

Bestemmingsplan Woning Hobbelrade 30 **Toelichting**

NL.IMRO.0888.BPHOBBLRADE3023-VA01



Heerlen, Maart 2024

Ruimiaal
Omgevingsdiensten
C-Mill
Jan Campertstraat 5
6416SG Heerlen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Projectomschrijving.....	4
3. Beleidskaders	6
3.1 Rijksbeleid.....	6
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.3 Regionaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid.....	9
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Geluid.....	11
4.2 Verkeer & Parkeren	12
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bodem.....	14
4.5 Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.6 Externe veiligheid	16
4.7 Water	20
4.8 Natuurbescherming	20
4.9 Archeologie.....	22
5. Uitvoerbaarheid	23
6. Planstukken.....	24
7. Procedure.....	25
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	26
Bijlage 2 Bodemonderzoek.....	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers wonen op het bedrijfsp perceel aan de Hobbeldrade 30 te Spaubeek en gebruiken tevens de bestaande loods voor hobbymatig verkoop van antiek en auto's. De Gemeente Beek heeft op 21 april 2021 principemedewerking verleend aan dit initiatief om de bestemming te wijzigen van het perceel aan de Hobbeldrade 30 te Spaubeek van 'bedrijf' naar 'wonen'.

1.2 plangebied

De locatie Hobbeldrade 30 is gelegen in Spaubeek. Het perceel waar de ontwikkeling zal plaatsvinden is kadastraal bekend als:

- Gemeente Beek, sectie C, nummer 1401;



Afbeelding 1.1: Uitsnede kadastrale percelen en planlocatie. (bron: www.perceelloep.nl)

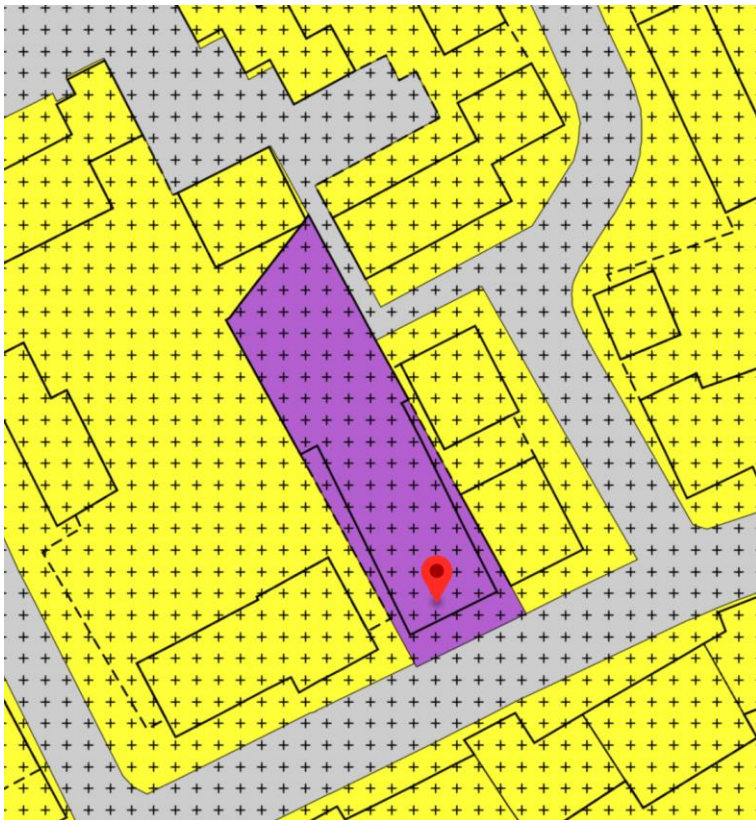
Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen waarin het plangebied en het betreffende perceel te zien zijn.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Hobbeldrade 30 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 oktober 2013. Op de planlocatie gelden de volgende de bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie – 3;
- Gebiedsaanduiding: Milieuzone- Bodembeschermingsgebied Mergelland.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding te zien zoals zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Spaubeek herziening 2013' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Parkeren' van toepassing. Met dit bestemmingsplan zijn de regels omtrent parkeren voor de gehele gemeente gelijkgetrokken. Uitzonderingen daargelaten dient elk initiatief te voldoen aan de geldende parkeernormen zoals geformuleerd in dit bestemmingsplan.

Op de planlocatie zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 van de regels vigerende bestemmingsplan). In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de panden te wijzigen in de bestemming 'wonen'. Op basis van het voorgaande is het wenselijk om met een bestemmingsplanherziening de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit de volgende delen. Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt hoofdstuk 2 met een projectomschrijving waarin de huidige en de toekomstige situatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 behandelt de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de planstukken met daarbij een toelichting op de regels en verbeelding. In hoofdstuk 7 zal de procedure van het bestemmingsplan worden beschreven.

