

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Beleidskader	9
2.1 Europees en Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	21
3 Beschrijving plangebied	24
4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Het bouwplan.....	33
4.3 Parkeren.....	37
4.4 Landschappelijk inrichtingsplan	38
5 Milieuplanologische aspecten	40
5.1 Water	40
5.2 Ecologie	41
5.3 Geluid	42
5.4 Bodem	43
5.5 Externe veiligheid.....	44
5.6 Luchtkwaliteit.....	46
5.7 Archeologie	49
5.8 Overige milieuhinder	49
5.9 Kabels en leidingen	49
6 Het bestemmingsplan	50
6.1 Feitelijke planopzet	50
6.2 Juridische planopzet.....	50
7 Financiële uitvoerbaarheid	53
8 Handhavingsparagraaf	54
9 Communicatieparagraaf	55
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	55
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	55
Bijlage 1 Reactie vooroverleg.....	56



Separate bijlagen:

Separate bijlage 1:

150kV-hoogspanningslijn Graetheide – Schoonbron berekening specifieke magneetveldzone, Petersburg Consultans B.V., rapportnummer DB131800-R01 MP R1, d.d. 13.02.2014;

Separate bijlage 2:

Quickscan flora en fauna Grootgenhouterstraat, bureau Meervelt, rapportnummer 14-048, d.d. 21.11.2014;

Separate bijlage 3:

Verkennd bodemonderzoek Grootgenhouterstraat te Beek, in de gemeente Beek, bureau Econsultancy, rapportnummer 14122215, d.d. 28.01.2015.

Separate bijlage 4:

Positief advies Kwaliteitscommissie.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op een locatie aan de Grootgenhouterstraat 194 te Groot Genhout een vrijstaande woning te realiseren. Op het betreffende perceel heeft in het verleden een woning gestaan. Deze woning is in juli 2009 afgebrand en niet binnen twee jaar herbouwd. Het overgangsrecht, dat inhoudt dat bij een calamiteit zoals een brand een gebouw binnen twee jaar mag worden herbouwd, is hiermee verlopen en derhalve is de beoogde woning een nieuwe woning. Ondanks het feit dat het deel van het plangebied waarop de woning wordt gebouwd reeds een woonbestemming heeft, is nieuwbouw van een woning niet toegestaan. Bovendien past de beoogde woning niet binnen het inmiddels vervallen bouwvlak dat op de verbeelding voor dit perceel is opgenomen.

De gemeente Beek kan derhalve alleen medewerking verlenen aan het plan wanneer voor het perceel een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan wordt daarnaast ook de benodigde natuurcompensatie planologisch-juridisch vastgelegd. Dit nieuwe bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0888.BPGGS194GRGHOUT15 (en hierachter de status van het bestemmingsplan);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

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



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie M, nummer 435, 444 en 445, betreft de percelen aan de Grootgenhouterstraat 194 te Groot Genhout. De percelen zijn gelegen aan het noordelijke uiteinde van de Grootgenhouterstraat, aan de westelijke straatzijde. Deze drie percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 5.185 m². Daarnaast behoort ook het perceel kadastraal bekend gemeente Beek, sectie M, nummer 310 bij het plangebied. Dit tweede deelgebied is gelegen direct ten noorden van de voornoemde percelen. Het driehoekige perceel maakt onderdeel uit van het plangebied in verband met de noodzakelijke natuurcompensatie. Het perceel heeft een oppervlakte van 325 m², waarmee de totale oppervlakte van het plangebied 5.614 m² bedraagt.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied weergegeven:

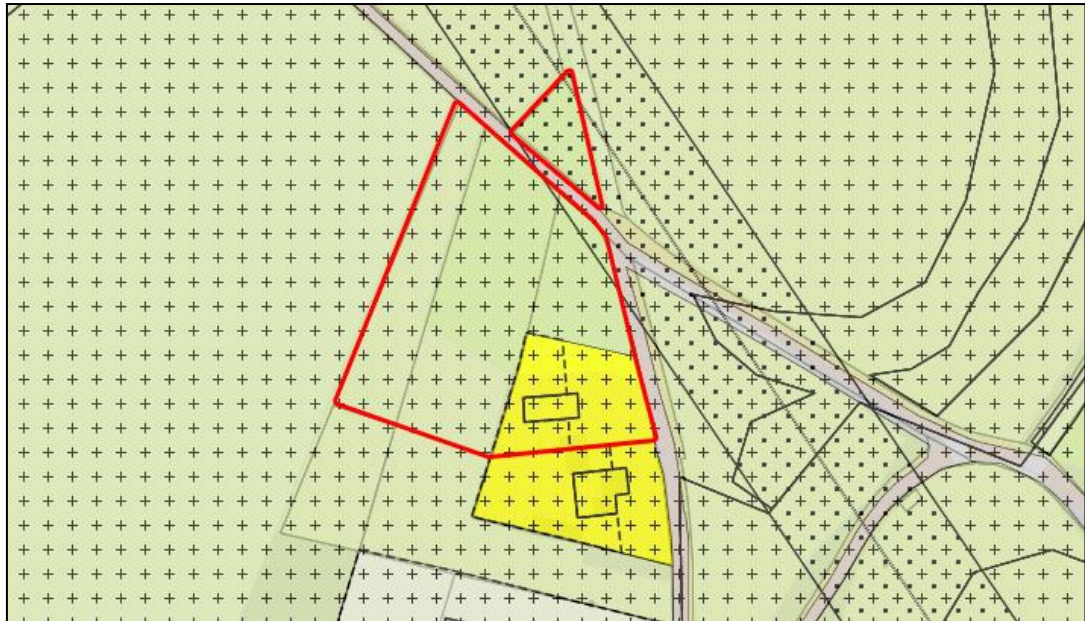


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 07.07.2011). Binnen dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied, bestaande uit twee deelgebieden, is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:





Bestemming 'Wonen'

Ongeveer een kwart van het plangebied, het zuidoostelijke gedeelte, is bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep, met een maximaal oppervlak van 35 m²;
- voor- en achtertuinen;
- wonen in woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' (binnen het onderhavige plangebied niet van toepassing).

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

Het grootste deel van het plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. 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 de kernkwaliteiten van het 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, beekdalen en droogdalen;
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- behoud van landschappelijke elementen, zoals bomenrijen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – waardevol landschapselement';
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- openbare nutsvoorzieningen;
- hagelnetten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hagelnetten';
- extensieve dagrecreatie.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.



Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op gronden met deze dubbelbestemming, welke een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, mag niet worden gebouwd. Dit verbod is niet van toepassing op:

- bouwplannen waarbij de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

Dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding

Een klein gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Het betreft een strook aan de oostzijde van de percelen met nummers 435 en 444. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het transporteren van energie via hoogspanningsverbinding(en);
- de bescherming, het beheer en het onderhoud van de hoogspanningsverbinding.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Wonen'. Het uitoefenen van de woonfunctie is ter plaatse dan ook toegestaan. Nieuwbouw is echter in de regels van het vigerende bestemmingsplan uitgesloten. Op het betreffende perceel heeft voorheen een woning gestaan. Deze is echter na een calamiteit niet binnen twee jaar herbouwd. Hiermee is het overgangsrecht verlopen en wordt de beoogde woning gezien als een nieuwe woning. Daarnaast past de beoogde woning niet binnen het voorheen geldende bouwvlak dat op de verbeelding voor dit perceel is opgenomen.

De beoogde woning kan derhalve alleen mogelijk worden gemaakt middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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



resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

2.1.1 Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

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

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

Ten noordoosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,1 kilometer, ligt het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Gezien de ruimte afstand tussen het plangebied en het genoemde Natura 2000-gebied zal het plan geen negatief effect hebben op de kwalificerende soorten of habitats in het gebied. De Vogel- en Habitatrichtlijn vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

2.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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



de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

2.1.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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



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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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 gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

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



Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 november 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201302867/1/R4) waarin drie nieuwe woningen buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd. De Afdeling stelt zich op het standpunt dat bij de realisatie van drie woningen geen sprake is van een woningbouwlocatie. Dit om de eenvoudige reden dat de realisatie van drie woningen dermate kleinschalig is, dat een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling geen woningbouwlocatie kan worden genoemd waarop de Ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan, waarin sprake is van de bouw van één woning.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is op het voorliggende bestemmingplan.

2.1.4 Verdrag van Valletta (Malta)

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid**2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

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

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



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

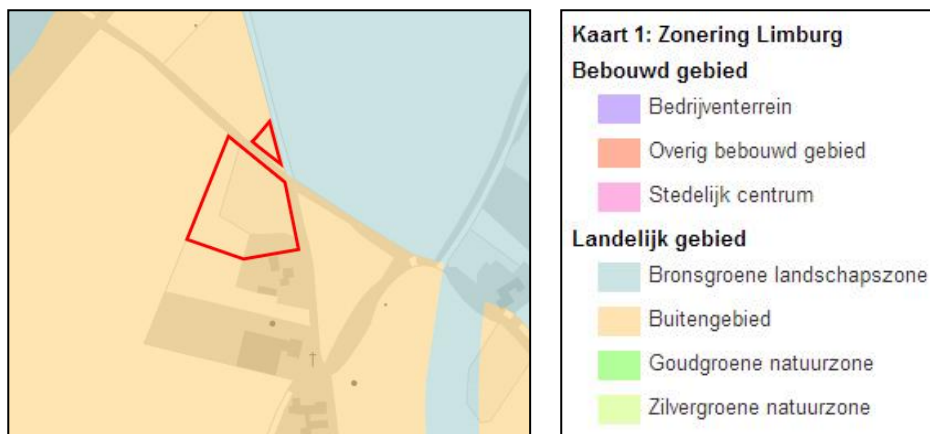
De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het POL 2006 (actualisatie 2011) zijn:

- *een uitnodigender beleid*: er is gevraagd om een uitnodigend en inspirerend POL. De afwegingprocessen dienen al vanaf het eerste begin gericht zijn op kwaliteit. De aanpak van de verschillende vraagstukken bevat steeds weer een uitnodiging aan partners om mee te helpen bij het realiseren van de ambities. Een duidelijk voorbeeld van de uitnodigende aanpak is de zilvergroene natuurzone waar het benutten van kansen voorop staat (gestimuleerd door provinciale cofinanciering), en niet het stellen van beperkende regels.
- *veel ruimte voor gemeenten*: het POL nodigt gemeenten uit een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiogemeenten en de provincie. Als basis daarvoor bevat het POL, anders dan hiervoor, uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Deze zijn samen met de gemeenten opgesteld en zijn dan ook gezamenlijke visies. Minder dan voorheen richt de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt. Een instrument als het LKM (Limburgs kwaliteitsmenu) is al overgedragen aan gemeenten, de lopende evaluatie moet uitwijzen of daarin verdere stappen gezet kunnen of moeten worden.
- *duidelijk als het nodig is*: de provincie pakt de regierol voor een aantal thema's nadrukkelijk op, sterker dan voorheen. De provincie bevordert dat de hierboven genoemde regionale afspraken er wel komen, met voldoende voortvarendheid en niet-vrijblijvend. Nieuw in het POL2014 is dat daarvoor naast het instrument van de bestuursovereenkomst ook de verordening wordt ingezet. Het hoofdstuk ruimte van de verordening bevat nauwelijks nieuwe sturende bepalingen.
- *LimburgAgenda centraal*: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.
- *eenvoudiger beleid*: het aantal perspectieven is beperkt ten opzichte van het POL2006. In het landelijk gebied wordt nog maar een vierdeling gehanteerd. In onderstaand schema is de nieuwe perspectievenindeling weergegeven ten opzichte van de indeling uit het POL 2006:



POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	Bronsgroene landschapszone
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	Buitengebied
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	Onderscheid vervalt. Samengevoegd tot
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

Voor het voorliggende plangebied geldt dat 'Perspectief 4' uit het POL 2006 wordt veranderd in de zone 'Buitengebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



De zone 'Buitengebied' is toegewezen aan gronden die niet aan een natuur- of landschapszone zijn gekoppeld. Binnen deze gebieden, met een hoofdzakelijk agrarisch karakter, zijn de volgende beleidsaccenten van kracht:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond (met name grondwater/drinkwater).

Het accent ligt op landbouw en bodemgebruik en -kwaliteit. Er zijn geen provinciale doelstellingen met betrekking tot solitaire woningbouw opgenomen. Het plan voldoet mede aan de uitgangspunten van het POL2014 omdat de realisatie van de woning plaatsvindt op gronden die reeds een woonbestemming hebben en omdat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast in de omgeving. Bovendien betreft de nieuwe woning een zeer duurzame woning (Eco Barn).

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



2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is om gemeenten en de provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. De contour is in het nieuwe POL2014 komen te vervallen. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen.

Op basis van het POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in de volgende tien modules:

- 1) nieuwe landgoederen;
- 2) gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 3) niet-gebiedseigen recreatie en toerisme;
- 4) agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- 5) uitbreiding glastuinbouw;
- 6) uitbreiding bedrijventerreinen;
- 7) uitbreiding solitaire bedrijven;
- 8) nieuwe (solitaire) woningen;
- 9) projectmatige woningbouw in uitlegebieden;
- 10) overige (gebouwde) functies.

Onderhavig plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning en wordt daarom gecategoriseerd in de module 'nieuwe solitaire woningen'.

Module 'Nieuwe solitaire woningen'

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd, zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en versterking. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit beleid in eerste instantie vormgegeven door middel van het Contourenbeleid: binnen de contouren kan gebouwd worden, daarbuiten niet. Uit een evaluatie van het beleid in 2004 is echter gebleken dat de contouren te 'hard' waren. Het bleef wenselijk het bouwen van een beperkt aantal woningen in het buitengebied onder een aantal duidelijke voorwaarden toe te staan.

Het beleid uit de module 'Nieuwe solitaire woningbouw' 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 een bestemmingsplanwijziging 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 zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen in 'het vrije veld' blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken.

Normering nieuwe (solitaire) woningbouw

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. Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te



stimuleren wordt de kwaliteitsbijdrage per gemeente afgestemd op het lokale prijsniveau. Dat betekent dat in 'dure' gemeenten een hogere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd dan de drempelwaarde. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100,- per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing en natuurcompensatie zoals deze in het Limburgs Kwaliteitsmenu worden voorgeschreven is verwoord in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

2.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014, Wonen Zuid-Limburg

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

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

Harde, zachte en nieuwe plannen

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

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



worden voortgezet, maar de definitieve vaststelling of vergunningverlening vooralsnog moet worden aangehouden.

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

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

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

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

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



		(met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
	6	Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.
artikel 3		Projecten van strategisch belang: A2 en Belvédère (Maastricht), Zitterd Revisited (Sittard) en Maankwartier (Heerlen).

Onderhavig plan voorziet in de bouw van één woning. Paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is dan ook niet van toepassing op het plan.

2.2.5 Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan behelst de realisatie van een vrijstaande woning. Hiermee neemt de woningvoorraad toe met één woning. Conform het beleid uit de Woonmilieuvisie zal fysiek gecompenseerd moeten worden in de vorm van het duurzaam onttrekken van één woning aan de woningvoorraad. De toe te voegen woning dient kwantitatief gecompenseerd te worden. Omdat het plan de realisatie van slechts één woning betreft, kan, als alternatief voor de fysieke compensatie (in de vorm van slopen), financiële compensatie worden toegepast. Deze alternatieve compensatie is geregeld in de gemeentelijke Beleidsregel 'compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' (zie verderop in deze toelichting).

2.2.6 Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011

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

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;



- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

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

In deze structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën plannen:

- **Categorie 1:** lopende herstructurering. Bij deze plannen zijn woningen gesloopt in de periode 2008 tot en met 2010. Nieuwbouw moet nog deels uitgevoerd worden. Het gaat om een tiental plannen: de grotere ontwikkelingen in deze categorie zijn de locaties TASs en Molenbeek in Sittard, Componistenflats in Geleen en Kattekop in Urmond.
- **Categorie 2:** plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning (bouwvergunning oude stijl) is ex lege via het overgangsrecht een 'omgevingsvergunning' geworden. In het vervolg van de Structuurvisie wordt daarom gesproken over omgevingsvergunningen) en/of een juridisch afdwingbare, privaatrechtelijke realisatieovereenkomst. In totaal gaat het om 2.338 woningen in circa 60 plannen. Voorbeelden van plannen die vallen binnen een vastgesteld bestemmingsplan zijn Stegelenhof Oirsbeek, Kanaalboulevard Urmond, De Haese in Sittard-Geleen en Hof van Langfoor in Sittard. Er is een tiental plannen waaronder alleen een privaatrechtelijke realisatieovereenkomst ligt, zoals centrumplan Stein en Aldenhof in Born.
- **Categorie 2b:** plannen die per 1 januari 2010 niet voldeden aan de criteria genoemd bij categorie 2, maar die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen. In Beek en Schinnen is het aantal plannen binnen categorie 2 beperkt, waardoor ook de realisatie van kwaliteitsambities minder makkelijk mogelijk zijn. Voor de gemeenten Beek en Schinnen introduceert de regio een categorie 2b. Het gaat om plannen die nog geen harde status hebben, maar die wel van groot belang zijn voor beide gemeenten en aan minstens drie kwaliteitscriteria voldoen. Daarnaast wil de regio ruimte bieden aan de ontwikkeling van excellente locaties die in de woonmilieuvisie en regiovisie zijn benoemd: Bramert-Noord en Zitterd Revisited.
- **Categorie 3:** alle overige plannen, die niet voldoen aan de criteria van categorie 1 en 2, waaronder ook nieuwe initiatieven.

Categorie 3

Onderhavig plan wordt gecategoriseerd in categorie 3. Op het betreffende perceel heeft weliswaar voorheen een woning gestaan, maar deze is na een calamiteit in 2009 niet binnen twee jaar herbouwd. Hiermee is het overgangsrecht verlopen en is de beoogde woning een nieuwe woning conform het volkshuisvestingsbeleid.

Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie de zogenoemde 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. Dit 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria:

- **Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten.
- **Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'. Hierbij hoort ook de



transformatie in kwetsbare woningmarktsegmenten; met name eengezinshuurwoningen, huurflats zonder lift en goedkopere rijkoopwoningen in naoorlogse (stads)wijken.

- **Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus.
- **Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

Toetsing van het onderhavige plan aan de 'kwaliteitszeef'

De realisatie van de beoogde woning betekent een versterking van het woonmilieu ter plaatse, daar het betreffende perceel momenteel in onbruik is geraakt. Door middel van het realiseren van een nieuwe kwalitatief hoogwaardige woning op het perceel waar de voormalige woning is afgebrand, wordt de omgevingskwaliteit dusdanig verbeterd dat er sprake is van een versterking van het woonmilieu. Daarnaast dient het plan aan te sluiten bij een kansrijk woningmarktsegment. Het plan voorziet in een koopwoning in het duurdere segment. Voorts sluit het plan aan bij het criterium 'inbreiding gaat voor uitbreiding', omdat de beoogde woning wordt gerealiseerd binnen een bestaand wooncluster in het buitengebied. Op het naastgelegen perceel bevindt zich thans een woning en beide percelen hebben thans de bestemming 'Wonen'.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de criteria uit de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek 2011. De saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' wordt afgewikkeld middels een financiële compensatie conform de gemeentelijke beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' (zie navolgende paragraaf).

2.2.7 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 alternatief 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 drie van de vier criteria uit de kwaliteitszeef van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek.

De gemeente Beek is bevoegd de Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' toe te passen. In het onderhavige plan vindt, door de beoogde natuurontwikkeling, een verbetering plaats voor de omgeving. Derhalve heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de



gemeente Beek aangeboden om de fysieke sloopverplichting over te nemen. Hiertoe zal door de initiatiefnemer van het bouwplan een financiële bijdrage voor deze compensatie worden geleverd. De financiële compensatie is geregeld in de anterieure overeenkomst.

2.3 Gemeentelijk beleid

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

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

- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat;
- het faciliteren van het MKB om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen. Hierbij moet ook gedacht worden aan ondernemers in de maatschappelijke zorg of andersoortige voorzieningen die de leefbaarheid in de kern vergroten;
- het woon- en leefklimaat zodanig versterken dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is;
- het landelijk karakter van het buitengebied behouden en verwerken;
- cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen enz. moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn maar niet noodzakelijk in elke kern;
- sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd.

Eén van de dragers van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is een aantrekkelijke woongemeente. Ook in de komende twintig jaren zal Beek een aantrekkelijke woongemeente blijven met voorzieningen voor zowel jong als oud. Het voorliggende plan behelst de realisatie van een woning en de daarmee gepaard gaande groene tegenprestatie/natuurontwikkeling. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat binnen de gemeente Beek.

Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

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

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

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

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



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

Eén van de ontwikkelprincipes in de Structuurvisie Beek 2012-2022 is “Behoud door ontwikkeling”. Dit ontwikkelprincipe gaat uit van het verzilveren van kansen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie, met als doel de karakteristieken, samenhang, structuur en contrasten in stand te houden en te versterken. Rode ontwikkelingen die qua aard en schaal passen in de omgeving fungeren als aanjager en drager voor andere gewenste ontwikkelingen (zoals natuur en landschap). Behoud door ontwikkeling als ontwikkelprincipe behelst daarmee onder meer:

- geen conserverende houding ten aanzien van landschap en cultuurhistorie, maar kansen benutten en rode ontwikkelingen niet zien als een doel op zich, maar vooral als een drager voor gewenste ontwikkelingen op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- landschap als onderlegger: sluit bij nieuwe ontwikkelingen binnen of aan de dorpsranden, linten en clusters aan bij de aanwezige landschappelijke karakteristieken, versterk daarbij de aanwezige variatie in landschapstypen- en elementen en de onderscheidende kenmerken en identiteit van het betreffende gebied.

Het onderhavige plan is niet specifiek benoemd in de structuurvisie, maar is wel passend in het genoemde ontwikkelprincipe mits de tegenprestatie ingezet kan worden op gewenste groene ontwikkelingen. Een gedegen landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie Beek 2012-2022.

2.3.3 Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

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

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



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

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

2.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

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

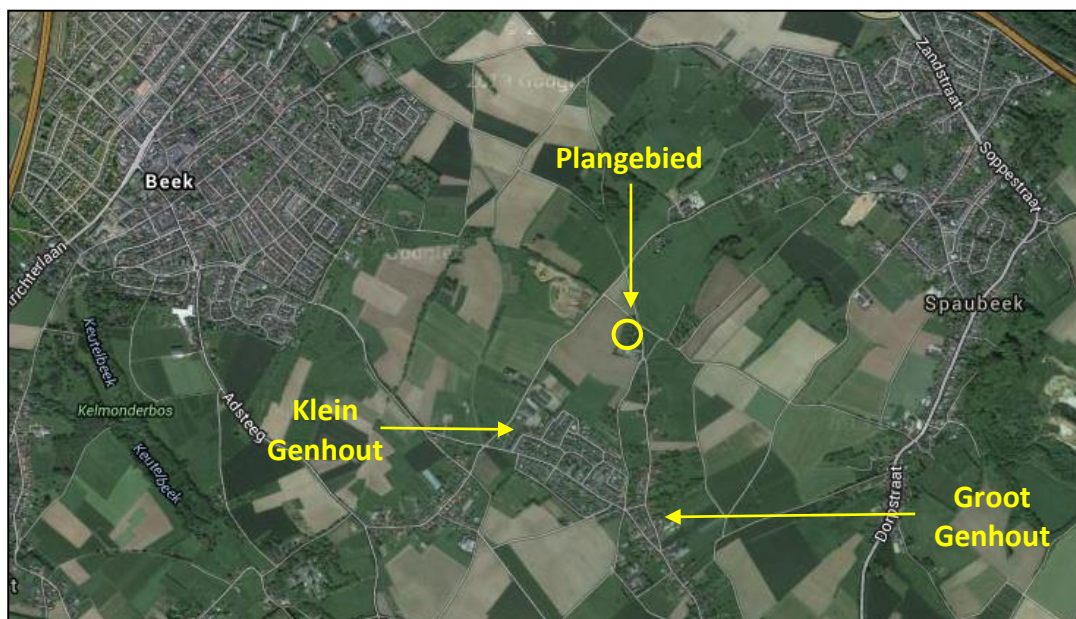
De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan "van meer naar beter". Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

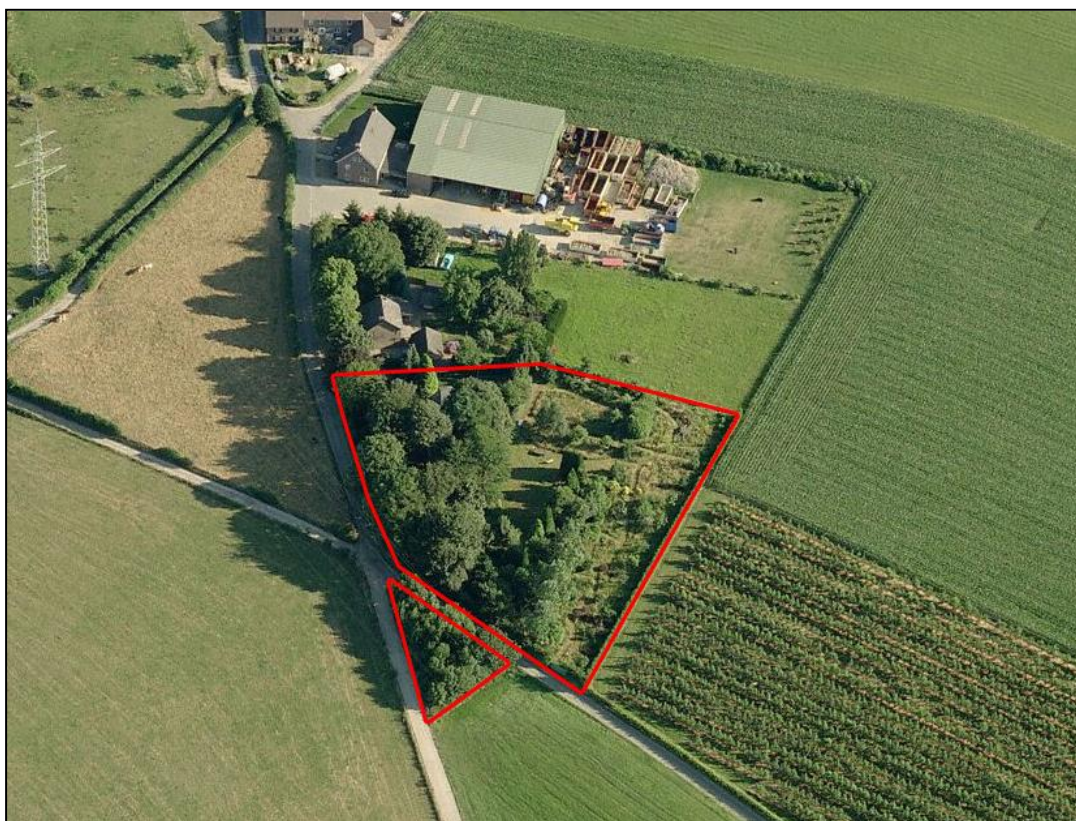
Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken.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



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

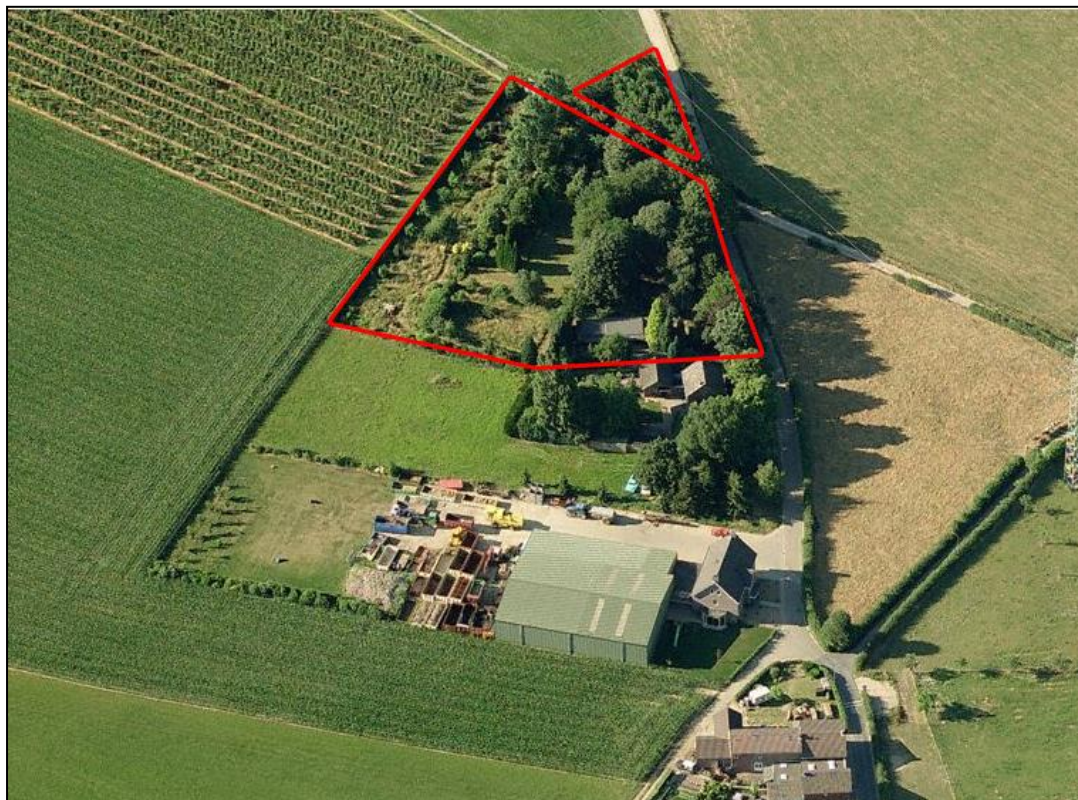


Op de onderstaande luchtfoto's (in vogelvlucht) is het plangebied gedetailleerder weergegeven. Het plangebied is op deze afbeeldingen middels een rode omlijning aangeduid:



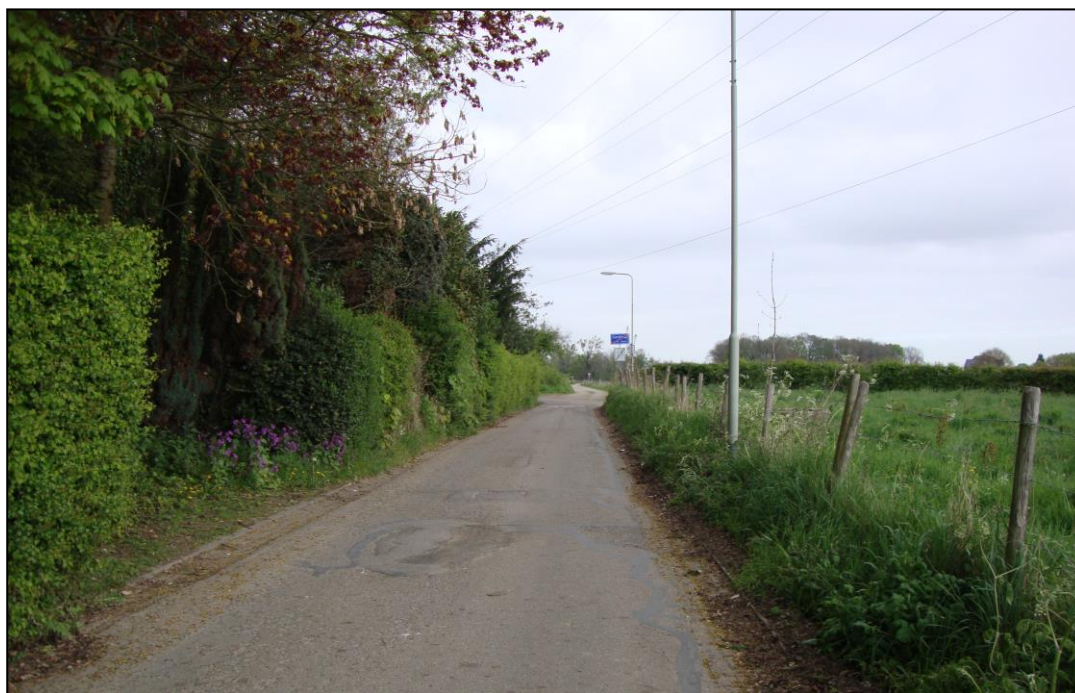
Het plangebied in vogelvlucht, vanuit noordelijke richting





Het plangebied in vogelvlucht, vanuit zuidelijke richting

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



De Grootgenhouterstraat in noordelijke richting, met aan de lichterzijde (achter de haag) het plangebied





De Grootgenhouterstraat in zuidelijke richting, met op de achtergrond de bebouwing van de kern Groot Genhout

Het plangebied is in de huidige staat inmiddels behoorlijk begroeid en verwilderd. Dit komt de omgevingskwaliteit van het buitengebied niet ten goede. Op de onderstaande afbeeldingen is de huidige staat van het plangebied duidelijk zichtbaar:



De toegang tot het perceel aan de Grootgenhouterstraat 194





Een klein gedeelte (zuidoosthoek) van het plangebied, dat inmiddels behoorlijk begroeid en verwilderd is

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kruising waar de Grootgenhouterstraat - Bosscherstraat. Op de navolgende afbeeldingen zijn deze wegen weergegeven:



De Grootgenhouterstraat, gezien in zuidelijke richting. Achter de haag (op de foto rechts) bevindt zich het plangebied.





De kruising Bosscherstraat – Grootgenhouterstraat, in noordwestelijke richting, met op de achtergrond de hoogspanningsmast.. Het perceel met de hoogopgaande begroeiing betreft het perceel met nummer 310, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied.



De straat 'Webrig', in noordoostelijke richting.



Stedenbouwkundig beeld Grootgenhouterstraat

Het plangebied is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Beek. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een aantal bebouwde percelen. Op het perceel direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich een woning uit twee bouwlagen met kap en twee eenlaagse bijgebouwen. Ten noorden, ten oosten en ten westen van het plangebied bevinden zich uitgestrekte agrarische percelen. Het plangebied ligt hiermee in nagenoeg onbebouwd landelijk gebied.



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Door Studio PAS Architecten is een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in een Eco Barn. Dit is een ecologisch verantwoorde woning met de uiterlijke kenmerken van een schuur. Het perceel wordt aan de zuidoostzijde ontsloten. Het gehele plangebied wordt omringd door een groene haag. Vanaf de ontsluiting aan de zuidoostzijde van het perceel wordt een cirkelpad aangelegd tot aan de woning. Tegen de zuidelijke perceelsgrens wordt een bijgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw betreft een garage/stallingsruimte die ruimte biedt aan twee auto's. Aan de achterzijde (westzijde) van de woning wordt een retentievijver gerealiseerd. De gronden waarmee de woning en de retentievijver worden omringd worden landschappelijk ingericht. Naast het woongenot dat hiermee ontstaat dient deze landschappelijke inrichting als natuurcompensatie voor de te realiseren woning.

Op de onderstaande afbeelding is een situatietekening van de toekomstige situatie weergegeven:



Situatietekening nieuwe situatie



Hoogspanningsverbinding 'Graetheide – Schoonbron'

Bij de situering van de woning is rekening gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding, die op het dichtstbijzijnde punt gelegen is op circa 15 meter ten noordoosten van het perceel met nummer 435. In augustus 2014 heeft de GGD Zuid-Limburg geadviseerd om geen nieuwe woningen te bouwen in het gebied rond bovengrondse hoogspanningsleidingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla.

150kV-hoogspanningslijn Graetheide – Schoonbron berekening specifieke magneetveldzone, Petersburg Consultans B.V., rapportnummer DB131800-R01 MP R1, d.d. 13.02.2014

In opdracht van de initiatiefnemer van het voorliggende bouwplan is door bureau Petersburg Consultans B.V. een magneetveldberekening uitgevoerd om de minimale afstand tot hoogspanningsleiding te bepalen. Met deze afstand (minimaal 40 meter) is bij de situering van de nieuwe woning rekening gehouden.

Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige inrichting van het plangebied weer gegeven. De rode lijnen geven de berekende 40-meter zone weer.:



Het rapport van Petersburg Consultans B.V. is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.



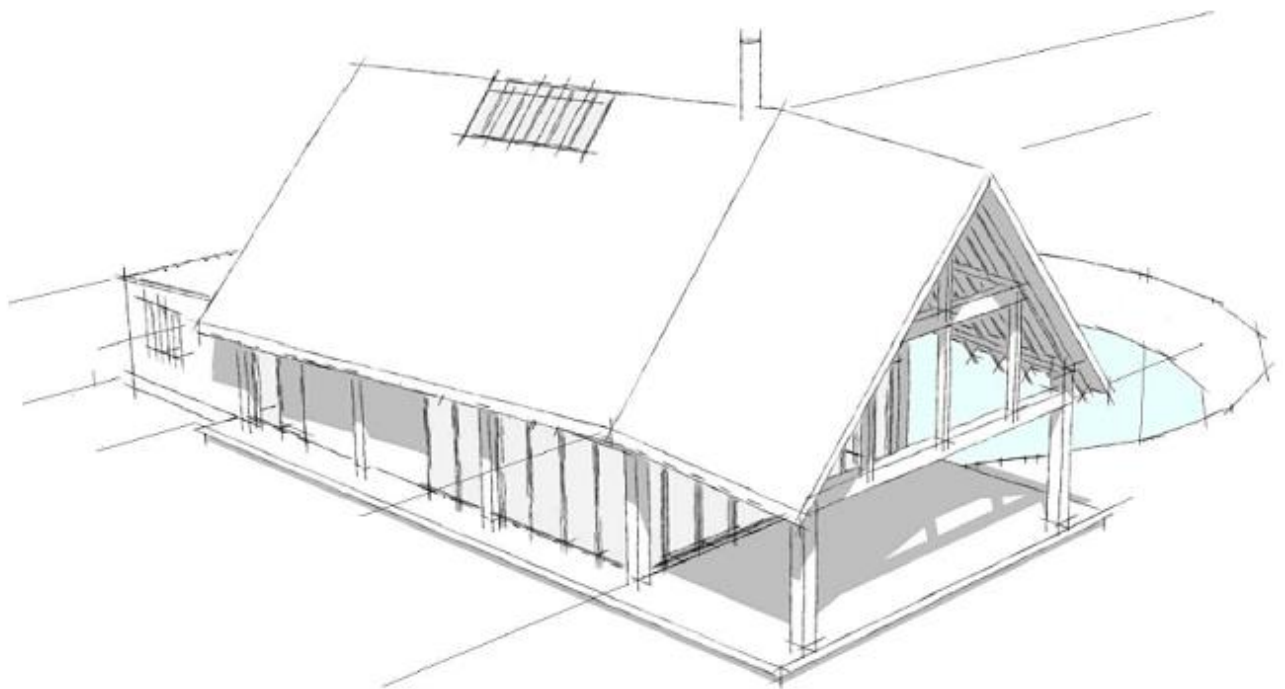
4.2 Het bouwplan

Algemeen

In deze paragraaf wordt het bouwplan kort besproken. Ten behoeve van het bestemming is een uiteenzetting van het bouwplan niet noodzakelijk. Voor het bestemmingsplan zijn enkel de bouwmassa, de goot- en bouwhoogte en de relatie met de omgeving van belang. Ter illustratie en verduidelijking wordt in deze paragraaf toch het bouwplan kort beschreven aan de hand van afbeeldingen van de bouwtekeningen.

In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is vastgelegd dat de inhoud van de woning maximaal 1.000 m³ mag bedragen. De beoogde woning heeft een totale gebruiksoppervlakte van 270 m². Het gebouw heeft een voetprint van circa 180 m². Het woonhuis bestaat uit drie bovengrondse bouwlagen, waarvan er zich twee in de kap van de woning bevinden. het zuidelijke deel van de woning bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. In de woning wordt een lift gerealiseerd. Aan de noordzijde van de woning wordt de kap doorgetrokken en wordt hiermee een overkapping gerealiseerd.

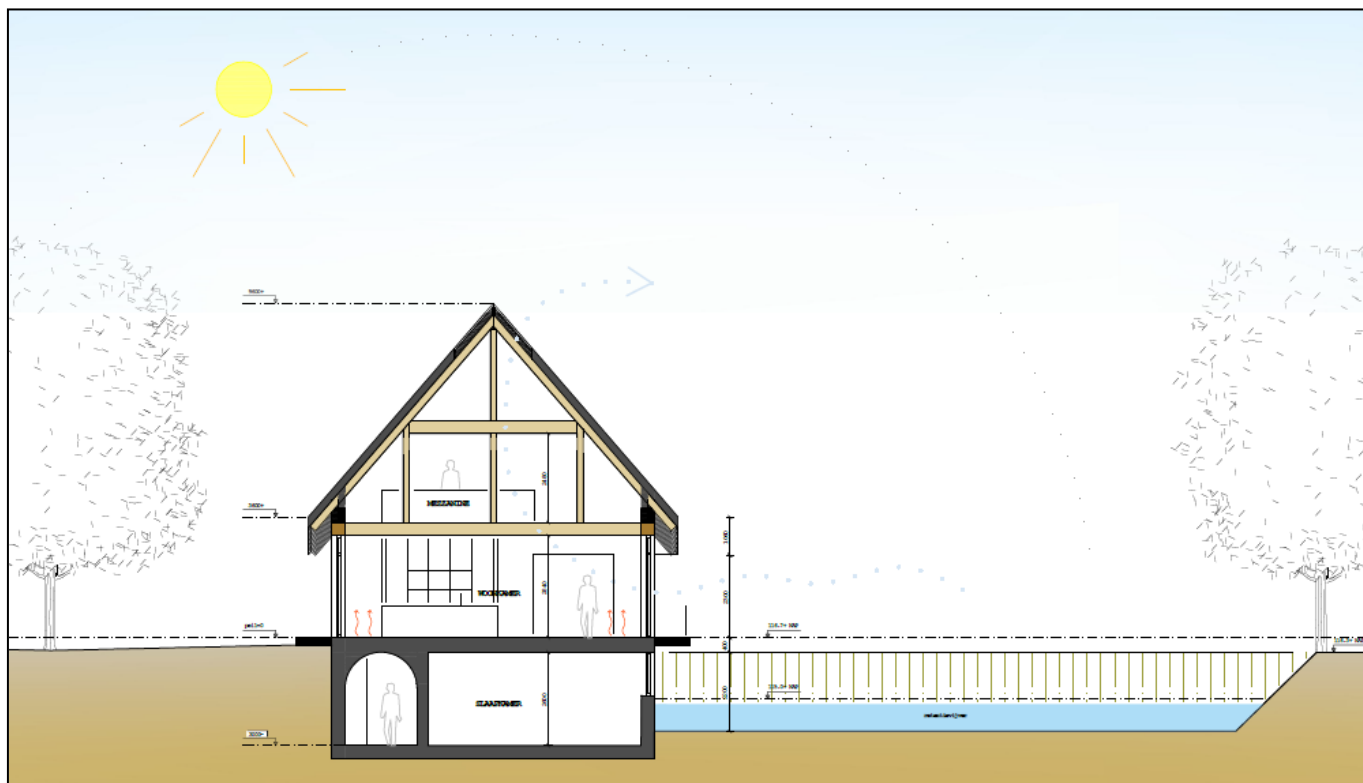
Op de onderstaande afbeelding is een 3D-schets van de woning, gezien vanuit oostelijke richting, weergegeven:



3D- schets woning



Op de onderstaande afbeelding is een doorsnede van de woning (vanuit noordelijke richting) weergegeven. Deze afbeelding geeft de ligging van het souterrain ten opzichte van de retentievijver weer. En de verdeling van de twee bouwlagen die zich in de kap van de woning bevinden, duidelijk weer:

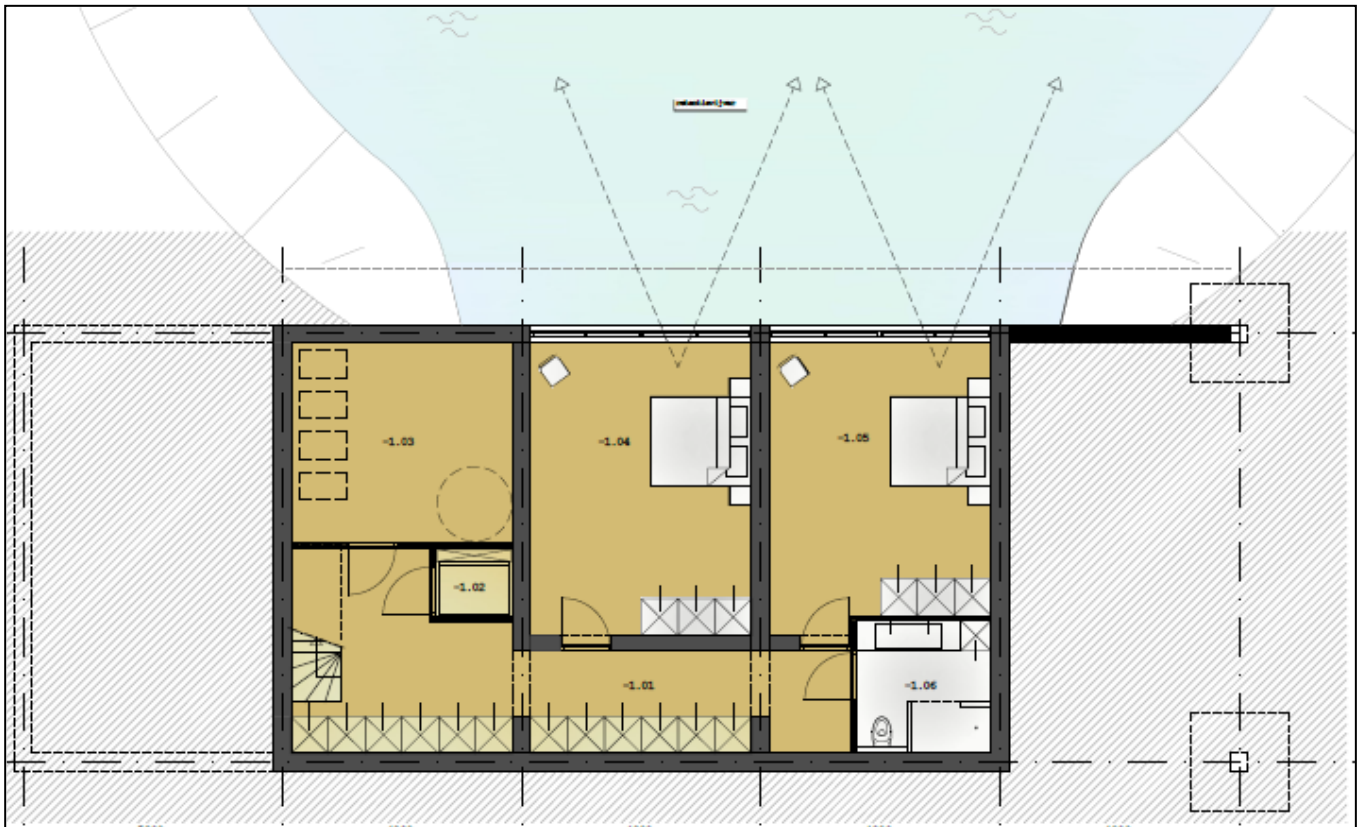


Doorsnede woning



Souterrain

Het souterrain heeft een oppervlakte van circa 125 m² en een gebruiksoppervlakte van 105 m². In het souterrain bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer, een liftruimte, een technische ruimte en een verblijfsruimte (gang). Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van het souterrain weergegeven:



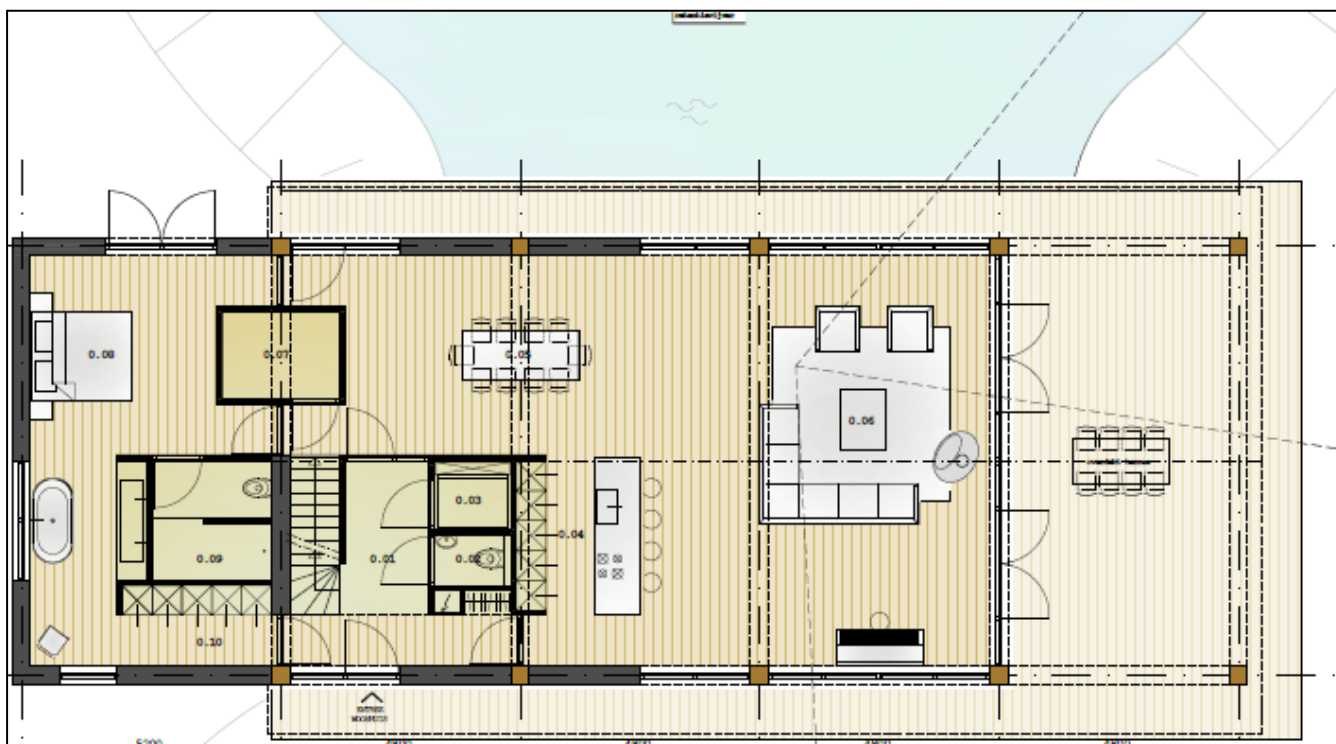
Plattegrond souterrain

Begane grond

De begane grond van het woonhuis heeft een voetprint van circa 175 m² en een gebruiksoppervlakte van 150 m². In het zuidelijke deel van de begane grond bevinden zich een slaapkamer met een aansluitende badkamer. In het centrale deel van de begane grond, ter hoogte van de entree, bevindt zich de hal met het trappenhuis, een toilet en een technische ruimte. Daarnaast bevindt zich in het centrale deel van de begane grond een eetkamer en een open keuken. Tussen de eetkamer en de genoemde slaapkamer bevindt zich de liftruimte. In het noordelijke deel van de begane grondvloer bevindt zich de woonkamer, die middels openslaande deuren verbonden is met het terras, dat zich aan de noordzijde van de woning onder de overkapping bevindt.

Op de navolgende afbeelding is de plattegrond van de begane grond van het woonhuis weergegeven:



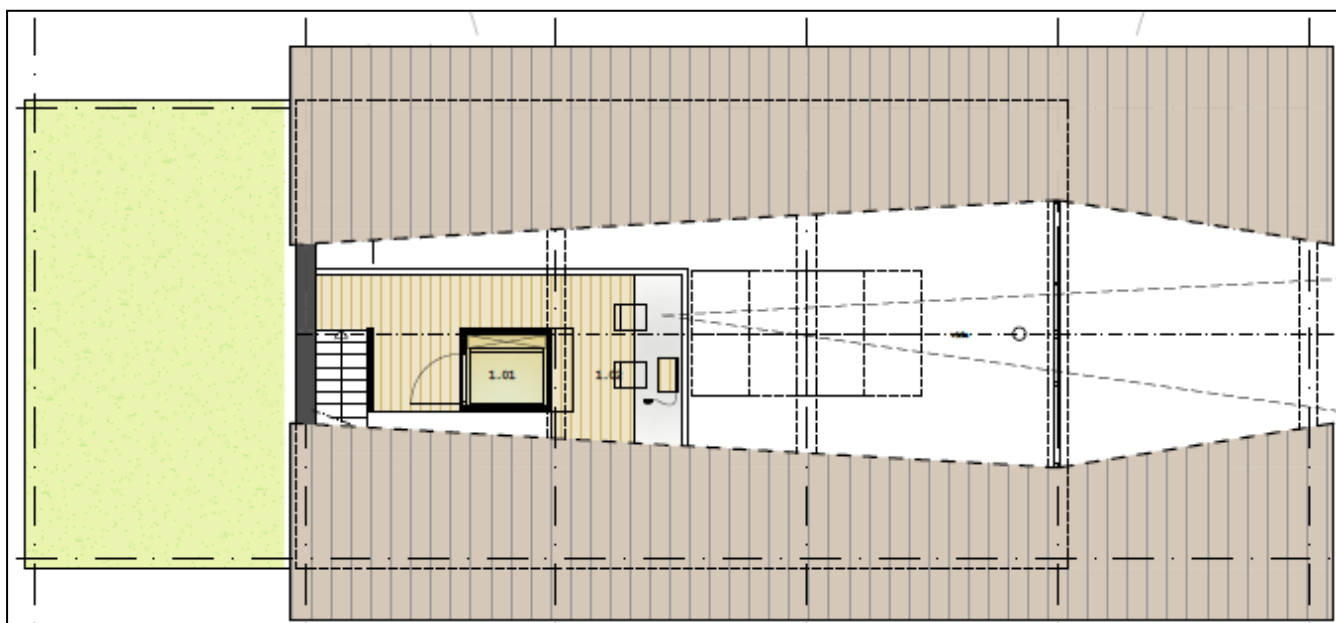


Plattegrond begane grond

Eerste verdieping (mezzanine)

De verdieping van de woning bestaat uit een mezzanine. Een mezzanine is een verdieping voorzien van een tussenvloer. Hiermee wordt als het ware een tussenverdieping gecreëerd. Op deze mezzanine bevindt zich een hobby/werkruimte en een liftruimte. De gebruiksoppervlakte van de mezzanine bedraagt 15 m².

Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de mezzanine weergegeven:

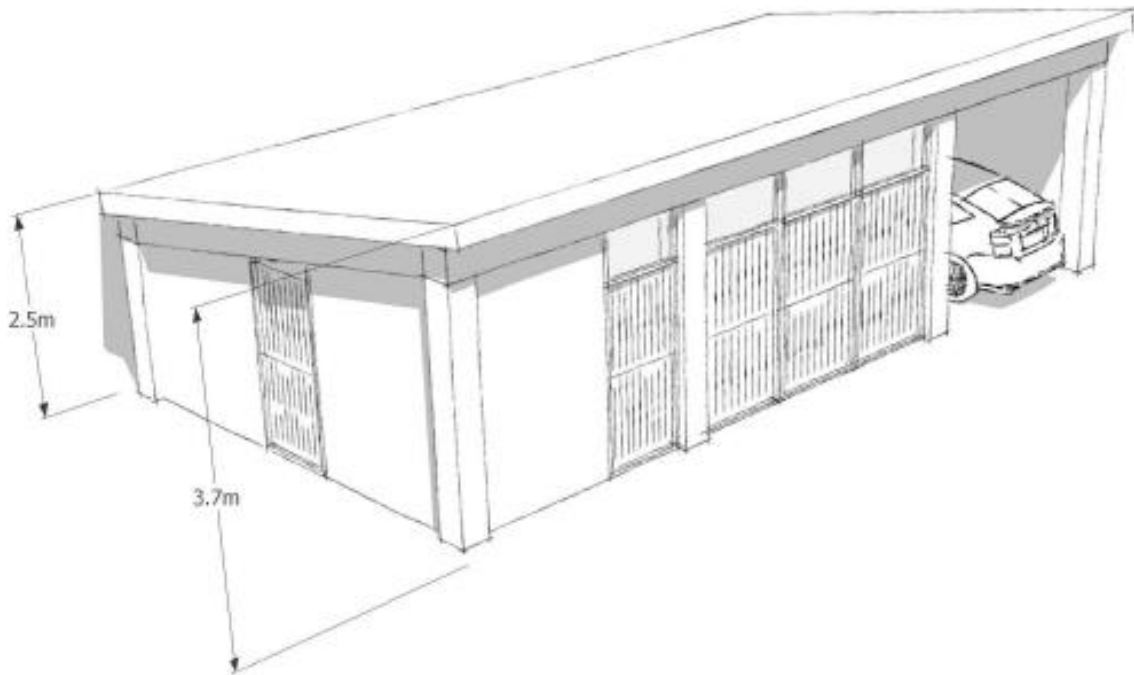


Plattegrond mezzanine

Garage/stallingsruimte

Tegen de zuidelijke perceelsgrens wordt een garage/stallingsruimte gerealiseerd. Dit bijgebouw heeft een voetprint van circa 50 m² en bestaat uit een berging van circa 18 m² en twee autostallingen van circa 25 m² en 19 m². Het gebouw wordt afgewerkt met een lessenaarsdak, dat aan de hoge zijde 3,7 meter hoog is en aan de lage zijde 2,5 meter hoog is.

Op de onderstaande afbeelding is een 3D-impressie van dit gebouw, gezien vanuit noordoostelijke richting, weergegeven:



3D-impressie garage/stallingsruimte

4.3 Parkeren

Conform de parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer) dient voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente minimaal 2,8 (afgerond 3) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 5.234 m² en de gronden die in het voorliggende bestemmingsplan tot 'Wonen' zijn bestemd hebben een oppervlakte van 1.264 m². Geconcludeerd kan dan ook worden dat binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig is om deze parkeerbehoefte op te vangen.

Het plan voldoet hiermee aan de landelijke parkeernormen van het CROW.



4.4 Landschappelijk inrichtingsplan

Samenvatting landschapsplan

De intentie van het bouwinitiatief is om de groenstructuur met het aantal bomen te respecteren en te versterken. Daarom dient de bestaande groenstructuur als raamwerk voor de nieuwbouw. Door middel van kleine aanvullingen, waaronder een haag als groene omlijsting en een aantal nieuwe bomen, is de nieuwbouw vanuit het landschap nauwelijks zichtbaar. Door deze landschappelijke compositie wordt de ruimtelijke impact op het landschap tot een minimum gereduceerd.

Langs de Grootgenhouterstraat wordt de nieuwbouw door de bestaande en nieuwe bomen landschappelijk ingepast. Een typische boom die vaak terugkomt op boerenerven is de notenboom, bv. walnoot. Deze notenboom is te planten op het voorerf waardoor het aanzicht vanuit de weg wordt verfraaid. Als mooie solitair zorgt de notenboom voor een groene uitstraling en allure van de entreezone die bij de opbouw van de Grootgenhouterstraat past.

Tevens heeft de bestaande bomenstructuur in het noordwestelijke gedeelte van de bouwkvael een positief effect op de woonkwaliteit omdat hierdoor het zicht naar het industrieterrein wordt gecamoufleerd. Vanuit het midden van de bouwkvael zorgt een smalle en open corridor voor een panorama naar het westelijke landschap. Hierdoor blijft het zicht vanuit de nieuwbouw op het westelijke landschap behouden, maar komt de uitbreiding toch beschut te liggen.

Om het extra hemelwater te kunnen bergen dat afkomstig is van de daken op de nieuwe gebouwen wordt een vijver op het midden van de bouwkvael aangelegd. De retentievijver heeft tevens een toegevoegde waarde voor flora en fauna. Door flauwe taluds en een behoorlijke wateroppervlakte (ca. 350m²) wordt er leefruimte voor watergerelateerde dieren en planten gecreëerd. Door de verlaging ontstaan nieuwe gradiënten in vochtshoudding waardoor plantensoorten van nattere milieus zich kunnen vestigen. Wat het ecologische aspect betreft fungeren de opgaande bomen van het plangebied als geleidende structuur voor vleermuizen en bieden tevens nestgelegenheid en uitkijkposten voor vogels. De onderbegroeiing van het plangebied heeft een grote aantrekkingskracht op vlinders en andere insecten. De notenboom biedt voedsel aan o.a. de eekhoorn.

De terreininrichting van het plangebied is gebaseerd op de lijnen in de omgeving en de architectuur. Voorbeelden hiervan zijn de tuinmuren die de oriëntatie van de wanden opnemen en deze visueel verlengen. Hierdoor ontstaan genuanceerde overgangen en een verbinding tussen de architectuur en het landschap.

In het kader van het LKM wordt op het driehoekige perceel ten noorden van de nieuwbouw eveneens een kwaliteitsbijdrage gerealiseerd. De concrete landschappelijke maatregelen worden in de volgende paragraaf toegelicht en met een impressie van het gebied ondersteund.

Maatregelen en tegenprestaties

Inleiding

De Provincie Limburg heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu opgesteld. Deze methodiek is overgenomen in de structuurvisie van de gemeente Beek. Het LKM gaat uit van het principe dat elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een verlies aan omgevingskwaliteit oplevert. Dit verlies moet worden gecompenseerd. Naast de verplichting voor het leveren van een kwaliteitsbijdrage dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied op een goede manier landschappelijk te worden ingepast.



Landschappelijke inpassing

Er wordt op een plek gebouwd die vrijwel volledig bestaat uit groene opstanden. Naast de hoge architectonische kwaliteit van het gebouw neemt het bestaande groen, de woning en het bijgebouw volledig op. Vanuit het landschap is de woning vrijwel niet zichtbaar door de inpassing in de bestaande setting van bomen en hagen. Er is dus sprake van een optimale landschappelijke inpassing.

De groene opstanden staan grotendeels op deel van het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap'. De huidige inrichting voldoet niet meer aan de beschrijving van het huidige bestemmingsplan. De bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Tuin' en 'Natuur'. De groenopstanden zijn zodoende planologisch beschermd, alsmede de landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsbijdrage

De positie van de beoogde nieuwbouw is bepaald vanuit de context van het perceel, in casu is deze nadrukkelijk gekoppeld aan de noodzakelijke afstand (i.v.m. voorkomen stralingseffecten) vanaf de hoogspanningsleiding. Hierdoor is aanpassing van grens 'Woonbestemming' noodzakelijk. De bestaande 'Woonbestemming' wordt in westelijke richting vergroot met 48m² waarover een kwaliteitsbijdrage van 100,- per m² betaald moet worden.

Tegenprestatie

De landschappelijke kwaliteit van het perceel met kadastraalnummer 310, ook wel deelgebied II genoemd, wordt middels de genoemde kwaliteitsbijdrage versterkt. Het perceel is gelegen op de overgang tussen het dorp en het open landschap. Hierdoor heeft deze zone een bijzondere ruimtelijke betekenis. Kenmerkend voor de huidige situatie van het perceel zijn de houtige boomopstanden en de dichte onderbeplanting. Door met name de dichte onderbegroeiing ontbreekt een zichtrelatie naar het landschap en het open plateau.

De vista over het plateau is een grote kwaliteit die versterkt moet worden. Om dit te bereiken wordt een deel van de onderbeplanting welke geen onderdeel is van de holle weg verwijderd. Vervolgens wordt de grond gefreesd en ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel. Rondom het perceel wordt een Limburgse haag geplant.

Een kernwaarde van het Limburgs landschap is het cultuurhistorisch aspect met het groot aantal aan wegkruisen. Gezien de locatie en vorm van het perceel wordt op de kruising Grootgenhouterstraat / Bosscherstraat een veldkruis geplaatst. Als 'streekeigen' component zal het veldkruis de markante spitse hoek van het perceel accentueren. De initiatiefnemer beschikt over een passend veldkruis.

Door het uitvoeren van de voorgestelde tegenprestatie wordt aandacht besteed aan de verbetering van de leefbaarheid, de kwaliteit van het noordelijke buitengebied en de kwalitatieve overgang naar het cultuurlandschap. Het gebied krijgt een kwalitatieve impuls. Deze doelstelling past bij het voormalige subsidieproject 'Dorpen in het groen' waarbij de focus lag op een kwalitatieve dorpsrand met streekeigen beplanting.

De Kwaliteitcommissie heeft inmiddels een positief advies afgegeven. Dit advies is openomen als separate bijlage 4 bij deze toelichting.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijakingsbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

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

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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

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

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

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

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloogbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden.



Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

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

Plangebied

Met de realisatie van het voorliggende plan wordt maximaal 665 m² aan verharding toegevoegd. Deze verharding bestaat uit de voetprint van de woning, de voetprint van de garage/stallingsruimte en de verharding ter plaatse van de ontsluiting van het terrein en het te realiseren cirkelpad. Hiermee valt het aantal vierkante meters dat aan verharding wordt toegevoegd ruim onder de ondergrens van 2.000 m² voor het uitvoeren van de watertoets. Bovendien wordt binnen het plangebied een retentievijver gerealiseerd. Het hemelwaterafkomstig van daken en verhardingen wordt afgekoppeld en in de retentievijver geloosd. Voor wat betreft het rioolwater zal worden aangesloten op de aanwezige voorzieningen van de voormalige woning die zich op het perceel bevond.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water voldoende is meegewogen in de uitwerking van het plan en geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.2 Ecologie

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

In opdracht van de initiatiefnemer is door bureau Meervelt een ecologische quickscan uitgevoerd in het plangebied. In het navolgende worden de resultaten van deze ecologische quickscan kort besproken.

Quickscan flora en fauna Grootgenhouterstraat, bureau Meervelt, rapportnummer 14-048, d.d. 21.11.2014

Conclusies

Conclusies gebiedsbescherming

- het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebieden of beschermde Natuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Geleenbeek, op ruim



twee kilometer afstand. Gezien de afstand van het plangebied tot de beschermde gebieden en de aard van de ruimtelijke ontwikkeling is er geen kans op een (significant) negatief effect op de habitattypen- en soorten waarvoor het gebied is aangewezen;

- het plangebied ligt buiten de grenzen van de EHS en POG. Het afwegingskader op grond van de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de provincie Limburg is niet aan de orde;
- de bomen vallen niet onder de Boswet, maar onder de kapverordening van de gemeente Beek. Deze verordening is van toepassing op monumentale en/of beeldbepalende bomen. In deze lijst staan geen bomen genoemd uit het plangebied. Een gemeentelijke kapvergunning is niet nodig.

Conclusie soortenbescherming

- het plangebied maakt naar verwachting deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt een zorgplicht;
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van de steenmarter (tabel 2 Flora- en faunawet) en vleermuizen (tabel 3 Flora- en faunawet). Het plangebied blijft tijdens en na de werkzaamheden deel uitmaken van het leefgebied van deze soorten. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig.
- In de onderstaande tabel worden de soortgroepen genoemd waarvoor wel extra aandacht nodig is. Indien de maatregelen uit de tabel uitgevoerd worden is een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet nodig.

Soortgroep	Soorten	Maatregelen
Zoogdieren	Egel	Egels slapen in de winterperiode in houtwallen, struiken, takhout, composthopen en omgevallen bomen. Het ruimen van struweel en hout dient voorzichtig uitgevoerd te worden (geen inzet van groot materieel). Bij het aantreffen van Egel dient deze te worden verplaatst naar een andere, gelijkwaardige plek in de directe omgeving. De nieuwe locatie is een beschutte en droge plaats onder struiken. Over de nieuwe slaapplek wordt een voldoende grote uitkruipopening uitgespaard (minstens 10X10 cm).
Broedvogels	Alle soorten	Verstorende werkzaamheden uitvoeren buiten de broedperiode (richtlijn 15 maart t/m 15 augustus).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan. Het rapport van bureau Meervelt is als separate bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

5.3 Geluid

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



Wet geluidhinder

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een woning. Een woning betreft een geluidgevoelige functie. Het plangebied is echter niet gelegen in de nabijheid van een weg met een onderzoekszone. Ten noorden en ten oosten grenst het plangebied aan de Grootgenhouterstraat. Deze weg betreft een 30-kilometerweg en heeft derhalve geen onderzoekszone. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd bedrijventerrein of binnen de invloedssfeer van een spoorweg. Het plan voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder.

Een 'goede ruimtelijke ordening'

Naast de wettelijke eisen die vanuit de Wet geluidhinder aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld, dient sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. De realisatie van een nieuwe woning aan de Grootgenhouterstraat zal leiden tot een lichte toename van het aantal voertuigbewegingen. Het perceel waarop de woning wordt gerealiseerd heeft thans een woonbestemming. Ondanks dat de voormalige woning die zich op het perceel bevond na een calamiteit tot op heden niet is herbouwd en hiermee het bouwvlak is komen te vervallen, vindt er feitelijk geen bestemmingswijziging plaats. Het perceel heeft thans de bestemming 'Wonen' en zal ook in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' krijgen.

Een instrument dat veelvuldig wordt gehanteerd bij de beoordeling of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening', is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. In deze publicatie worden richtafstand gegeven die gehanteerd dienen te worden tussen bedrijven en geluidgevoelige functies. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Het perceel aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied betreft een woonperceel en is ook als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan.

Het enige bedrijf in de directe omgeving van het plangebied is gelegen ten zuiden van het plangebied, aan de Grootgenhouterstraat 186 en betreft een grondverzetbedrijf. In de genoemde VNG-brochure wordt dit bedrijf ingedeeld in de categorie 'Dienstverlening ten behoeve van landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven) bedrijfsoppervlakte > 500 m²'. Voor bedrijven uit deze categorie wordt, voor wat betreft geluid, een afstand van 50 meter voorgeschreven. De afstand tussen dit bedrijf en het plangebied bedraagt circa 65 meter. De aanwezigheid van dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

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

5.4 Bodem

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

In opdracht van de initiatiefnemer van het voorliggende plan is door Bureau Econsultancy een verkennend bodem uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen worden hieronder beknopt beschreven.



Verkennd bodemonderzoek Grootgenhouterstraat te Beek, in de gemeente Beek, bureau Econsultancy, rapportnummer 14122215, d.d. 28.01.2015

Samenvatting, conclusies en advies

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak zandig leem en is bovendien tot plaatselijk maximaal 1,0 m-mv zwak humeus. Plaatselijk bestaat de bovengrond uit matig, siltig, zeer grof zand en is bovendien zwak grindig. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In zowel de verdachte toplaag als in de 'onverdachte' ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Daar het grondwater zich dieper dan 5,0 m-mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

Er zijn tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een mogelijke asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In verband met het aantreffen van asbesthoudend (plaat)materiaal op het maaiveld dient formeel een onderzoek naar de parameter asbest (conform NEN5707) plaats te vinden. Econsultancy adviseert voorafgaand aan het onderzoek naar de parameter asbest de asbesthoudende (plaat)materialen middels handpicking te laten verwijderen door een erkend bedrijf.

Indien werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Het onderzoeksrapport van bureau Econsultancy is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid

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

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

Risicobenadering externe veiligheid

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

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



met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10-5 per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

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

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

Plangebied

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

Risicovolle inrichtingen

Ruitersportcentrum Beek B.V.

Ten zuidwesten van het plangebied, op een afstand van circa 450 meter, is het Ruitersportcentrum Beek gelegen. Op het terrein van deze inrichting bevindt zich een bovengrondse propaantank. Deze tank vormt een risicobron en heeft een 10^{-6} -risicocontour van 20 meter. Gezien de ruime afstand tussen deze risicobron en het plangebied kan worden gesteld dat de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

Agrarisch bedrijf W.M. Jansen

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 900 meter, ligt agrarisch bedrijf Jansen. Op het terrein van dit bedrijf is een bovengrondse propaantank aanwezig. Ook deze propaantank heeft een 10^{-6} -contour van 20 meter. Gezien de ruime afstand tussen deze propaantank en het plangebied kan gesteld worden dat de aanwezigheid van deze risicobron geen belemmering vormt voor de realisatie van het voorliggende plan.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde buisleidingen bevinden zich op 2.350 meter ten noordwesten, 1.600 meter ten noorden en ruim 2.100 meter ten oosten van het plangebied. Het transport van gevaarlijke stoffen door middel van buisleidingen vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Rijksweg A76

Ten noorden en noordoosten van het plangebied, op een afstand van ruim 1.500 meter, ligt de autosnelweg A76. Over deze Rijksweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A76 geldt een veiligheidszone van 6 meter. Binnen deze zone mogen geen objecten worden gerealiseerd. Daarnaast heeft de A76 een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Binnen dit gebied mogen geen nieuwe woningen worden opgericht. Voor het onderhavige bouwplan vormt de aanwezigheid van de Rijksweg A76 geen belemmering.



Autosnelweg A2

Ten westen van het plangebied, op een afstand van ruim 2.600 meter, ligt de autosnelweg A2. Ook over deze weg vindt gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A2, ter hoogte van de afslag Maastricht-Airport, geldt geen veiligheidscontour. De ligging van het plangebied in de omgeving van de autosnelweg A2 vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Gemeentelijke wegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen gemeentelijke wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor*Spoorweg Maastricht-Sittard*

Het dichtstbijzijnde spoorwegtraject is de spoorweg Maastricht-Sittard. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De 10^{-6} -risicocontour van deze spoorweg bedraagt echter minder dan 10 meter, gemeten vanaf de spoorbaan. Gezien deze geringe risicocontour en de ruime afstand tussen deze spoorweg en het plangebied (meer dan 2.800 meter) vormt de spoorweg Maastricht-Sittard geen belemmering voor het onderhavige plan.

Groepsrisico

Bij de realisatie van één woning is de toename van het aantal aanwezige persoon dermate gering, dat dit geen gevolgen heeft voor het groepsrisico.

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

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

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

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is



geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO₂. Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. Een uitzondering hierop vormt de agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Voor dit gebied heeft de commissie slechts uitstel verleend tot 1 januari 2013. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM₁₀ werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.

Normen en grenswaarden

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

In de voorliggende situatie is sprake van nieuwbouw van een woning. Woningen worden in de 'Wet luchtkwaliteit' aangemerkt als gevoelige bestemmingen. Het plangebied is echter niet gelegen binnen 300 meter van een Rijksweg of binnen 50 meter van een provinciale weg. Er is derhalve geen sprake van overschrijding van de grenswaarden op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool 2013

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



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

Niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

In de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW wordt de woning welke in het voorliggende bouwplan gerealiseerd wordt ingedeeld in de categorie 'koop, vrijstaand'. Voor een dergelijke woning in een 'weinig stedelijk gebied', gebiedstype 'buitengebied' geldt een verkeersaantrekkende werking van 8,6 (afgerond 9) verkeersbewegingen per dag.

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het omslagpunt voor wat betreft de luchtverontreiniging ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.



5.7 Archeologie

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

Op de Archeologische Verwachtingskaart van de gemeente Beek is het plangebied aangeduid als gebied met een hoge verwachtingswaarde. Derhalve is het plangebied in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Beek 2011’ voorzien van de dubbel bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Deze dubbelbestemming houdt in dat wanneer op deze gronden ontwikkelingen plaatsvinden waarmee de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² wordt verstoord, het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Plangebied

Onderhavig plan behelst de bouw van een nieuwe woning. Deze woning heeft een voetprint van circa 175 m². Daarnaast wordt een retentievijver aangelegd met een oppervlakte van circa 453 m² en een diepte van 2,20 meter. Er is een uitzondering op het verbod om te bouwen op gronden met een hoge verwachtingswaarde voor ontwikkelingen tot en met 2.500 m² grondberoering. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

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

Lichthinder

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

Geurhinder

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

5.9 Kabels en leidingen

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een hoogspanningsverbinding. In het voorliggende bestemmingsplan is derhalve aan een kleine strook aan de oostzijde van het plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ toegekend.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de realisatie van een vrijstaande woning aan de Grootgenhouterstraat 194 te Groot Genhout mogelijk te maken. In het plan zijn derhalve regels opgenomen waarmee de bouw en het gebruik van een woning worden mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn regels opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing van de woning worden gewaarborgd.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Grootgenhouterstraat 194' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0888.BPGGS194GRGHOUT15 (met hierachter de status van het bestemmingsplan).

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale-/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 (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of



wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: Enkelbestemming 'Natuur':

Het grootste deel van het plangebied heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Natuur', in totaal 2.830 m². De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden. Daarnaast vindt op deze gronden de noodzakelijke landschappelijke inrichting plaats, die vanuit het Limburgs Kwaliteitsmenu verplicht wordt gesteld. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan', die voor de gehele natuurbestemming geldt, is aangegeven waar deze natuurcompensatie en landschappelijke inrichting dient plaats te vinden. Deze aanduiding is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de woonbestemming, die pas als zodanig mag worden gebruikt wanneer aan deze landschappelijke inrichting invulling is gegeven, conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Op de tot 'Natuur' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal twee meter bedragen.



Artikel 4: Enkelbestemming 'Tuin':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden ten westen van de beoogde woning. Deze tuinbestemming heeft een oppervlakte van 1.646 m². De gronden zijn bestemd om ingericht en gebruikt te worden als tuin. Het oprichten van gebouwen is binnen deze bestemming uitdrukkelijk niet toegestaan. Enkel voorzieningen behorende bij een tuin, zoals verharding, bouwwerken geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorziening, zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 5: Enkelbestemming 'Wonen':

Het zuidoostelijke deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Dit gedeelte van het plangebied heeft een oppervlakte van 1.137 m². Binnen deze bestemming wordt de woning en de garage/stallingsruimte gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen woningen (al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep) worden gerealiseerd. Een woning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mag maximaal één woning gerealiseerd worden. De maximale goot- en bouwhoogte van de woning zijn op de verbeelding aangegeven. Daarnaast mogen op de tot 'Wonen' bestemde gronden parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het hiertoe aangegeven bijgebouwenvlak worden gerealiseerd. De inhoud van de woning mag maximaal 1.000 m³ bedragen. De tot 'Wonen' bestemde gronden mogen pas als zodanig worden gebruikt wanneer invulling is gegeven aan de landschappelijke inrichting van het plangebied, conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de regels is opgenomen.

Artikel 6: Dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'

Deze dubbelbestemming beslaat een kleine hoek aan de noordoostzijde van het plangebied. Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de hoogspanningsverbinding die is gelegen ten noordoosten van het plangebied. Deze beschermingszone is gelegen tot 20 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding. Op het gedeelte van het plangebied dat is voorzien van deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Afwijken van dit bouwverbod is mogelijk mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer bedraagt dan 40 meter en onder voorwaarde de aanwezigheid van een dergelijk bouwwerk geen schade toebrengt aan de aanwezige hoogspanningsverbinding. Alvorens het College van Burgemeester en Wethouders een omgevingsvergunning hiertoe verleend, wordt advies ingewonnen bij de beheersinstantie van de leiding.

Artikel 7: Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden eventueel aanwezige archeologische resten beschermd. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor 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 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Tussen de gemeente Beek en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan.

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.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn, zal met de volgende partijen vooroverleg worden gevoerd

Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft de dato 18 januari 2016 een schriftelijke reactie ingediend in het kader van het vooroverleg. Deze reactie heeft niet geleid tot planaanpassingen. De reactie van de provincie Limburg is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan heeft vanaf 17 juni 2016 tot en met 28 juli 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is d.d. 29 september 2016 vastgesteld door de raad.



Bijlage 1 Reactie vooroverleg

