



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken.....	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Beschrijving plangebied	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
3 Beleidskader	10
3.1 Europees en Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	22
4 Planuitgangspunten	27
4.1 Milieu	27
4.2 Waterhuishouding	37
4.3 Archeologie	38
4.4 Flora en fauna	40
4.5 Kabels en leidingen	44
5 Planbeschrijving	45
5.1 Stedenbouwkundig ontwerp	45
5.2 Groenstructuur	46
5.3 Bouwplankaders	48
5.4 Beeldkwaliteitplan 'Landgoed Looiwinkel'	49
6 Het plan	50
6.1 Feitelijke planopzet.....	50
6.2 Juridische planopzet	50
7 Uitvoerbaarheid	54
7.1 Economische uitvoerbaarheid	54
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
8 Handhavingsparagraaf	55
Bijlage 1 Reacties vooroverleg	56



Separate bijlagen:

- 1) BKK Bodemadvies, "Verkennd bodemonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek", rapportnummer 13140.BKK, d.d. 17.07.2013;
- 2) Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek gevelbelasting plan Looiwinkelstraat/Mergelakker, Spaubeek (westelijke dorpsrand), rapportnummer 20154185, d.d. 16.10.2015;
- 3) Infiltratie-onderzoek Spaubeek, Looiwinkelstraat, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 13140B.BKK, d.d. 04.07.2013;
- 4) Archeologische bureaustudie en Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase Looiwinkelstraat te Spaubeek, Archeodienst B.V., rapportnummer 419, d.d. 20.02.2014;
- 5) Bureau Meervelt, "Inventarisatie beschermde natuurwaarden Kleiput Spaubeek", rapportnummer 13-017, d.d. 05.08.2013;
- 6) Positief advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 december 2015;
- 7) Onderzoek kwaliteit afdeklaag, locatie Spaubeek 2 te Beek, LieveenseCSO, rapportnummer 16B062-1-RAP028.RR.WL, d.d. 24.11.2016;
- 8) Wateradvies waterschap Roer en Overmaas d.d. 19 augustus 2013.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers van het voorliggende plan hebben het initiatief opgevat om aan de westzijde van de kern Spaubeek, ten zuiden van de Looiwinkelstraat, een landgoed te ontwikkelen. Op de locatie was jarenlang de steenfabriek 'De Rènkoave' gevestigd. Op de locatie zullen vijf vrijstaande woningen in het hogere/luxere segment worden gerealiseerd. Een groot deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden. Het betreffende perceel is 11,18 ha. groot.

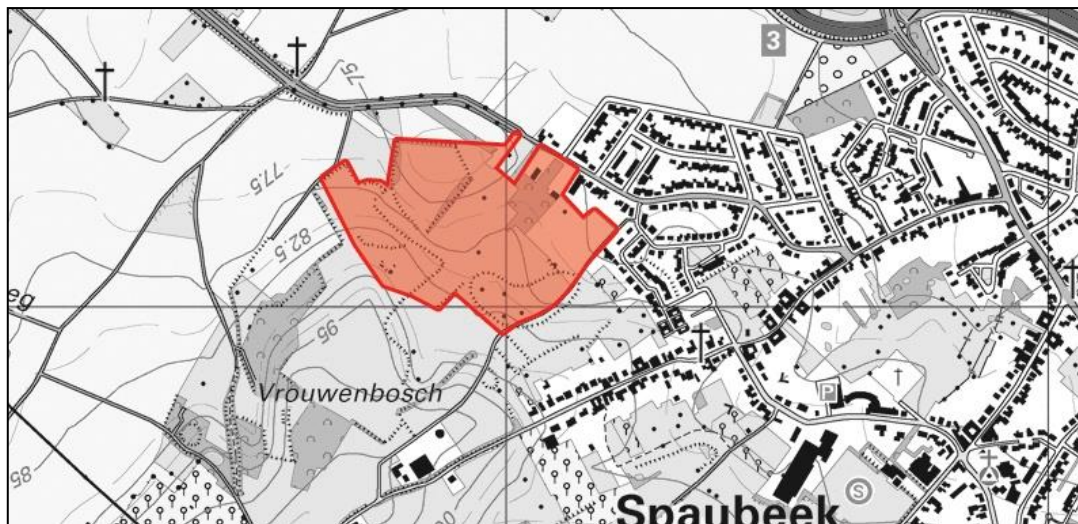
De regels van het bestemmingsplan Buitengebied Beek 2011 staan het realiseren van woningbouw niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve opgesteld om de realisatie van het plan mogelijk te maken.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Spaubeek, aan de zuidzijde van de Looiwinkelstraat en is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie M, nummer 164. Het plangebied wordt aan drie zijden (ten westen, ten zuiden en ten oosten) omsloten door agrarische weilanden. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een glooiend landschap met weilanden, bomenclusters en restanten van de voormalige steenfabriek die in het plangebied gevestigd was. Het grootste deel van deze restanten zijn inmiddels overgroeid met gras en struiken. Ten zuiden van het plangebied is natuurgebied Vrouwenbosch gelegen.

Op het volgende topografische kaartje is het plangebied met de kleur rood weergegeven:



Begrenzing

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Looiwinkelstraat. Aan de noordoostzijde van het plangebied zijn de straten Grindakker en Mergelakker gelegen. Ten westen en ten zuiden van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen.

Juridische status plangebied*Bestemming 'Agrarisch met waarden'*

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011". Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Beek vastgesteld d.d. 07.07.2011. De gronden van het voorliggende plangebied zijn in dit vigerende plan bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden, zijnde kernkwaliteiten van Nationaal Landschap, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van de openheid van de plateaugebieden, de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, open beekdalen en droogdalen;
- het behoud en de ontwikkeling van natuurlijke waarden;
- de bescherming van de waarden van het aangrenzende natuurgebied;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- extensieve dagrecreatie;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen.

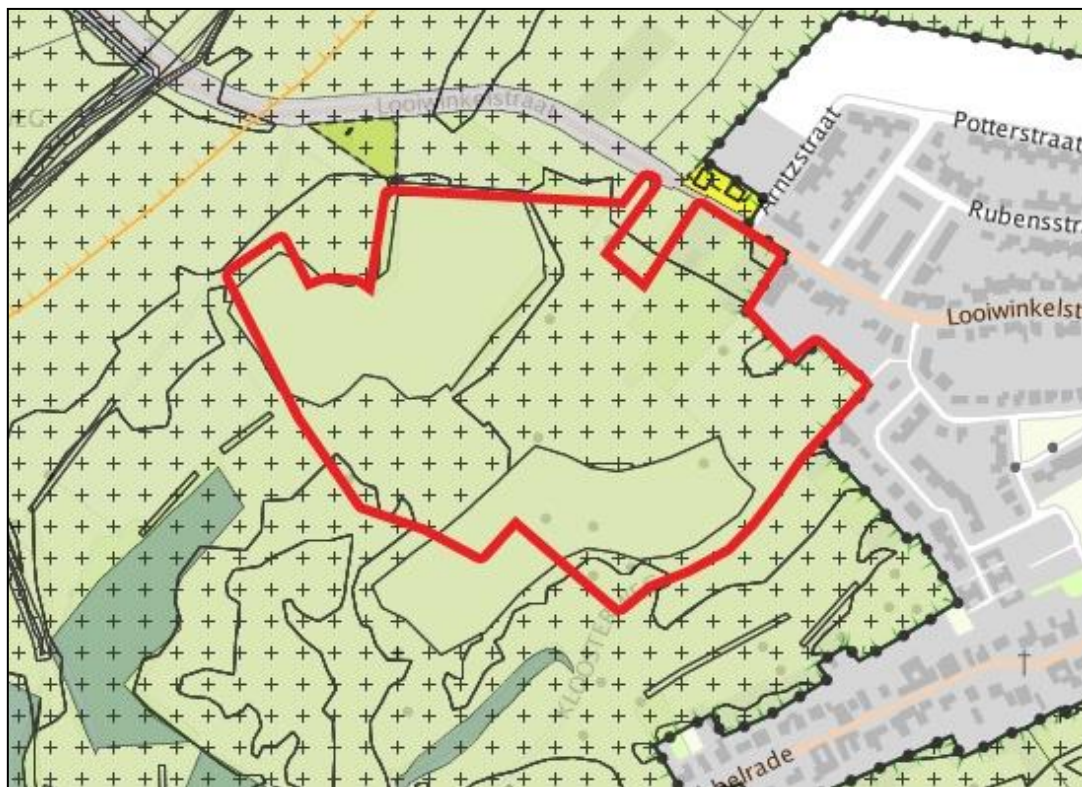
Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'

Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' (gronden met een lage archeologische verwachting), 'Waarde – Archeologie 3' (gronden met een middelhoge archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 4' (gronden met een hoge archeologische verwachting). Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het behoud van de voorkomende archeologische waarden.

Binnen gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij een bodemverstorende ingreep over een oppervlakte van meer dan 10.000 m². Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een oppervlakte groter dan 2.500 m².

Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop met de kleur rood aangeduid:





Bodembeschermingsgebied

Het plangebied is, evenals een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Beek, gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Ter plaatse van de gelijknamige aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland' geldt dat die gronden tevens dienen voor de bescherming van kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. In de regels ter bescherming van de bodem, wordt onder meer verwezen naar de bepalingen in de Omgevingsverordening Limburg.

Het onderhavige plan kan niet binnen de vigerende planologisch-juridische regeling worden gerealiseerd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.3 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). 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.BPBGLGLOOIWINKEL15 (met hierachter de status van het plan);
- 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 1:1000.



De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de 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. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Beek aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. De landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze ontwikkeling alsmede het aan de hand daarvan opgestelde inrichtingsvoorstel zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting uiteengezet. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens 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. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een handhavingsparagraaf.



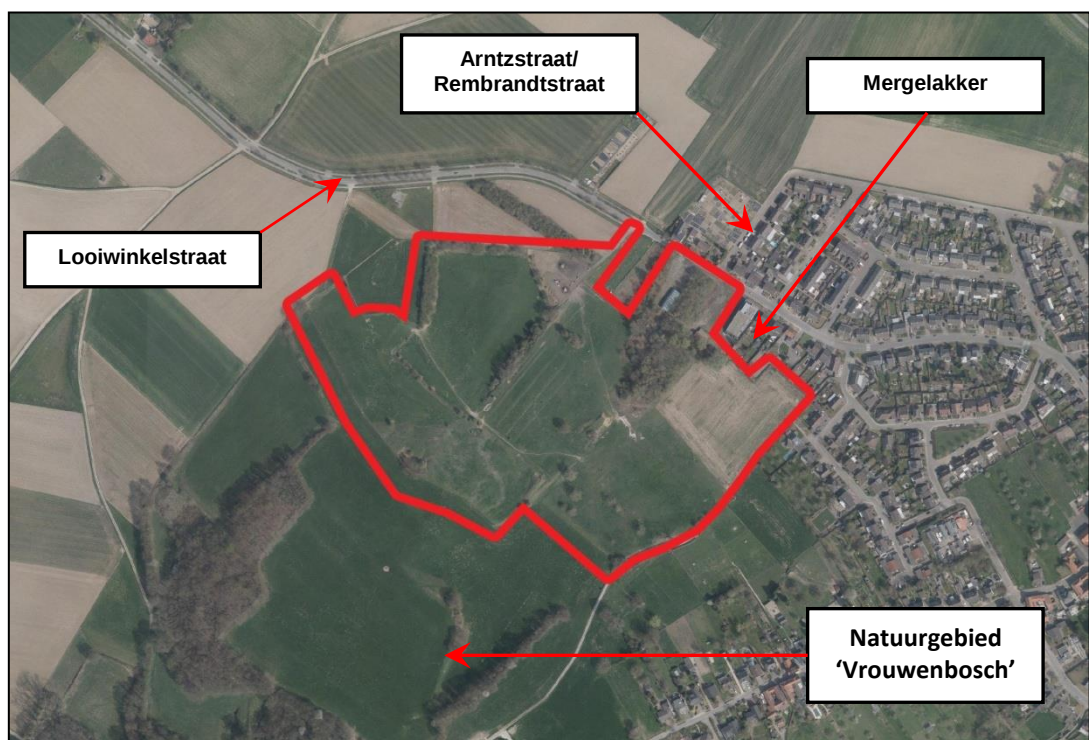
2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Looiwinkelstraat te Spaubeek. Looiwinkel is een voormalig gehucht behorende bij de kern Spaubeek in de gemeente Beek. Spaubeek is gelegen tegen de helling van het plateau van Schimmert. Het voormalige gehucht Looiwinkel is tegenwoordig opgenomen in de dorpskern van Spaubeek. De naam van het voormalige buurtschap is als straatnaam bewaard gebleven (Looiwinkelstraat).

De omgeving rond het westelijke deel van de Looiwinkelstraat is te typeren als een groene en landschappelijke omgeving. Het gebied bestaat uit een glooiend landschap en vormt het uitloopgebied richting de westelijk gelegen kern Neerbeek en de zuidwestelijk gelegen kern Beek. Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter, is de autosnelweg A76 gelegen. Ten oosten van het plangebied is de bebouwde kom van Spaubeek gelegen.

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het plangebied met de kleur rood aangeduid:



Stedenbouwkundig beeld van de omgeving

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de overgang tussen het landelijk gebied ten oosten van Spaubeek en de bebouwde kom van Spaubeek. Ten westen, ten zuiden en gedeeltelijk ten oosten wordt het plangebied omsloten door agrarische weilanden. Ten noorden van het plangebied ligt de Looiwinkelstraat. De Looiwinkelstraat wordt, zowel aan de zuidzijde als de oostzijde, gekenmerkt door twee-onder-één-kap woningen, bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak. Direct ten noorden van het plangebied zijn twee vrijstaande woningen (Looiwinkelstraat 69 en 71), bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak, gelegen. Ten noorden van deze woningen zijn moestuinen gelegen. Ten oosten van het plangebied is appartementencomplex 'De Rinkaove' gelegen. Dit complex bestaat voor een groot gedeelte uit twee bouwlagen en gedeeltelijk uit drie bouwlagen. Ten oosten van dit appartementencomplex is een vrijstaande woning bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak gelegen. Verder bestaat de Looiwinkelstraat uit twee-onder-één-kap woningen, bestaande uit twee bouwlagen met zadeldak.

Ook de Arntzstraat en de Rembrandtstraat, die beiden haaks op de noordzijde van de Looiwinkelstraat zijn gelegen, bestaan volledig uit twee-onder-één-kap woningen. Ook de Potterstraat, die de Arntzstraat en de Rembrandtstraat ten noorden met elkaar verbinden, bestaat geheel uit twee-onder-één-kap woningen. De Potterstraat vormt de noordelijke dorpsrand van Spaubeek. De omgeving van het plangebied (het westelijke deel van Spaubeek) bestaat geheel uit woonfuncties.



3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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'.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Een gedeelte van het plangebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied vormt geen onderdeel van een Natura 2000- gebied. Wel is ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1200 meter, het Natura 2000- gebied 'Geleenbeekdal' gelegen. Op de navolgende afbeelding is het plangebied met de kleur geel aangeduid en het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal met de kleur rood:



Gezien de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde natuurgebied en de aard van het bouwplan zal de beoogde woningbouw geen negatief effect hebben op de kwalificeren soorten en habitats in dit natuurgebied.

Omdat een gedeelte van het plangebied binnen de ecologische hoofdstructuur is gelegen, is in het kader van het onderhavige plan een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn eveneens de eventuele effecten van het plan op de in het plangebied aanwezige natuurwaarden onderzocht. De resultaten van het onderzoek zijn in paragraaf 4.4 van deze toelichting verwoord.

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 dertien nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van deze 13 nationale belangen.

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 topsectoren; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk 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. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve 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 bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale



belangen opgenomen. Er zijn voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen nationale belangen uit het Barro in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het plangebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavige plan is onderstaand weergegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Stedelijke ontwikkelingen

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.



Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de bouw van vijf woningen, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Ondanks dat de ladder op het onderhavige plan niet van toepassing is, is in het onderstaande de behoefte aan de beoogde woonvorm nader onderbouwd.

In de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek is het creëren van een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu als belangrijke doelstelling geformuleerd. Waar vroeger met name kwantitatieve groei werd nagestreefd, dient nu te worden ingezet op het creëren van kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Wanneer een plan voor minimaal 75% voorziet in de toevoeging van luxere koopwoningen, kan het plan als passend worden beschouwd. Verder is in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek vastgelegd dat inbreiding van de bestaande woningvoorraad in principe de voorkeur heeft boven uitbreiding van de bestaande woningvoorraad. Uitbreiding van de woningvoorraad is slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk. Deze uitzonderingsgevallen moeten in ieder geval inzetten op groene, onderscheidende en kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.

Ook in de Structuurvisie Beek 2012-2020 is het versterken van het woon- en leefklimaat een belangrijk speerpunt. Versterking en ontwikkeling van gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen die beantwoorden aan de veranderende vraag staat hierbij centraal. Onderhavig plan is in de Structuurvisie Beek 2012-2020 vastgelegd als de ontwikkeling van 'Landgoed Looiwinkel'. Dit plan is één van de plannen waarmee aan deze doelstelling invulling dient te worden gegeven.

De gemeente Beek zet in op het versterken van de woningmarkt door middel van de realisering van kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende woonmilieus die een duidelijke relatie hebben met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied aan de Looiwinkelstraat herbergt dergelijke kwaliteiten.

Het onderhavige plangebied, gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beek, is (cultuur)historisch gezien een belangrijke locatie binnen de gemeente Beek. In het plangebied was voorheen steenfabriek 'De Renkoave' gevestigd. Hiermee was de locatie jarenlang de werkplek voor vele inwoners van Spaubeek en omstreken. Cultuurhistorische sporen uit deze tijd zijn in het plangebied aanwezig in de vorm van een groeve en restanten van de steenfabriek. Reeds in 2009 zijn plannen ontwikkeld om op deze locatie de westelijke dorpsrand van Spaubeek verder te ontwikkelen. De gemeente Beek heeft een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het realiseren van vijf woningen ter plaatse van de voormalige steenfabriek De Renkoave te Spaubeek.

De gemeente Beek heeft de ambitie om nog enkele landgoederen aan te leggen. Een beoogde locatie voor een dergelijk landgoed is het onderhavige plangebied aan de Looiwinkelstraat. De ontwikkeling van 'Landgoed Looiwinkel' kan een bijdrage leveren aan de versterking van de groene dwarsverbinding die het Maasdal via het Kelmonderbos, via Landgoed Broenen en het Vrouwenbos met het Geleenbeekdal verbindt. Daarnaast kunnen zo kleinschalige excellente woonmilieus worden toegevoegd aan het bestaande woningaanbod in de regio. Ook kunnen dergelijke landgoederen, die mede bijdragen aan een kwalitatieve landschappelijke omgeving, een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve ambities in de gemeente Beek.

Geconcludeerd kan worden dat wanneer het plan aan een aantal concrete voorwaarden kan voldoen (onder andere bebouwing met een lage intensiteit en een landschappelijke vervlechting), het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals gesteld in de ladder van duurzame verstedelijking.



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, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Verdrag van Valletta (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.

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 bouwplan is verwoord in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal 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.

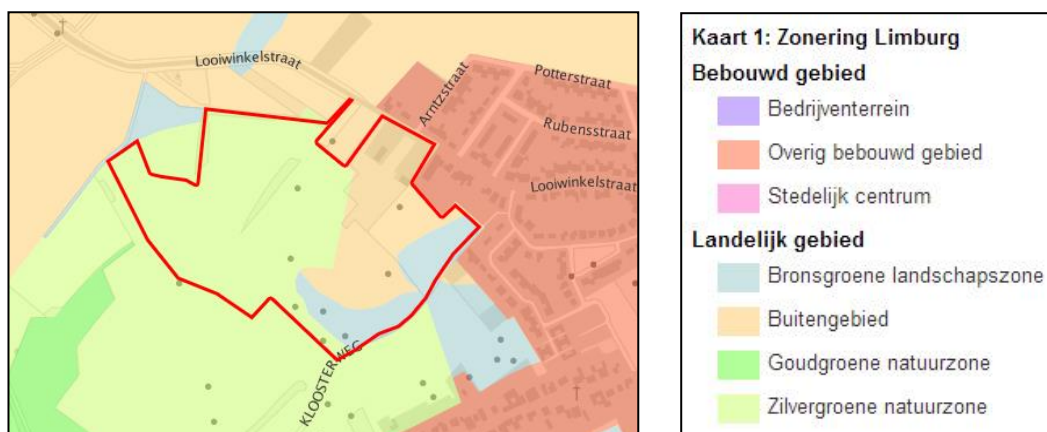
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook



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.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de zones 'Buitengebied', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Zilvergroene landschapszone'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014 weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode kleur omlijnd:



'Buitengebied'

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

'Bronsgroene landschapszone'

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische



verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

'Zilvergroene landschapszone'

Deze zone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die vooral met middelen uit de regio moeten worden benut. Onomkeerbare ontwikkelingen moeten hier worden voorkomen. In het onderhavige bouwplan is hiermee rekening gehouden: de beoogde woningen worden buiten de Zilvergroene landschapszone' gebouwd. De woonkavels zijn namelijk gesitueerd in de zone 'Buitengebied'.

Het te realiseren bouwplan voor vijf vrijstaande woningen ligt buiten de bebouwingscontour. Op woningbouwontwikkeling in Zuid-Limburg buiten de bebouwingscontour zijn de spelregels van het LKM van toepassing. Doel van het LKM is om gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

De gemeente Beek heeft de uitgangspunten uit het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgelegd in de Structuurvisie Beek 2012-2022 (zie ook 'gemeentelijk beleid', hoofdstuk 3.4 van deze toelichting).

Gelet op het bovenstaande en met het oog op de gewenste verwezenlijking van de in de Beekse Structuurvisie geformuleerde doelstellingen en ambities wordt in de gemeente Beek gebruik gemaakt van de volgende in het LKM opgenomen modules:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen.

Voor het onderhavige bouwplan zijn de modules 'nieuwe landgoederen' en 'nieuwe (solitaire) woningen' van toepassing. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven. Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen).

Voor de bouwkaal is geen ondergrens meer opgenomen. Dit om de gemeenten de gelegenheid te geven om zelf de maten van de bouwkaal te bepalen en daarmee een goede afstemming op de lokale situatie te bewerkstelligen. De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg.



Voor de realisatie van onderhavig plan is voorzien in een landschappelijk inrichtingsplan. In hoofdstuk 5 is een samenvatting van het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen. Het volledige document is als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen. In het landschappelijk inrichtingsplan is tevens een uiteenzetting van de benodigde compensatie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de Nota 'Plaats voor water' uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee 'watertoetsloketten' opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavig plan is voorzien in een watertoets en een bijbehorende waterparagraaf. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

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 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, harde 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.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (september 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

In de SVWZL is een **driedelige opgave** verwoord voor gemeenten, namelijk het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot, het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL. Echter, deze drie opgaven kunnen niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen. Om sturing te geven aan de uitwerking zijn 13 beleidsafspraken vastgelegd. In het onderstaande wordt beknopt ingegaan op de beleidsafspraken.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt aangegeven hoe wij de bestaande woningvoorraad gaan reduceren en hoe wij omgaan met toevoegingen van nieuwe woningbouwplannen. Elke woonregio (Maastricht-Heuvelland, Parkstad Limburg en Westelijke Mijnstreek) stelt een kwalitatieve subregionale woningmarktprogrammering van nieuwbouw en sloop vast, op basis van de kwantitatieve transformatieopgave. Dit geschiedt conform markttechnische en ruimtelijke uitgangspunten (beleidsafpraak I).



Hierbij wordt (stap 1) de bestaande planvoorraad eerst gereduceerd door vanuit de bestaande woningvoorraad te kijken naar markttechnisch aantrekkelijke woningbouwplannen. Daarna zullen (stap 2) ook bestaande uitbreidingslocaties in de planvoorraad worden geschrapt, die concurreren met (het versterken van) de bestaande centra. Om het toch mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, hebben wij een uniforme wijze van afwegen beschreven (stap 3). Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten, net als de plannen die wel al in de woningmarktprogrammeringen zijn opgenomen, worden gecompenseerd.

Hiervoor is een werkwijze afgesproken (beleidsafpraak VI):

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

- 1) Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- 2) De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
- 3) Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Woningbouwinitiatieven in rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. De effecten voor de woningmarkt van deze beleidsafpraak inzake de rijksmonumenten worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het per gemeente instellen van een maximaal aantal nieuwe woningen in rijksmonumenten. Het gaat hierbij uitsluitend om 'beschermde rijksmonumenten': onroerende monumenten die conform de monumentenwet 1988 ingeschreven zijn in de vastgestelde registers (ook wel het monumentenregister of de objectdatabank genoemd).

Onderhavig plan

Voorliggend initiatief is opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering voorafgaand aan de vaststelling van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (20 oktober 2016). Medewerking is toegezegd onder de werking van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek en de destijds vigerende beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven.

Geconcludeerd kan worden dat de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Gemeentelijke 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. Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden, waardoor compensatie mogelijk is en zal worden toegepast.

Kwalitatief passend

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan zowel past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek als binnen de uitwerking daarvan voor kleine bouwplannen conform de beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' van de gemeente Beek. Het plan leidt tot een versterking van het dorps woonmilieu en de toevoeging van een element behorende bij een nieuw landelijk woonmilieu. Er wordt een kansrijk woningmarktsegment toegevoegd in de vorm van vrijstaande grondgebonden woningen in het dure segment. Hiermee voldoet het plan aan drie van de vier criteria van de kwaliteitszeef en is het plan beleidsmatig uitvoerbaar.

Gezien de meerwaarde van het onderhavige bouwplan (de toevoeging van natuur rondom de kern Spaubeek en het saneren van de voormalige steenfabriek) biedt de gemeente Beek financiële compensatie aan, als alternatief voor fysieke compensatie (één erbij is één eraf). Hiermee zal de gemeente Beek zal hiermee de compensatieplicht overnemen en uitvoeren. Deze regeling zal in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Gemeentelijke beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven 2017

Per 1 januari 2018 is de laatste versie van de beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven in de gemeente Beek in werking getreden. De beleidsregel is uitgebreid met een ruimtelijke en kwalitatief afwegingskader voor kleine woningbouwinitiatieven. Voorliggend initiatief dient pro forma ook aan deze nieuwe inzichten getoetst te worden.

Vanaf 1 januari 2018 wordt aan een woningbouwinitiatief meegewerkt (maximaal 5 woningen) als deze aan de volgende kaders voldoet:

- 1) de woningtoevoeging vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied (zie bijlage 1 BBG, exclusief Kelmond). Bij voorkeur in of in plaats van bestaande bebouwing. Woningtoevoeging in het buitengebied is alleen mogelijk in vrijkomende bebouwing met cultuurhistorische waarde (geduid in het bestemmingsplan) en/of rijksmonumenten.

Voorliggende locatie is gelegen buiten BBG en bestaat uit nieuwbouw. Hierdoor voldoet dit plan niet aan het eerste kader.

- 2) er is sprake van stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering door de toevoeging van de woning(en). Voorbeelden van stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering zijn o.a.: afronden van het straatbeeld; verbeteren van de verkeerssituatie; verbetering van de beleving van de straat of locatie; of het functie geven aan een zogenaamde 'rotte plek'.



Voorliggend initiatief betreft een uitbreiding van de kern Spaubeek. De kern wordt afgerond door de toevoeging van natuur. Het initiatief is een waardevolle toevoeging aan de ruimtelijke afronding van de kern Spaubeek en is in die hoedanigheid een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit. In principe is deze verbetering niet afdoende om medewerking te verlenen aan het initiatief in het kader van stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering.

- 3) A= bij de toevoeging van 1 of 2 woningen geldt dat deze levensloopbestendig dienen te zijn. Dit houdt in dat alle voorzieningen op dezelfde etage voorhanden zijn, of dat er voorbereidingen zijn getroffen om alle voorzieningen gelijkvloers te kunnen realiseren zonder verbouwing.

B= bij de toevoeging van 3 tot en met 5 woningen geldt dat de woningen voldoen aan het gewenst woningmarktsegment. De doelgroep betreft alleenstaanden en stellen die met pensioen zijn of hun pensioen naderen. Het woningtype betreft een nultredenwoning in de vorm van een appartement (meerlaags met lift) of een grondgebonden woning. De woning is tevens voorbereid voor voorzieningen die gemoeid zijn met langer thuis wonen, zoals bijvoorbeeld stalling van een scootmobiel met oplaadpunten.

Voorliggend initiatief beslaat 5 rianten woningen welke als nultredenwoning worden ingericht met voorzieningen voor het stallen van een scootmobiel.

In het geval aan de bovengenoemde drie voorwaarden voldaan kan worden, kan overgegaan worden tot compensatie conform de beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'. Zie hiervoor de beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'.

De eerste stap in het kader van compensatie betreft het onttrekken en of slopen van een bestaande woning in de regio Zuid-Limburg of het inleveren van harde plancapaciteit (woningbouwtitels die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan) in de verhouding 1 bouwen = 4 inleveren (bij monumenten 1 op 1, bij rijksmonumenten geen compensatie). In het geval initiatiefnemer aantoonbaar kan maken dat het onttrekken en of slopen niet mogelijk is gebleken, dan pas wordt door uw college besloten om gebruik te maken van de financiële compensatie.

Voor de toepassing van de beleidsregel financiële compensatie dient een initiatiefnemer schriftelijk aan het college te motiveren (als onderdeel van de planuitwerking) welke inspanningen zijn gedaan om fysieke sloop of het onttrekken van harde plancapaciteit te realiseren op Zuid-Limburgs niveau. Indien uit deze onderbouwing blijkt dat een initiatiefnemer voldoende inspanning heeft geleverd, het bouwplan planologisch gewenst is en voldoet aan de kaders zoals hiervoor onder 1 – 3b omschreven kan het college besluiten om de beleidsregel toe te passen en financiële compensatie aan te bieden. Met initiatieven waarbij louter financiële argumenten (zoals het is goedkoper) worden aangedragen moet terughoudend worden omgegaan. De gemeente staat immers aan de lat om de compensatie over te nemen.

Voorliggend initiatief voldoet niet aan de kaders van het vigerende beleid aangaande kleine woningbouwinitiatieven. Gezien het feit dat medewerking aan het initiatief is toegezegd onder de werking van ander beleid en wel hieraan voldaan wordt, zal het initiatief een vervolg krijgen.

Omdat fysieke onttrekkingen niet mogelijk zijn gebleken en het plan maximaal 5 woningen betreft, heeft het college besloten in te stemmen met de financiële compensatie plaatsvinden. Hierbij wordt niet de nieuwe beleidsregel (de dato 2 januari 2017), maar de beleidsregel compensatie bij



kleine woningbouwinitiatieven uit 2013 toegepast. Dit in verband met de toepassing van een overgangstermijn tussen de oude en de nieuwe regeling.

Voorliggend initiatief is opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering door besluit van het Bestuurlijk overleg Wonen van april 2016.

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 door de raad van de gemeente Sittard-Geleen 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 4.1.4 van deze toelichting.

3.4 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 het 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.

Met onderhavig plan wordt voorzien in een uitbreiding van het woningbestand met vijf vrijstaande woningen in het dure segment. Door toevoeging van deze hoogwaardige woningen blijft de gemeente Beek aantrekkelijk voor zowel de eigen inwoners (doorstromers) als nieuwe bewoners. Het plan past dan ook binnen de doelstellingen van 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 de gemeente en de 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.

Spaubeek

In de structuurvisie zijn de ambities per deelgebied opgenomen. Het onderhavige plangebied is gelegen in de kern Spaubeek. Spaubeek is ontstaan door het aaneengroeien van drie linten die het beekdal van de Geleenbeek verbinden met het plateau. De oude linten bepalen grotendeels het karakter van Spaubeek. Hoewel er rond de linten overal verdicht is, zijn de drie linten nog goed herkenbaar. Dit door de typerende ligging aan de voet van de hellingen en de overgang van hoog naar laag en van nat naar droog. Tussen 1950 en nu is het landschappelijke lint langs de Dorpstraat bijna volledig verdicht. Er zijn weinig doorzichten naar het omliggende landschap en de kwaliteiten van het buitengebied en landschappelijkheid. Bijzonder is de natuurlijke open ruimte midden in het oudste deel van het dorp bij de begraafplaats. Een tweede open ruimte is het plein bij de Bongerd.



Voor de kern Spaubeek spelen vooral herstructurering (hetzij op beperkte schaal) en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus een belangrijke rol. Andere ambities zijn het stimuleren en faciliteren van kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen en de opwaardering van openbaar groen. Spaubeek is nadrukkelijk verbonden met het omliggende buitengebied van de gemeente Beek.

Landgoed 'Looiwinkel'

Het onderhavige plan is vastgelegd in de Structuurvisie Beek 2012-2020. In deze Structuurvisie wordt het plan, vanwege de ligging van het plangebied aan de Looiwinkelstraat, het 'Landgoed Looiwinkel' genoemd. In de structuurvisie heeft de gemeente Beek onder andere de ambitie vastgelegd om binnen de gemeente een aantal landgoederen te ontwikkelen. Een beoogde locatie voor een landgoed is de locatie aan de voormalige steenfabriek aan de Looiwinkelstraat, aan de westzijde van Spaubeek.

Om de beoogde ontwikkeling binnen de gemeente Beek in goede banen te leiden is in de structuurvisie een aantal ontwikkelprincipes geformuleerd. Deze ontwikkelprincipes bieden een houvast en inspiratie bij en vormen het richtsnoer bij de uitvoering van de structuurvisie daarmee ook de beoordeling van initiatieven en plannen. De ontwikkelprincipes zijn:

- focus in veelzijdigheid – verscheidenheid in vitaliteit;
- contrast als kwaliteit – verbinding als dynamiek;
- rondje Beek – rijgsnoer van groen, historie, beleving en economie;
- behoud door ontwikkeling – heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren.

Op het onderhavige plan is het ontwikkelprincipe 'focus in veelzijdigheid – verscheidenheid in vitaliteit' van toepassing.

Ontwikkelprincipe 'focus in veelzijdigheid – verscheidenheid in vitaliteit'

In de Toekomstvisie van de gemeente Beek zijn de wensen en ambities van Beek breed geformuleerd en met de toekomstvisie is er voor elk wat wils. Echter, niet alles kan overal. Hoewel het centrale uitgangspunt is het binden van jong en oud aan Beek door behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen en het aantrekkelijk blijven voor bedrijven, mag duidelijk zijn dat niet alles overal kan en dat dit zelfs onhaalbaar is. Het combineren en verweven van wonen en werken is slechts mogelijk tot op zekere hoogte. En in het buitengebied moeten de landbouw als economische functie en functies als natuur en landschap, wonen en toerisme en recreatie elk hun plek blijven houden, zonder dat het een ten kosten van het ander gaat.

Basis van dit ontwikkelprincipe is in de eerste plaats het versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten en potenties als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen. De landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten (de kernkwaliteiten) vormen enerzijds de dragers voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling, maar stellen anderzijds een grens aan ruimtelijke ontwikkelingen. Waar de grens ligt is afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en daarmee van de landschappelijke en cultuurhistorische draagkracht van een gebied of locatie, en deze ecologische draagkracht verschilt per gebied of locatie.

Een tweede basis van dit ontwikkelprincipe vormt het versterken van aanwezige gebruiksfuncties en voorzieningen op de juiste plekken. Of een plek de juiste plek is, is niet alleen afhankelijk van de landschappelijke en cultuurhistorische draagkracht van een gebied of locatie, maar ook van het aanwezige en potentiële economische en sociale draagvlak voor deze functies of voorzieningen, zowel nu als kijkend naar de toekomst (demografische en economische ontwikkelingen). Door uitdrukkelijk te vertrekken vanuit deze draagkracht en dit draagvlak, het slim en gebiedsgericht combineren van verschillende ambities en opgaven en deze integraler en meer in onderlinge samenhang te bezien, kunnen kansen beter worden benut en kan een grotere meerwaarde worden gecreëerd. Deze ecologische draagkracht- op basis van de in een gebied aanwezige kernkwaliteiten



en potenties – en dit sociale en economische draagvlak dwingt zo tot het maken van (weloverwogen) keuzes. Zo is veelzijdigheid niet het gevolg van het niet willen of kunnen maken van keuzen, maar juist het gevolg van het maken van weloverwogen keuzen. Zo is vitaliteit niet een loos begrip, maar krijgt dit juist voor elk thema in elk deelgebied een eigen invulling en betekenis. Juist door het aanbrengen van focus en het benadrukken van onderscheid of verscheidenheid.

Het ontwikkelprincipe ‘focus in veelzijdigheid – verscheidenheid in vitaliteit’ behelst daarmee:

- het goed en nadrukkelijk inventariseren van de ecologische draagkracht van een locatie met het oog op voorgenomen ontwikkelingen aan de hand van de kernkwaliteiten en potenties van een locatie;
- het goed en nadrukkelijk inventariseren van het sociaal en economisch draagvlak van een voorgenomen ontwikkeling (met name op de lange termijn) aan de hand van onder meer de voorzienbare demografische en economische ontwikkelingen en de geldende beleidskaders;
- het combineren van gebruiksfuncties (wonen, werken, recreëren) met de gebiedseigen waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie) met als uitdaging om de nieuwe of verder te ontwikkelen bestaande gebruiksfuncties zodanig in te passen en vorm te geven dat integratie met en verdere versterking van de gebiedseigen waarden mogelijk wordt in directe samenhang met de omgeving;
- mensen maken de plek: mensen ontlenen mede hun identiteit en trots aan de plek waar zij wonen en waar zij activiteiten kunnen ontplooiën. Er moet ruimte worden geboden voor activiteiten (wonen, werken en vrije tijd) die bijdragen aan de levendigheid en de sociale cohesie in de gemeente.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van vijf vrijstaande woningen aan de westelijke dorpsrand van Spaubeek. Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de in de Structuurvisie 2012-2020 geformuleerde ambitie om in de gemeente Beek een kwalitatief hoogwaardige en onderscheidende woonlocatie te creëren.

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.

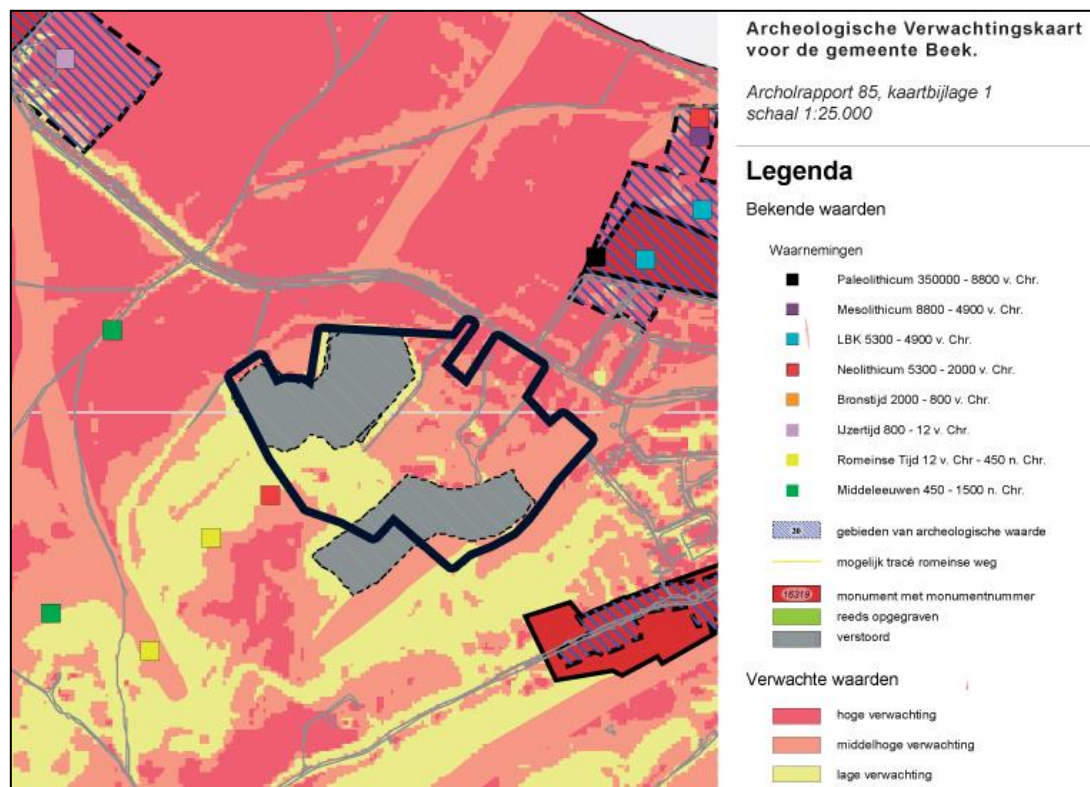
In het kader van de nieuwe Monumentenwet zal bij ruimtelijke ontwikkelingen van gemeenten een oordeel worden verwacht over de omgang met bekende of te verwachten archeologische waarden. Daarbij speelt niet alleen het archeologisch belang een rol, maar ook vaak een economisch of sociaal belang. Om tot 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.

De gemeente Beek heeft Archol opdracht gegeven een gemeentelijk beleidsplan op te stellen. Het 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.

Onderhavig plangebied heeft gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde en gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde en een gedeelte van het plangebied is reeds verstoord. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Beek weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid middels een zwarte omlijning.



De wijze waarop in het onderhavige plan met het aspect archeologie rekening wordt gehouden, is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het meest gevoelige huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

BKK Bodemadvies, "Verkennd bodemonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek", rapportnummer 13140.BKK, d.d. 17.07.2013

Door BKK Bodemadvies is het 'Verkennd bodemonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek' uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven. Het volledige onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusies

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de westelijke dorpsrand van Spaubeek en de hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige steenfabriek "De Renkoave" aan de Looiwinkelstraat 14 te Spaubeek.

Vooronderzoek

Uit de beperkte gegevens uit archieven en websites is een onderzoeksstrategie vastgesteld die overeenkomt met de strategie die is beschreven in het bodemonderzoeksrapport van Intron en Heidemij (1994). Uit de archieven blijkt niet dat in de Steenfabriek bakstenen en dakpannen zijn geverfd en geglazuurd. De bedrijfsactiviteiten (1900-1973) bestonden uit het ontgraven van klei op het perceel (± 11 ha), het vormgeven in het persgebouw, het bakken in twee ringovens, het drogen in droogloodsen en het opslaan van de bakstenen en dakpannen in opslagloodsen op eigen terrein. De ovens werden gestookt met steenkool. Er was een HBO-tank aanwezig, waarschijnlijk om het nabijgelegen kantoor te verwarmen. Uit het vooronderzoek zijn enkele 'verdachte' locaties (A tot en met E, ± 2 ha) afgeleid, die in het bodemonderzoek apart zijn onderzocht. In principe worden alleen verontreinigingen verwacht met olie (HBO, onderhoud machines en wagenpark) en PAK's (opslag kolen en verbrandingsresten uit de ovens). Omdat de kleiputten allen zijn aangevuld tot maaiveld zijn de locaties van de voormalige kleiputten verdacht op het voorkomen van bouw- en sloopafval en huishoudelijk afval. Uit de topografische kaarten is de locatie van de kleiputten afgeleid en op bijlage 3 van het onderzoeksrapport zichtbaar gemaakt. Deze locaties bleken ook in het veld zichtbaar. De rest van het terrein, dat voornamelijk agrarisch in gebruik is met natuurwaarden, heeft de onderzoekshypothese 'onverdachte locatie' (deellocatie F, ± 9 ha).

Uitvoering bodemonderzoek

In de week 19 tot en met 25 juni 2013 zijn in totaal 85 boringen geplaatst conform de onderzoeksstrategie beschreven in paragraaf 3.2 van het onderzoeksrapport. De bodem bestaat vrijwel overal uit leem (löss), behalve ter plaatse van funderingen van de fabriek en opslagterrein. De funderingslagen (al dan niet onder asfalt) bestaan geheel uit baksteenfragmenten. Er zijn relatief weinig andere bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Uitzondering is de locatie van een stort dat officieel tussen 1975 en 1980 in gebruik is geweest voor bouw- en sloopafval en voor huishoudelijk afval. Binnen de stortlocatie stuiten de handboringen op ± 1 m-mv. Ter plaatse van de voormalige kleiputten tonen boringen tot 2 m-mv en enkele tot 3 m-mv geen bodemvreemd materiaal aan. Uitzondering vormen de boringen 21, 53 en 73, waar wel



afval in de ondergrond is aangetroffen. In boring 14 is onverwacht op ± 1 m-mv gestuit op grind en silex dat ook in het stortgebied in de bodem zit.

Toetsing hypothese

De bodemonsters en analyses hebben de volgende resultaten opgeleverd:

- Deellocatie A: er zijn geen bodemverontreinigingen aangetroffen. De hypothese verdachte locatie kan worden verworpen;
- Deellocatie B: er zijn geen olieverontreinigingen aangetroffen. De hypothese verdachte locatie kan worden verworpen.
- Deellocatie C: waar in de bovengrond bijmengingen met kolengruis worden aangetroffen is de bodem licht verontreinigd met lood (bodemkwaliteitsklasse Wonen). Elders is de bodem niet verontreinigd met de geanalyseerde stoffen. De hypothese wordt aanvaard omdat (lichte) verontreinigingen binnen deze verdachte locaties zijn aangetoond.
- Deellocatie D: binnen de stortlocatie worden bijmengingen met kolengruis, silex, steen, roest e.d. aangetroffen. Hierdoor voldoet de bodem niet aan de bodemkwaliteitsklasse Achtergrondwaarde, maar wel aan de klasse Wonen. Opgemerkt moet worden dat de meeste boringen op ongeveer 1 m-mv zijn gestuit op harde materialen in de bodem. Er kan daarom geen uitspraak worden gedaan over de kwaliteit van de bodem in het stortgebied, anders dan in de bovengrond, die wel is bemonsterd en geanalyseerd;
- Deellocatie E en F: de bodem buiten de verdachte gebieden voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde. Hier wordt de hypothese onverdachte locatie aanvaard. Uitzondering is de bovengrond bij de locatie huishoudelijk stort, waar de concentratie cadmium boven de achtergrondwaarde ligt (bodemkwaliteitsklasse Wonen) en de ondergrond (1,0-2,0 m-mv) in de directe omgeving van het stort (en waarschijnlijk behorende tot het stort), waar de concentratie PAK en zink boven de achtergrondwaarde ligt.

Nergens wordt de tussenwaarde overschreden.

Asbest

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn door de VKB 2008 gecertificeerde veldwerker op het maaiveld van de onderzoekslocatie en in het uitkomende boormateriaal geen asbestverdachte fragmenten waargenomen. Uitzondering is een enkele buis op het maaiveld tussen boring 35 en 85. De hypothese asbest onverdacht (van toepassing op de gehele locatie, behalve de stortplaats) wordt aanvaard.

De hypothese 'verdachte locatie' voor locatie D (en de overige kleiputten) kan niet getoetst worden, omdat onvoldoende boringen door het stortlichaam zijn geplaatst als gevolg van stuit.

Aanbevelingen

Het grootste deel van de onderzoekslocatie kan als schoon worden beschouwd met betrekking tot de geanalyseerde stoffen. Uit de archieven en de resultaten van het bodemonderzoek blijft het echter grotendeels onbekend waarmee de kleiputten zijn opgevuld. In deellocatie D en deels ter plaatse van de kleiputten, stuiten veel boringen op stortmateriaal. Dit lijkt ook aanwezig onder een geplande woning bij boring 12. Het is onbekend waarmee het stort en de kleiputten zijn opgevuld.

Indien er plannen worden ontwikkeld binnen de onderzoekslocatie wordt het aanbevolen om de omvang en de ligging van de verschillende opgevulde kleiputten beter in kaart te brengen en de inhoud te onderzoeken op mogelijke risico's hiervan op de omgeving. Dit is tevens de conclusie in het door Tauw uitgevoerde onderzoek in het stort in 1997 (zie paragraaf 2.3 van het onderzoeksrapport). In de geraadpleegde archieven is weinig bekend over de stortlocaties. Aanbevolen wordt om luchtfoto's op te vragen bij de Topografische Dienst in Emmen (tegenwoordig onderdeel van het Kadaster).



Indien het asfalt van de locatie verwijderd dient te worden is het nodig de kwaliteit (teerhoudendheid) van het asfalt te bepalen conform de CROW 210 (Omgaan met vrijkomend asfalt, 2008).

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend onderzoek in opdracht van provincie Limburg

In opdracht van provincie Limburg is door bureau LievenseCSO een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de afdeklaag waarmee de voormalige stortlocatie die zich binnen het plangebied bevindt is afgedekt.

Onderzoek kwaliteit afdeklaag, locatie Spaubeek 2 te Beek, LievenseCSO, rapportnummer 16B062-1-RAP028.RR.WL, d.d. 24.11.2016

In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, kort beschreven:

Samenvatting en conclusies

Op basis van de chemische analyse van de boven- en ondergrond blijkt dat de afdeklaag maximaal licht verontreinigd is met PAK. Geen van de gemeten gehalten overschrijdt de tussenwaarde. Hieruit wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de bovenste meter van de bodem binnen de contouren van het onderzochte deel van de stortlocatie (perceel 164).

Opgemerkt wordt het volgende:

- het bodemonderzoek heeft zich beperkt tot de bovenste meter. Bij de 'omvangsbepaling' is de kwaliteit van de bodem in bodemlagen dieper dan 1 m-mv niet betrokken;
- er is geen onderzoek uitgevoerd buiten de veronderstelde contour. Met eventuele sterke verontreinigingen buiten de veronderstelde contour is dan ook geen rekening gehouden;
- er is geen asbestonderzoek uitgevoerd. De in dit rapport gepresenteerde beoordeling heeft dus geen betrekking op asbest.

Omdat geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging is de beoordeling op ecologische risico's achterwege gelaten. Het onderzoeksrapport van LievenseCSO is als separate bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de resultaten die uit de uitgevoerde bodemonderzoeken naar voren zijn gekomen, kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit in voldoende mate geschikt is voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

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 geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel



noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek gevelbelasting plan Looiwinkelstraat/Mergelakker, Spaubeek (westelijke dorpsrand), rapportnummer 20154185, d.d. 16.10.2015

Door Bureau Geluid is het 'akoestisch onderzoek gevelbelasting plan Looiwinkelstraat/Mergelakker, Spaubeek (westelijke dorpsrand)(rapportnummer 20134016, d.d. 13.06.2013) uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven. Het volledige rapport van Bureau Geluid is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Inleiding

Het akoestische rapport is benodigd voor de aanvraag van een Hogere Grenswaarde. In dit rapport is de gevelbelasting berekend in het prognosejaar 2015+10= 2025. Tevens is aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor verlaging van de gevelbelasting.

De gevelwering van de te realiseren woningen is niet beschouwd. De planvorming is nog niet in dat stadium. De beschouwing van de gevelwering zal deel uitmaken van de te volgen bouwvergunningsprocedure. De berekeningen van het wegverkeerslawaaï zijn uitgevoerd door middel van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De Wet geluidhinder en het plangebied

De locatie dient getoetst te worden aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

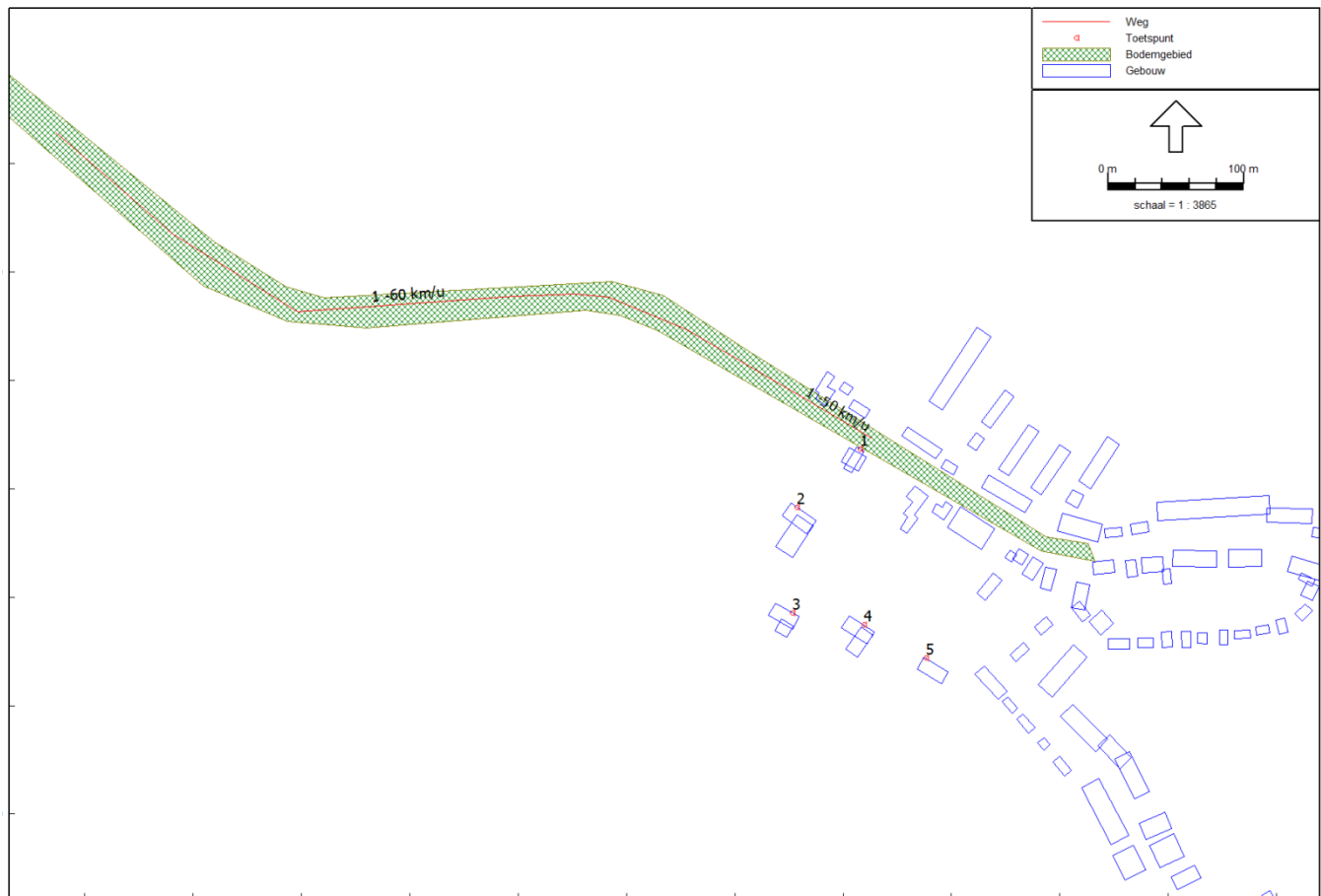
Spoorweglawaaï

De locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaaï.

Verkeerswegen met een wettelijke zone

Op de onderstaande kaart is de maatgevende gezoneerde weg aangegeven waarvan de geluidzone de onderzoekslocatie overlapt. De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Looiwinkelstraat. Deze gaat ter plaatse van de onderzoekslocatie van een 60 km/uur weg over naar een 50 km/uur weg en vervolgens naar een 30 km/uur weg (geen geluidszone),





In de gewijzigde Wet geluidhinder die op 1 januari 2007 in werking is getreden wordt de geluidsbelasting als L_{den} waarde gepresenteerd. De voorkeursgrenswaarden en te realiseren binnenwaarde zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

Omschrijving	Verkeers- lawaai
Voorkeursgrenswaarde	48 dB
Maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning binnenstedelijk	63 dB
Maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning buitenstedelijk	53 dB
Maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning buitenstedelijk	58 dB
Maximaal toelaatbare waarde vervangende nieuwbouw binnenstedelijk gebied	68 dB
Maximaal toelaatbare waarden in geluidgevoelige ruimten	33 dB

Een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde wordt per 1 januari 2007 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Wanneer het college van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststelt, zullen er in de bouwvergunning zodanige maatregelen moeten worden opgenomen dat de geluidsbelasting in de geluidgevoelige ruimten niet meer bedraagt dan 33 dB.

Rekenmethode

Ten behoeve van dit onderzoek is een akoestisch rekenmodel opgezet waarmee op basis van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 geluidsbelastingen kunnen worden berekend.

Aftrek volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder

Krachtens artikel 110 van de Wet geluidhinder mag het berekende resultaat met een waarde worden verminderd alvorens de toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. Voor de Looiwinkelstraat geldt dat de snelheid minder dan 70 km/uur ter plaatse van de onderzoekslocatie is; de toegepaste aftrek bedraagt 5 dB.

Verkeersgegevens*Telgegevens*

De verkeersgegevens van de Looiwinkelstraat zijn aangeleverd door de IMD Beek-Nuth-Stein. Dit betreffen spitsuurgegevens over het jaar 2020. Deze zijn doorgerekend naar etmaalintensiteiten voor het prognosejaar huidig jaar + 10 jaar = 2015 + 10 jaar = 2025. Deze gegevens zijn te vinden in bijlage 1 van het onderzoeksrapport.

Er zijn geen verkeersgegevens bekend. Voor de verkeersverdeling is uitgegaan van een standaard verdeling.

Wegligging

De ligging van de wegen en percelen zijn ontleend aan een kadastrale ondergrond (bron: KaData).

Omgevingskenmerken

De planlocatie en de relevante gebouwen zijn ontleend aan de plantekening zoals weergegeven op de voorgaande pagina.

Waarneemhoogte

De geluidberekeningen zijn uitgevoerd ter plaatse van de meest maatgevende gevels op een waarneemhoogte van 1,5 en 5 meter hoogte.

Berekende geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer

Voor de toetsing aan de voorkeursgrenswaarde dient de aftrek volgens artikel 110 van de Wet geluidhinder te worden toegepast. In de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten gepresenteerd:

Woning – rekenpunt	Geluidbelasting L_{den} <i>inclusief</i> de ingevolge artikel 110 van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek voor jaartal 2025 (dB)
Woning 1-1_B	61-5 = 56
Woning 2-2_B	50-5 = 45
Woning 3-3_B	43-5 = 38
Woning 4-4_B	41-5 = 36
Woning 5-5_B	40-5 = 35

Toetsing aan de grenswaarde voor wegverkeerslawaai

Voor woning 1 en 2 wordt vanwege de Looiwinkelstraat niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. De maximale ontheffingsvoorwaarde voor nieuw te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden.

Voor alle overige woningen wordt vanwege de Looiwinkelstraat wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai.



Maatregelen voor verlaging van de geluidsbelasting

Verplaatsing van de woonlocatie verder van de weg

Het betreft de realisatie van een pand op een beperkt perceel. Verschuiving van de locatie verder van de weg zodat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is derhalve niet mogelijk.

De toepassing van geluidsafschermingen

De toepassing van afschermingen op het perceel in binnen het thans voorliggende plan niet toepasbaar; woning 1 en 2 zouden dan aan meerdere zijden voorzien moeten worden van een geluidswal. Het plan voorziet hier niet in. Een geluidswal of scherm past bovendien niet in het aanwezige straatbeeld.

Maatregelen aan de bron

De Looiwinkelstraat is voorzien van een standaard wegdek. Een maatregel zou kunnen zijn het vervangen van het bestaande wegdek door bijvoorbeeld 'SMA-NL 8'. In bijlage 3 van het onderzoeksrapport is een berekeningsvariant opgenomen, uitgaande van wegdektype 'SMA-NL 8' op de Looiwinkelstraat. Uit deze berekening blijkt dat hierdoor geen voldoende verlaging van de gevelbelasting zou kunnen worden bereikt teneinde te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Aanpassing van de snelheid op het wegvlak binnen de invloedssfeer

De snelheid op de Looiwinkelstraat gaat ter plaatse van de onderzoekslocatie van een 60 km/uur weg naar een 50 km/uur weg en vervolgens naar een 30 km/uur weg (geen geluidszone). In bijlage 4 van het onderzoeksrapport is een berekeningsvariant opgenomen, uitgaande van een snelheid van 40 km/uur op het huidige 50 km/uur deel. Uit deze berekening blijkt dat hierdoor geen voldoende verlaging van de gevelbelasting zou kunnen worden bereikt teneinde te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Gezien de bovenstaande overwegingen zijn de kosten, die gepaard gaan met maatregelen aan de bron, verder niet in beeld gebracht.

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 wegverkeerslawaaï. Voor één van de vijf te realiseren woningen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de aan te vragen hogere waarde.

Woning-rekenpunt	Geluidbelasting L_{den} , inclusief de ingevolge artikel 110 van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek voor jaartal 2025 (dB)	Ten gevolge van de weg
Woning 1-1_B	56	Looiwinkelstraat

Bij het ontwerp van woning 1 dient rekening te worden gehouden met de indeling van de woning voor wat betreft de ligging van geluidgevoelige ruimten en de gevelopbouw. Voor alle overige woningen wordt vanwege de Looiwinkelstraat wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.



Gecumuleerde geluidsbelasting

Er zijn geen andere geluidsbronnen. Het aspect gecumuleerde geluidsbelasting is hier niet van toepassing.

In het kader van de bouwvergunningsprocedure dient in kaart gebracht te worden wat de gevelisolatiewaarde van de woning is. De gevelwering dient zodanig te zijn dat een binnenniveau van maximaal 33 dB wordt gewaarborgd. De gevelwering van de te realiseren woning is niet beschouwd. De planvorming is nog niet in dat stadium. De beschouwing van de gevelwering zal deel uitmaken van de te volgen bouwvergunningsprocedure.

Het onderzoeksrapport van Bureau Geluid is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Voor de realisatie van het onderhavige bouwplan dient procedure Hogere grenswaarde te worden doorlopen.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

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 blootgestelden 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)

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter van een rijksweg, in casu de autosnelweg A76. In het voorliggende plan is echter sprake van de realisatie van woningen. Woningen zijn in termen van dit besluit geen gevoelige bestemming. Het Besluit gevoelige bestemmingen legt derhalve geen belemmering op aan het bouwplan.

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.

Concreet houdt dit in dat ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In onderhavig plan worden vijf woningen gerealiseerd; deze ontwikkeling kan worden gezien als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.1.4 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;



- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en:
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie

De in het onderhavige plan beoogde ontwikkeling, het realiseren van vijf wooneenheden, leidt tot een lichte toename van personen. De realisering van de woningen (kwetsbare objecten) leidt echter niet tot een aanzienlijke toename van het aantal verblijvende personen. De nieuwe woningen dragen echter wel bij aan het groepsrisico, vanwege het permanente verblijf van personen.

Installatie Gasunie

De dichtstbijzijnde risicobron is een gasinstallatie van de Gasunie. Deze risicobron is gelegen ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter. Deze risicobron heeft een 10^{-6} contour van 15 meter. Gezien de afstand tussen het plangebied en de risicobron, vormt de aanwezigheid van deze risicobron dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

Buisleidingen

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 450 meter, bevindt zich een buisleiding van de Gasunie (Z-503-01-KR-011). Uit gegevens van de Gasunie blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de buis zelf ligt. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Luchtvaartverkeer

Door de gemeente Beek wordt een interim-beleid gevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen door de lucht. Voor de 10^{-6} contour en de 10^{-5} contour gelden beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze contouren. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen deze contour. Voor het groepsrisico zijn voor luchtvaartverkeer nog geen normen opgesteld. Het transport van gevaarlijke stoffen door de lucht legt dan ook geen beperkingen op aan onderhavig bestemmingsplan.

Autosnelweg A76

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 500 meter is de autosnelweg A76 gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico bedraagt op het meest nabij gelegen wegvak (L93) 6 meter, gemeten vanaf de as van de weg. Ten aanzien van het groepsrisico geldt conform het Bevt dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld indien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een afstand groter dan 200 meter tot de weg. Aangezien de afstand tussen het plangebied en het betreffende wegvak circa 500 meter bedraagt, vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de autosnelweg A76 geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan. Het bouwplan voorziet in de realisering van vijf wooneenheden. Ondanks dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de A76 (355 meter), kan worden gesteld dat de toename van het aantal personen door de realisatie van het plan dermate gering is, dat nadere maatregelen achterwege kunnen blijven.



Bedrijf W.M. Janssen Spaubeek

Ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1.000 meter is het bedrijf 'W.M. Janssen' gelegen. Het betreft een landbouwbedrijf. De risicobron die op het bedrijfsperceel van dit bedrijf aanwezig is heeft een 10^{-6} contour van 20 meter. Gezien de ruime afstand tussen deze risicobron en het plangebied, vormt deze risicobron geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

Voncken Grondverzet & Bestrating

Ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1100 meter is het bedrijf 'Voncken Grondverzet & Bestrating' gelegen. Op het bedrijfsperceel van dit bedrijf bevindt zich een risicobron met een 10^{-6} contour van 20 meter. Ook deze risicobron vormt geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

4.2 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten 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. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. 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 watersaangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m².

Infiltratieonderzoek

Infiltratie-onderzoek Spaubeek, Looiwinkelstraat, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 13140B.BKK, d.d. 04.07.2013

Conclusies en aanbevelingen

Voor de realisatie van een toekomstige infiltratievoorziening is middels het uitgevoerde onderzoek inzicht verkregen in de doorlatendheid van de bodem, ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Hiertoe zijn een viertal infiltratieboringen INF01, INF02, INF03 en INF04 verricht.

De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie is globaal tot 5,0 m-mv overwegend te omschrijven als zwak zandig leem. Binnen een diepte van 5 m-mv wordt geen freatisch grondwater aangetroffen.

Uit de meetresultaten volgens de Falling head-methode blijkt dat op basis van de classificatie in de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van boring INF01 en INF03 (traject 1,0-2,0 m-mv), INF02 en INF04 (traject 2,0-3,0 m-mv) als vrij goed tot goed doorlatend wordt beoordeeld. Ondanks de aanwezigheid van leem is niet duidelijk waardoor dit komt. Ondergrondse breuken/leidingen kunnen hiervan de oorzaak zijn.



De onderzochte bodempakketten binnen het projectgebied bieden vrij goed tot goede mogelijkheden om het hemelwater te infiltreren.

Het rapport van BKK Bodemadvies B.V. is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uiteenzetting noodzakelijke infiltratiecapaciteit

Binnen het plangebied worden vijf bouwkvavels ontwikkeld. Deze bouwkvavels hebben verschillende oppervlakten. Ieder bouwkvavel mag, volgend uit de regels van het bestemmingsplan, voor maximaal 70% worden bebouwd. In de onderstaande tabel zijn de totale oppervlakten van de bouwkvavels alsmede de oppervlakten alsmede de maximale bebouwingsoppervlakten weergegeven:

Bouwkvavel	Oppervlakte bouwkvavel	70% bebouwingsoppervlak
A	600 m ²	420 m ²
B	900 m ²	630 m ²
C	900 m ²	630 m ²
D	955 m ²	668,50 m ²
E	900 m ²	630 m ²
Totaal bebouwingsoppervlak		2.978,50 m²

In totaal kan er maximaal 2.978,50 m² bebouwd worden binnen de vijf te ontwikkelen bouwkvavels. Bij ieder bouwkvavel wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd die genoeg capaciteit heeft om 45 mm water op eigen terrein te bergen.

Daarnaast wordt er binnen het plangebied een wegenstructuur aangelegd. De oppervlakte van deze wegverhardingen bedraagt 1.601 m². Het hemelwater afkomstig van deze wegverhardingen wordt geborgen middels een infiltratiebuffer met een capaciteit van 55 m³. In het landschapsplan van Heusschen-Copier, dat als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan is bijgevoegd (zie *themakaart '4.13 Water'*) is de situering van de benodigde infiltratievoorzieningen weergegeven.

Wateradvies waterschap Roer en Overmaas

Op 19 augustus 2013 is door de initiatiefnemer van het onderhavige plan een verzoek ingediend bij het Watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas voor het geven van een wateradvies. Per brief d.d. 12.09.2013 heeft het waterschap Roer en Overmaas medegedeeld dat het plan aan alle uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en aan de richtlijnen voor dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen voldoet. Zij gaven derhalve een positief wateradvies.

De brief van het waterschap Roer en Overmaas is als separate bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

4.3 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.



Ter voorbereiding op de realisatie van het voorliggende plan is door Archeodienst B.V. een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten van het onderzoek uiteengezet.

Archeologische bureaustudie en Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase Looiwinkelstraat te Spaubeek, Archeodienst B.V., rapportnummer 419, d.d. 20.02.2014

Conclusie

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen. In paragraaf 4.2 wordt antwoord gegeven op de onderzoeksvragen zoals die voorafgaand aan het onderzoek zijn geformuleerd.

Conclusie/beantwoording onderzoeksvragen

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?*
De natuurlijke ondergrond bestaat uit zwak tot sterk zandige leem (ook wel löss genoemd), waarbij in het geval van een vrijwel intacte bodem ook een sterk tot uiterst zandige kleilaag aanwezig is (boring 3, 4, 5, 7, 8, 10 en 14). De boringen 6, 11, 12, 15 en 18 zijn gestuit op puin, waardoor de natuurlijke ondergrond niet kon worden aangeboord. De meeste van deze boringen liggen in oude kleiwinningsputten, die waarschijnlijk zeer diep ontgraven zijn en waar de natuurlijke ondergrond niet binnen 2,5 m-mv worden aangetroffen. In de boringen 3, 4, 5, 7, 8, 10 en 14 is een intacte tot vrijwel intacte radebrikgrond aangetroffen, die zich kenmerkt door de aanwezigheid van een iets stugger en kleiiger laag, Bt-horizont, binnen het leempakket. In de boringen 8 en 10 was onder de Ap-horizont zelfs nog de E-horizont van de radebrikgrond aanwezig en in de andere hierboven genoemde boringen was de bovengrond verstoord. De boringen 3, 5, 10 en 14 liggen binnen het voormalige fabrieksterrein, wat aangeeft dat daarbinnen nog delen aanwezig zijn waar de bodem intact is en dus ook de eventueel aanwezige archeologische resten. In de boringen 9, 13 en 17, die in het droge dal liggen, is onder de Ap-horizont direct leem van de C-horizont aangetroffen. Gezien de geelbruine kleur en het wat vuil aandoende uiterlijk van de leem betreft het hier colluvium. In de boringen 1, 2, 6, 11, 12, 15, 16 en 18 is de bovengrond verstoord tot een diepte van respectievelijk 70, 80, 30, 100 en 100 cm beneden maaiveld. Hierbij zijn de boringen 6, 11, 12, 15 en 18 gestuit op puin.
- *Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?*
Op basis van het bureauonderzoek was een lage archeologische verwachting voor de perioden Midden-Paleolithicum tot en met Mesolithicum, een middelhoge verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd opgesteld. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat deze verwachtingen gehandhaafd kunnen blijven.
- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?*
De voorgenomen graafwerkzaamheden vormen binnen de zones waar intacte of deels intacte radebrikgronden aanwezig zijn een bedreiging voor het archeologische bodemarchief.

Advies

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst B.V. een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Aanbevolen wordt archeologische begeleiding toe te passen.

Ook kan worden gekozen voor een proefsleuvenonderzoek, zoals de adviseur (dhr. Kortlang) van de gemeente Beek heeft aangegeven bij de beoordeling van het conceptrapport. Wel dient men dan bij de aanleg van de drie westelijke proefsleuven rekening te houden met het aanwezige bos (jonge boomopshot), bebouwing, asfaltverharding en puinverharding.



Gezien het voorkomen van asfaltverharding en de aanwezigheid van puin in een groot deel van het plangebied wordt aanbevolen om in de zones waar radebrikgronden (zie onderstaande afbeelding) aanwezig zijn de geplande bouwwerkzaamheden (huizenbouw en wegaanleg) archeologisch te begeleiden. Dit geldt voor de locaties waar een intacte of vrijwel intacte radebrikgrond is aangetroffen.

Voor een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE worden de werkzaamheden en de randvoorwaarden van de begeleiding vastgelegd.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst B.V. erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Beek) die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. Ook verdient het aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

Voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden zal in overleg met de gemeente Beek worden besloten welke methode (archeologische begeleiding of proefsleuvenonderzoek) gehanteerd zal worden.

Het onderzoeksrapport van Archeodienst B.V. is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Flora en fauna

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. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of 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. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van)



beschermde plan- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Bureau Meervelt, "Inventarisatie beschermde natuurwaarden Kleiput Spaubeek", rapportnummer 13-017, d.d. 05.08.2013

In 2012 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar aanleiding van het voornemen om vijf woningen te realiseren op het terrein van de voormalige steenfabriek in Spaubeek. In deze quickscan werd vastgesteld dat beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn waarmee in de planvorming en uitvoering rekening gehouden moet worden.

Door Bureau Meervelt is vervolgens een inventarisatie van beschermde natuurwaarden in het onderhavige plangebied uitgevoerd. De resultaten van deze inventarisatie worden in het navolgende beknopt weergegeven.

Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied ligt aan de zuidzijde van de Looiwinkelstraat aan de westzijde van Spaubeek. Het wordt aan drie zijden omringd door landbouwgronden. In de noordoosthoek heeft het gebied aansluiting op de bebouwde kom van Spaubeek. Het onderzoeksgebied voor het onderzoek is ruimer gekozen dan het uiteindelijke plangebied, om de betekenis van het plangebied voor de omgeving in beeld te kunnen brengen.

Resultaten

Das

Tijdens het veldbezoek werd vastgesteld dat in het onderzoeksgebied een grote burcht met meerdere pijpen aanwezig is. De burcht is op basis van het uitgebreide gangenstelsel en de diverse bijburchten/ pijpen al lange tijd in gebruik. Rond de pijpen werden belopen wissels aangetroffen, die zeer frequent worden gebruikt. Ook werden plaatselijk graafsporen en uitwerpselen aangetroffen. Aan de noordwestzijde van het plangebied zijn rasters geplaatst, waarschijnlijk om te voorkomen dat Dassen schade aanbrengen aan de noordwestelijk daarvan gelegen akkers. Langs de rasters zijn graafsporen zichtbaar. Het gehele plangebied en onderzoeksgebied kan worden beschouwd als geschikt leefgebied voor de Das. Gezien de sporen en de afstand vindt uitwisseling plaats tussen de bewoningslocaties in de kleiput en de bewoningslocaties in Vrouwenbos.

De bewoningslocaties in de kleiput staan in de huidige situatie onder druk. Het agrarisch gebruik vindt zover mogelijk in de randen plaats en de oostrand van de kleiput wordt slecht beheerd. Hier groeit een houtwal waarbij het lijkt alsof het afgezette hout gestort is op wissels en ingangen van (vlucht)pijpen. De functionaliteit van deze oostkant daardoor beperkt. Het grasland in het onderzoeksgebied wordt bemest en is daardoor optimaal geschikt als foerageergebied. In Vrouwenbos zijn zeer veel sporen van Das aanwezig, zowel burchten als wissels. Het bos is in beheer bij Natuurmonumenten. Tussen beide bewoningslocaties vindt ongehinderd uitwisseling plaats. Het tussenliggende gebied bestaat uit bos.

Vleermuizen

Tijdens het eerste veldbezoek werd vastgesteld dat de opslagruimte (het stenen gebouw naast de nieuwbouw Renkoave) aan de noordkant een open rand heeft tussen de muren en het dak. Hierdoor kent het gebouw geen bufferende werking, waardoor tijdens koude winterperioden de temperatuur onder nul daalt. Ook is de luchtvochtigheid in het gebouw hierdoor laag. Door deze combinatie van factoren is het gebouw ongeschikt als overwinteringslocatie voor vleermuizen.

Tijdens het tweede bezoek is nagegaan of vleermuizen uit de opslagruimte wegvlogen. De gehele schemerperiode is gepost (met gebruik van bat-detector en verrekijker). Uitvliegende vleermuizen werden niet vastgesteld. Wel werden kortstondig foeragerende exemplaren rond het bosje waargenomen: Gewone dwergvleermuis (1) en Laatvlieger (1). Tijdens het derde bezoek is



nagegaan of vleermuizen de opslagruimte invlogen. Invliegen is niet waargenomen. Wel werd op vier momenten een Gewone dwergvleermuis foeragerend waargenomen. Naar verwachting ging het om hetzelfde dier, mogelijk twee exemplaren. Het gehele plangebied is geschikt als foerageergebied.

Buizerd

Tijdens het eerste veldbezoek zijn alle potentieel geschikte bomen gecontroleerd op de aanwezigheid van neten en/of bewoningssporen van Buizerd. Nesten werden niet aangetroffen. Tijdens de veldbezoeken werden geen Buizerds waargenomen. De betekenis als foerageergebied kon niet nader in beeld gebracht worden. Aangenomen mag worden dat de graslanden onderdeel uitmaken van het foerageergebied.

Steenuil

Tijdens de veldbezoek is de opslagruimte (het gebouw direct grenzend aan de Renkoave) onderzocht op de aanwezigheid van Steenuilen (en andere uilen). In het plangebied en rond het gebouw werden geen exemplaren of bewoningssporen (braakballen, krijtstrepen, veren, prooiresten en indicaties van nesten) aangetroffen. Navraag bij diverse omwonenden leverde geen aanvullende informatie op, de gevraagde personen hadden nog nooit een uil gezien of gehoord rond het gebouw. Naar verwachting is de opslagruimte niet van betekenis als broedgelegenheid voor de Steenuil, maar maakt het plangebied wel deel uit van het foerageergebied.

Overige beschermde soorten

Het onderzoeksgebied is van betekenis als broedgebied voor diverse soorten broedvogels. Andere beschermde soorten uit tabel 2 of 3 werden niet waargenomen in het onderzoeksgebied.

Analyse

Das

Burchten en vluchtpijpen: de meest westelijk gelegen kavelgrens ligt op circa 40 meter van de rand van de kleiput waar vluchtpijpen aanwezig zijn. Het dichtstbijzijnde huis wordt gebouwd op circa 100 meter afstand van deze rand. De afstand tot de eerste burcht is enkele tientallen meters groter. De burchten en vluchtpijpen in het plangebied en onderzoeksgebied blijven onaangetaast door de voorgenomen ontwikkeling; ook de toegang tot de burchten en vluchtpijpen blijft vrij. In het plangebied worden twee struinpaden aangelegd/in gebruik genomen. Deze liggen op geruime afstand van de burchten en pijpen. De voorgenomen ontwikkeling om het semi-toegankelijke deel in te richten en te beheren als agrarisch gebied met hoge natuurwaarden of natuurgebied biedt kansen om de kwaliteit van het leefgebied rondom de burchten te verbeteren. Het intensieve agrarisch gebruik grenzend aan de burchten verdwijnt daarmee en houtwallen kunnen op een natuurvriendelijke manier onderhouden worden, waardoor de geschiktheid voor Dassen toeneemt.

Foerageergebied: voor de indicatieve ligging van het leefgebied is gebruik gemaakt van de in de Methodiek Natuurcompensatie Limburg gehanteerde stralen (preferent leefgebied: straal 50-500 meter, foerageergebied: straal 500-1200 meter en uitloopgebied: straal 1200-1600 meter). Het plangebied en de bouwkavels liggen geheel in het preferent leefgebied en wordt als zodanig naar verwachting ook gebruikt (gronden zijn voedselrijk en toegankelijk). Ervan uitgaande dat de toekomstige bouwkavels ontoegankelijk worden gemaakt voor Dassen, vindt een verlies van bijna 2,3 ha aan foerageergebied plaats (1,3 ha akker, een kleine oppervlakte aan bos en ruim 1 ha bemest grasland). Gezien de voorgenomen inrichting van het semi-openbaar terrein en de ruime alternatieve foerageermogelijkheden buiten het plangebied kan worden volstaan met mitigatie in het plangebied zelf. De kwaliteit van het foerageergebied in een deel van het plangebied verbetert daardoor ter compensatie van het foerageergebied dat verloren gaat. Dit gebeurt onder meer door de aanleg van bosjes (circa 4500 m²). Door het nemen van mitigerende maatregelen is het behoud van de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen gewaarborgd. Indien deze maatregelen uitgevoerd worden hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. De mitigerende maatregelen kunnen indien gewenst wel voorgelegd worden aan de Dienst Regelingen ter goedkeuring.



Wissels en mitigatieroutes: omdat de voorgenomen ontwikkelingen plaatsvinden aan de rand van de bebouwde kom, vindt geen doorsnijding plaats van leefgebied. Bestaande uitwisselingsmogelijkheden met andere burchtlocaties en met foerageer- en uitloopegebieden blijven behouden en worden uitgebreid door de aanleg van bosjes.

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoek werden geen uit- of invliegende vleermuizen waargenomen of sporen die wijzen op de aanwezigheid van een kraam- of zomerverblijf. Incidenteel verblijf van vleermuizen kan echter nooit helemaal nooit uitgesloten worden. Om die reden kunnen tijdens de sloop uit voorzorg mitigerende maatregelen genomen worden. Het plangebied blijft behouden als foerageergebied voor vleermuizen. Door de voorgenomen ontwikkeling (aanleg beplanting en tuinen) wordt de kwaliteit van het foerageergebied voor vleermuizen vergroot. Een ontheffing is niet nodig.

Buizerd

Vaste verblijfplaatsen zijn niet aanwezig in het plangebied. Het plangebied maakt mogelijk wel deel uit van het foerageergebied van deze soort. Deze foerageerfunctie blijft voor een groot deel behouden door de groene inrichting in een groot deel van het plangebied. Gezien het foerageergebied dat behouden wordt en het omliggende aanwezige foerageergebied behoudt een eventueel nabij gelegen nestlocatie zijn functionaliteit. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

Steenuil

Gezien het ontbreken van waarnemingen van deze soort tijdens de veldbezoeken mag aangenomen worden dat deze soort niet broedt in de opslagloods. Steenuilen zijn heel plaatstrouw en verblijven ook buiten het broedseizoen in de buurt van de nestlocatie. De trefkans wordt wel lager vanwege de verborgen leefwijze buiten het broedseizoen. Ten aanzien van het gebruik van het plangebied als foerageergebied geldt hetzelfde als voor Buizerd. Het aanvragen van een ontheffing van deze soort eveneens niet nodig.

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen voor de Das

De functies die het gebied voor de Das vervult, moeten duurzaam behouden blijven. Om dit te bewerkstelligen dienen de volgende mitigerende maatregelen genomen te worden:

Voorafgaand aan de inrichting:

- de aannemer dient op de hoogte gebracht te worden van de aanwezigheid van een dassenburcht in de omgeving van het bouwterrein;
- werkzaamheden worden enkel uitgevoerd tussen 07:00 en 17:00; de kans op verkeersslachtoffers door de uitvoering van de werkzaamheden is nihil;
- toegang van bouwverkeer tot de bouwpercelen dient via de noordkant gerealiseerd te worden ter ontlasting van het dassenleefgebied (dus geen bouwverkeer langs de kleiput).

Burchtlocaties en vluchtpijpen;

- de burchten, vluchtpijpen en ruime omgeving dienen vrij te blijven van activiteiten die verstorend zijn of een verslechtering veroorzaken van het leefgebied;
- het beheer van de houtwallen waarin de pijpen aanwezig zijn, dient afgestemd te worden op de aanwezigheid van de dassen;
- de houtwal op de zuidooststrand van de kleiput dient opgeschoond te worden zodat vluchtpijpen en wissels weer bereikbaar worden;
- indien ten behoeve van het beheer kapwerkzaamheden rondom de burcht worden uitgevoerd dient te worden voorkomen dat de bomen in de richting van de burcht vallen;



- Dassen zijn in de voortplantingstijd (maart tot juli) gevoelig(er) voor verstoring van de burchten. De werkzaamheden worden buiten deze periode uitgevoerd;
- De periode waarin de werkzaamheden plaatsvinden wordt zo kort mogelijk gehouden;
- Dassen zijn zeer gevoelig voor verstoring door honden. In de toekomstige semi-openbare ruimte dienen loslopende honden geweerd te worden bij de kleiput.

Mitigatie verlies foerageergebied:

- Het verlies van foerageergebied wordt voor een klein deel gemitigeerd door het aanleggen van bosjes. Hierdoor wordt de dekking in het gebied vergroot en de bosjes bieden op termijn een gevarieerd menu;
- Om verder in het verlies van geschikt foerageergebied te voorzien, dient een kleine hoogstamfruitboomgaard te worden aangelegd. Bij voorkeur wordt hier een variatie van (oude) rassen aangeplant, met een grote spreiding in rijping van de vruchten. Valfruit is dan gedurende een deel van het jaar een goede (aanvullende) voedselbron voor Dassen;
- De hoogstamfruitboomgaard kan worden omzoomd met een haag (met inheemse soorten) of indien deze wordt aangelegd in de kleiput door (de al aanwezige) houtwallen. Bij voorkeur worden meerdere hagen aangeplant, die als geleiding tussen de locatie van de burcht en de hoogstamfruitboomgaard fungeren.

Mitigerende maatregelen voor vleermuizen

Mitigerende maatregelen tijdens slopen:

- Slopen wordt uitgevoerd door middel van strippen, oftewel voorzichtig verwijderen van onderdelen van het dak voorafgaan aan verdere sloop;
- De voor vleermuizen meest gunstige periodes om te slopen bij dit gebouw dat alleen buiten de winterperiode geschikt als verblijfplaats:
 - **november tot maart.** na die periode komen de dieren uit winterslaap en kunnen ze (incidenteel) weer gebruik gaan maken van opstallen zoals in het plangebied;
 - indien tijdens de sloop onverhoopt toch (lethargische) vleermuizen worden aangetroffen, dienen de dieren met rust te worden gelaten en dient het sloopwerk op deze plek (tijdelijk) stilgelegd te worden. De dieren kunnen dan op eigen kracht een andere verblijfplaats opzoeken.

Niet verplicht maar wel aan te bevelen is in de nieuwbouw nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren.

Mitigerende maatregelen overige soorten

Eventueel aanwezige broedende vogels genieten een strikte bescherming en mogen niet worden verstoord. Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd buiten de broedtijd (periode 15 maart – 15 juli).

Het onderzoeksrapport van bureau Meervelt is als separate bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig welke moet worden voorzien van een juridisch planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



5 Planbeschrijving

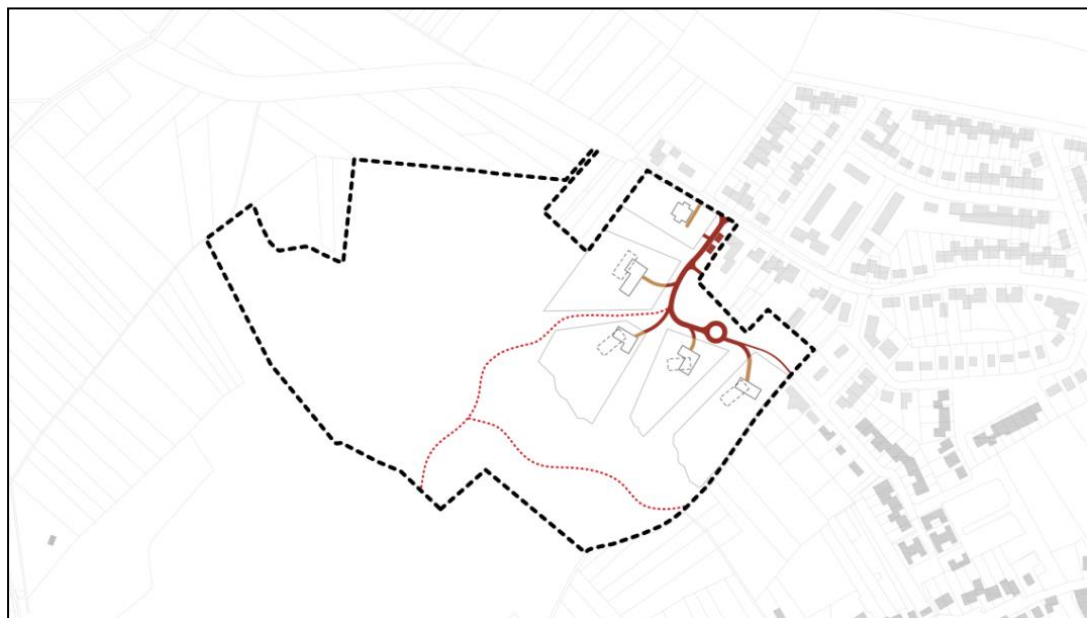
5.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Door bureau Heusschen Copier is een stedenbouwkundig ontwerp ten behoeve van het onderhavige plan vervaardigd. Het plan voorziet in de realisatie van vijf vrijstaande woningen op het perceel gelegen aan de zuidzijde van de Looiwinkelstraat, aan de westrand van de kern Spaubeek.

Positief eindadvies Kwaliteitscommissie Limburg

Het ontwerp van Heusschen Copier, dat tevens voorziet in de noodzakelijke maatregelen in het kader van de landschappelijke inpassing en natuurcompensatie, is ter advisering voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. De dato 21 december 2015 heeft de commissie een positief eindadvies uitgebracht. Dit positieve eindadvies van de Kwaliteitscommissie Limburg is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Het landschappelijk inrichtingsplan dat is opgesteld door Heusschen Copier is als bijlage 1 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Middels een voorwaardelijke verplichting is een koppeling gelegd tussen de realisatie van het landgoed en de uitvoering van de benodigde maatregelen. Deze voorwaardelijke verplichting houdt in dat het landgoed gerealiseerd mag worden onder voorwaarden dat de landschappelijke inpassing en natuurcompensatie plaatsvindt zoals dit in het landschappelijk inrichtingsplan is vastgelegd.

Op de onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp van het onderhavige plan inclusief de ontsluiting van het gebied weergegeven (bron: Heusschen Copier). Deze afbeelding geeft een impressie van het mogelijke eindbeeld.



.....	plangrens
	erftoegangsweg
	oprit op privé terrein
.....	struinp pad

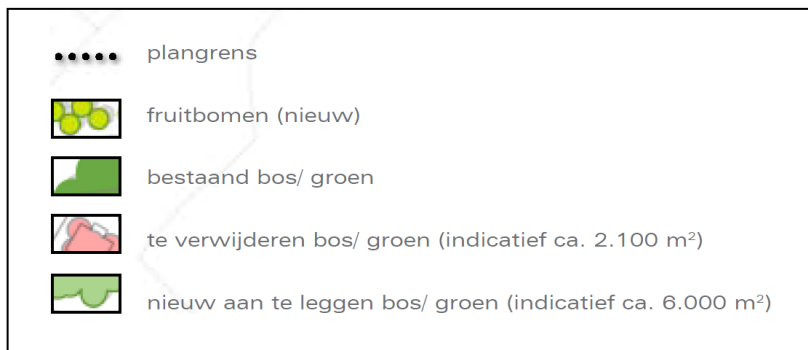
Voor de uiteindelijke bouw van de woningen wordt in het bestemmingsplan een bouwvlak met een bebouwingspercentage vastgelegd, waardoor enige flexibiliteit voor wat betreft de voetprint van de woningen mogelijk is. In het Beeldkwaliteitplan, dat voor deze locatie is opgesteld, worden de kaders waarbinnen de toekomstige woningen ontworpen kunnen worden, vastgelegd. Het Beeldkwaliteitplan is als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

5.2 Groenstructuur

In het plangebied zal circa 2.100 m² aan groen worden verwijderd. Ter compensatie wordt hiervoor circa 6.000 m² aan groen teruggebracht. Per saldo betekent dit een toename van 3.900 m². Tevens zal een gedeelte van het bestaande groen in het plangebied aanwezig blijven. In het zuidelijke deel van het plangebied worden twee cluster van fruitbomen aangeplant. Zowel de fruitbomen als het nieuw aan te planten groen zullen zodanig worden gesitueerd dat er sprake is van een optimale landschappelijke inpassing van het woningbouwplan in de omgeving.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van de groenstructuur die in het plangebied gerealiseerd zal worden (bron: Heusschen Copier):





Belangrijke kwaliteitsaspecten in het voorliggende ontwerp worden gevormd door de bebouwing met een lage intensiteit en de landschappelijke inpassing van het woningbouwplan in de omgeving. Een groot deel van het plangebied wordt dan ook ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden.

Op de onderstaande situatietekening is het eindbeeld van het plangebied weergegeven (bron: Heusschen Copier):



5.3 Bouwplankaders

Het bouwkwelvoorstel voorziet in vijf bouwvlakken. Binnen elk bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd. De bouwvlakken hebben een oppervlakte van respectievelijk 600 m², 900 m², 900 m², 955 m² en 900 m². Op de onderstaande afbeelding zijn een plattegrond van het bouwkwelvoorstel en de bijbehorende legenda weergegeven:



De bouwvlakken mogen elk voor maximaal 70% worden bebouwd. Dit levert een maximale bebouwde oppervlakte op van respectievelijk 574 m², 630 m², 630 m², 668 m² en 630 m². De onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Meer informatie over de bepalingen die in de bestemmingsregels zijn opgenomen is verwoord in hoofdstuk 6.2.4 van deze toelichting.

5.4 Beeldkwaliteitplan 'Landgoed Looiwinkel'

Naast het voorliggende bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek, waarin regels en toelichting zijn opgenomen waar de te realiseren woningen aan moeten voldoen, is er een Beeldkwaliteitplan voor deze ontwikkeling geschreven. Dit beeldkwaliteitplan biedt de bouwheer en de adviseurs richtlijnen waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking moet plaats vinden in dit unieke landschap. Deze richtlijnen zijn met referentiebeelden verduidelijkt. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 2 bij de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



6 Het plan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en 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 een basis te bieden voor het realiseren van twee kwalitatief hoogwaardige bouwkeuzen aansluitend aan de lintbebouwing van Kelmond. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien het plan stedenbouwkundig en landschappelijk reeds is uitgewerkt is het bestemmingsplan zo gedetailleerd mogelijk vormgegeven om in de nodige rechtszekerheid voor belanghebbenden te voorzien.

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 aangegeven 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 SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek' 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 aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOIWINKEL15 (met hierachter de status van het plan).

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

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) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, 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 er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven 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 het Bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg als aanduiding opgenomen; deze aanduiding gaat vergezeld van regels, waarbij tevens een koppeling is gelegd naar de Omgevingsverordening Limburg (OvL);
- 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. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig de bestemmingsregels opgenomen.
- 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 bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, 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 Groen:

Deze bestemming is gegeven aan de gronden gelegen tussen de Looiwinkelstraat en de verkeersaansluiting richting het nieuwe Landgoed Looiwinkel. Op deze gronden mogen uitsluitend groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd alsmede één inrit per woning met een maximale breedte van 5 meter.. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt tot uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze



mogen maximaal 3 meter hoog zijn, met uitzondering van de straatverlichting, die maximaal 8 meter hoog mogen zijn.

Artikel 4: enkelbestemming Natuur:

De bestemming 'Natuur' is gegeven aan de tussen de woonpercelen gelegen gronden en de gronden ten zuidwesten van de woonpercelen. De bestemming is primair gericht op het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Daarnaast vindt binnen deze bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan (sg-ip)', die over de gehele natuurbestemming is gelegen, de landschappelijke inpassing conform het als bijlage 1 bij deze regels gevoegd landschappelijk inrichtingsplan. Deze landschappelijke inrichting is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de bestemming 'Wonen – Landschappelijk wonen'.

Artikel 5: enkelbestemming Tuin:

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de gronden rondom de bouwvlakken ten behoeve van de beoogde woningen. Deze gronden betreffen de delen van de woonpercelen die niet bebouwd mogen worden. Deze gronden worden uitsluitend als tuin gebruikt. . Daarnaast vindt binnen deze bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan (sg-ip)', die over de gehele natuurbestemming is gelegen, de landschappelijke inpassing conform het als bijlage 1 bij deze regels gevoegd landschappelijk inrichtingsplan. Door geen gebouwen toe te staan, wordt middels deze bestemming rondom de woningen een lage bebouwingsintensiteit gewaarborgd, waarmee de kwaliteiten van een landgoed worden verankerd.

Artikel 6: enkelbestemming Verkeer:

De bestemming 'Verkeer' is uitsluitend toegekend aan de ontsluitingsweg waarmee het Landgoed Looiwinkel wordt aangesloten op de Looiwinkelstraat. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend ontsluitingswegen en fiets- en voetpaden gerealiseerd worden. Daarnaast zijn parkeren, groen, openbare nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 7: enkelbestemming Wonen – Landschappelijk wonen:

De bestemming 'Wonen – Landschappelijk wonen' is toegekend aan de vijf woonpercelen gelegen binnen het landgoed. De gehele bestemming is tevens als bouwvlak aangeduid op de verbeelding. Daarmee zijn er in totaal vijf bouwvlakken, voor elke beoogde woning één. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. De bouwvlakken mogen elk voor maximaal 70 % worden bebouwd. De bouwhoogte van (bij)gebouwen mag niet meer dan 8,5 meter bedragen en niet meer dan 2,5 bouwlagen. Naast het woongedeelte is de bestemming 'Wonen – Landschappelijk wonen' gericht op het behoud en ontwikkeling van bos en natuur. Binnen de gebruiksregels van deze bestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen, welke inhoudt dat de gronden pas voor woondoeleinden gebruikt mogen worden wanneer de omliggende gronden met de bestemming 'Natuur' zijn ingericht conform het als bijlage 1 bij de regels opgenomen landschappelijk inrichtingsplan. Daarnaast dienen de te bouwen woningen te voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. De volledige bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen – Landschappelijk wonen' zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – archeologisch onderzoek'. Dit betekent dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische resten (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8: dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden met een lage archeologisch verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en/of binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch



waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 9: dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden met een middelhoge 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 50,00 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 10: dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden met een 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 50,00 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 11: dubbelbestemming Waarde – Landschappelijke openheid

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de gronden welke bestemd zijn tot 'Tuin'. Gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming mogen niet wordt bebouwd. Middels deze dubbelbestemming wordt vergunningsvrij bouwen uitgesloten en wordt de landschappelijke openheid van het plangebied geborgd.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische 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 artikel 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. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Tussen de gemeente Beek en de initiatiefnemer van het voorliggende plan is een exploitatieovereenkomst gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

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.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De Provincie Limburg heeft op 21 augustus 2018 gereageerd met de mededeling dat de provinciale belangen in voldoende mate zijn meegewogen in het bestemmingsplan en dat er verder geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen tijdens de inzage termijn. Het Waterschap Limburg heeft niet gereageerd. De reactie van de Provincie Limburg is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

7.2.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

P.M.



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 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.

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.



Bijlage 1 Reactie vooroverleg