2. Projectomschrijving

In dit hoofdstuk zal het initiatief en het gebied waarin het initiatief is gesitueerd kort worden beschreven.

2.1 Gebied

De locatie Hobbelrade 30 is gelegen in de kern Spaubeek en is centraal gelegen. De omgeving betreft hoofdzakelijk een woongebied, waar nauwelijks 'klassieke' bedrijfsbebouwing aanwezig is. De Hobbelrade verbindt de kern Spaubeek met het buitengebied vanuit de Zandstraat ten oosten van het plangebied. Het plangebied ligt circa 0,5 kilometer van de A76.

2.2 Projectomschrijving

Met onderhavig bestemmingsplan worden de regels voor het plangebied gewijzigd zodat de planologische situatie overeenkomt met de feitelijke situatie, namelijk dat er gewoond wordt in het voormalige kantoorgebouw (zie afbeelding hieronder) en in de loods op het terrein hobbymatig antiek en auto's worden verkocht. Dit hobbymatig gebruik van de bestaande loods wordt opgeheven nadat de bewoner hiermee stopt. Alle gronden die behoren tot het eigendom van initiatiefnemer krijgen een woonbestemming toegewezen met passende mogelijkheden voor bijgebouwen.



Afbeelding 2.1: Planlocatie. (bron: Google Maps)

3. Beleidskaders

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid samengevat voor de ontwikkeling op de locatie Hobbelrade 30 te Spaubeek.

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor de projectlocatie. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR waren geformuleerd. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

Het Besluit en de Regeling bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. Het Barro is nog van toepassing tot de Omgevingswet in werking treedt. De regels uit het Barro komen straks terug in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing op het besluitgebied. Het planvoornemen schaadt derhalve geen rijksbelangen en is in lijn met het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de herontwikkeling van een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld en op 25 oktober 2021 is deze in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Op het gebied van wonen richt de Provincie zich op selectieve nieuwbouw van woningen op specifieke doelgroepen en segmenten met evidente behoeften, waarin de bestaande woningvoorraad onvoldoende voorziet. De focus is vooral gericht op transformatie binnen bestaand bebouwd gebied en vastgoed.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is de nu geldende verordening. Hoewel de naam doet vermoeden dat deze verordening een al wat oudere verordening is, wordt deze een of meerdere keren per jaar geactualiseerd. De meest recente wijziging dateert van 16 december 2022. In deze wijziging zijn regels over de maximale kavelgrootte van nieuwe bedrijfsterreinen, uitzonderingsregels voor kleine en diervriendelijke varkenshouderijen, regels over zonneparken, het Beschermingsgebied voor de Einstein Telescope en regels over klimaatadaptatie opgenomen. De Omgevingsverordening Limburg 2014 komt in zijn geheel te vervallen op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt. Op dat moment zal deze worden vervangen door de Omgevingsverordening Limburg 2021.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021, maar hij is nog niet in werking. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zal ook de Omgevingsverordening Limburg op 1 januari 2024 van toepassing zijn.

Bestaand bebouwd gebied

De locatie Hobbelrade 30 is gelegen in bestaand bebouwd gebied, namelijk de Kern Spaubeek en betreft een gemengd woon- werkgebied met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Met onderhavig ontwikkeling wordt in overeenstemming gehandeld met de Provinciale Omgevingsvisie Limburg omdat het toevoegen van een levensloopbestendige woning bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern Spaubeek.

De gemeente Beek heeft de Structuurvisie Wonen ondertekend. In de volgende paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de Structuurvisie Wonen in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

Voormalige steenkoolwinning

De voormalige steenkoolwinning in Zuid-Limburg leidt tot na-ijlende effecten, met name in de vorm van bodembeweging. Deze brengen mogelijk belemmeringen met zich mee in het gebruik van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld in geval van verzakkingen. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is de ambitie opgenomen dat de Provincie Limburg ernaar streeft negatieve effecten als gevolg van voormalige steenkoolwinning samen met haar partners te voorkomen, en daar waar deze optreden adequaat te handelen. Om hier mede invulling aan te geven is een instructieregel opgenomen voor de gemeenten in de voormalige mijnbouwregio die bepaalt dat de motivering van een omgevingsplan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in deze gemeenten mogelijk maakt, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning. Door middel van een risicokaart, monitoring en mitigerende maatregelen is er sprake van een aanpak nazorg steenkoolwinning. Voor dit bestemmingsplan is er sprake van een bestaand gebouw, waarbij geen sprake is van verzakkingen of andere gevolgen van de steenkoolwinning.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid van de Provincie Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk. Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn. Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding

staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

De planlocatie betreft een bedrijfsgebouw waarvan de gemeente heeft aangegeven deze liever te saneren in een overwegend woongebied. Op de Zuid-Limburgse woningmarkt is er sprake van een kwantitatieve verzaaiing en tevens een grote kwalitatieve opgave. In dit geval betreft het een bedrijfsgebouw die getransformeerd is naar een woonfunctie. Het betreft een vernieuwing en kwalitatieve verbetering van het bestaand bebouwd gebied.

In beginsel geldt op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als uitgangspunt dat nieuwe woningbouwplannen gecompenseerd dienen te worden. De gemeente Beek heeft echter aangegeven dat de beoogde woning voldoet aan de criteria voor 'goede woningplannen' als bedoeld in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Dat heeft tot gevolg dat voor onderhavig woningbouwplan geen compenserende voorwaarden aan de orde zijn als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Herijkte Strategische Toekomstvisie 2030 Gemeente Beek

Beek wil in 2030 nog steeds een vitale, gezonde en aantrekkelijke gemeente en gemeenschap zijn. Om deze missie met als hoger doel een brede welvaart in 2030 te kunnen bereiken, zet Beek bij de herijking van de strategische toekomstvisie in op een *samenshangende* en *gelijktijdige* versterking van:

- Het menselijke en sociale kapitaal van Beek (*people*).
- Het natuurlijke kapitaal van Beek (*planet*).
- Het economische en woonkapitaal van Beek (*prosperity*).

Beek heeft economisch een interessante ligging met vliegveld, diverse bedrijventerreinen, winkelcomplex Makado en met om de hoek een groot industriecomplex voor de chemische industrie (Chemelot). Dit biedt kansen om Beek te profileren als kennisgebied op het gebied van duurzaamheid, bio-based, circulaire economie en luchtvaart.

Het huidige woonbeleid wordt voortgezet en is gericht op de transformatie van de bestaande woningvoorraad en leegstaande panden en op kwalitatieve toevoegingen van nieuwbouw. Dit betekent enerzijds het bouwen van nieuwe woningen waar op lange termijn vraag naar is en anderzijds het op termijn uit de woningvoorraad onttrekken van verouderde woningen die niet meer aansluiten op de woningvoorraad van de toekomst.

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

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

De gemeenteraad van Beek heeft op 22 maart 2012 de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het (ruimtelijke) beleid voor het hele grondgebied van de gemeente Beek voor de middellange termijn opgenomen. Naast een beleidsbeschrijving, biedt de structuurvisie tevens een instrument voor het kunnen verhalen van kosten in het kader van de grondexploitatie.

Het hoofddoel van de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' is het behouden en versterken van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Daarbij wil de

gemeente Beek zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente. In de gemeente dient sprake te zijn van voorzieningen op maat in elke kern en een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Ten aanzien van nieuwe woningen is onder andere opgenomen:

De veranderende woningvraag is opgevangen in Beek, Neerbeek en in Spaubeek door transformatie, herstructurering en toevoeging van een nieuw excellent woonmilieu in de kern van Spaubeek. In en aan de rand van de kernen zijn op zeer beperkte schaal en omvang woningen toegevoegd die eveneens voorzien in de veranderende woningvraag.

Voorliggende ontwikkeling past dan ook binnen de ambities en speerpunten van de gemeente Beek, zoals deze zijn opgenomen in de structuurvisie.

3.4.3 Woonvisie Beek 2019-2035: 'Samen bouwen veur Baek'

Op 21 maart 2019 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Beek 2019-2035: Samen bouwen veur Baek' vastgesteld. In deze woonvisie wordt de opgave in het kader van volkshuisvesting geduid en legt de raad een 6-tal ambities vast. Deze ambities hebben betrekking op het volgende:

1. Woningtype: de gemeente Beek richt zich op het realiseren van gelijkvloerse nieuwbouw woningen voor pensionados. Daarmee beoogt zij de doorstroming in de woningvoorraad op gang te brengen waardoor ook uiteindelijk voor starters woningen vrijkomen.
2. Transformatie bestaande voorraad (verbouw en/of vervanging): de gemeente beoogt om verbouwingen van de eigen woning dan wel vervangende nieuwbouw te faciliteren en te stimuleren in het kader van duurzaamheid en levensloopbestendigheid.
3. Meest kwetsbare woningtypen: de gemeente beoogt de leegstand in haar gemeente zo laag mogelijk te houden. Zij is voornemens om eigenaren van woningen te informeren over de mogelijk negatieve effecten van de dalende huishoudensontwikkeling en daarnaast beoogt zij eigenaren te stimuleren om de waardevastheid en de verkoopbaarheid van hun woning te behouden.
4. Vestigingsklimaat: de gemeente Beek is voornemens om de ontwikkelingen op de woningvoorraad en de huishoudensontwikkeling goed in de gaten te houden zodat, indien nodig, het beleid kan worden aangepast.
5. Ontmoeten en samenbrengen: bestaande gebouwen of niet bebouwde gebieden binnen de kernen worden als eerste aangesproken voor de realisatie van gelijkvloerse woningen. Tevens kunnen niet bebouwde gebieden binnen de bebouwingslinten, in het uitzonderlijke geval dat de benaderbaarheid van het omliggende landschap niet wordt geschaad, worden bebouwd met woningen in het dure segment.
6. Sociale huur: sociale huurwoningen maximaal te verduurzamen tegen een zo laag mogelijke meerprijs en daarmee meer wooncomfort.

Voorliggend plangebied betreft het transformeren van een bedrijfsgebouw met bijbehorende loods naar een woonfunctie binnen de kern Spaubeek en past daarmee binnen bovengenoemde doelstellingen.

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling in lijn is met dit gemeentelijk beleid.

4. Omgevingsaspecten

Voor het bepalen van de effecten van het initiatief is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen. Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten: Geluid, Verkeer en parkeren, Luchtkwaliteit, Bodem, Milieuzonering, Externe veiligheid, Natuur en landschap, Water, Natuur en Landschap, Archeologie en Cultuurhistorie.

4.1 Geluid

Met de Wet geluidhinder (Wgh) wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

4.1.1 Industrielawaai, luchtvaartverkeerslawaai en railverkeersweglawaai

De planlocatie is niet gelegen binnen de 'geluidszone- industrie' en 'luchtvaart- verkeerszone'. Tevens is de planlocatie niet gelegen binnen een zone voor railverkeerslawaai.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Uit de atlas leefomgeving blijkt dat op de planlocatie de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai 56dB bedraagt. Tevens blijkt uit de atlas leefomgeving dat op de planlocatie de gecumuleerde geluidsbelasting 57 dB bedraagt. Derhalve dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de woning voldoet aan de (geluid) eisen van het bouwbesluit.

Akoestische onderzoek

Op 11 mei 2023 heeft Target Advies (project: 20230019.01, bijlage 1 Bestemmingsplan) het akoestisch onderzoek afgerond. Hieronder een overzicht van de resultaten.

Wet geluidhinder

In navolgende tabel zijn de conclusies van de toets aan de Wet geluidhinder samengevat.

Tabel 8 - Conclusies Wet geluidhinder

Weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheftings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Maximale hogere waarde
Zandstraat	48 dB	63 dB	-	-	-

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Hobbelrade, bedraagt 56 dB ter plaatse van de voorgevel en minder dan 53 dB (geluidluw) voor de overige gevels. Daarmee kan gesteld worden dat er sprake is van de kwalificatie 'matig' en beter.

Er mag voorts vanuit worden gegaan dat de bestaande gevels een geluidwering van tenminste 18 dB hebben waarmee een binnenniveau van 38 dB (saneringsniveau Wet geluidhinder) gewaarborgd is.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Tabel 9 - Conclusies karakteristieke geluidwering van de gevel

Grootheid	Waarde
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	56 dB
vereist binnenniveau	38 dB
minimaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	18 dB

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 58 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Een binnenniveau van 38 dB is gewaarborgd.

Gezien vorenstaande kan gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2 Verkeer & Parkeren

4.2.1 Verkeersintensiteit

Het perceel wordt ontsloten via de Hobbelrade. Door de ontwikkeling van het plangebied wijzigt de ontsluitingsstructuur niet. Voor het bepalen van de verkeersintensiteit kan gebruik worden gemaakt van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Onderhavig projectgebied is gelegen in 'matig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Per vrijstaande woning dient rekening te

worden gehouden met minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Voorliggende ontwikkeling impliceert zodoende een verkeersgeneratie van circa 9 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Het nieuwe gebruik van het plangebied zal daarmee een verwaarloosbare toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. De ontwikkeling zal geen problemen opleveren voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied.

4.2.2 Parkeervoorzieningen

De gemeenteraad heeft op 4 oktober 2018 haar Parkeernota Beek 2018 vastgesteld. In de parkeernota zijn normen opgenomen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen bij verschillende functies. De geldende parkeernormen zijn verankerd in het bestemmingsplan 'Parkeren' en tevens opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het plangebied is volgens de zoneringskaart gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van deze zone dient per vrijstaande (koop)woning minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Daarnaast mag de eigenaar hobbymatig auto's en antiek verkopen op het perceel. Dit zou je kunnen aanmerken als een bedrijf aan huis, die binnen de bestemming wonen is toegestaan. Dit gebruik vervalt zodra de eigenaar hiermee stopt en mag de parkeerbalans in de directe omgeving niet nadelig beïnvloeden.

Deze parkeergelegenheid voor zowel het wonen als de hobbymatige activiteiten dient binnen de eigen perceelsgrenzen worden gerealiseerd.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet Milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM. Aangezien het project gaat om het transformeren van een bedrijfsgebouw naar een woning, heeft de ontwikkeling geen significante invloed op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet aan dit onderdeel.

4.4 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dan wel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Ter plekke van onderhavige locatie is momenteel het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' van kracht. Op onderhavige locatie is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing en derhalve moet worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem (rapportnummer 19689.001, d.d. 2 augustus 2023) is uitgevoerd ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging en als bijlage 2 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-woonfuncties op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. In een omgeving met een sterke mate van functiemenging wordt 1 afstandsstep in mindering gebracht, wat betekent dat bedrijven en gevoelige functies een stap dichterbij elkaar mogen liggen. De planlocatie is gelegen in een rustige woonwijk die gedomineerd wordt door woningen. Er is geen sprake van functiemenging, er wordt derhalve geen afstandsstep in mindering gebracht.

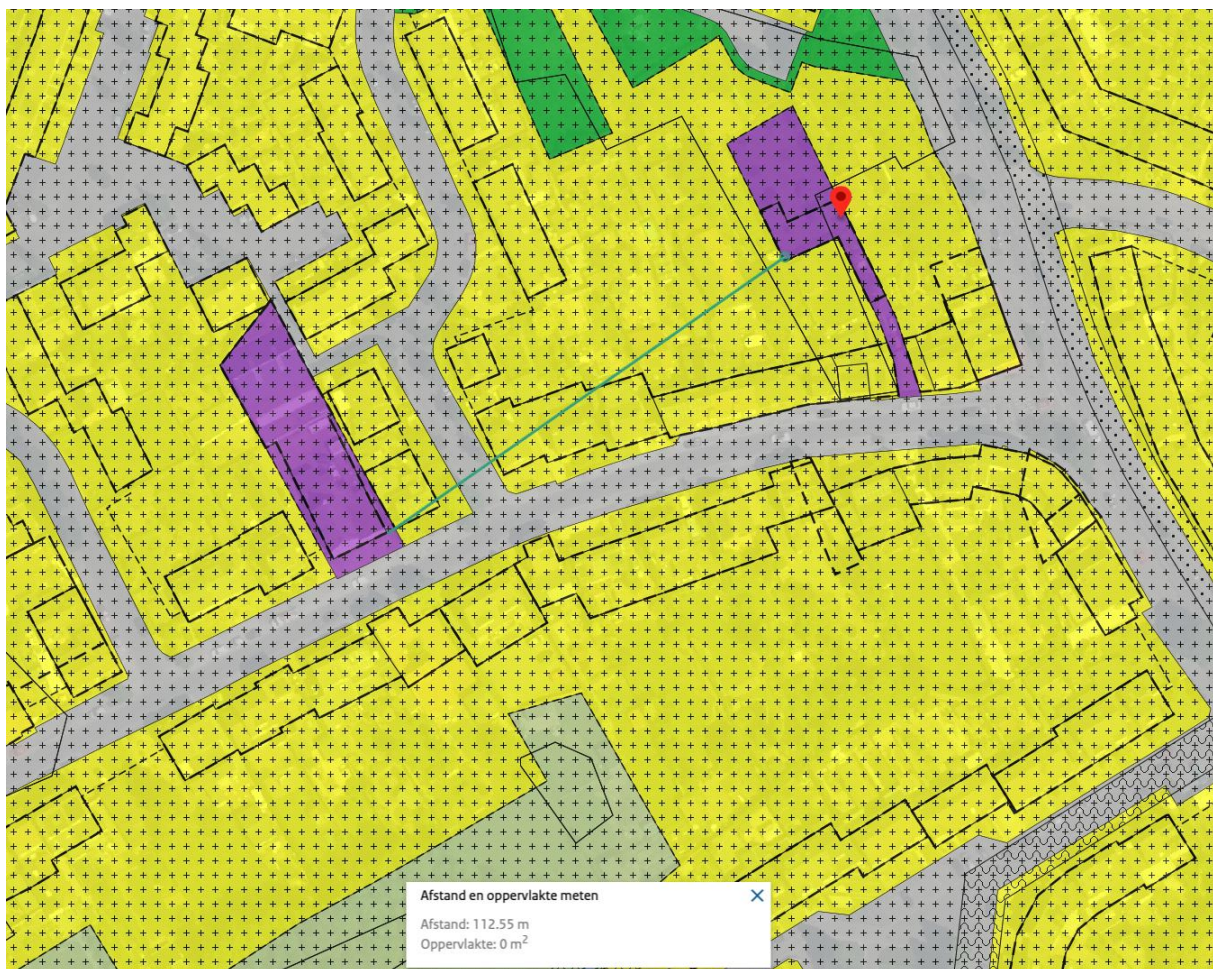
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

Een woning is een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het perceel beoordeeld. Aan de oost-, west- en zuidzijde van onderhavig perceel zijn bestaande burgerwoningen gelegen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd.

In het plangebied is een bedrijfsloods aanwezig, in het verleden kon deze loods gebruikt worden voor bedrijven uit de bedrijfscategorie 1 en 2. Een autobedrijf valt onder de bedrijfscategorie 2. De loods is op dit moment in gebruik is voor hobbymatig reparaties aan auto's en de verkoop van antiek. Strikt genomen moeten die activiteiten beëindigen zodra het bestemmingsplan is vastgesteld. Vanwege de kleinschaligheid en de beperkte invloed op de omgeving, worden de activiteiten toegestaan middels een overgangsregeling.



Figuur: afstand dichtstbijzijnd bedrijf bron: ruimtelijke plannen

Het toevoegen van een nieuwe woning in een gebied mag geen nadelig effect hebben op de omringende bedrijvigheid. De Kern Spaubeek is een overwegend woongebied. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is aan de Hobbelrade 4 op 112 meter van de planlocatie. Dit betreft een bedrijfsbestemming ten behoeve van bedrijfscategorieën 1 en 2, waarbij de richtafstand 30 meter betreft.

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

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Besluit externe veiligheid (Bevi)

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Het Bevi ziet specifiek op inrichtingen en heeft ten doel om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. Derhalve dient bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met veiligheidsafstanden ter bescherming van individuen en groepen. Het Bevb is gericht op de veiligheid rond buisleidingen, zoals hogedruk aardgasleidingen of brandstofleidingen. Het Bevt richt zich op het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Aan transportroutes en diens omgeving worden namelijk eisen gesteld. De concrete uitwerking van het Bevt volgt in het Basisnet. Het Basisnet biedt duidelijkheid over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

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

4.6.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek.

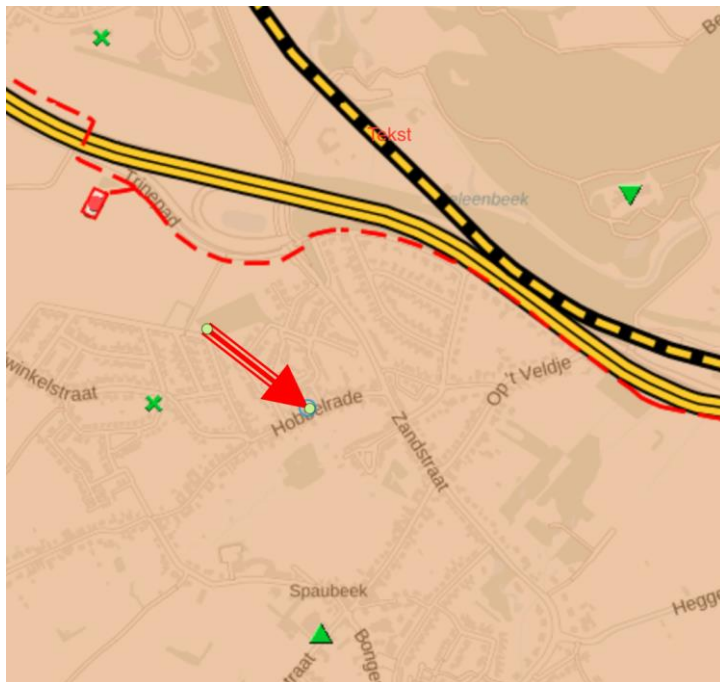
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

4.6.3 Plaatsgebonden risico

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

4.6.4 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Inrichtingen

Op circa 2.300 meter van de planlocatie is de site Chemelot gelegen. De planlocatie is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr (PR 10-6/jr). Daarnaast is de planlocatie niet gelegen binnen het invloedsgebied van de site Chemelot. De site Chemelot vormt derhalve geen belemmering voor de ze planlocatie.

Buisleidingen

Op circa 300 meter van het plangebied is een buisleiding gelegen (hogedruk aardgasleiding Z-503-01). Het projectgebied ligt echter niet binnen het invloedsgebied van deze buisleiding. Deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes

Rijksweg A2, wegvak L42

Een gevaarenbron die invloed heeft op de planlocatie is de rijksweg A2 (wegvak L42)^[1]. De planlocatie bevindt zich op circa 3,55 kilometer van de A2 en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen^[2]. Het transport van deze stoffen kan resulteren in gifwolk scenario's.

Rijksweg A76, wegvak L93

Een tweede gevaarenbron die invloed heeft op de planlocatie betreft Rijksweg A76 (wegvak L93). Ook over deze rijksweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats^[3]. De planlocatie bevindt zich op circa 420 meter van de rijksweg A76 en bevindt zich daarmee binnen het invloedsgebied van het

vervoer van toxische vloeistoffen en toxische gassen^[4]. Het transport kan resulteren in gifwolk scenario's.

De RUD Zuid-Limburg heeft daaromtrent aangegeven dat personen in geval van een calamiteit dienen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het kunnen uitschakelen van mechanische ventilatie wordt aanbevolen. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het landelijke alarmsysteem (NL-Alert) toe te passen. Bestrijding vindt plaats bij de bron. Bovendien hanteert de Veiligheidsregio protocollen die toegespitst zijn op het bestrijden van rampen met gevaarlijke stoffen.

Zelfredzaamheid

Ten aanzien van een toxisch scenario wordt in het kader van zelfredzaamheid geadviseerd om naar binnen te gaan, te schuilen tot de lekkage is gestopt en metingen van de hulpdiensten uitwijzen dat de luchtwaardes veilig zijn. Hierbij geldt de voorwaarde dat de luchttoevoer van buitenaf volledig kan worden afgesloten en dat ramen en deuren gesloten blijven. Als hieraan voldaan wordt kan in een goed afgesloten gebouw de concentratie van giftige stoffen relatief laag worden gehouden. Mocht er gekozen worden voor ontvluchting, dan is het belangrijk om dit haaks op de wind te doen.

Bestrijdbaarheid

Voor bestrijding van een toxisch scenario zijn tweezijdige bereikbaarheid en tijdige beschikbaarheid van voldoende bluswater van belang.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. Een willekeurig adres moet namelijk via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Hierdoor kan de brandweer een ongeval altijd bovenwinds benaderen. Zo wordt voorkomen dat, bij een grote brand of bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, de brandweer door de rook of door de gaswolk ter plaatse moet gaan. De huidige situatie voldoet hieraan. Voor de bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het invloedsgebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op autosnelwegen is dit geen probleem, daar deze tweezijdig bereikbaar zijn.

Bluswater

Ten behoeve van bronbestrijding van een toxisch scenario zijn secundaire/tertiaire bluswatervoorzieningen benodigd. Ten behoeve van het bestrijden van een toxisch scenario is 270 m³/h water benodigd. Open water, dat geschikt is voor grootwatertransport, bevindt zich niet in de nabijheid van de planlocatie en de A76. Niet specifiek voor deze planlocatie, maar voor Spaubeek in zijn geheel zou er idealiter sprake zijn van een secundaire bluswatervoorziening nabij de A76. Ten aanzien van een brand in het object, is er idealiter een brandkraan aanwezig binnen 40 meter van de planlocatie. Dit is om en nabij het geval. De capaciteit van de dichtstbijzijnde brandkraan is ruim voldoende voor een brand bij het object. De brandweer adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de effecten van genoemde scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten: Het object uitvoeren met een afsluitbare ventilatie. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen (met name A76) te worden aangebracht. De zuidzijde is in dit kader het gunstigst.

Chemelot Site Permit B.V.

De planlocatie bevindt zich buiten de 1% letaliteitsafstand, maar binnen de effectafstand toxisch van deze inrichting.

Transport spoor

Op circa 494 meter van het projectgebied is de spoorlijn Sittard- Heerlen gelegen. De spoorlijn Sittard- Heerlen (route 380) is aangewezen als Basisnetroute. Uit bijlage II van de Regeling blijkt dat voor de gehele route een PR 10-6 risicocontour geldt van 0 meter en langs de gehele route geldt ook geen PAG. De PR 10-6 risicocontour en het PAG reiken derhalve niet tot aan het projectgebied. Het invloedsgebied wordt gevormd door het vervoer van brandbare gassen (stofcategorie A), zijnde 460 meter (conform tabel 402 Handleiding Risicoanalyse Transportroutes). Het projectgebied ligt derhalve niet binnen het invloedsgebied van de spoorroute 380 en is dan ook niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

[1] Over wegvak L42 vindt vervoer plaats van stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3 plaats. Bron: Regeling Basisnet. Uit de vervoersgegevens van IenW blijkt dat over de A2 (wegvak L42) ook de stofcategorieën LT3, GFO, GF1, GF2, GT3 en GT4 worden vervoerd.

2 Van invloed op het plangebied zijn LT3 en GT4. Bron: tabel 4-2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART).

3 Over wegvak L93 vindt vervoer plaats van stofcategorieën LF1, LF2, LT1, LT2, GF3 en GT5. Bron: Regeling Basisnet. Uit de vervoersgegevens van IenW blijkt dat over de A76 (wegvak L93) ook de stofcategorieën LT3, GFO, GF2 en GT4 zijn vervoerd.

4 Van invloed op het plangebied is het vervoer van de stofcategorieën LT1, LT2, LT3, GT4 en GT5. Bron: tabel 4-2 van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART).

4.7 Water

4.7.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

1. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
2. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
3. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
4. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

4.7.2 Provinciaal waterbeleid

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

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de gemeente Beek en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

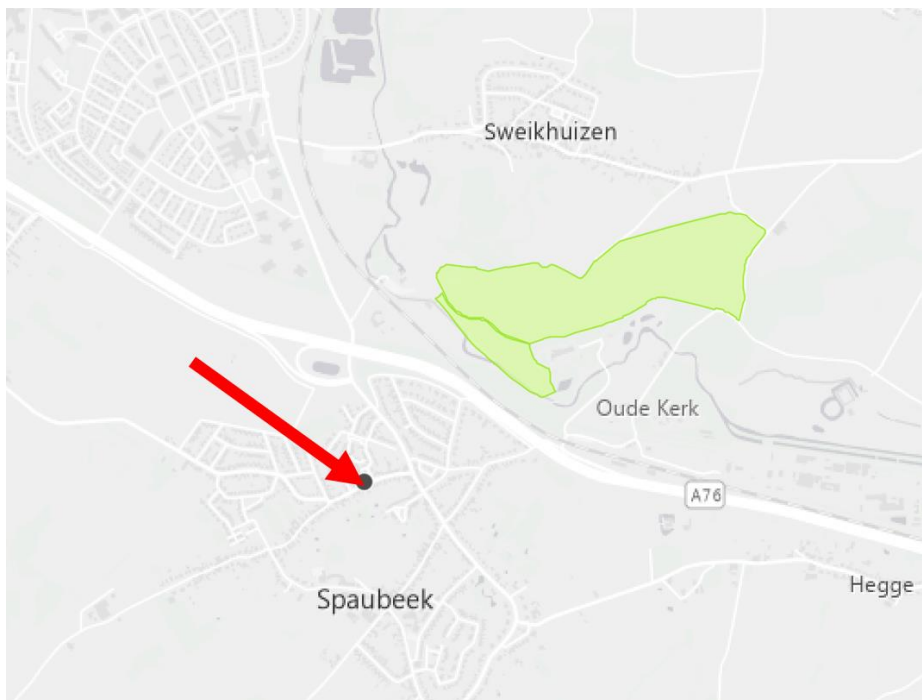
Er is in het plangebied geen sprake van nieuwbouw. Het betreft een functiewijziging van bestaande panden, het aspect waterhuishouding vormt derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

4.8.1 Natura 2000

Met betrekking tot onderhavig woningbouwinitiatief kan worden gewezen op het feit dat in de directe omgeving van onderhavig projectgebied geen beschermde Natura 2000-gebieden zijn gelegen. Enkel op een afstand van circa 930 meter ten noorden is het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' gelegen. Gelet op het feit dat met onderhavige ontwikkeling geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt en met inachtneming van de kleinschalige aard en de ruime afstand van onderhavig plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, wordt vooropgesteld dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.



Natura2000

- Habitat Richtlijnen (HR)
- Vogelrichtlijngebieden (VR)
- Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (VR+HR)
- Ondergrondse kalksteengroeven (HR groeve)

4.8.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Het kantoorgebouw aan de voorzijde is reeds (intern) getransformeerd naar een woning en de bestaande loods is in gebruik voor hobbymatig verkoop van antiek en auto's. Er vinden geen verbouwingen plaats in het plangebied, derhalve zijn dier- en plantensoorten niet in het geding.

4.9 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

4.9.1 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Beek beschikt over een eigen archeologisch beleid, met bijbehorende verwachtingskaart en beleidsadvieskaart daterend van november 2013. Al naar gelang de archeologische verwachting van een gebied dient een stappenplan te worden doorlopen voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

Ter plekke van onderhavig plangebied is op basis van het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Bij deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien het oppervlak van een bodemverstorende ingreep groter is dan 2.500 m².

De totale oppervlakte van onderhavig perceel bedraagt 1065 m² en is zodoende minder dan 2.500 m². Daar komt bij dat het woonperceel niet volledig bebouwd zal worden. Een archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Met de eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten (zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro), zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt.

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg gestuurd naar de Provincie Limburg, Waterschap Limburg, de Brandweer en de Omgevingsdienst met het verzoek om advies.

Ontwerpbestemmingsplan

De ingekomen reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Woning Hobbelrade 30' wordt gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op dit bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan te wijzigen.

5.3 Planschade

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

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

6. Planstukken

6.1 Planstukken

Deze bestemmingsplanherziening is opgesteld conform de SVBP2012. De herziening is vervat in een verbeelding, regels en deze toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:100. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven. Voor wat betreft de opzet is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek herziening 2013'.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013'. Aangezien de feitelijke situatie slechts in beperkte mate wijzigt worden de vigerende regels, op een uitzondering na, in zijn geheel overgenomen.

7. Procedure

7.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken.
3. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken. Na afloop van de termijn van terinzagelegging.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.1 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf --- voor een ieder 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode ----zienswijze binnengekomen

Deze zienswijze is samen met het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op ----heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld.

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek