

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	20
3.4 Gemeentelijk beleid	27
4 Planuitgangspunten	34
4.1 Milieu	34
4.2 Waterhuishouding	47
4.3 Archeologie	50
4.4 Flora en fauna, stikstofdepositie	52
4.5 Kabels en leidingen	54
5 Planbeschrijving	55
5.1 Stedenbouwkundig ontwerp	55
5.2 Groenstructuur	56
5.3 Bouwplankaders	59
5.4 Beeldkwaliteitplan 'Landgoed Looiwinkel'	60
6 Het plan	61
6.1 Feitelijke planopzet	61
6.2 Juridische planopzet	61
7 Uitvoerbaarheid	65
7.1 Economische uitvoerbaarheid	65
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
8 Handhavingsparagraaf	67
Bijlage 1 Reactie vooroverleg	68
Bijlage 2 Nota beantwoording zienswijzen en reacties	69
Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit	70



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) Quicksan Wet natuurbescherming Looiwinkel Spaubeek 2020, Bureau Meervelt, rapportnummer 20-016, d.d. 31.01.2020;
- 6) Positief advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 december 2015;
- 7) Onderzoek kwaliteit afdeklaag, locatie Spaubeek 2 te Beek, LievenseCSO, rapportnummer 16B062-1-RAP028.RR.WL, d.d. 24.11.2016;
- 8) Wateradvies waterschap Roer en Overmaas d.d. 19 augustus 2013;
- 9) Aanvullend vooronderzoek locatie Landgoed Looiwinkel te Spaubeek, BKK Bodemadvies, rapportnummer 200053.BKK, d.d. 07.02.2020;
- 10) Aanvullend bodemonderzoek naar stortlocaties binnen bestemmingsgebied Landgoed Looiwinkel te Spaubeek, BKK Bodemadvies, rapportnummer 200163.BKK, d.d. 25.03.2021;
- 11) Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, Heusschen Copier, projectcode 19810, d.d. 26.08.2019;
- 12) Onderzoek stikstofdepositie Looiwinkelstraat te Spaubeek, Econsultancy, rapportnummer 11026.001 (Versie D2), d.d. 21.07.2021;
- 13) Nader onderzoek asbest locatie Landgoed Looiwinkel te Spaubeek, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 210264.BKK, d.d. 29.07.2021;
- 14) Infiltratieonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 210572.BKK, d.d. 05.08.2021.



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.

Bestuurlijke lus

Het bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel' (NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOIWINKEL15-VA01) is op 2 december 2021 vastgesteld. Tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan hebben twee appellanten beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De zitting bij de Afdeling heeft eind april 2024 plaatsgevonden en op 21 augustus 2024 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft een aantal gronden van appellanten reeds ongegrond verklaard. Op twee van de gronden van beroep heeft de Afdeling overwogen dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om het eerder genomen besluit te herstellen.

De wijze waarop hieraan is voldaan is beschreven in subparagraaf 7.2.5 (Bestuurlijke lus) van deze toelichting.

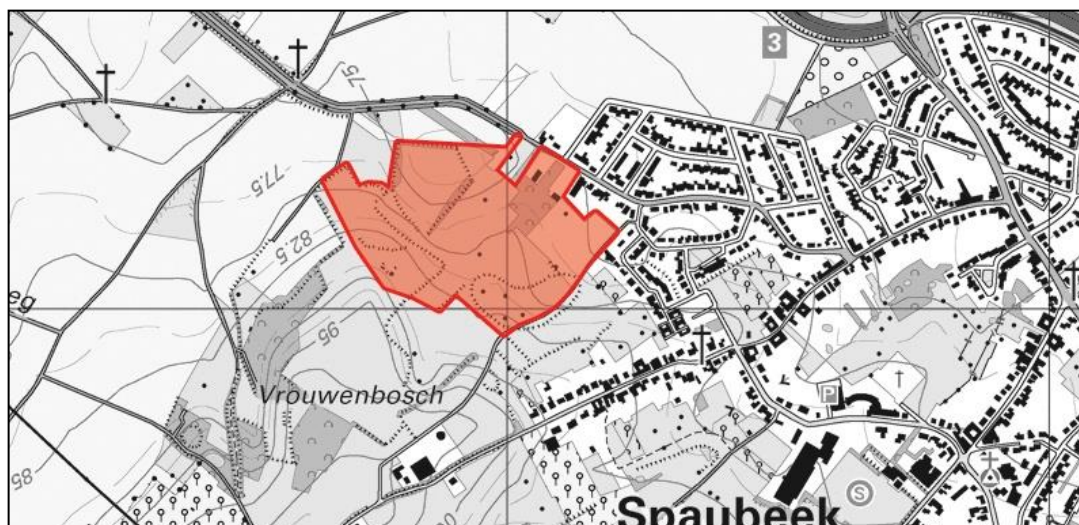
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

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.

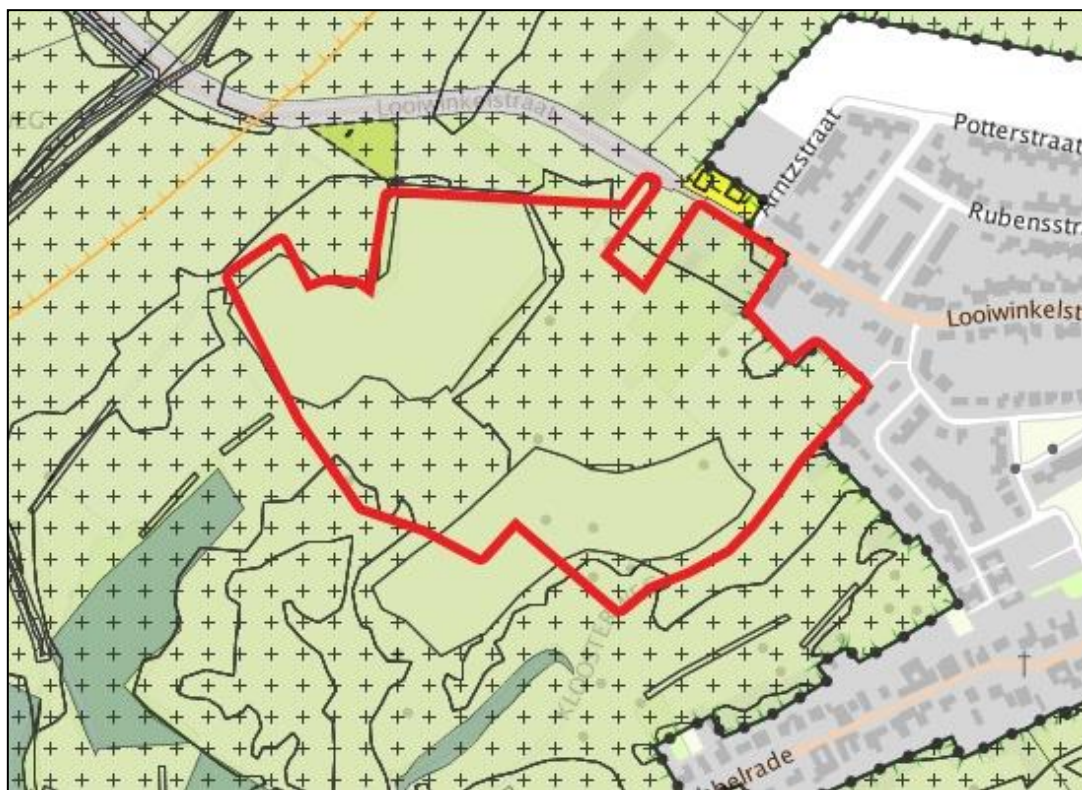
Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'

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 bodemversturende 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.



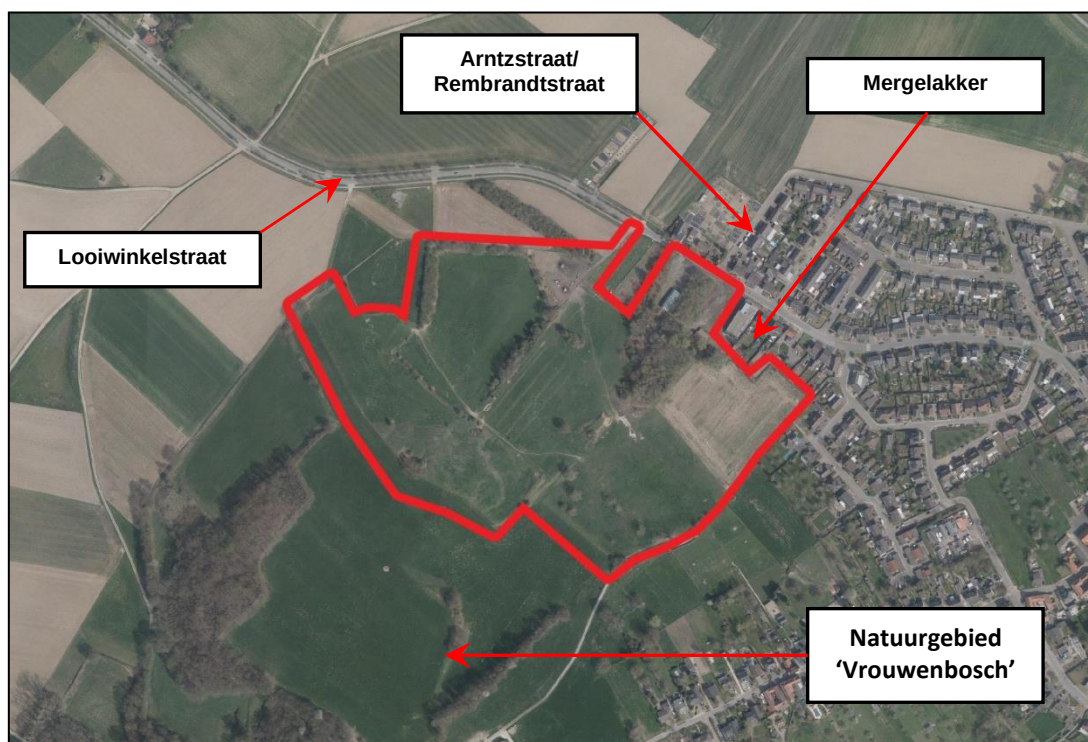
2 Beschrijving plangebied

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. Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten van deze stikstofberekening zijn in paragraaf 4.4 van deze toelichting beschreven.

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.



Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het



landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Nationale Omgevingsvisie geen specifieke uitgangspunten.

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.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit deze definitie is geen ondergrens te herleiden om te bepalen welke ontwikkelingen nu wel en niet als stedelijke ontwikkeling moeten worden gezien. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) is echter gebleken dat een woningbouwproject van 11 woningen niet wordt gekwalificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Gelet op het voorgaande kan deze ontwikkeling niet worden geclassificeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor dit plan derhalve niet noodzakelijk.

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. Gezien het belang van de ligging van een landgoed in een groene, landschappelijke omgeving, is het realiseren van een landgoed in bestaand stedelijk gebied niet aan de orde.

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.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

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/geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg

Op 13 augustus 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg 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.

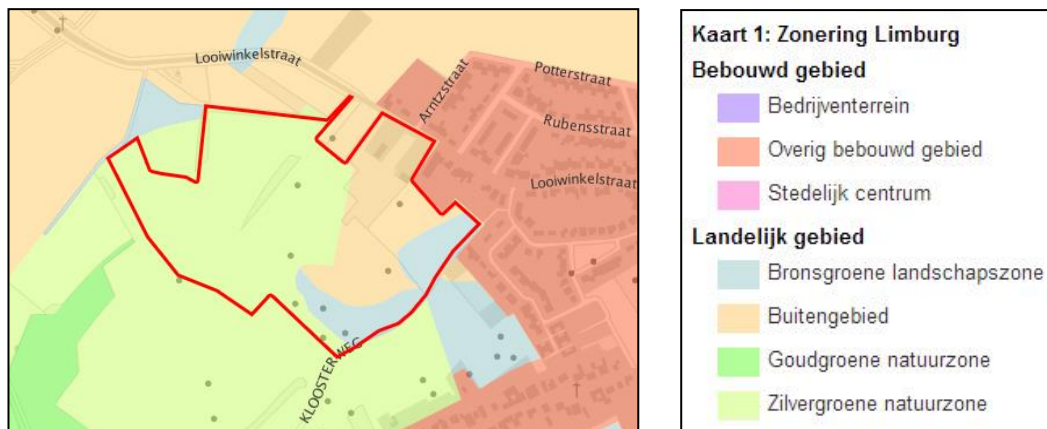
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot 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 natuurbekers 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 bouwkaalen te bepalen en daarmee een goede afstemming op de lokale situatie te bewerkstelligen. De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg.

Bestuurlijke lus

Bij de toepassing van genoemde modules is in het onderhavige plan maatwerk toegepast voor wat betreft de oppervlakten en het percentage van openstelling van de gronden. Naar het oordeel van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 21 augustus 2024) was niet voldoende onderbouwd hoe het plan voldoet aan de modules 'Nieuwe landgoederen' en 'Nieuwe (solitaire) woningen' uit het LKM. Gevraagd is dit alsnog te onderbouwen, rekening houdend met de afspraken die zijn gemaakt tussen initiatiefnemer en appellanten.



Het landschappelijk inrichtingsplan, dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen en waarvan de uitvoering en instandhouding middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is vastgelegd, is als gevolg van de uitspraak van de Afdeling aangepast (bestuurlijke lus).

Module 'Nieuwe (solitaire) woningen'

In het LKM is geregeld dat een ontwikkeling op basis van de module 'Nieuwe (solitaire) woningen' alleen mogelijk is als die ontwikkeling per saldo leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat aan de eis van kwaliteitsverbetering niet wordt voldaan indien het verwijderen van bestaande bebouwing en asfalt nodig is om het plan mogelijk te maken. Dat betekent dat wel wordt c.q. kan worden voldaan aan de voorwaarde van het verwijderen van de bestaande bebouwing en asfalt indien het asfalt en de bebouwing aanwezig kunnen blijven, ook na uitvoering van het plan. De Kwaliteitscommissie heeft (in 2015) kenbaar gemaakt dat het verwijderen van het asfalt en de bebouwing als een kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd.

Door de Afdeling is niet aangegeven dat dit uitgangspunt niet juist zou zijn. De Afdeling legt echter wel een relatie tussen de vraag of het asfalt en de bebouwing moet worden verwijderd en het kunnen uitvoeren van het plan. Zolang die relatie bestaat, kan het verwijderen niet als een kwaliteitsbijdrage in het kader van het LKM worden beschouwd.

Het bestemmingsplan en het landschappelijk inrichtingsplan zijn nu, in het kader van de toegepaste bestuurlijke lus, zodanig aangepast dat deze relatie niet meer bestaat. De verkaveling (en hiermee de bestemmingsgrenzen) zijn zodanig aangepast dat de betreffende bebouwing en asfalt buiten de woonkavels liggen en de verwijdering ervan niet langer noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van het plan.

De bebouwing en het asfalt zullen alsnog worden verwijderd. De kosten die hiermee gemoeid zijn onderstaand weergegeven:

- slopen en afvoeren romney loads (260 m²):	€ 22.500,-
- frezen asfalt en afvoeren (600 m²):	€ 30.000,-
- groen aanplant (600 m²):	€ 7.200,-
- kost winst risico	€ 4.766,-

Totaal: € 64.476,-

Doordat de relatie tussen het verwijderen van de bebouwing en het asfalt en de uitvoerbaarheid van het plan is komen te vervallen, kunnen deze kosten als kwaliteitsbijdrage worden beschouwd.

Module 'Nieuwe landgoederen'

Voor wat betreft de module 'Nieuwe landgoederen' werd volgens de Afdeling niet voldaan aan twee voorwaarden, te weten:

1. de voorwaarde ter zake de openstelling (minimaal 90%);
2. de voorwaarde ter zake de oppervlakte nieuw groen (minimaal 10 ha).

Op basis van de tussenuitspraak van de Afdeling en het door de gemeenteraad in de vergadering van 2 december 2021 vastgestelde bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een kwaliteitsverbetering en dat een aanzienlijke oppervlakte aan nieuwe natuur wordt toegevoegd.

Op basis van de beoordeling van de Afdeling en die motivering blijkt dat minimaal 8,3 ha nieuwe natuur wordt toegevoegd; dat is de natuur die ontstaat buiten de gronden die zijn gereserveerd voor groen en de woningen. De reden dat strikt genomen niet kan worden voldaan aan de beide voorwaarden heeft te maken met een noodzakelijke aanpassing van het plan die heeft plaatsgevonden nadat de Kwaliteitscommissie in 2015 het plan heeft beoordeeld. Door omstandigheden en buiten partijen om is gedurende de voorbereiding van het plan een deel van



de gronden uit dit plan weggevalen en daarmee is ook een wijziging opgetreden in de oppervlakte natuur en de mogelijkheid om 90% open te stellen.

Appellanten hebben aangegeven geen bezwaar meer te hebben tegen het gewijzigde plan en de eerder door het ingestelde beroepen in te trekken. Dat neemt niet weg dat aanleiding wordt gezien om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de module 'Nieuwe landgoederen'. Dus ondanks dat de beroepen worden ingetrokken, wordt het vanuit het oogpunt van de zorgvuldigheid wenselijk geacht om het plan te wijzigen.

Om ondanks de intrekking van de beroepen (na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad) en ondanks de andere aanpassingen van het plan toch zo goed als mogelijk invulling te geven aan het uitgangspunt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat een verbetering van de kwaliteit met zich brengt en ook nog meer nieuw groen en een hoger percentage openstelling, heeft de initiatiefnemer van het plan besloten om het plan op onderdelen aan te passen.

Openstelling

De raad is eerder voorgesteld om maatwerk toe te passen en heeft dat maatwerk ook toegepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling heeft overwogen dat duidelijk is dat de raad maatwerk heeft willen toepassen, maar dat die mogelijkheid tot maatwerk beperkt is omdat sprake is van vereisten die eerder zijn vastgelegd. Het LKM biedt volgens de Afdeling geen mogelijkheid tot maatwerk voor wat betreft de openstelling.

Dat betekent dat de raad wordt voorgesteld om in dit geval af te wijken van de normstelling en het eerder vastgestelde beleid. Dus geen maatwerk maar een afwijking van het beleid in dit specifieke geval.

De raad is weliswaar in het algemeen – volgens de Afdeling – niet gebonden aan provinciaal beleid maar de raad dient daar wel rekening mee te houden door dit beleid in de belangenafweging te betrekken. Maar omdat de raad eerder het LKM heeft opgenomen in de structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" en in de toelichting wordt verwezen naar het LKM heeft de raad het LKM als eigen beleid "omarmd" en is de raad bij de beoordeling van het eerder vastgestelde bestemmingsplan gebonden aan het LKM als eigen beleid.

In het kader van de uitspraak van de Afdeling en gelet op de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan wordt voorgesteld om de afwijking van het beleid (lees: LKM en de structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit") deze specifieke ontwikkeling ook juridisch te vertalen in het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Om daaraan te voldoen heeft de raad bij de gewijzigde vaststelling van het plan in het kader van de bestuurlijke lus besloten:

- 1) voor wat betreft de module 'Nieuwe landgoederen' af te wijken van de norm van 90% openstelling en die afwijking van toepassing te laten zijn op het percentage openstelling met dien verstande dat het gehele plangebied (met uitzondering van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin') openbaar toegankelijk zal zijn;
- 2) dat voor wat betreft dit bestemmingsplan wordt afgeweken van de Structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" voor wat betreft het hanteren van de richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (lees: oppervlakte en percentage openstelling) en dat in dit geval de normeringen gelden zoals na gewijzigde vaststelling toegepast.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling zijn het bestemmingsplan, het landschappelijk inrichtingsplan (Bijlage 1 bij de regels) en het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2 bij de regels) aangepast. In hoofdstuk 5 is een samenvatting van het landschappelijk inrichtingsplan

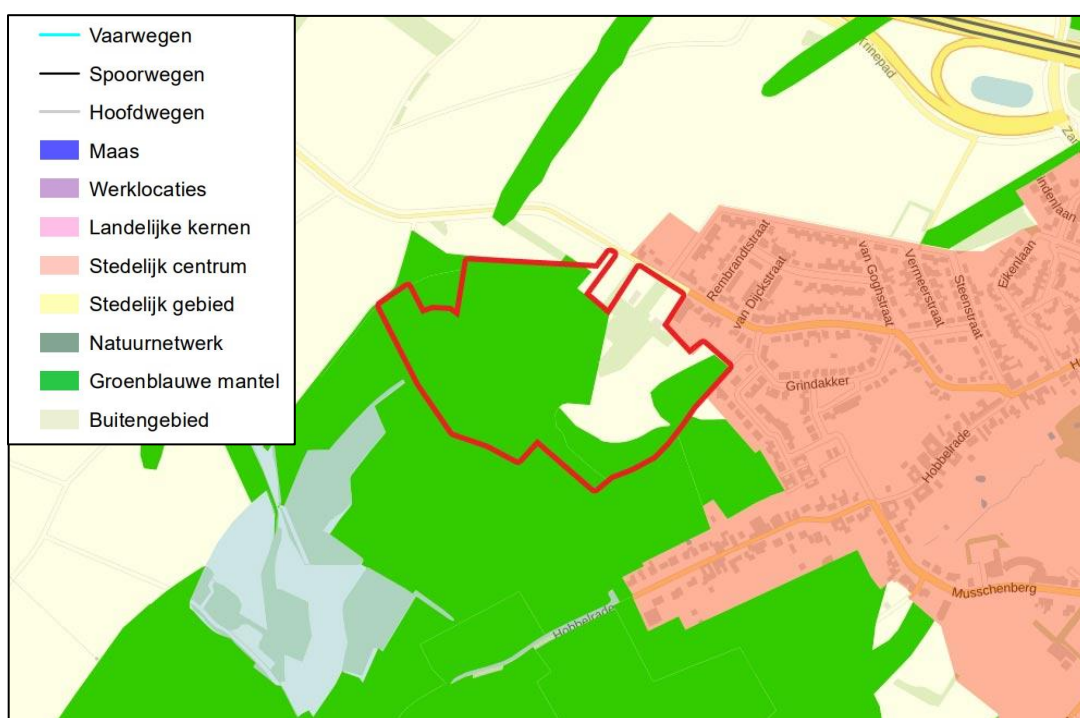


opgenomen. Meer informatie over deze aanpassingen is beschreven in het Raadsvoorstel, dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Inmiddels is op 1 oktober 2021 door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Deze POVI is vastgesteld in het kader van de toekomstige Omgevingswet en vervangt het in het voorgaande beschreven Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014.

Op de bij het POVI behorende kaart 'Limburgse principes' is het onderhavige plangebied grotendeels aangeduid als 'Groenblauwe mantel'. Een kleiner gedeelte aan de noordoostzijde van het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart weergegeven. De begrenzing van het plangebied is weergegeven middels een rode omlijning:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes'

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek' gold het beleid overeenkomstig het POL2014. Aan dit beleid is het plan destijds dan ook getoetst. De recente vaststelling van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) heeft derhalve geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

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

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels 16) Zuid-Limburgse gemeenten 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.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Tijdelijke versoepeling compensatieregeling (regionaal besluit maart 2019)

(*) opmerking: deze beleidsregel is inmiddels komen te vervallen vanwege de recente vaststelling van de nieuwe beleidsregel 'Ruime baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Om een volledig en chronologisch overzicht te geven van de ontwikkeling van het regionale woningbouwbeleid in Zuid-Limburg, is de beleidsregel in het onderstaande uiteengezet.

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisering van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden.

Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd 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.

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- Studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)
- Woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel).
- Tijdelijke woningen (max. 10 jaar) (conform vigerende beleidsregel).
- Woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de Starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Licht compensatie-regime, d.w.z.:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1.
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen.
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande



woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Onlangs is door de Zuid-Limburgse gemeenten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' vastgesteld. Met de beleidsregel wordt de in het voorgaande beschreven beleidsafpraak VI uit de SVWZL voor goede plannen losgelaten. Deze beleidsregel komt in plaats van de eerder vastgestelde 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Deze beleidsregel is derhalve komen te vervallen.

De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd, zoals is omschreven in de SVWZL. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van (minimaal) één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor de doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,-).

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.



Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet niet aan de criteria die zijn vastgelegd in de beleidsregel. Het plan voorziet in koopwoningen in het duurdere segment. De verwervingskosten zijn hoger dan de NHG-grens van € 325.000,-. De initiatiefnemer dient derhalve een financiële compensatie te betalen voor de realisering van deze woning. De verplichting tot het betalen van deze financiële compensatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Beek. Het plan is reeds opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering.

Door de betaling van deze financiële compensatie wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Medewerking is toegezegd onder de werking van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek en de destijds vigerende beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven. Deze beleidsregel wordt in het navolgende beschreven.

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 riante 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.

Onderhavig plan

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.

Onderhavig plan

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.

Bestuurlijke lus

De gemeente Beek is in het algemeen niet gebonden aan provinciaal beleid, maar de raad dient daar wel rekening mee te houden door dit beleid in de belangenafweging te betrekken. Omdat het LKM is opgenomen in de Structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" is de gemeente in principe gebonden aan het LKM als eigen beleid.

Op basis van de uitspraak van de Afdeling is besloten om af te wijken van het beleid omdat die mogelijkheid bestaat en er ook meerdere redenen zijn om af te wijken. Dat betekent concreet dat voor wat betreft de module 'Nieuwe landgoederen' wordt afgeweken van de norm van 90% openstelling en die afwijking van toepassing is op het percentage openstelling met dien verstande dat het gehele plangebied (met uitzondering van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin') openbaar toegankelijk zal zijn.

Tevens wordt afgeweken van de Structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" voor wat betreft het hanteren van de richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (lees: oppervlakte en percentage openstelling) en dat in dit geval de normeringen gelden zoals na gewijzigde vaststelling toegepast. Voor de motivering wordt verwezen naar het raadsvoorstel, dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.

Woonvisie Beek 2019-2035

Samen met de regiogemeenten, stakeholders en de provincie Limburg heeft de gemeente Beek gewerkt aan de totstandkoming van de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Deze structuurvisie is bij raadsbesluit van 20 oktober 2016 vastgesteld en bepaalt de kaders op het gebied van wonen binnen de regio Zuid-Limburg. De structuurvisie is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' en vormt de basis voor de gemaakte bestuursafspraken met de regiogemeenten en de provincie. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), die in paragraaf 3.3 (*Regionaal beleid*) van deze toelichting is beschreven, is lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke Woonvisie Beek 2019-2035.

De Woonvisie Beek 2019-2035 ("Samen bouw veur Beek") is op 21 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie heeft als doel om een woningvoorraad te bewerkstelligen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Secundair doel, naar aanleiding van de huishoudensdaling, is het behouden en aantrekken van huishoudens (het zoveel mogelijk voorkomen van leegstand).

Op vier niveaus worden nieuwe woningbouwinitiatieven gewogen:

1) Doelgroep woning (één- en tweepersoons huishoudens)

De inwoners van de gemeente Beek worden alsmaar ouder en het aandeel huishoudens ouder dan 75 jaar gaat tot 2035 flink toenemen, ten koste van het aandeel huishoudens die jonger zijn (natuurlijke doorstroming). Dit houdt in dat de in de woonvisie is aangegeven dat er grote behoefte bestaat aan woningen voor één- en tweepersoons huishoudens, die gelijkvloers en nul-treden



(levensloopbestendig) zijn. De gemeente Beek wil de bouw van dit type woningen stimuleren, zodat er weer doorstroming in de woningvoorraad ontstaat. Ten behoeve van vervangende nieuwbouw wordt, in geringe mate, ook toegestaan dat gezinswoningen worden toegevoegd, mits deze levensloopbestendig zijn en kleine particuliere initiatieven betreffen.

2) *Locatie woning*

Omdat de demografische prognoses ook aangeven dat de gemeente Beek met een daling van het aantal huishoudens te maken zal krijgen, en daarmee een structureel overaanbod aan woningen, is het verstandig om ook de locatie van toevoeging van woningen te wegen. Het behoud van een goed woon- en leefklimaat is daarbij leidend en daar draagt voldoende differentiatie aan product en locatie aan bij. Bij de locatie voor nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- faciliteren dat meer mensen op loopafstand van voorzieningen wonen. Dit houdt in dat de grotere woningbouwinitiatieven in/nabij centra van de kernen gefaciliteerd worden;
- in het kader van zuinig ruimtegebruik stimuleren dat bebouwing wordt (her)gebruikt of wordt vervangen;
- als geen bestaand gebouw (her)gebruikt kan worden, dan geeft de gemeente Beek de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. In dat kader mogen binnen stedelijk weefsel open plekken worden opgevuld (mits stedenbouwkundig gewenst), of randen van kernen worden afgemaakt.

3) *Koop of huur*

Bijna 70% van de woningen in de gemeente Beek zijn koopwoningen. Het aandeel sociale huur is circa 20% en het aandeel particuliere huur bedraagt circa 10%. De verwachting is dat de vraag naar huurwoningen fors zal toenemen vanaf 2025. Daarom wordt ernaar gestreefd het aandeel huur te vergroten. Per initiatief wordt bezien of toevoeging van huur binnen de mogelijkheden behoort.

4) *Compensatie*

De stelregel is nog steeds “één woning erbij, is één woning eraf”. Vanwege het stimuleren van doorstroming in de woningvoorraad, het reeds hebben wegbestemd van harde planvoorraad en het hebben geduid van de ‘kwetsbare (herstructurerings)wijken’, is er ruimte in de woningmarktprogrammering voor versnelling van woningbouw met financiële compensatie ontstaan. Het heeft de voorkeur om in dezelfde partiële herziening van het bestemmingsplan een woning op locatie X toe te voegen en op locatie Y te onttrekken. Als directe/feitelijke onttrekking niet mogelijk is, dan vindt financiële compensatie plaats via de beleidsregels ‘Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven’ (of de tijdelijke versoepeling) en zal op een later tijdstip ergens een woning dienen te worden onttrokken. Om de toevoeging van woningen voor één- en tweepersoons huishoudens extra kracht bij te zetten, wordt voor deze toevoegingen de financiële compensatie voor appartementen gevraagd (laagste afdracht). Voor toevoeging van andere typologieën wordt de reguliere staffel voor compensatie gebruikt conform de beleidsregel.

Onderhavig plan

De ambitie van de gemeente Beek om binnen een landgoed te laten ontwikkelen – zoals vastgelegd in de Structuurvisie Beek 2012-2022 - staat los van het beleid dat is vastgelegd in de Woonvisie Beek 2019-2035. Bovendien is de Woonvisie Beek 2019-2035 vastgesteld in 2019, toen de planvorming van het onderhavige plan zich al in een vergevorderd stadium bevond. De beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Woonvisie Beek 2019-2035 vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

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)



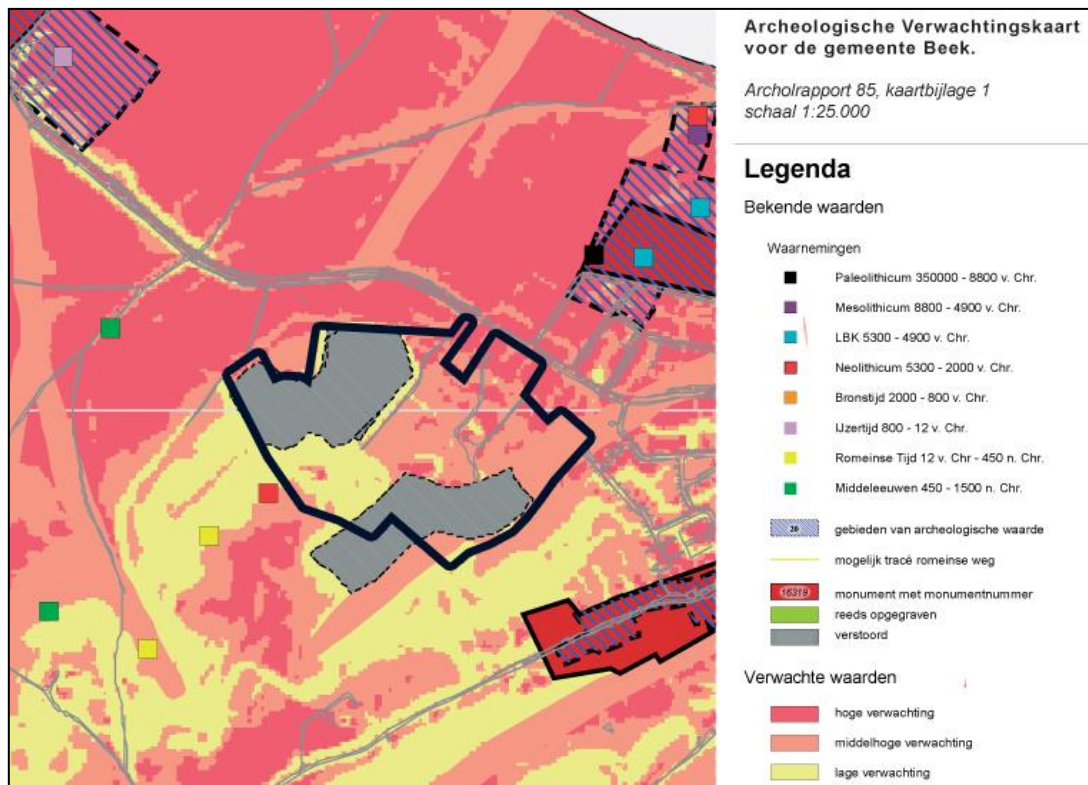
betaalt de kosten van archeologisch onderzoek, behalve als aantoonbaar sprake is van excessieve kosten.

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 geglaazuurd. 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.

Aanvullend vooronderzoek bureau BKK Bodemadvies

Zoals in het voorgaande beschreven, is in 2013 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, waarin een vooronderzoek conform de NEN 5725 is opgenomen. Het doel van het aanvullend vooronderzoek is om een uitspraak te doen/hypothese te stellen of de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie sinds 2013 mogelijk is gewijzigd en zodoende een belemmering of beperking kan vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Indien uit het aanvullend vooronderzoek blijkt dat er na 2013 nog potentieel verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden en er redenen zijn om aan te nemen dat de bodem (plaatselijk) verontreinigd is geraakt, dan dient voor die betreffende deellocatie een bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de aan- of aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

In het navolgende worden de conclusies die uit het aanvullend vooronderzoek naar voren zijn gekomen beschreven. Vervolgens wordt de hieruit voortvloeiende hypothese en een voorstel voor de onderzoeksstrategie beschreven.



Aanvullend vooronderzoek locatie Landgoed Looiwinkel te Spaubeek, BKK Bodemadvies, rapportnummer 200053.BKK, d.d. 07.02.2020

Conclusies en aanbevelingen

Bij de terreininspectie op 27 januari 2020 zijn binnen de onderzoekslocatie geen wijzigingen op of in de bodem aangetroffen ten opzichte van de situatie in 2013. Navraag bij de RUD ZL (bevoegd gezag namens de gemeente Beek) heeft aangetoond dat tussen 2013 en 2020 geen nieuwe vergunningaanvragen of meldingen zijn ontvangen van activiteiten binnen het plangebied (onderzoekslocatie). Het is bekend dat in een loods op het voormalige Renkoave terrein carnavalswagens worden opgeslagen.

Er zijn dus geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit als vastgesteld in 2013 is gewijzigd en daarmee kunnen de resultaten van dat onderzoek worden gebruikt bij de behandeling van de bestemmingswijziging.

Zoals echter in de conclusie van het bodemonderzoek uit 2013 is opgenomen, is op basis van de archieven en de uitgevoerde bodemonderzoek onvoldoende bekend waar en waarmee de voormalige kleiputten zijn opgevuld. Er wordt geconcludeerd dat, indien er verdere plannen worden ontwikkeld binnen de onderzoekslocatie, het wordt aanbevolen om de omvang en de ligging van de verschillende opgevolde kleiputten beter in kaart te brengen en de inhoud te onderzoeken op mogelijke risico's hiervan op de omgeving. Recent overleg met de RUD ZL bevestigt dat voor de bestemmingswijziging het noodzakelijk is binnen het plangebied te onderzoeken waar mogelijk stortmateriaal binnen de planlocatie aanwezig is en of de aard van het stortmateriaal risico's inhouden voor het toekomstig gebruik van de locatie.

Om het grondwater binnen het gebied met een woonbestemming dieper dan 5 m-mv is gelegen is bij het aanvullend bodemonderzoek geen grondwateronderzoek vereist.

Met betrekking tot het infiltratieonderzoek, uitgevoerd in 2013, wordt geadviseerd om ter controle van die resultaten een verificatieonderzoek uit te voeren. Dit omdat in 2013 voor lössbodem een vooralsnog onverklaarbaar hoge doorlatendheid van de bodem is gemeten. Hoewel niet onmogelijk, is het voor het ontwerp van een goed functionerende infiltratievoorziening van belang om een betrouwbare doorlatendheid van de bodem te bepalen.

Hypothese en voorstel onderzoeksstrategie

Op basis van het in 2013 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en het thans uitgevoerde aanvullend vooronderzoek wordt als hypothese gesteld dat de geplande woonfunctie in het bestemmingsplan overlap heeft met de voormalige stort in deellocatie D (zie plattegrond in onderzoeksrapport).

De boringen in dit gebied stuiten voornamelijk op een diepte tussen 0,45 – 1,1 m-mv op onder andere baksteen, beton en silex (vuursteen) met bijmengingen kolengruis. Omdat niet dieper in dit stortmateriaal is onderzocht naar de aard van het stortmateriaal beneden het niveau van stuit is onbekend welke andere stortmaterialen in de bodem aanwezig zijn.

Omdat veel boringen in het gebied met de toekomstige woonfunctie tot 0,5 m-mv zijn geplaatst is ook daar onbekend of stortmateriaal op die locaties dieper dan 0,5 m-mv aanwezig is. In deellocatie A (locatie voormalige steenfabriek) zijn een aantal boringen in het bodemtraject 0,45 – 1,30 m-mv gestuit op baksteen en waarschijnlijk is hier alleen baksteen in de ondergrond aanwezig. Dit dient nog bevestigd te worden.

Op bijlage IIId van het onderzoeksrapport is te zien dat enkele voormalige lineaire kleiputten binnen de toekomstige woonfunctie zijn gelegen. Hier zijn slechts twee boringen tot 2 m-mv geplaatst parallel aan de kleiputten en kunnen daarom tussen de kleiputten zijn gelegen. Alle overige boringen in dit gebied zijn tot 0,5 m-mv geplaatst.



Aangezien in het concept Bodembeheerplan is aangegeven dat voor de functie Wonen met tuin in de bodem tot 2 m-mv aantoonbaar moet voldoen aan de daarbij behorende bodemkwaliteit dient dit binnen het plangebied nog aangetoond te worden.

Op basis van het bovenstaande is de bodem binnen het plangebied met de functie Wonen verdacht op de aanwezigheid van stortmateriaal (waaronder ook baksteen) vanaf 0,5 m-mv en dieper. Uit de bekende gegevens dient een conceptueel model te worden afgeleid en getoetst door middel van de uitvoering van een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755. Voorgesteld wordt om op een raster van 25 x 25 meter boringen tot 2 m-mv te plaatsen. Dit betreffen 55 boringen. Indien in dit traject gestuit wordt op stortmateriaal, dient met een graafmachine de inhoud onderzocht te worden tot in de oorspronkelijke bodem onder dit stortmateriaal. Geadviseerd wordt om een uitgewerkt onderzoeksvoorstel ter goedkeuring aan de provincie Limburg voor te leggen.

Het onderzoeksrapport van het aanvullend vooronderzoek van bureau BKK Bodemadvies is als separate bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

Aanvullend bodemonderzoek naar stortlocaties binnen bestemmingsgebied Landgoed Looiwinkel te Spaubeek, BKK Bodemadvies, rapportnummer 200163.BKK, d.d. 25.03.2021

Aanleiding en doel van het aanvullend bodemonderzoek

Het onderzoek werd uitgevoerd om de in voorgaande bodemonderzoek aangetroffen stortlocaties binnen het plangebied beter in kaart te brengen. In 2016 is door adviesbureau LievnseCSO in opdracht van de provincie Limburg een onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de deklaag op een deel van het stort. Deze locatie licht echter vrijwel geheel buiten het huidige plangebied en geeft geen informatie over de inhoud en ligging van het volledige stort (zie tekeningen in bijlage VI van het onderzoeksrapport).

In het onderzoeksrapport uit 2020 wordt een onderzoeksstrategie voorgesteld om het stort binnen het plangebied beter in kaart te brengen. Omdat op meerdere plaatsen binnen het plangebied is gestuit op mogelijk stortmateriaal en in eerder onderzoeken binnen het plangebied ook veel boringen niet dieper zijn geplaatst dan 0,5 m-mv worden in dat onderzoeksvoorstel op een raster van 25 x 25 meter in totaal 55 boringen tot minimaal 2,0 m-mv gepland om vervolgens overal waar gestuit wordt met een graafmachine de inhoud van het stort te onderzoeken.

Conclusies

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat:

- er in de 21 sleuven alleen in sleuf 12, 28, 39 en 83 bijmengingen in de ondergrond zijn aangetroffen welke mogelijk gerelateerd zijn aan stortmateriaal;
- de sleuven 12, 39 en 83 met stortmateriaal in een gebied liggen dicht bij het bekende stortveld als aangegeven op historische tekeningen;
- de oranje gekleurde leem in de ondergrond van sleuf 60 aan de achtergrondwaarde voldoet. Daarmee is aangetoond dat oranje gekleurde leem zonder bijmengingen geen bodemverontreiniging impliceert;
- er in geen van de sleuven met bijmengingen een indicatieve bodemkwaliteit is aangetoond welke niet voldoet aan de klasse Achtergrondwaarde, Wonen of Industrie;
- er in de bovengrond van meerdere sleuven puin of andere bijmengingen zijn aangetroffen, maar deze worden niet aan de stortlocaties gerelateerd;
- er in de sleuven alleen in sleuf 12, 28, 39 en 23 bijmengingen met asbesthoudend materiaal is aangetoond;
- het onwaarschijnlijk is, dat een geval van bodemverontreiniging met asbest aanwezig is op basis van asbest in de grove fractie. Er is geen asbest gemeten in de fijne fractie;
- er voor graafwerkzaamheden in de bodem geen (extra) veiligheidsmaatregelen van toepassing zijn (hierbij is nog geen rekening gehouden met asbest).



Advies

Hoewel op de meeste plaatsen in de sleuven geen stort is aangetroffen, dient met name in de directe omgeving van de vier sleuven waarin wel stortmateriaal in de bodem is aangetroffen hiermee rekening te worden gehouden. Ook wordt geadviseerd om in de vier sleuven waarin asbest is aangetroffen een onderzoek conform de NEN 5707 uit te voeren, om vast te stellen of de gewogen asbestconcentratie meer of minder dan 50 mg/kgds asbest betreft. Indien meer dan 50 mg/kgds asbest wordt aangetroffen, dient op die locatie een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de verontreiniging met asbest vast te stellen.

Het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies is als separate bijlage 10 bij deze toelichting opgenomen.

Aanvullend asbestonderzoek

BKK Bodemadvies B.V. heeft een nader onderzoek uitgevoerd naar de in maart 2021 aangetroffen asbestverontreiniging ter plaatse van de vier sleuven binnen het plangebied. Aanleiding voor het uitvoeren van het nader asbestonderzoek zijn het aantreffen van asbestplaatsjes in deze vier sleuven tijdens de graafwerkzaamheden naar stortmateriaal op 15 en 16 maart 2021.

De conclusies en aanbevelingen die uit het aanvullend asbestonderzoek naar voren zijn gekomen, zijn in het onderstaande beschreven.

Nader onderzoek asbest locatie Landgoed Looiwinkel te Spaubeek, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 210264.BKK, d.d. 29.07.2021

Conclusies en aanbevelingen***Conclusies***

Naar aanleiding van het aantreffen van asbestverdachte plaatmaterialen in vier van 21 gegraven sleuven in maart 2021 heeft BKK Bodemadvies B.V. een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden omdat in maart 2021 in de gegraven sleuven alleen asbest in de grove fractie is onderzocht. Om conform de NEN 5707 vast te stellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest is in het aanvullend onderzoek ook de aanwezigheid van asbest onderzocht in de fijne fractie. Voor de volledigheid is de strategie voor een nader onderzoek in de NEN 5707 gevolgd, waarbij per sleuf is uitgegaan van een RE van maximaal 200 m². Binnen elke RE is ter inkadering een tweede sleuf gegraven, loodrecht op de eerste sleuf, op een afstand van circa zeven meter.

Alleen in de sleuven 12a, 23b en 39b is een bijmenging met afval en/of baksteen aangetroffen en alleen in sleuf 39b is ook puin aangetroffen en asbest in de grove fractie. De monstername van de fijne fractie heeft volgens de NEN 5707 plaatsgevonden. Uit het onderzoek is gebleken dat in alle acht gegraven sleuven de concentratie asbest ruim onder de interventiewaarde is gelegen en daarmee is er volgens de Circulaire bodemsanering en de Regeling bodemkwaliteit geen sprake van een verontreiniging met asbest op de onderzoekslocatie. In de fijne fractie is in het laboratorium in geen van de monsters asbest boven de bepalingsgrens (detectielimiet) aangetroffen.

Risicobeoordeling asbestverontreiniging

Aangezien er geen asbestverontreiniging op de locatie is aangetoond is een risicobeoordeling bepaling van een veiligheidsklasse voor graafwerkzaamheden nog niet uitgevoerd.

Aanbevelingen

Omdat binnen de onderzoekslocatie in voorgaande onderzoek en huidig onderzoek is aangetoond dat met name in de ondergrond plaatselijk bijmengingen in de bodem aanwezig zijn met afval en geringe hoeveelheden asbest wordt geadviseerd bij toekomstige graafwerkzaamheden grond met en zonder bijmengingen gescheiden te ontgraven en af te voeren.



De rapportage van het aanvullend asbestonderzoek is als separate bijlage 13 bij deze toelichting opgenomen.

Alvorens het bouwkegel ter plaatse waarvan een bodemverontreiniging is geconstateerd zal worden verkocht, zal de initiatiefnemer, als verkopende partij, alle noodzakelijke handelingen verrichten om de bodemkwaliteit geschikt te (laten) maken voor de beoogde functie van de gronden, zodat mogelijke gezondheidsrisico's voortvloeiend uit de bodemkwaliteit worden voorkomen.

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, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. 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

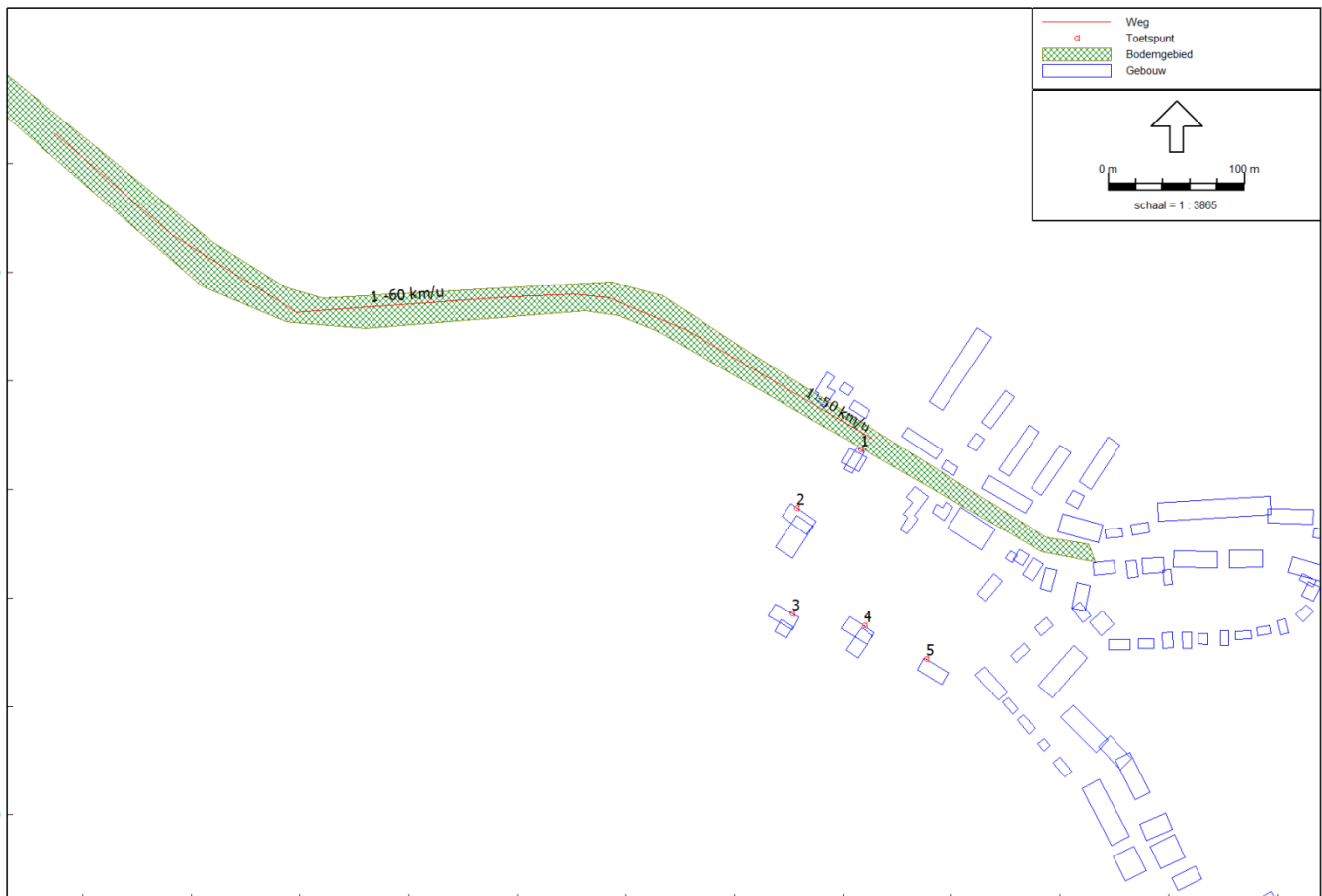
De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

Spoorweglawaai

De locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai.

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 (geen geluidzone).



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 vermindert 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 geluidsbelastingVerplaatsing 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 wegverkeerslawaai.

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 wegverkeerslawaai.



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 wegverkeerslawaai. 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	Ten gevolge van de weg
	(dB)	
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 wegverkeerslawaai.

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 betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende 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 blootgesteld met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

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.

Aanvullend infiltratieonderzoek

Door BKK Bodemadvies B.V. is een aanvullend infiltratieonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het onderhavige plangebied. De aanleiding voor dit aanvullende infiltratieonderzoek wordt gevormd door de procedure van de bestemmingsplanwijziging ter plaatse, waarbij de gemeente Beek een actueel onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem vraagt. In feite wordt het infiltratieonderzoek uit 2013 herhaald. Op dezelfde vier locatie wordt de doorlatendheid gemeten op 0,5 m-mv en op 1,5 m-mv, waarmee de doorlatendheid in het traject maaiveld tot 2 meter beneden maaiveld wordt bepaald.

In het onderstaande zijn de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Infiltratieonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek, BKK Bodemadvies B.V., rapportnummer 210572.BKK, d.d. 05.08.2021

Conclusies en aanbevelingen

Middels het uitgevoerde infiltratieonderzoek is inzicht vergregen in de algehele bodemsamenstelling tot 1,5 m-mv en de waterdoorlatendheid van de boven- en ondergrond binnen het terrein aan de Looiwinkelstraat te Spaubeek.

De boven- en ondergrond van de locatie betreft een sterk zandige leemlaag, waarbij er geen bodemvreemde bijmengingen binnen de te infiltreren trajecten zijn aangetroffen, met uitzondering van INF 03. De infiltratiemetingen hebben plaatsgevonden in het traject van 40-50 cm-mc (INF 1) en 140-150 cm-mc (INF 2). Voor de betreffende boringen zijn de volgende K-waarden gemeten:

<u>Bovengrond:</u>	<u>K-waarde:</u>
INF 01-1:	0,38
INF 02-1:	0,24
INF 03-1:	-
INF 04-1:	0,36

<u>Ondergrond:</u>	<u>K-waarde:</u>
INF 01-2:	0,19
INF 02-2:	0,08
INF 03-2:	-
INF 04-2:	0,07

Uit de meetresultaten blijkt dat de bovengrond over het algemeen matig doorlatend is en dat de ondergrond als slecht doorlatend is beoordeeld. In zijn algemeenheid heeft de bovengrond een beperkte infiltratiecapaciteit, waarbij afvoer van overtollig hemelwater bij ongunstige weersomstandigheden nodig is. De ondergrond is niet geschikt voor het aanleggen van een infiltratievoorziening waarin het hemelwater ter plaatse in de bodem infiltreert. Het wordt afgeraden om in de directe omgeving van INF 03 een infiltratievijver aan te leggen.



Er wordt tevens een goede mogelijkheid gezien om het water per kavel te bergen (bijvoorbeeld met een lavapakket onder de bestrating, waarbij per m³ lava 0,5 m³ water kan worden opgeslagen. Deze voorziening kan bij de vijf woningen onder iedere terrasverharding of in ieder geval binnen het bouwvlak worden aangelegd. Een dergelijke voorziening dient over een minimale bergingscapaciteit van 80 mm per twee uur te beschikken.

De rapportage van het aanvullend infiltratieonderzoek is als separate bijlage 14 bij deze toelichting opgenomen.

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 dient 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 bodemversturende 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, stikstofdepositie

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'.

De Wet natuurbescherming heeft drie wetten vervangen: 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.

Soortenbescherming

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

Quickscan Wet natuurbescherming Looiwinkel Spaubeek 2020, Bureau Meervelt, rapportnummer 20-016, d.d. 31.01.2020

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.

Conclusies

Conclusies gebiedsbescherming

- Natura2000

Het plangebied overlapt niet met Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het Geleenbeekdal, op 1,05 kilometer. Andere Natura2000-gebieden liggen op grotere afstand. Door de afstand tot de Natura 2000 gebieden, het tussenliggende gebied (agrarisch, A76) en de aard van de werkzaamheden kunnen negatieve effecten op de kwalificerende soorten en/of habitattypen voor alle storingsfactoren op voorhand uitgesloten worden, met uitzondering van de storingsfactoren verzuring/vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Een Aeriusberekening dient te worden uitgevoerd om eventuele effecten van stikstof inzichtelijk te maken (zie kopje 'onderzoek stikstofdepositie').

- Omgevingsverordening Limburg

Zilvergroene natuurzone

Een klein deel van de Zilvergroene natuurzone krijgt de functie 'tuin'. Bebouwing vindt plaats buiten de Zilvergroene natuurzone. In het plan is opgenomen dat graften worden hersteld bomen worden geplant en hoogstamboomgaarden worden aangelegd waardoor het groene karakter versterkt wordt. Van vernietiging, verstoring of versnippering van wezenlijke waarden en kenmerken is geen sprake: met de ontwikkeling van het landgoed worden wezenlijke waarden en kenmerken versterkt.



Bronsgroene landschapszone

Het plangebied overlapt met de Bronsgroene landschapszone. Kernkwaliteiten worden alleen in de Bronsgroene landschapszone in geringe mate aangetast. Hiervoor is binnen het vlak van de Bronsgroene landschapszone in compensatie voorzien.

Conclusies soortenbescherming

- Het plangebied is leefgebied van enkele beschermde diersoorten. Voor een aantal soorten is nader aandacht nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze soorten zijn opgenomen in de navolgende tabel:

Soort	Activiteit	Mogelijke overtreding	Onderzoek nodig?	(Mitigerende) maatregel	Ontheffing nodig
Broedvogels	Alle werkzaamheden	Vernietigen of verstoring van nesten (art. 3.1 lid 2 en art. 3.1 lid 4 en 5)	Nee, mits mitigerende maatregelen genomen worden	Werkzaamheden uitvoeren buiten de broedperiode 1 maart - 15 juli. Let op: ook buiten deze periode kunnen nog broedende vogels aanwezig zijn. Ook deze nesten zijn beschermd. Raadpleeg bij twijfel een ecooloog	Nee, mits gewacht wordt met verstorende werkzaamheden tot na het broedseizoen of potentiële broedgelegenheid tijdig wordt verwijderd.
Amfibieën (zorgplicht)	Alle werkzaamheden	Doden van dieren en aantasting vaste verblijfplaatsen (art. 3.10 lid 1a en 1b Wnb)	Nee, mits mitigerende maatregelen genomen worden	Houtachtige objecten, zoals houtrillen, boomstronken en bladhopen worden in de winterperiode (oktober t/m maart) zo veel mogelijk ontzien in verband met overwinterende amfibieën.	Nee, mits mitigerende maatregelen genomen worden

- In het algemeen geldt: als dieren worden aangetroffen in het plangebied geldt te allen tijde de zorgplicht. Bij het onverhoopt toch aantreffen van beschermde planten- of diersoorten waarvoor geen vrijstelling geldt, dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en dient contact opgenomen te worden met een ecooloog om de benodigde vervolgstappen te bespreken.

Conclusies houtopstanden, hout en houtproducten

De te vellen oppervlakte valt onder de Wet natuurbescherming - houtopstanden. Uiterlijk zes weken voorafgaand aan de velling dient een kapmelding te worden ingediend (<https://www.limburg.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/@ 2025/houtopstanden/>). Voor deze velling geldt een herplantplicht.

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

Onderzoek stikstofdepositie

Ter voorbereiding op de realisering van het plan, is door Econsultancy een onderzoek stikstofdepositie (AERIUS-stikstofberekening) uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten van deze berekening beschreven.



Onderzoek stikstofdepositie Looiwinkelstraat te Spaubeek, Econsultancy, rapportnummer 11026.001 (Versie D2), d.d. 21.07.2021

Opmerking

Voor het plan is uitsluitend het projecteffect van de uiteindelijke gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. Voor de aanlegfase (sloop- en bouwwerkzaamheden) wordt aangesloten bij de in de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) opgenomen partiële vrijstelling, welke per 1 juli 2021 in werking is getreden.

Conclusie

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2020). Het projecteffect op de Natura2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar/. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

De rapportage van het stikstofdepositieonderzoek is als separate bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

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.

Bestuurlijke lus

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een bestuurlijke lus toegepast (zie paragraaf 7.2.5 van deze toelichting). Naar aanleiding van de bestuurlijke lus is het landschappelijk inrichtingsplan van Heusschen Copier aangepast.

Het aangepaste landschappelijk inrichtingsplan 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.



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.

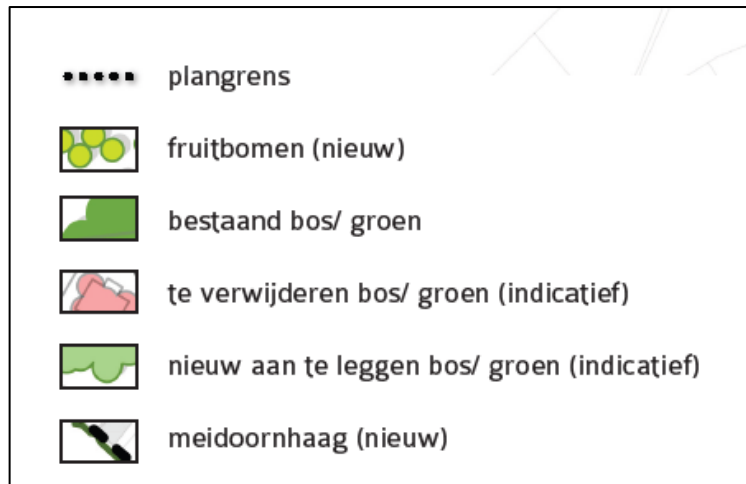
Door Heusschen Copier is een aanvullende inventarisatie en analyse van de kernkwaliteiten uitgevoerd. De rapportage van deze inventarisatie en analyse (*Rapportage kernkwaliteiten Landgoed Looiwinkel, Heusschen Copier, projectcode 19810, d.d. 26.08.2019*) is als separate bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Groenstructuur

Een gedeelte van het bestaande groen in het plangebied zal aanwezig blijven. In het zuidelijke deel van het plangebied worden twee cluster van fruitbomen aangeplant. Deze fruitbomen worden zodanig gesitueerd dat deze op ruime afstand van de bestaande woningen aan de Looiwinkelstraat zijn gelegen. In totaal wordt circa 8,6 ha nieuwe natuur gerealiseerd.

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





Naar aanleiding van een inspraakreactie is een aanpassing van de in het plan beoogde boomgaarden aangebracht. Bewoners van de Looiwinkelstraat hebben tijdens een inspraakgelegenheid aangegeven de boomgaard achter hun tuinen (de noordoosthoek van het plangebied) te dichtbegroeid te vinden, waardoor het uitzicht in zuidelijke richting onevenredig wordt belemmerd. In overleg met deze omwonenden heeft de initiatiefnemer deze boomgaard verdund en de bomen die hier in mindering worden gebracht worden aangeplant ter plaatse van de boomgaard aan de westzijde van het plangebied. Hier wordt de boomgaard verdicht.

Op de onderstaande afbeelding zijn deze beide boomgaarden middels een rode pijl aangeduid. De wijzigingen, ten opzichte van de beoogde aanplanting van de boomgaarden zoals weergegeven op de afbeelding op de voorgaande pagina, is hier zichtbaar gemaakt:



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 is een plattegrond van het bouwkwelvoorstel 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 vijf kwalitatief hoogwaardige bouwkavels aan de rand van de kern Spaubeek. 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 opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 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. De tot 'Groen' bestemde gronden worden in het kader van het LKM-beleid volledig opengesteld.

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'. De tot 'Natuur' bestemde gronden worden in het kader van het LKM-beleid volledig opengesteld.

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 6,5 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 is 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

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel te Spaubeek' (versie ON01) heeft eerder met ingang van 23 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft vervolgens geen besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan zijn destijds eerder in totaal door 11 verschillende partijen (particulieren en instellingen) zienswijzen ingediend.

Het geactualiseerde ontwerp van het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel (versie ON02), inclusief de daarbij behorende rapporten (welke deels zijn gewijzigd ten opzichte van de eerste terinzagelegging) is vanaf 3 september 2021 zes weken (opnieuw) ter inzage gelegd. Eenieder is vervolgens in de gelegenheid gesteld zienswijzen (al dan niet opnieuw) in te dienen.

Tijdens de terinzagelegging van het geactualiseerde ontwerpbestemmingsplan is een aantal aanvullende zienswijzen en reacties ontvangen, welke in overwegende mate zijn ingediend door natuurlijke personen en instellingen die eerder ook al zienswijzen hebben ingediend. Er is tevens een aantal reacties ingediend door instellingen.



De ingediende zienswijzen en de reactie hierop zijn vastgelegd in de 'Nota beantwoording zienswijzen en reacties', welke als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

7.2.4 Vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan (versie ON02) is door de gemeenteraad van de gemeente Beek op 2 december 2021 gewijzigd vastgesteld.

7.2.5 Bestuurlijke lus

Zoals in het voorgaande beschreven, heeft de raad van de gemeente Beek het bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerp) gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan hebben twee appellanten beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling). De zitting bij de Afdeling heeft eind april 2024 plaatsgevonden en op woensdag 21 augustus 2024 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft een aantal gronden van appellanten reeds ongegrond verklaard. Op twee van de gronden van beroep heeft de Afdeling overwogen dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om het eerder genomen besluit te herstellen.

De Afdeling is hiermee van oordeel dat er nog gebreken aan het besluit van de raad kleven, maar dat die gebreken kunnen worden hersteld. De Afdeling ziet dan ook voldoende aanleiding om de raad de gelegenheid te geven om de geconstateerde gebreken te herstellen. Dit wordt in juridische termen ook wel een 'bestuurlijke lus' genoemd. De Afdeling stelt daartoe een termijn van 26 weken. Daarmee wordt de raad in gelegenheid gesteld om te komen tot een aanvullend motivering.

De af gelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden met en tussen alle betrokken partijen, waaronder ook en nadrukkelijk met appellanten. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in afspraken tussen ontwikkelaar en appellanten en een voorstel om te komen tot aanpassing van het bestemmingsplan (in beperkte mate). Alle partijen hebben aangegeven zich in de oplossing te kunnen vinden. Tussen appellanten en ontwikkelaar zijn de gemaakte afspraken vastgelegd en van die afspraken maakt deel uit dat appellanten de beroepen zullen intrekken nadat de raad voorliggend bestemmingsplan (VA02) gewijzigd heeft vastgesteld.

De raad wordt voorgesteld om de gebreken te herstellen door het plan, voor wat betreft het voldoen aan de modules 'Nieuwe landgoederen' en 'Nieuwe (solitaire) woningen' alsnog toereikend te onderbouwen en motiveren en het eerder genomen besluit te wijzigen en daarbij tevens rekening te houden met de tussen de ontwikkelaar en appellanten gemaakte afspraken. Daarna kan de Afdeling het geschil als het ware definitief beslechten doordat de Afdeling op de hoogte wordt gebracht over de bereikte overeenstemming tussen partijen, de intrekking van de beroepen door beide appellanten en de aanpassingen van het bestemmingsplan (en het daarvan deel uitmakende landschappelijke inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan).

De concrete wijzingen zijn beschreven in het raadsvoorstel, dat als bijlage 3 bij deze toelichting is opgenomen.



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



Bijlage 2 Nota beantwoording zienswijzen en reacties



Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit

