horeca, niet zijnde een discotheek/dancing, seks- en/of pornobedrijf respectievelijk automatenhal/speelhal;
- maatschappelijk;
- wonen, met dien verstand dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid;
- verkeer, in de vorm van ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden ter ontsluiting en ter aansluiting op het (hoofd)wegennet;
- parkeren;
- groen;
- bouwwerken van openbaar nut;

alsmede voor:

- detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte, inclusief bijgebouwen, groter dan 150 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.

met dien verstande dat indien de ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor' aangegeven afwijkende functies, gedurende een aaneengesloten periode van minimaal 3 jaar niet worden uitgeoefend, zij ter plaatse niet meer mogen worden uitgeoefend.

De aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor' zijn op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Het pand is middels de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' aangeduid als 'beeldondersteunend'. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden. Het is verboden beeldondersteunende panden geheel of gedeeltelijk te slopen, waarbij ook het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken gezien wordt als het geheel of gedeeltelijk slopen van het bouwwerk.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op gronden met deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd, tenzij:

- de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;



- het gebouwen betreft ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- het bouwprojecten betreffen waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- het gronden betreffen die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

Maatvoering 'maximum aantal bouwlagen: 3'

Voor het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan middels een maatvoering vastgelegd dat gebouwen uit maximaal drie bouwlagen mogen bestaan.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – Industrie'

Volgens de integrale zonering van Chemelot is het grootste deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Beek' in de huidige situatie gelegen binnen de 50 dB(A) en 55 dB(A) geluidcontour en een klein deel in het noorden van het plangebied tussen de 55 dB(A)-contour en de 60 dB(A) contour. Tussen de 55 dB(A) en 60 dB(A) saneringscontour kan zonder geluidafschermende maatregelen niet meer gebouwd worden en tussen de 50 en 55 dB(A)-contour dient ontheffing bij de betreffende gemeente te worden aangevraagd voor woningbouw.

Deze wijze waarop met deze geluidzonering rekening is gehouden in het voorliggende plan is verwoord in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen het plangebied is de woonfunctie toegestaan. Een toename van het aantal woningen is echter niet toegestaan. Aangezien ter plaatse van het plangebied thans één woning is toegestaan en het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van drie wooneenheden, past het initiatief niet binnen het huidige planologische regime. Daarnaast past het pand met de nieuwe aanbouw aan de achterzijde niet meer binnen het huidige bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Beek. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2,3 kilometer liggen de Natura 2000-gebieden 'Bunder- en Elslooërbos' en 'Grensmaas'. Gezien deze ruime afstand tussen het plangebied en deze twee Natura 2000-gebieden zal het plan geen effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats binnen de gebieden.

De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit



de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en



worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn geen specifieke uitgangspunten voor dit specifieke plan opgenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd. Het Barro vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame

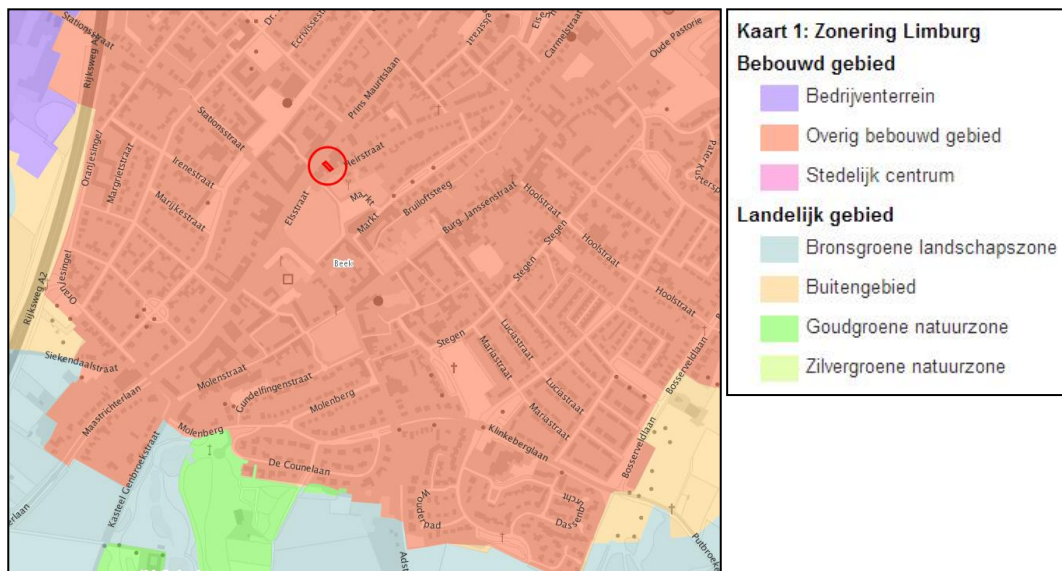


verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rood vlakje weergegeven:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van drie seniorenappartementen in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beek. Met de realisatie van het plan worden in totaal twee nieuwe wooneenheden toegevoegd. Het plan levert een bijdrage aan een aantrekkelijk woon- en leefomgeving en is derhalve realiseerbaar binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'.

De uitgangspunten uit het POL2014 vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Bij zachte plannen gaat het om initiatieven die nog in voorbereiding zijn. Dat wil zeggen dat de gemeenteraad nog geen definitief besluit heeft genomen tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat Burgemeester en Wethouders nog geen besluit hebben genomen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor die plannen geldt dat de voorbereidingsactiviteiten mogen worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.



Ten opzichte van de voorgaande Verordening Wonen Zuid-Limburg uit 2013 is een wijziging aangebracht bij plannen voor maximaal één woning (art. 2, lid b.). Op dergelijke plannen was de Verordening Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing. Die keuze was onder meer gemaakt omdat de toevoeging van één woning, gezien vanuit het belang van de woningmarkt op de schaal van Zuid-Limburg niet relevant genoeg geacht werd om daarop provinciale sturing van toepassing te laten zijn. Echter, bij de implementatie van een regionale structuurvisie Wonen en Leefbaarheid Zuid-Limburg kan de uitzondering voor plannen voor maximaal één woning juist het omgekeerde effect hebben en de regio hinderen in de formulering van eigen beleid voor deze categorie. Daarom is de uitzondering voor één woning met de vaststelling van het POL2014 overgeheveld van de verordening naar de bijbehorende Beleidsregel nieuwe woningen Zuid-Limburg. Gedeputeerde Staten hebben het voornemen om hierin een uitzondering op te nemen voor plannen voor maximaal één woning. Deze wijziging is tegelijkertijd met de vaststelling van het POL2014 in werking getreden. Voor belanghebbenden verandert er hierdoor per saldo niets.

Gewijzigde Beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' (2014)

De Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing indien:

- a) het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2, of;
- b) het plan deel uitmaakt van één van de in artikel 3 genoemde projecten, of;
- c) naar het oordeel van Gedeputeerde Staten wegens bijzondere omstandigheden de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de Omgevingsverordening, of;
- d) het plan de toevoeging van maximaal één woning mogelijk wordt gemaakt.

artikel 1	1a	De sloop van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
	1b	De voorgaande eis is niet van toepassing indien het een herstructureringsproject betreft waarbij de sloop al in een eerdere fase heeft plaatsgevonden of indien er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	2	(Nog uit te werken alternatief via een eventueel in te stellen gemeentelijk of provinciaal sloopfonds).
artikel 2		er dient te worden voldaan aan ten minste vier van de navolgende zes criteria:
	1	Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
	2	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
	3	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
	4	Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
	5	Het plan betreft een of meer van de navolgende situaties: a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject; b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe



		plan.
artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).

Afname bebouwd oppervlak

In het pand is thans één wooneenheid toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van drie seniorenwoningen. Per saldo worden dus twee nieuwe wooneenheden toegevoegd. Er is geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak van 10% of meer. In de bestaande situatie is er 200 m² aan bebouwd oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie is de voetprint van het gebouw 160 m². Er is dus geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak, maar zelfs een afname van 40 m². Ter illustratie is op de onderstaande afbeelding de bestaande bebouwing (rode vlakken) en de toekomstige bebouwing (groene omlijning) weergegeven:



Uit de bovenstaande illustratie blijkt dat er sprake is van een afname van het bebouwd oppervlak. De provincie Limburg heeft inmiddels ingestemd met het feit dat er sprake is van een afname van het bebouwd oppervlak en dat het plan daarmee passend is in artikel 1 van de 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

Uitbreidingslocatie en herstructureringslocatie

Het plan betreft een uitbreidingslocatie en een herstructureringslocatie. Hiermee wordt aan twee criteria uit de beleidsregels 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' voldaan. Het plan is in het verleden meerdere keren besproken in de Stuurgroep Wonen Westelijke Mijnstreek. Kwalitatief kunnen de regiogemeenten met het plan instemmen, mits voor de toevoeging van de tweede nieuwe wooneenheid compensatie plaatsvindt. Met betrekking tot deze compensatie zijn afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Beek.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is binnen de uitgangspunten van de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', mits compensatie plaatsvindt voor de toevoeging van de tweede nieuwe wooneenheid die middels dit plan mogelijk wordt gemaakt.



Een schriftelijke bevestiging van deze regionale overeenstemming is opgenomen als separate bijlage 3 bij deze toelichting.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' uit 2008 signaleert dat (de woningmarkt in) de Westelijke Mijnstreek de komende 20 tot 25 jaar zal worden geconfronteerd met een veroudering en een afname van de bevolking, een gestage economische groei van gemiddeld 2% per jaar, het onder druk komen te staan van het voorzieningendraagvlak en een aanzienlijke herstructureringsopgave van het woningbestand.

Ondanks de gesignaleerde ontwikkelingen kent de Westelijke Mijnstreek een aantal te verzilveren kansen, waaronder:

- de Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;
- de gewenste herstructureringsopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- de noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- door de afname van de bevolking ontstaat meer ruimte per persoon.

Het plan voorziet in de realisatie van seniorenappartementen voor alleenstaande ouderen in het centrumgebied van Beek. Alleenstaande ouderen worden door de realisatie van deze appartementen in staat gesteld om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen binnen hun vertrouwde omgeving. Het plan voorziet hiermee in woonruimte voor een doelgroep die momenteel groeiende is.

Ondanks dat de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek 2008 geen specifieke uitgangspunten bevat voor dit specifieke plan, kan geconcludeerd worden dat het plan inspeelt op de huidige demografische ontwikkelingen en hiermee een belangrijke bijdrage levert aan een goed woon- en leefklimaat.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek, 2011

In de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'kansen voor een evenwichtige woningmarkt' zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De krimp maakt immers een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Met de regionale structuurvisie streeft de regio een hogere kwaliteit van wonen na door ontwikkelingen te stimuleren. Prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk tot zeer landelijk. In centrumstedelijke woonmilieus moeten daartoe wooncentrumfuncties versterkt worden door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieus ligt het accent op het creëren van ruimte en 'vergroenen'. Versterking van de bestaande woonmilieus staat voorop en de toevoeging van betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen is nodig. Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven.



Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie de zogenaamde 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. De 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria. Deze criteria zijn, naast de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf', bepalend voor de kwalitatieve toetsing van plannen. Plannen die op de kwaliteitscriteria onvoldoende scoren (voldoen aan twee of minder criteria) komen niet door de kwaliteitszeef. De vier genoemde kwaliteitscriteria zijn:

- **Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten;
- **Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'.
- **Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus;
- **Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

Om de gesignaleerde uit de Woonmilieuvisie 2008 kansen te verzilveren is een beleid nodig dat breekt met de kwantitatieve groeiuitgangspunten die tot nu toe steeds zijn gehanteerd. Er zal primair moeten worden uitgegaan van de kwaliteiten van de eigen regio en mensen zo lang als mogelijk moeten vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken. Daarnaast moet worden ingezet op een sterk regionaal centrummilieu naast sterke dorpscentra en gaat herstructurering voor uitbreiding.

Toetsing van het plan aan het provinciale en regionale beleid

Onderhavig plan voorziet in een herstructurering. De toevoeging van twee wooneenheden vindt plaats binnen een bestaand pand waar thans één wooneenheid is toegestaan. Het plan voorziet in wooneenheden die zijn toegespitst op de huidige vraag. De appartementen worden specifiek gebouwd voor alleenstaande ouderen. Hier wordt het pand op aangepast door onder andere de realisatie van een lift in het gebouw en ruimte voor het opbergen van rollators en scootmobielen. Ouderen worden op deze wijze in staat gesteld om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen binnen hun vertrouwde omgeving. Meerdere senioren hebben dan ook reeds interesse getoond om zich op deze plek te vestigen.

Naast dit huisvestingsaspect geeft het plan tevens invulling aan een aantal andere sociaal-maatschappelijke aspecten dat een rol speelt binnen de gemeente Beek. Zo wordt een karakteristiek, cultuurhistorisch pand, dat door langdurige leegstand momenteel hevig aan verval



onderhevig is, verbouwd en gerestaureerd. Met de realisatie van seniorenappartementen wordt aan het pand een toekomstbestendige functie toegekend en wordt leegstand binnen de gemeente Beek tegengegaan.

Omdat het plan de toevoeging van twee nieuwe wooneenheden behelst, dient de initiatiefnemer te voldoen aan de sloop- dan wel betalingsverplichting voortvloeiend uit het regionale beleid. Ondanks het feit dat de gemeente Beek zich terdege bewust is van de sociaal-maatschappelijke belangen die met het plan gemoeid zijn, is ontheffing van de sloop- dan wel betalingsverplichting die voortvloeit uit provinciaal en regionaal beleid niet mogelijk.

Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek hebben d.d. 07.02.2013 de Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Deze beleidsregel dient ter nadere uitwerking van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. In geval van zeer kleine (particuliere) locaties is het niet altijd haalbaar de gewenste compensatie ('1 woning erbij = 1 woning eraf') fysiek te realiseren. Bij kleine woningbouwinitiatieven geldt daarom een andere richtlijn ten aanzien van de compensatie. Bij deze kleine locaties wordt een financiële bijdrage voor de compensatie gevraagd. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de transformatie van de woningvoorraad.

Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is conform deze beleidsregel alleen mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Woningcompensatie door middel van fysieke sloop op projectniveau is niet mogelijk;
2. Het kleine woningbouwinitiatief kan niet uitgeruild worden met een categorie 2 of 2b plan;
3. Het kleine woningbouwinitiatief voldoet aan minstens 3 van de volgende 4 criteria uit de kwaliteitszeef:
 - a. versterken woonmilieu;
 - b. gewenst woningbouwprogramma;
 - c. inbreiding voor uitbreiding;
 - d. wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezone.

In de beleidsregel is aangegeven dat indien aan genoemde voorwaarden kan worden voldaan, compensatie mogelijk is voor een bedrag van € 40.000 per te realiseren woning. De sloopverplichting wordt hiermee overgenomen door de gemeente. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt inzake de woningbouwcompensatie.

Afwijkingsbevoegdheid lokale beleidsregel

Wanneer zich bijzondere omstandigheden voordoen kan de gemeente Beek besluiten de inherente afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Er dient hierbij wel sprake te zijn van een bijzonder belang. Omdat er sprake is van een bijzondere omstandigheid en middels onderhavig bouwplan een beeldondersteunend pand wordt behouden, er gebouwd wordt voor senioren en er eveneens 110 m² aan detailhandel wordt gesaneerd, heeft de gemeente Beek financiële woningbouwcompensatie aangeboden. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken gemaakt inzake de financiële woningbouwcompensatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie: Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, 2009

In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek op 10 december 2009 heeft vastgesteld, worden in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 beschreven. Samengevat gaat Beek zich de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op o.a. de volgende ambities en speerpunten:



- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat;
- het faciliteren van het MKB om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen. Hierbij moet ook gedacht worden aan ondernemers in de maatschappelijke zorg of andersoortige voorzieningen die de leefbaarheid in de kern vergroten;
- het woon- en leefklimaat zodanig versterken 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 landelijk karakter van het buitengebied behouden en verwerken;
- cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen enz. moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn maar niet noodzakelijk in elke kern;
- sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd.

Eén van de dragers van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is een aantrekkelijke woongemeente. Ook in de komende twintig jaren zal Beek een aantrekkelijke woongemeente blijven met voorzieningen voor zowel jong als oud. Met het voorliggende plan wordt, vanwege het toekennen van een nieuwe functie aan een leegstaand en vervallen pand, een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat binnen de gemeente Beek. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

Structuurvisie Beek 2012-2022, "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit"

Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst.

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

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

De demografische krimp bepaalt nadrukkelijk de beleidsagenda en zal deze de komende jaren blijven bepalen. Vergrijzing en ontgroening stellen Beek en de regio voor de grote uitdaging om de vitaliteit van gemeente en regio de komende jaren te behouden. Centraal in de ambities staat dan ook het streven van Beek om een goede woon- en leefomgeving te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen die beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit en bedrijvigheid met een goede bereikbaarheid moeten samen de basis bieden voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking en het op peil houden van de sociale cohesie. Het groene karakter, de diversiteit aan bestaande woonmilieus, het hoge voorzieningenniveau, het aanwezige ondernemerschap, de goede bereikbaarheid, de betrokkenheid van de inwoners en het actieve verenigingsleven vormen daarbij de basis.



Eén van de wensen uit de Structuurvisie Beek 2012-2022 is het komen tot en behouden van een goede woon- en leefomgeving. Middels het onderhavige plan wordt aan een leegstaand en vervallen pand een nieuwe invulling gegeven en worden kwalitatief goede wooneenheden voor specifieke doelgroep gecreëerd. Het plan past dan ook binnen de Structuurvisie van de gemeente Beek.

Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Hiermee geeft de Rijksoverheid uitvoering aan de implementatie van het Europese verdrag van Valetta (Malta) uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgen gemeenten de zorgplicht voor het cultureel erfgoed binnen de eigen gemeentegrenzen en zijn initiatiefnemers van ruimtelijke projecten verplicht rekening te houden met de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Daarbij is tevens het 'veroorzaker-principe' ingevoerd: de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek, behalve als aantoonbaar sprake is van excessieve kosten.

In het kader van de nieuwe Monumentenwet zal bij ruimtelijke ontwikkelingen van gemeenten een oordeel worden verwacht over de omgang met bekende of te verwachten archeologische waarden. Daarbij speelt niet alleen het archeologisch belang een rol, maar ook vaak een economisch of sociaal belang. Om tot een verantwoorde belangenafweging te komen, is het voor een gemeente verstandig om een eigen archeologiebeleid te formuleren. Een gemeentelijk archeologiebeleid biedt de mogelijkheid om op een samenhangende manier om te gaan met het aspect archeologie binnen een gemeente. Het kan tevens voorkomen dat archeologie te laat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt betrokken met alle financiële en vertragende gevolgen van dien. Op grond van de Wamz krijgen gemeenten twee jaar de tijd een gemeentelijk archeologiebeleid te ontwikkelen.

Het archeologische beleidsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Beek. Daaronder vallen de kernen Beek, Groot Genhout, Klein Genhout, Geverik, Kelmond, Neerbeek en Spaubeek. Het beleidsplan bestaat uit een archeologische verwachtingskaart en een beleidskaart. Een archeologische verwachtingskaart maakt voor het gemeentelijk grondgebied een onderscheid tussen gebieden waar veel en weinig archeologische resten te verwachten zijn en gebieden waarvan reeds bekend is dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Een archeologische beleidsadvieskaart geeft op basis van de Archeologische Verwachtingskaart beleidsadviezen over de omgang met bekende en te verwachten archeologische waarden in het proces van de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

De wijze waarop in het voorliggende plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is verwoord in hoofdstuk 5.7 van deze toelichting.

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld (vastgesteld d.d. 31.03.2010). In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden.

De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;



- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan “van meer naar beter”. Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Voor onderhavig plan is dit verwoord in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Algemene conclusie

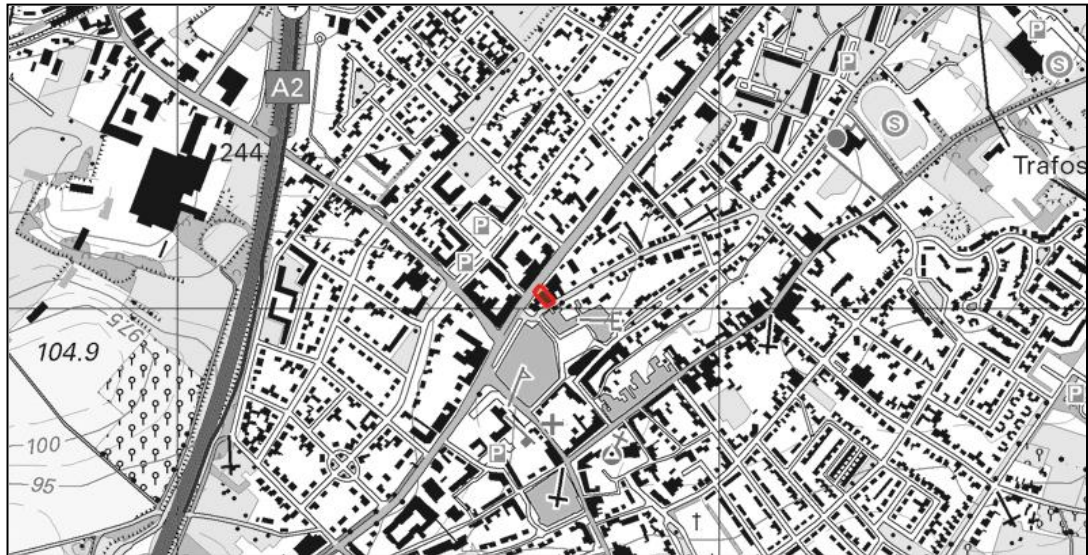
Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan uitvoerbaar is binnen de kaders van het Rijks-, Europese- regionale-, provinciale- en gemeentelijke beleid, onder voorwaarde dat de twee wooneenheden die aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd, worden gecompenseerd. Hierover zijn afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



3 Beschrijving plangebied

Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Beek, aan de Prins Mauritslaan 9. De Prins Mauritslaan vormt de hoofdontsluitingsweg, die van het noordoosten van de gemeente Beek richting het centrum van de kern Beek voert. Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rood vlak aangeduid:



Ten noorden van het plangebied liggen enkele woonstraten behorend bij de kern Beek en verder in noordelijke richting, op een afstand van circa 800 meter ligt winkelcentrum Makado en bedrijventerrein Chemelot. Ten westen van het plangebied liggen enkele aanloopstraten richting het centrum van Beek. Ook deze straten bestaan voornamelijk uit woonfuncties. Ten zuiden van het plangebied ligt het centrum van Beek. Dit gebied, met onder andere de Markt en de Raadhuisstraat, bestaat voornamelijk uit detailhandel en horeca in combinatie met woonfuncties. Ten westen van het plangebied ligt het westelijke deel van de Prins Mauritslaan die vervolgens overgaat in de Maastrichterlaan. Dit westelijke deel van Beek wordt begrensd door de autosnelweg A2.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied en de omgeving weergegeven:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het plangebied en de omgeving:



De voorgevel van het pand aan de Prins Mauritslaan 9



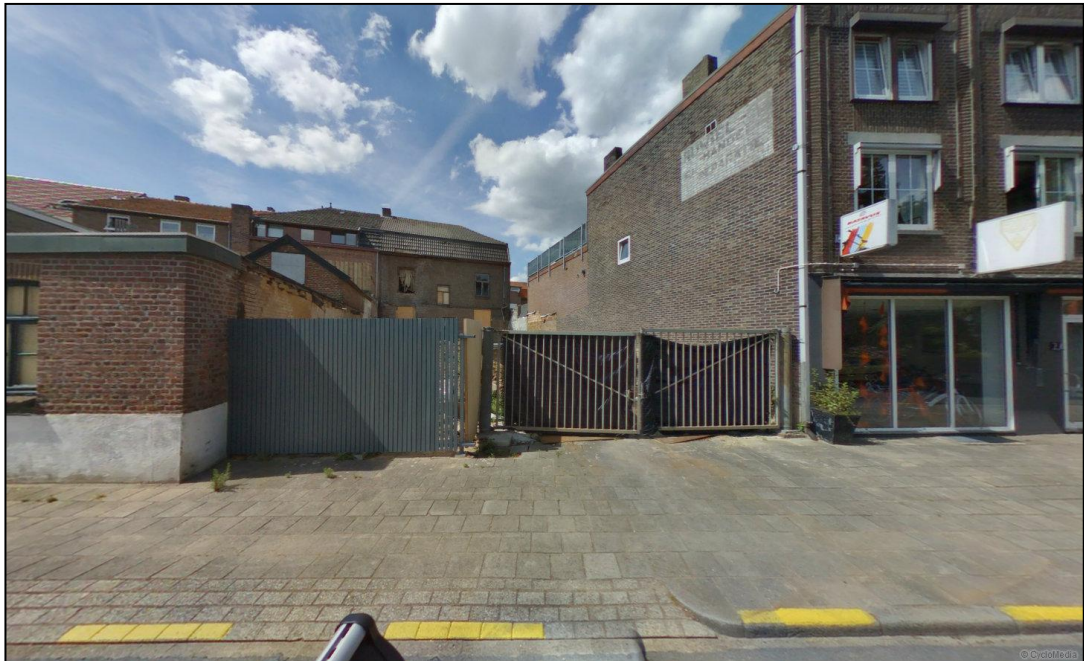
De Prins Mauritslaan, gezien in noordoostelijke richting



De Prins Mauritslaan, gezien in zuidwestelijke richting



De oorspronkelijke bebouwing/garage aan de achterzijde van het pand aan de Prins Mauritslaan 9 is inmiddels gesloopt. Op de onderstaande afbeelding is de achterzijde van het pand weergegeven, gezien vanaf de Heirstraat.



Achterzijde perceel Prins Mauritslaan 9, gezien vanaf de Heirstraat

Stedenbouwkundig beeld Prins Mauritslaan

De Prins Mauritslaan bestaat ter hoogte van het plangebied uit een verscheidenheid aan functies. Naast de woonfunctie zijn met name horeca-, dienstverlening- en detailhandelfuncties veelvuldig zichtbaar in het straatbeeld. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit karakteristieke panden uit twee bouwlagen met zadel- dan wel schilddak. De bebouwing bestaat deels uit beeldondersteunende panden uit twee bouwlagen met zadel- dan wel schilddak. Deze bebouwing wordt afgewisseld met gestapelde woningbouw, bestaande uit drie of vier bouwlagen. De Prins Mauritslaan kent een breed straatprofiel, met aan weerszijden fietsstroken.



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het huidige pand aan de Prins Mauritslaan 9 stamt uit 1921 en huisvestte vanaf 1927 de sigarenfabriek Moors. Daardoor is het pand een blijvende herinnering aan de ooit florerende sigarenindustrie binnen de gemeente Beek. Gedurende de verbouwing zal de historische uitstraling van het pand, met name de voorgevel, intact worden gelaten om de karakteristieke uitstraling van het pand te behouden. Mede door dit verleden en de centrale ligging in Beek is de oude sigarenfabriek van Moors een beeldondersteunend pand voor het centrumgebied van Beek.

Gedurende tientallen jaren heeft het pand leeg gestaan. Hierdoor is het pand in een vervallen staat geraakt. De kozijnen zijn verrot, ramen zijn reeds gesneuveld en deze vervallen staat straalt het pand ook uit richting de omgeving. Wanneer het pand niet binnen afzienbare tijd gerenoveerd wordt, is de kans groot dat door verder verval het pand voor Beek verloren gaat.

Bij het opstellen van de verbouwingsplannen is rekening gehouden met de huidige woningmarkt die zich kenmerkt door krimp en terughoudendheid van kredietverstrekkers. Derhalve is ervoor gekozen niet nog meer standaard appartementen toe te voegen. Hiervan bestaat reeds een overschot in de huidige woningmarkt. Daarom is ervoor gekozen het onderhavige plan toe te spitsen op de huidige vraag. De appartementen zullen specifiek gebouwd worden voor alleenstaande ouderen en hier zal het pand op worden aangepast, onder andere door het inbouwen van een lift en ruimten voor het bergen van rollators, rolstoelen, scootmobielen, etc. Er hebben zich reeds ouderen gemeld, die zich graag op deze locatie willen vestigen.

Met de ligging tussen de Markt en het Onze Lieve Vrouwe Plein ligt het pand aan de Prins Mauritslaan 9 midden in het gebied waar de gemeente Beek het centrumplan wil uitvoeren. Het centrumplan is het kader voor de beeldkwaliteit en zorgt voor de gewenste afstemming tussen de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen die de komende jaren zullen spelen in het centrum van Beek. Hiermee wordt de uitstraling van het centrum van Beek aantrekkelijker en uniformer gemaakt. Renovatie van verloederde panden binnen het centrumgebied kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren.

De keuze voor ouderenwoningen is niet alleen gebaseerd op een analyse van de woningmarkt, maar ook op een sociaal motief. Het is voor ouderen in de samenleving van groot belang om zo lang mogelijk in staat te worden gesteld om zelfstandig te wonen. Dit wordt in het verbouwingsplan dan ook als uitgangspunt genomen. De woningen worden specifiek aangepast op de woonbehoefte van ouderen. De locatie van het pand is hierbij cruciaal: voor de deur stopt het openbaar vervoer en er kan rechtstreeks de bus worden genomen naar diverse voorzieningen, zoals bijvoorbeeld het Orbis Medisch Centrum in Geleen. Daarnaast zijn de Markt, banken, de kerk en het gemeentehuis op loopafstand gelegen. De locatie heeft hiermee alle succesfactoren om ouderen uit een sociaal isolement te houden en in staat te stellen te blijven participeren binnen onze samenleving. Het motto “zelfstandig, maar niet alleen” speelt bij de verbouwing een centrale rol.



4.2 Het bouwplan

Aanbouw achterzijde

Het bouwplan behelst de realisatie van drie seniorenappartementen; één appartement per bouwlaag. Het pand is zowel toegankelijk via de voorzijde, aan de Prins Mauritslaan als via de achterzijde, aan de Heirstraat. Hiertoe wordt aan de achterzijde een aanbouw gerealiseerd. In het nieuwbouwgedeelte wordt een keuken, een slaapkamer, een terras (op de verdiepingen is dit een dakterras) en een trappenhuis waarmee de drie bouwlagen bereikbaar worden gemaakt. De aanbouw heeft een voetprint van circa 60 m². In de bestaande situatie is er sprake van 200 m² aan bebouwd oppervlak. In de toekomstige situatie is er sprake van 160 m² aan bebouwd oppervlak. Per saldo betekent dit een afname van het bebouwd oppervlak met 40 m².

In het navolgende wordt middels een aantal afbeeldingen het mogelijke eindbeeld van het pand weergegeven. Deze afbeeldingen zijn niet leidend bij de verlening van het omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, maar geven slechts een impressie van het mogelijke eindbeeld.

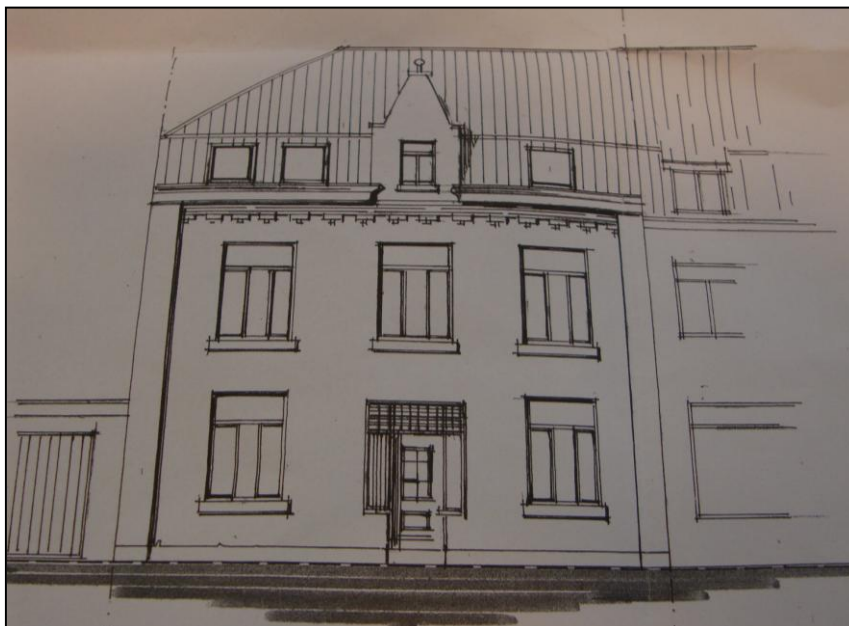
Op de onderstaande afbeelding is de achtergevel van het pand in de nieuwe situatie weergegeven:



Afbeelding achtergevel

Voorgevel

De voorgevel blijft qua uiterlijke kenmerken ongewijzigd, maar wordt wel in oude karakteristieke staat gerenoveerd. Op de navolgende afbeelding is de bouwtekening van de voorgevel weergegeven:



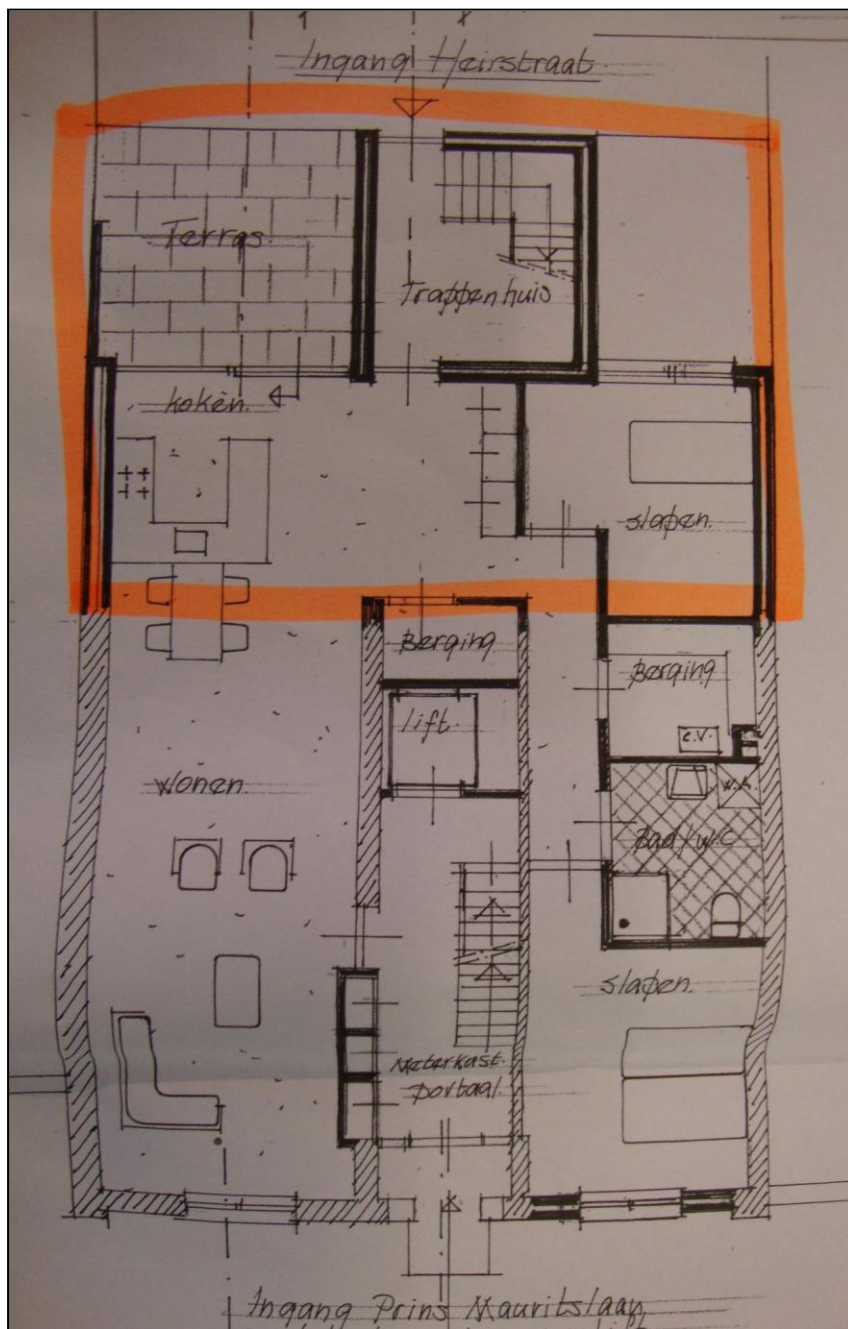
Afbeelding voorgevel

Begane grond

Op de begane grond wordt aan de voorzijde de woonkamer en de slaapkamer gerealiseerd. In het midden van de begane grond is een trap naar de bovenliggende verdiepingen, de toegang tot de lift en een berging gesitueerd. Achter de woonkamer, in het voorste deel van de aanbouw bevindt zich een open keuken. Achter de slaapkamer bevindt zich een badkamer, een berging/c.v.-ruimte en een logeerkamer. In het achterste deel van de aanbouw, aan de achterzijde van het pand, bevindt zich de achteringang en het trappenhuis en een buitenterras.



Op de navolgende afbeelding is de plattegrond van de begane grond weergegeven. Op deze afbeelding is het nieuwbouwgedeelte met een oranje kleur omlijnd:



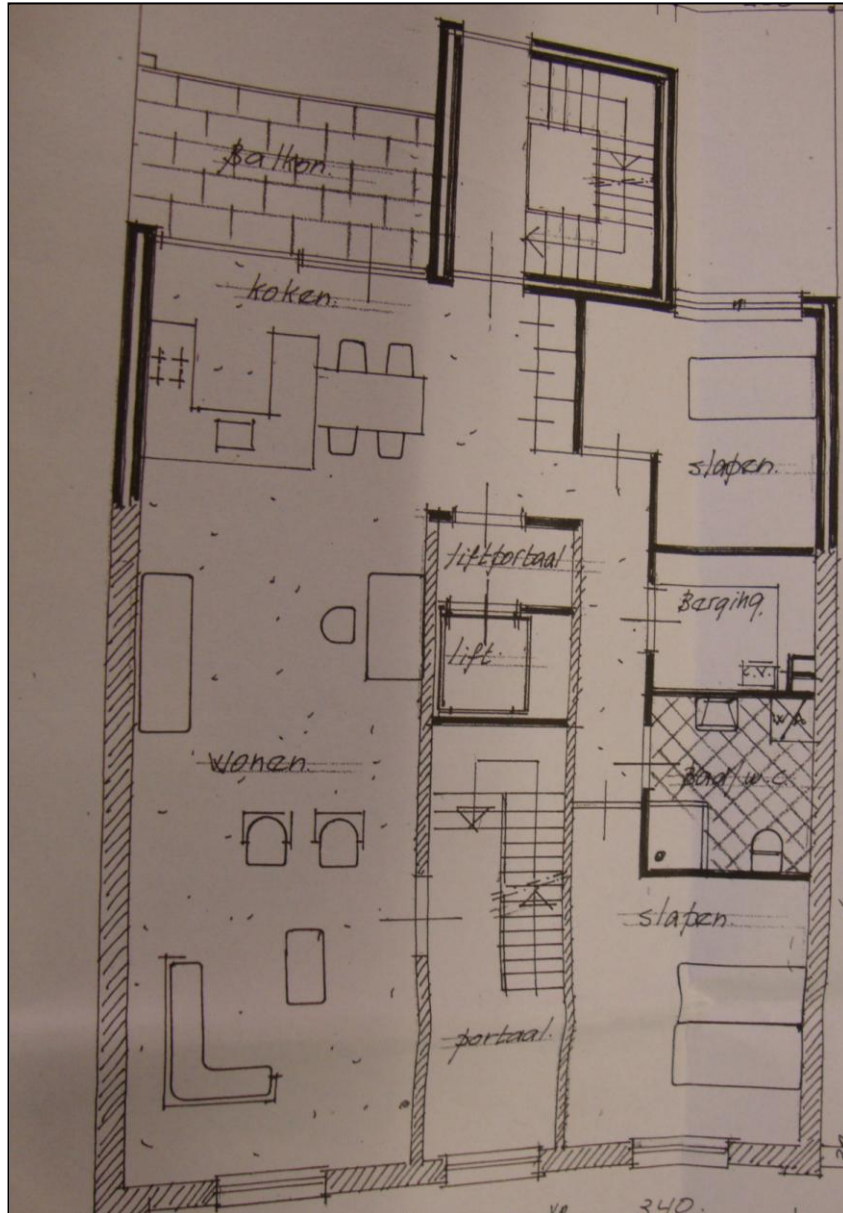
Plattegrond begane grond



Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft nagenoeg dezelfde indeling als de begane grond. Waar op de begane grond een buitenterras wordt aangelegd, wordt op de eerste verdieping een balkon gerealiseerd.

Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de eerste verdieping weergegeven:



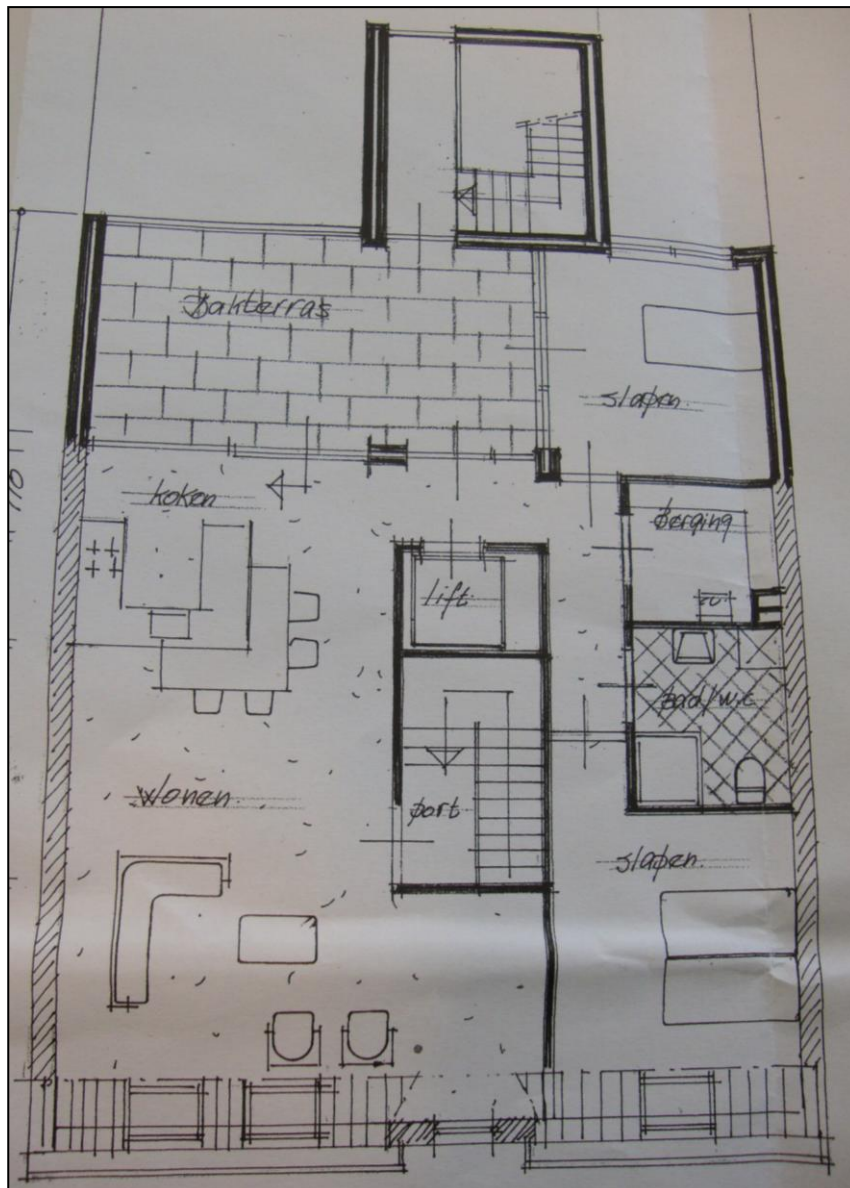
Plattegrond eerste verdieping

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft nagenoeg dezelfde indeling als de begane grond en de eerste verdieping. Op de tweede verdieping wordt in plaats van een balkon een iets ruimer dakterras gerealiseerd. De keuken op de tweede verdieping wordt hierdoor iets kleiner dan op de begane grond en de eerste verdieping.

Op de navolgende afbeelding is de plattegrond van de tweede verdieping weergegeven:





Plattegrond tweede verdieping

Parkeren

Conform de parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer) dient voor huurwoningen in het goedkope segment in een weinig stedelijk gebied minimaal 1,2 parkeerplaatsen per wooneenheid te worden gerealiseerd. Voor drie wooneenheden dienen 3,6 (afgerond 4) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Aan de achterzijde van het pand is voldoende ruimte om vier parkeerplaatsen te realiseren. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Heirstraat. Hiermee kan worden voldaan aan de voorwaarde dat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen dient te worden.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Beek valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing niet problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- en watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als



op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Plangebied

Met de realisatie van het onderhavige bouwplan wordt geen verharding toegevoegd. Het plan voorziet grotendeels in inpandige bouwkundige aanpassingen. Ook de gronden waarop de aanbouw aan de achterzijde van het van wordt gerealiseerd, zijn in de bestaande situatie reeds verhard. Het bebouwd oppervlak op het perceel neemt af met 40 m². Het uitvoeren van een watertoets is dan ook niet noodzakelijk.

Wel dient bij de gemeente een aanvraag te worden gedaan voor het realiseren van nieuwe rioolaansluitingen. Het realiseren van aansluitpunten beneden het straatpeil is niet toegestaan (denk aan kolken, doucheputjes, toiletten, etc.). In de Prins Mauritslaan is een gescheiden riool aangelegd. Bij vervanging of renovatie van het riool dient er rekening mee gehouden te worden dat het leidingwerk gesplitst wordt in één systeem voor het schone hemelwater en één systeem voor vuilwater.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan

5.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).

Plangebied

Het plangebied betreft een bestaand pand en het bijbehorende achtererf en is gelegen in het stedelijk gebied, aan een drukke doorgaande weg. Het pand is enige tijd in onbruik geraakt. Bij in onbruik geraakte gebouwen kan doorgaans de aanwezigheid van beschermde diersoorten niet geheel worden uitgesloten. In het onderhavige geval hebben echter recentelijk inpandige bouwwerkzaamheden plaatsgevonden, waardoor het pand geen geschikt leefgebied vormt voor beschermde plant- dan wel diersoorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.



5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de realisatie van drie wooneenheden in het pand aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek.

Akoestisch onderzoek gevelbelasting/gevelwering Prins Mauritslaan 9 Beek, Bureau Geluid, rapportnummer 20144105 (definitief), d.d. 05.11.2014

Het akoestische rapport is benodigd voor een procedure Hogere Grenswaarde voor de drie wooneenheden. In het rapport is de gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai berekend in het prognosejaar 2024. Tevens is aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor de verlaging van de gevelbelasting.

Conclusie en te nemen acties

Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Voor de te realiseren woningen dient een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaai te worden aangevraagd. In de onderstaande tabel zijn de aan te vragen hogere waarden weergegeven:

rekenpunt - gevel	Aan te vragen hogere waarde vanwege wegverkeerslawaai [dB]
<u>Wooneenheid begane grond</u> hoogte 1,50 m	51 dB, vanwege Wolfeynde 63 dB, vanwege Prins Mauritslaan
<u>Wooneenheid 1e verdieping</u> hoogte 5 m	52 dB, vanwege Wolfeynde 63 dB, vanwege Prins Mauritslaan
<u>Wooneenheid 2e verdieping</u> Hoogte 7,5 m	53 dB, vanwege Wolfeynde 63 dB, vanwege Prins Mauritslaan

Vanwege het industrieterrein Chemelot kan voor de wooneenheden op de eerste en tweede verdieping niet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) worden voldaan. Voor de wooneenheid op de begane grond wel aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) worden voldaan. Voor de te realiseren wooneenheden op de eerste en tweede verdieping dient een hogere grenswaarde vanwege industrielawaai te worden aangevraagd.



In de onderstaande tabel zijn de aan te vragen hogere waarden weergegeven:

rekenpunt - gevel	Aan te vragen hogere waarde vanwege industrieterrein Chemelot [dB(A)]
Wooneenheid 1e verdieping hoogte 5 m	52, vanwege industrieterrein Chemelot
Wooneenheid 2e verdieping Hoogte 7,5 m	53, vanwege industrieterrein Chemelot

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure dient in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de te realiseren wooneenheden is. In hoofdstuk 10 van het akoestisch rapport is de berekening van de gevelwering berekend.

Het akoestisch rapport van Bureau Geluid is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In overleg met het bevoegd gezag (de gemeente Beek) is voor deze locatie besloten dat in eerste instantie een historisch bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd voor de te ontwikkelen gedeelten van het plangebied.

In opdracht van de initiatiefnemer is door BKK Bodemadvies B.V. te Meijel een vooronderzoek bij verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de geplande verbouwing van het woonhuis aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek. Het vooronderzoek dient op basis van historische gegevens vast te stellen of en waar verontreinigingen zijn te verwachten en met welke onderzoeksstrategie dit dient te worden onderzocht.

Vooronderzoek (NEN 5725) locatie Prins Mauritslaan 9 te Beek, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 14382.BKK, d.d. 28.10.2014

Hypothese bodemkwaliteit

Voor het opstellen van een strategie voor een bodemonderzoek op de onderzoekslocatie worden de resultaten van het vooronderzoek uit hoofdstuk 2 van het bodemrapport als uitgangspunt genomen.

In de oude kern van Beek worden verhoogde achtergrondwaarden verwacht voor koper, cadmium, zink, PAK en minerale olie. Tijdens het bodemonderzoek in 2000 werden op de binnenplaats sterk verhoogde concentraties zink in de bovengrond gemeten. Daarbuiten liggen de concentraties rond de voorlage gebiedsspecifieke achtergrondwaarden. De ondergrond is schoon. De bodem onder de berging is niet onderzocht.

Conclusie: Bij graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw moet rekening worden gehouden met (sterk) verontreinigde grond in de binnenplaats (maximaal $40 \text{ m}^2 \cdot 0,5 \text{ m} = 30 \text{ m}^3$). Om zeker te maken dat onder de berging de bodem niet sterk verontreinigd is zouden daar (naast de overige boringen) twee boringen bijgeplaatst moeten worden. Daarna kan vastgesteld worden of er wel of geen geval van ernstige bodemverontreiniging met zink aanwezig is op de onderzoekslocatie. De bovengrond is verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met zink. De ondergrond is onverdacht. Het grondwater is dieper dan 5 m-mv gelegen en wordt niet onderzocht. Zie de voorgestelde onderzoeksstrategie in paragraaf 3.3 van het onderzoeksrapport.



Hypothese asbest

De onderzoekslocatie is niet eerder geïnspecteerd en onderzocht op het mogelijk voorkomen van asbest op of in de bodem. Er zijn in de boorprofielen alleen sporen puin en baksteen of maximaal een zwakke bijmenging met puin beschreven. Aangezien asbest bijna altijd alleen in de grove fractie (> 16 mm) wordt aangetroffen, is de bodem op basis van de profielen gegeven in bijlage V van het onderzoeksrapport, asbest-onverdacht.

Conclusie: Op basis van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als asbest-onverdacht beschouwd.

Op de onderzoekslocatie dient een verkennend bodemonderzoek op basis van de NEN 5740 en een onderzoek naar asbest op basis van de NEN 5707 te worden uitgevoerd.

Het rapport van het vooronderzoek van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer werd door Envicon Solutions te Bocholtz een verkennend bodemonderzoek op het perceel aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek. Het veldwerk werd uitgevoerd door het bedrijf Bodeminzicht te Zijtaart. In het navolgende worden de bevindingen uit het onderzoek kort beschreven.

Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 voor een perceel aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek, Envicon Solutions, rapportnummer ENV160302-11, d.d. 10.03.2016

Samenvatting en conclusies

Aanleiding tot het onderzoek is een aanbouw aan de achterzijde van het bestaande pand. Het te onderzoeken terrein beslaat een oppervlakte van circa 170 m². Hiervan wordt circa 80 m² bebouwd. Kadastraal is de locatie bekend als Beek, sectie B, nummer 7692.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om na te gaan of op deze locatie sprake is van een verontreiniging in de bodem. De opzet van het onderzoek is gebaseerd op de Nederlandse norm "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" (NEN 5740, 1999, gewijzigd in 2009).

In oktober 2014 is voor deze locatie, door BKK te Meijel, een vooronderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. Voor alle historische gegevens en de onderzoeksopzet wordt verwezen naar dit rapport. In dit rapport worden ook de onderzoeksresultaten van het in 2000 uitgevoerde bodemonderzoek besproken. Het veldonderzoek is uitgevoerd conform protocol BRL SIKB 2000, protocol 2001 en 2018.

Conclusies:**Bovengrond**

De bovengrond is licht verontreinigd met zink, cadmium, lood, minerale olie en PAK. Indicatief is getoetst als bodemkwaliteitsklasse Industrie.

Ondergrond

De ondergrond is niet verontreinigd. Indicatief getoetst als bodemkwaliteitsklasse achtergrondwaarde.

Opmerking

De in 2000 aangetoonde matige tot sterke verontreiniging met zink is nu niet meer aangetoond. De bodemlaag waarin destijds deze verontreiniging werd aangetoond thans niet meer aanwezig. Ter plaatse bevindt zich nu een kruipruimte.



Asbest

Op en in de bodem is geen asbest aangetoond. De hypothese 'onverdacht' voor de parameter asbest wordt hiermee bevestigd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Het onderzoeksrapport is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- A. Niet-stationaire bronnen:
 - transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;
- B. Stationaire bronnen:
 - omliggende inrichtingen;
 - industrie.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: 0,01/N2, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

Plangebied

In het navolgende worden de risicobronnen welke aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied beschreven en wordt genoemd of, en zo ja welke, invloed de risicobron heeft op het voorliggende plan.



Risicovolle inrichtingen

Bedrijventerrein Chemelot

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 900 meter ligt het bedrijventerrein Chemelot. Binnen de terreingrenzen van Chemelot zijn diverse risicobronnen aanwezig. De inrichting valt dan ook onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (Brzo) en onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De 10^{-6} -contour van de Chemelot site valt niet over het plangebied. In de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek is eveneens af te lezen dat de kern Beek zich buiten het voor het groepsrisico relevante gebied tot aan de grens van het invloedsgebied bevindt. Buiten dit gebied zijn de kansen en omvang van het risico dermate klein dat de bijdrage aan het groepsrisico niet relevant is.

Keulen B.V., zelftankstation Kerensheide

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1.650 meter, ligt Keulen B.V., Zelftankstation Kerensheide. Bij dit tankstation, gelegen binnen de gemeente Stein, is ook LPG verkrijgbaar. Het vulpunt van de LPG-installatie behorende bij dit tankstation heeft een 10^{-6} -risicocontour van 110 meter. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en deze risicobron vormt de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering voor de realisatie van het voorliggende plan.

BP Benzinestation Vossedal

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 950 meter ligt het BP Benzinestation Vossedal. Bij dit benzinestation is geen LPG verkrijgbaar. De brandstofreservoirs behorende bij dit benzinestation hebben een 10^{-6} -risicocontour van 25 meter. Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en dit benzinestation vormt de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

Agrarisch bedrijf Wouters-Vissers

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 1.150 meter, aan de Maastrichterlaan 95 is het agrarisch bedrijf Wouters-Vissers gelegen. Op het bedrijfsperceel van dit bedrijf is een bovengrondse propaantank aanwezig met een 10^{-6} -risicocontour van 20 meter. Deze risicobron vormt, gezien de grote afstand tot het plangebied, geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Buisleidingen

Ten noorden en ten westen van het plangebied ligt een aantal buisleidingen (nummer Z-530, routedeel 02 KR 001 en 02 KR 009). De 10^{-6} -risicocontour van deze buisleiding ligt enkel op de buisleidingen zelf. Het invloedsgebied van de buisleidingen bedraagt 120 meter. Aangezien de dichtstbijzijnde buisleiding op een afstand van circa 400 meter van het plangebied gelegen is, is de aanwezigheid van deze buisleidingen voor het onderhavige plangebied niet relevant.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Rijksweg A76

Ten noorden en noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1.950 meter, ligt de autosnelweg A76. Over deze Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A76 geldt een veiligheidszone van 6 meter. Binnen deze zone mogen geen objecten worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de A76 een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Binnen dit gebied mogen geen nieuwe woningen worden opgericht. Voor het onderhavige (ver)bouwplan vormt de aanwezigheid van de Rijksweg A76 geen belemmering.

Autosnelweg A2

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 550 meter, ligt de autosnelweg A2. Ook over deze weg vindt gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A2, ter hoogte van de afslag Maastricht-



Airport, geldt geen veiligheidscontour. De ligging van het plangebied in de omgeving van de autosnelweg A2 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Gemeentelijke wegen

Door de Provincie Limburg is onderzoek uitgevoerd naar 'Externe veiligheid Provinciale wegen' (Arcadis, 21 september 2010). Uit dit onderzoek komt naar voren dat voor de Limburgse provinciale wegen geen knelpunten voor wat betreft externe veiligheid bestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

In de directe omgeving van het plangebied zijn bevaarbare waterwegen aanwezig. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is op dit plan dan ook niet van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Spoorweg Maastricht-Sittard

Het dichtstbijzijnde spoorwegtraject is de spoorweg Maastricht-Sittard. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De 10^{-6} -risicocontour van deze spoorweg bedraagt echter minder dan 10 meter, gemeten vanaf de spoorbaan. Gezien deze geringe risicocontour vormt de spoorweg Maastricht-Sittard geen belemmering voor het onderhavige plan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van het voorliggende plan.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO_2 . Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. Een uitzondering hierop vormt de agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Voor dit gebied heeft de commissie slechts uitstel verleend tot 1 januari 2013. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM_{10} werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.



Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

In de voorliggende situatie is sprake van de verbouw van een bestaand pand tot drie seniorenappartementen. Deze seniorenappartementen worden in de 'Wet luchtkwaliteit' aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plangebied is echter niet gelegen binnen 300 meter van een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Er is derhalve geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2013

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beiden 40 µg/m³). De NO₂-concentratie bedraagt minder dan 35 µg/m³. Ook de PM₁₀-concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking



hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie mei 2014). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', van het CROW (oktober 2012). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd.

In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW worden de appartementen welke in het voorliggende bouwplan gerealiseerd worden ingedeeld in de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop'. Voor een dergelijk appartement in een 'weinig stedelijk gebied', gebiedstype 'schil centrum' geldt een verkeersaantrekkende werking van 4,5 verkeersbeweging per appartement. In het pand aan de Prins Mauritslaan 9 worden drie appartementen gerealiseerd. Dit komt neer op 13,5 (afgerond 14) verkeersbewegingen per dag.

De onderstaande afbeelding geeft het rekenresultaat weer wanneer deze gegeven worden ingevoerd in de NIBM-tool:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	14
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Beek, een poort voor het verleden naar het heden" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Beek is het plangebied aangeduid als gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Derhalve is het plangebied in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' voorzien van de dubbel bestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze



dubbelbestemming houdt in dat wanneer op deze gronden ontwikkelingen plaatsvinden waarmee de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² wordt verstoord, het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Plangebied

Onderhavig plan behelst de inpandige verbouw van een bestaand pand. Daarnaast wordt aan de achterzijde een aanbouw gerealiseerd. Deze aanbouw heeft een oppervlakte van circa 60 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

5.7.2 Cultuurhistorie

Het pand aan de Prins Mauritslaan 9 heeft, evenals een aantal naastgelegen panden, de status van beeldondersteunende panden. Het plangebied is derhalve in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze dubbelbestemming houdt in dat het verboden is de cultuurhistorische elementen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken aan te tasten of te vernietigen.

Plangebied

Het onderhavige bouwplan voorziet niet in sloopactiviteiten. Het pand wordt verbouwd en gerenoveerd. Met deze renovatie worden de karakteristieke kenmerken van het pand behouden in oude glorie hersteld.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het bouwplan betreft de verbouw van een trillingsgevoelig object. Het object is echter niet gelegen in de nabijheid van functies waarvan trillingshinder te verwachten is. Ook zal vanuit het plangebied geen trillingshinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een lichtgevoelige bestemming. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter geen verlichte sportvelden of andere lichthinder veroorzakende inrichtingen gelegen. Ook zal vanuit het plangebied geen lichthinder richting de omgeving worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het bouwplan betreft de realisatie van een geurgevoelige bestemming maar deze is niet gelegen binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een inrichting waarvan geurhinder te verwachten is. Ook zal vanuit het plangebied geen geurhinder naar buiten toe worden veroorzaakt. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Bedrijfshinder

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van wooneenheden, zijnde gevoelige functies. Bij dergelijke ontwikkelingen dient derhalve te worden bekeken of een goed woon- en leefklimaat binnen deze woningen kan worden gegarandeerd en of bedrijven in de directe omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van deze nieuwe wooneenheden. In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig. Aan weerszijden van het pand liggen een administratiekantoor (Prins Mauritslaan 7) en een werkplaats van een tweewielzaak (Prins Mauritslaan 11).

Het bedrijf in het pand aan de Prins Mauritslaan 11 kan conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' worden ingedeeld in de categorie 'Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)'. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter tot geluidgevoelige bestemmingen. Het bedrijf in het pand aan de Prins Mauritslaan 7 kan worden ingedeeld in de



categorie *'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'*. Ook voor deze categorie geldt een richtafstand van 10 meter tot gevoelige functies.

Gemengd gebied

De richtafstanden die in de brochure worden voorgeschreven gelden voor rustige woonwijken. Indien de omgeving is aan te merken als een gemengd gebied, kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één stap worden verlaagd, zonder dat dit ten kosten gaat van een goed woon- en leefklimaat. Dit zou betekenen dat de richtafstand wordt verlaagd van 10 meter naar 0 meter. De Prins Mauritslaan kan worden beschouwd als een 'gemengd gebied', waardoor een verlaging van de richtafstand van 10 meter naar 0 meter gerechtvaardigd is.

De afstand tussen het plangebied en de bebouwing aan de overzijde van de Prins Mauritslaan bedraagt circa 20 meter, waardoor ook de aanwezigheid van bedrijven aan deze zijde van de weg geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de realisatie van drie seniorenwoningen in een karakteristiek pand aan de Prins Mauritslaan 9 te Beek mogelijk te maken. In het plan zijn derhalve regels opgenomen waarmee de daadwerkelijke invulling van het pand ten behoeve van seniorenhuisvesting is gewaarborgd.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Prins Mauritslaan 9' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0888.BPPRMAURITSLAAN915 (met hierachter de status van het bestemmingsplan).

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een GBKN-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende



bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond toegekende bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn voorkomende aanduidingen opgenomen; voor het onderhavige bestemmingsplan is dit de industriële geluidzone van bedrijventerrein Chemelot opgenomen;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen. Het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin.
- Overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Wonen:

De bestemming 'Wonen' betreft de enige enkelbestemming die in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen. deze bestemming regelt de drie wooneenheden die binnen het bouwvlak, in gestapelde vorm, mogen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn het maximum aantal wooneenheden en het maximum aantal bouwlagen opgenomen. De maximaal toegestane hoogte per bouwlaag is in de begripsbepalingen (hoofdstuk 1 van de regels) vastgelegd. In het onderhavige geval mag elke bouwlaag maximaal 3,00 meter hoog zijn. Bijgebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is onder andere parkeren toegestaan. Het parkeren dient achter het hoofdgebouw, op eigen terrein, plaats te vinden.

Artikel 4: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' worden eventueel aanwezige archeologische resten beschermd. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en/of binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.



Artikel 5: Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is opgenomen vanwege het feit dat het karakteristieke pand aan de Prins Mauritslaan 9 is aangemerkt als 'beeldondersteunend pand'. Deze dubbelbestemming houdt in dat het verboden is de cultuurhistorische elementen van het pand aan te tasten of te vernietigen.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Er is een verhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Beek, inzake het verhalen van eventuele planschade.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn, wordt vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

De vooroverlegreactie van de provincie Limburg is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.



Bijlage 1 Reactie wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

