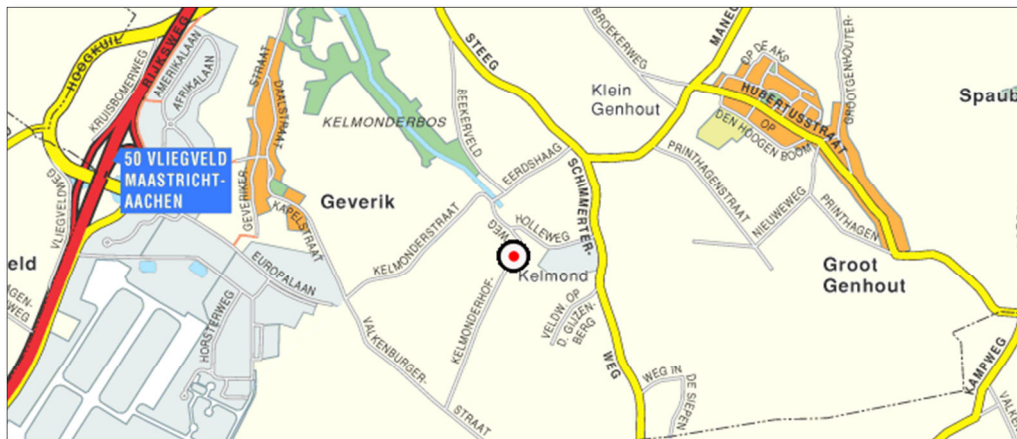


Gemeente Beek

Bestemmingsplan “Pension Kelmonderhofweg 14”



Opdrachtgever:

De heer R.A.H.M. Jacobs
Kelmonderhofweg 14
6191 RB BEEK

Status:

Vastgesteld 6 december 2012
NL.IMRO.0888.BPPENKELHOFWEG1412-VA01

I. Plantoelichting

Inhoudsopgave

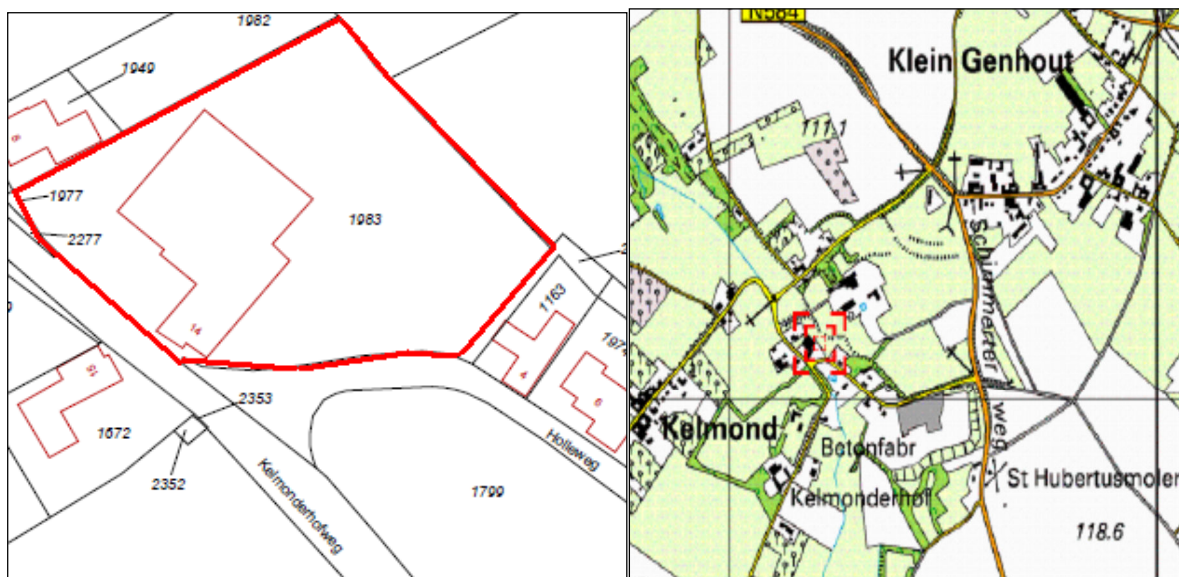
1.	Inleiding	1
2.	Gebiedsbeschrijving	3
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planuitgangspunten en onderzoeken belemmeringen	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Gewenste plansituatie	15
4.3.	Bodem	17
4.4.	Geluid en milieuzonering	18
4.5.	Externe veiligheid	19
4.6.	Luchtkwaliteit	20
4.7.	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.8.	Water	23
4.9.	Flora en fauna	24
4.10.	Infrastructuur en leidingen	25
5.	Planbeschrijving	26
5.1.	Inleiding	26
5.2.	Toekomstige ontwikkeling en motivering	26
6.	Planopzet	27
6.1.	Feitelijke planopzet	27
6.2.	Juridische planopzet	27
7.	Uitvoerbaarheid	31
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
8.	Bijlagen	33

1. Inleiding

Het voorliggende plan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van een pension (horecavoorziening) op de locatie Kelmonderhofweg 14 te Kelmond in de gemeente Beek, kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie D, nr. 1983, groot circa 42 are en 93 centiare. Het perceel en pand zijn in eigendom van de heer R. Jacobs (hierna: initiatiefnemer). De locatie bestaat thans uit een voormalig agrarisch bouwperceel met schuren en een bedrijfswoning. De realisatie van een pension met 7 kamers was volgens het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied" niet toegestaan binnen de bestemming "Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)". Ook met het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" bestaat strijdigheid, omdat het pension niet past binnen de bestemming "Wonen".

De initiatiefnemer heeft in februari 2011 de gemeente Beek verzocht om medewerking te verlenen aan het initiatief van een recreatieve overnachtingsaccommodatie. In april 2011 heeft de gemeente Beek bericht dat onder nadere voorwaarden aan het plan in principe medewerking kan worden verleend na het doorlopen van een planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan voorziet primair in een functiewijziging van de gronden en opstallen, welke niet ondergeschikt is aan woonfunctie. Een renovatie c.q. ombouw van een deel van de gebouwen tot pension is noodzakelijk. Het pension zal ondergebracht worden binnen de bestaande bebouwing, waarbij de overige bebouwing op het perceel gehandhaafd blijft met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door een aangepaste vormgeving.

Het plangebied en de locatie Kelmonderhofweg 14 zijn gesitueerd in de kern Kelmond, ten zuiden van de hoofdkern Beek in de gemeente Beek. Het plangebied bevindt zich op de splitsing van de Kelmonderhofweg en de Holleweg en bestaat uit het perceel sectie D nr. 1983. De percelen sectie D nr. 1977 en nr. 2277 worden niet tot het plangebied gerekend, omdat nr. 1977 niet in eigendom is bij de initiatiefnemer. De percelen nrs. 1977 en 2277 behouden daarmee de bestemming "Wonen" volgens bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011".



Afbeelding 1 en 2: Ligging plangebied kadastraal en in omgeving

De planwijziging bestaat uit een plantoelichting, planregels en de verbeelding (plankaart).

Achtereenvolgens komt in de plantoelichting het volgende aan de orde:

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied en de omgeving.

Hoofdstuk 3 omvat de verschillende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4 behandelt de planuitgangspunten met de onderzoeken naar mogelijke belemmeringen.

Hoofdstuk 5 omvat de planbeschrijving, waarin wordt aangegeven hoe de planuitgangspunten verwoord zijn in de planregels.

Hoofdstuk 6 omvat een beschrijving van de planopzet van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 omvat de uitvoerbaarheid van het plan, beschreven met procedure, voorbereiding en overleg.

Hoofdstuk 8 bevat de bijlagen.

2. Gebiedsbeschrijving

In dit hoofdstuk zal de huidige situatie van het plangebied beschreven worden m.b.t. de ruimtelijke en functionele structuur.

Ruimtelijk

Kelmond is een gehucht in een lintvorm met veel karakteristieke bebouwing. De naam Kelmond is ontstaan uit het Romaanse “calvum montem”, hetgeen kale berg betekent. Kelmond ligt op de rand van het plateau van Schimmert. Dit plateau (een hoogterras) omvat het gebied tussen de Geul, De Maas, de Geleenbeek en de lijn Heerlen-Valkenburg (bron: Stimuleringsplan Zuid Limburg Zuid, september 2002 provincie Limburg).

Ten noorden van Kelmond is het Kelmonderbos gesitueerd, een hellingbos van ca. 10 hectare, bij dit bos ontspringt de Keutelbeek, een zijbeek van de Geleenbeek. In westelijke richting bevindt zich het Businesspark Maastricht-Aachen Airport (BMAA) en de kern Geverik. Aan de zuidzijde van Kelmond vindt de planvorming plaats van een nieuw landgoed Kelmond. In oostelijke richting bevinden zich de kernen Klein en Groot Genhout.



Afbeelding 3: Ligging plangebied Kelmonderhofweg 14 in omgeving

Langs de Kelmonderhofweg bevindt zich het bebouwingslint van Kelmond, met een aftakking naar de Holleweg, waar op het einde het bedrijf Gelissen Beton is gevestigd. In het plangebied bevinden zich alleen lokale wegen. De Kelmonderstraat vormt de verbinding richting BMAA en de A2. Het perceel, kadastraal bekend als sectie D nr. 1983, is tot 2009 in gebruik geweest als agrarische bouwkaavel met een bedrijfswoning. Het perceel is olopend achter de bebouwing en ligt tegen een berg. Het plangebied en de omgeving hebben een landelijk karakter.



Afbeelding 4: Luchtfoto plangebied (bron: gemeente Beek)

Functioneel

In de directe omgeving van het plangebied is primair de woonfunctie aanwezig:

- Woningen Kelmonderhofweg 8, 13 en 15.
- Woning Holleweg 4.
- De gronden aan de achterzijde buiten het plangebied zijn grotendeels onbebouwd en bestaan uit weiland, akkerland, natuur en de bebouwing van Atelier Spronken.



Afbeelding 5: Bebouwing achterzijde



Afbeelding 6: Voorzijde plangebied

De functies en bebouwing in het plangebied zelf zijn:

- voormalige schuren van een agrarisch bedrijf met een woning (2 bouwlagen);
- erf/weiland achterzijde;
- verhard terrein naast woning.

Nu volgen enkele foto's van de omgeving van het plangebied:



Afbeelding 7: Woning Kelmonderhofweg 8



Afbeelding 8 : Woning Kelmonderhofweg 15



Afbeelding 9: Woning Holleweg 4



Afbeelding 10: Woning Kelmonderhofweg 13

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid (Nota Ruimte), het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006) en het gemeentelijk beleid behandeld, met de juridische status van het plangebied.

3.1. Rijksbeleid

Voor de locatie van het plan is vanuit de nationale beleidskaders alleen de Nota Ruimte relevant. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte integrale ontwikkeling, waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. 'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit', dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water.

Voor steden en dorpen wordt uitgegaan van bundeling van activiteiten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten in algemene zin ondersteunt de steden/dorpen in hun functie van economische en culturele motor en zorgt voor een bepaalde basiskwaliteit in heel Nederland. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Nieuwe functies of bebouwing moeten dus gebundeld worden in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied.

De voorgenomen functiewijziging naar een pension op de locatie wordt gerealiseerd binnen de bestaande bouwvlakken van de voormalige agrarische bebouwing. De footprint van de oorspronkelijke bebouwingsvlakken blijft gerespecteerd en de noodzakelijke kwaliteitsverbetering komt tot uiting in een aangepaste vormgeving van de verschillende gebouwen waarbij de totale inhoudsmaat van het complex afneemt in de nieuwe situatie.

Het realiseren van een pension is conform het rijksbeleid, omdat het initiatief in een bestaand bebouwingslint gesitueerd is. De vitaliteit van het platteland wordt door het initiatief versterkt, doordat ruimte wordt gegeven aan het hergebruik van een voormalige agrarische bebouwing met een kleinschalige toeristisch-recreatieve functie.

3.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders zal ingegaan worden op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en de gevolgen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de rol van de provincie, die doorwerkt bij gemeentelijke bestemmingsplannen. Tevens zal de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007 beschreven worden.

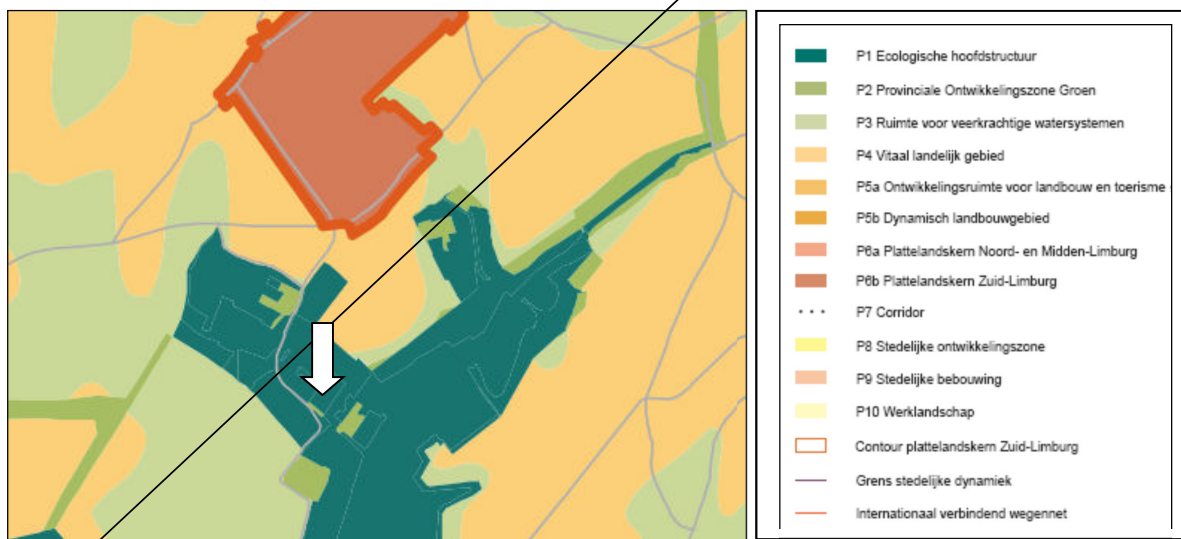
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

POL staat voor Provinciaal Omgevingsplan Limburg. In dit plan, dat in een 1^e versie op 29 juni 2001 door Provinciale Staten is vastgesteld, legt de provincie haar beleid voor de inrichting en kwaliteit van de fysieke omgeving in Limburg vast. Het plan gold voor acht jaar. Het POL is geactualiseerd in 2006, 2008, 2010 en 2011. Het nieuwe POL omvat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij.

Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen. Wanneer nodig of wenselijk worden de modules van het POL-stelsel vervangen, geactualiseerd, ingetrokken of toegevoegd. Het POL is daardoor een dynamisch plan.

Als gevolg van de krimpende bevolking in de provincie Limburg, met effecten voor de woningvoorraad in de komende decennia, is het POL 2006 partieel gewijzigd door het vaststellen van de POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal Perspectieven of Profielen.

Volgens de POL-kaart perspectieven (actualisatie 2009) ligt het plangebied binnen Perspectief 2 en Perspectief 3 en buiten de door de provincie vastgestelde rode contouren, omdat de kern Kelmond niet voorzien is van een contour.



Afbeelding 11: Uitsnede Polkaart 2009 Perspectieven met locatie

Perspectief 2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) is onderdeel van de ecologische structuur van Limburg. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de POG dienen te leiden tot een kwalitatieve versterking van natuurwaarden. Bij een aantasting van natuurwaarden binnen de POG dient een compensatie plaats te vinden.

Perspectief 3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen is gericht op het herstel van watersystemen en het realiseren van robuuste ecologische verbindingen.

Bij de voorliggende planwijziging is sprake van een herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van een nieuwe economische functie, waarbij het POL 2006 als toetsingskader geldt. De nieuwe economische dragers binnen het landelijk gebied zijn mogelijk:

- alleen in vrijkomende bebouwing;
- mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Aangezien op het perceel de functiewijziging primair betrekking heeft op de bestaande bebouwing, is het initiatief voor het realiseren van een pension niet in strijd met de beleidsregels van het POL.

Verdere criteria zijn dat de nieuwe functies de bestaande waarden niet mogen aantasten, geen belemmeringen opleveren voor de nabijgelegen functies en de bouwmassa niet toeneemt.

Door de renovatie van de gebouwen zal de locatie aan kwaliteit winnen. Het plaatselijke watersysteem zal niet nadelig beïnvloed worden door het toestaan van het initiatief. In de waterparagraaf zal dit aspect verder uitgediept worden. De toets aan mogelijke belemmeringen vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De POL-aanvulling “Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering”, met het daarbij behorende Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), geeft extra condities en voorwaarden aan waaronder bepaalde ontwikkelingen in de perspectieven P2 en P3 mogelijk zijn.

Alle provinciale regelingen terzake ontwikkelingen in het buitengebied zijn nu vastgelegd in een provinciaal instrument, het LKM, dat op 12 januari 2010 is vastgesteld.

Doel van het LKM is om met een instrumentarium noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met een gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het LKM is van toepassing op niet onaanvaardbare ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen, getrokken contouren die middels een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

De vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of passend te maken is in het buitengebied kan worden benaderd door te kijken of de ontwikkeling qua functie en qua verschijningsvorm past in het buitengebied. Afhankelijk van het antwoord kan worden gekozen voor een inpassing, aanpassing, kwaliteitsbijdrage, of het weigeren van de ontwikkeling. Met verschijningsvorm wordt daarbij bedoeld op de impact, grootte, of omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij de functionaliteit wordt een onderscheid gezien in gebiedseigen ontwikkelingen en niet-gebiedseigen ontwikkelingen.

Voor het realiseren van het pension dient aangesloten te worden op de module onder 6.6. “niet-gebiedseigen recreatie en toerisme”. Voor nieuw vestiging van een niet-gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkeling geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m² bedrijfsvloeroppervlakte. Bij hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing is de toepassing van het LKM niet aan de orde, zolang er geen onbebouwde gebiedsdelen qua bestemming worden omgezet naar bebouwing. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij de functiewijziging plaats vindt binnen de bestaande bouwvlakken van de voormalige agrarische bebouwing.

Het provinciale beleid is mede gericht op een kwalitatieve verbetering van het toeristisch recreatief product met een ruimtelijke en landschappelijke verbetering. Het LKM heeft als uitgangspunt bij ontwikkeling van functies, die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, dat er een tegenprestatie verlangd kan worden voor de mogelijke compensatie van de omgevingskwaliteit. De uitwerking van het LKM wordt aan de gemeenten gedelegeerd.

De kwaliteitstoename van het plan komt tot uiting in de volgende aspecten.

- Het behouden en versterken van een herkenbare historische structuur

Het pand gelegen aan de Kelmonderhofweg 14 is een karakteristiek pand in het buitengebied van Beek. De voorgevel en de linker zijgevel van de woning en de voorgevel van de schuur zijn als beeldbepalend opgenomen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwingseenheden. In de nieuwe integrale planopzet van het pension met een bedrijfswoning is in nauwe samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ervoor gekozen om de oude historische uitstraling van de structuur van de boerderij te handhaven, met name een goed herkenbaar hoofdgebouw met zijn ondergeschikte aanbouwen (de schuren). De bestaande schuren worden binnen hun omtreklijnen in een nieuwe opzet herbouwd, waarbij de oude gevels (betonblokken, golfplaten en verweerde staalplaten) worden vervangen door materialen welke passen binnen de historische bebouwing, (baksteen, houten delen en keramische dakpannen) en de kleurstellingen wordt afgestemd op de historische omgeving. De monumentale en architectonische kwaliteiten worden door de planwijziging ter plaatse versterkt.

Het nieuwe plan wordt binnen de bestaande omtrek van de bestaande bebouwing gerealiseerd (dus zonder uitbreiding en/of verdere verstening in het buitengebied ter plaatse).

De inhoud van de nieuwe planopzet voor het pension is kleiner dan de inhoud van de bestaande bebouwing. De bouwmassa neemt ter plaatse niet toe. Voor de herbouwde achterbouw is gekozen voor een kleinschalige opzet.

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan en een toekomstige rendabele exploitatie was het noodzakelijk dat de oppervlakte van de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft in verband met het onderbrengen van het benodigde aantal kamers van in totaal 7. De oppervlakte van de bestaande bebouwing wordt derhalve niet groter gemaakt. In het plan worden geen onbebouwde gebiedsdelen qua bestemming omgezet naar nieuwe bebouwing zodat een verdere verstening op het perceel c.q. deze locatie niet aan de orde is. Iedere toekomstige verdere verstening is gekoppeld aan het LKM.

Door het vervallen van de agrarische bestemming en om de kosten van herstel en renovatie van het pand te waarborgen is gekozen voor een pension-accommodatie om de economische haalbaarheid te waarborgen.

- Duurzaamheid

Er zullen duurzame materialen worden toegepast in de opzet van het nieuwe plan. Het hemelwater afkomstig van de dakvlakken zal in de ondergrond worden geïnfiltreerd.

- Landschap en natuur

Het nieuwe ontwerp van het pension met de bedrijfswoning en met de bijbehorende parkeerplaats is goed geïntegreerd in het bestaande landschap, met name de heuvel op het achterterrein. De bestaande groenstructuur aan de achterzijde van het plangebied blijft intact.

Resumerend kan gesteld dat met het voorliggende plan de ruimtelijke en landschappelijke situatie ter plaatse kwalitatief sterk verbeterd wordt zonder een verdere verstening voor het buitengebied.

Het initiatief voor de functiewijziging naar een pension in de oude vervallen schuren, welke gerenoveerd zullen worden met interne verbouwingen (zie verder paragraaf 4.2 Gewenste plansituatie), kan als een voldoende compensatie worden beschouwd voor de nieuwe functie. Het totale perceel zal door investeringen in de renovatie van gebouwen en erf een sterke impuls opleveren voor de gewenste kwaliteitsverbetering.

Eveneens is de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg relevant. Aanleiding voor deze aanvulling is het aanwijzen van het Heuvelland Zuid-Limburg als Nationaal landschap in het kader van de Nota Ruimte. Het doel van deze POL-aanvulling is te zorgen voor de implementatie van het rijksbeleid met betrekking tot nationale landschappen in het provinciale omgevingsbeleid. De kernkwaliteiten van de nationale landschappen moeten worden behouden, beheerd en versterkt en tegelijk moet de toeristisch-recreatieve betekenis van de gebieden toenemen. Het principe “ja, mits” is bij de voorliggende planwijziging van toepassing met een maatwerkplan, waarbij de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen, zoals o.a. bebouwing, bewaard blijven.

Nieuwe rol provincie

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 verandert o.a. de rol van de provincie bij gemeentelijke bestemmingsplannen. Met het verdwijnen van de provinciale goedkeuring (oude WRO) zal er een andere betrokkenheid van de provincie gevraagd worden.

De provincie is voortaan alleen nog betrokken bij die bestemmingsplannen, waarbij een provinciaal belang aan de orde is. In het POL 2006 en de POL-aanvullingen zijn de onderwerpen van provinciaal belang opgenomen. De provincie hanteert hiervoor een provinciale Belangenstaat, waarin opgenomen de provinciale belangen, waarop de provincie zich wil richten. Voor ontwikkelingen binnen de P2 en P3 is vooroverleg met de provincie in alle gevallen vereist.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg 2007

De handreiking bevat aanvullende regels voor het beoordelen van initiatieven in de verschillende perspectieven van het POL. Voor burgerwoningen in het buitengebied gelden volgens de handreiking in 2.2.7. aanvullende regels bij de benutting van bijgebouwen. Het project betreft enkel een gebruikswijziging, zonder verder fysieke uitbreiding met nieuwe bebouwing.

De handreiking geeft aanvullend regels onder 2.2.8. voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. Deze zijn alleen mogelijk binnen vrijkomende bebouwing en dienen bij te dragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Getoetst aan de handreiking kan geconcludeerd worden dat met een gebruikswijziging binnen de bestaande bebouwing het project passend is binnen de provinciale kaders.



Afbeelding 12: Impressie van rechtergevel



Afbeelding 13: Renovatie dak

3.3. Gemeentelijk beleid

Voor de gemeentelijke kaders zal ingegaan worden op:

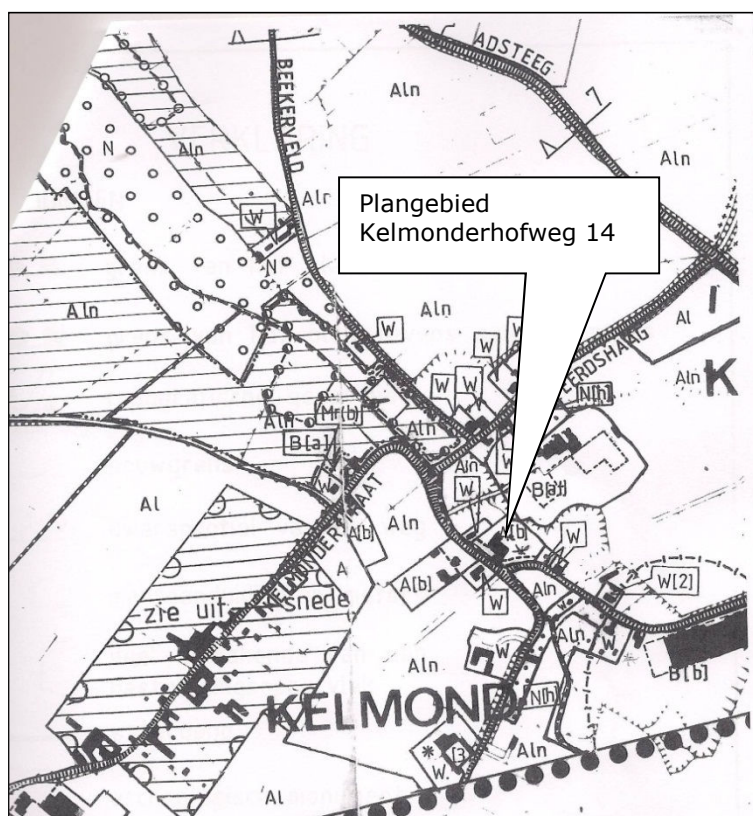
- oude bestemmingsplan “Buitengebied”;
- het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011”;
- toekomstvisie “Ondernemend Beek”;
- visie Actieplan Vrijtijdseconomie Westelijke Mijnstreek;
- Archeologiebeleid;
- Waterplan Beek.

Oud bestemmingsplan “Buitengebied”

Voor de locatie waarop het initiatief wordt gerealiseerd was het oude bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing, vastgesteld bij raadsbesluit van 11 juni 1992 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 19 januari 1993. Het initiatief valt binnen de bestemming “Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)” volgens artikel 2.01.

Artikel 2.01 “Agrarische doeleinden, bouwperceel A(b)”

Deze bestemming op het perceel was in hoofdzaak gericht op de uitoefening van een agrarisch bedrijf, waarbij één woning aanwezig mag zijn. De gebruiksvoorschriften staan een pension niet toe. Het vigerende plan kende geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheid voor het gewenste gebruik. Op dit aspect was er strijdigheid met het oude bestemmingsplan en kon er geen medewerking worden verleend.



Afbeelding 14: Plankaart fragment vigerend bestemmingsplan

Vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011"

In het kader van het actueel houden van de bestemmingsplannen heeft de gemeente Beek een integrale herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Beek vastgesteld op 7 juli 2011. In het bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" zijn de gronden bestemd als "Wonen" met de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Cultuurhistorie;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waterstaat - Beschermings/ Herinrichtingszone.

Door het beëindigen van de agrarische functie op het perceel is gekozen voor een nieuwe woonbestemming als hoofdbestemming volgens artikel 17.

De dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" volgens artikel 29 regelt de cultuurhistorische waarden en omvat de voorgevels van de gebouwen aan de straatzijde omdat deze als beeldbepalend zijn gekwalificeerd. De voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en beeld- ondersteunende panden.

In de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" volgens artikel 25 (gebied van archeologische waarde) zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behalve indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m².

Het bouwverbod is niet van toepassing op:

- a. indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m²;
- b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" volgens artikel artikel 26 geldt voor gronden met een lage verwachtingswaarde.

De dubbelbestemming "Waterstaat - Beschermingszone/ Herinrichtingszone" volgens artikel 35 regelt het beheer, behoud en bescherming van de aanliggende waterlopen, in een strook van 5 meter aan weerszijden van de watergang aan de voorzijde van het perceel. heeft betrekking op de overkluisde watergang die onder de Kelmonderhofweg is gesitueerd. De watergang ligt niet op het perceel, de beschermingszone echter wel.

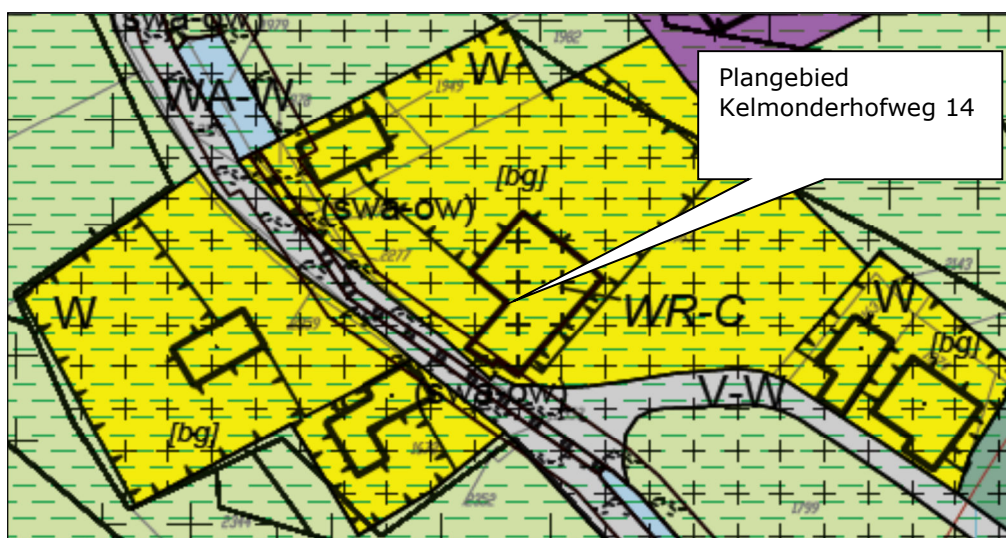
De voor " Wonen " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep met een maximaal vloeroppervlak van 35 m²;
 - b. voor- en achtertuinen;
 - c. wonen in woonwagens ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats".
- Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 17.1, meer in het bijzonder:

- a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. voor aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven;
- d. in de zin van aanbouwen en bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
- f. voor het plaatsen van woonwagens ter plaatse van de aanduiding "woonwagenstandplaats" op een afstand van minder dan 3 meter uit de bestemmingsgrens.

Het gebruik als pension met een bedrijfswoning past derhalve niet binnen de bestemming "Wonen".



Afbeelding 15: Plankaart fragment bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011"

De verbeelding kent tevens de aanduiding milieuzone-bodembeschermingsgebied Mergelland.

Toekomstvisie Ondernemend Beek

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Beek de strategische toekomstvisie 2010-2030 vastgesteld. Met de strategische toekomstvisie heeft de gemeente vastgesteld waar ze voor wil staan. Het is daarmee voor een periode van ongeveer 20 jaar de basis voor de beslissingen die in de volle breedte van gemeentelijke activiteiten worden genomen en onmisbaar als afwegingskader voor een samenhangend beleid.

In de visie is o.a. verwoord dat Beek niet gaat voor een ontwikkeling tot toeristische trekpleister, omdat dit niet bij Beek past. Wel is er ruimte voor verbetering in aanbod van kleinschalige voorzieningen. De gemeente ziet volop mogelijkheden voor private ontwikkeling van cultuurhistorische gebouwen en zal initiatieven vanuit ondernemers ondersteunen. Het voorliggende initiatief betreft een kleinschalige toeristisch project, dat passend is in de Toekomstvisie Ondernemend Beek.

Visie Actieplan Vrijetijdseconomie Westelijke Mijnstreek

In regionaal verband is in 2010 een Actieplan Vrijetijdseconomie opgesteld, met als strategie dat de Westelijke Mijnstreek zich inhoudelijk meer dient te richten op die aspecten waardoor de regio zich kan onderscheiden van Parkstad (entertainment) en Maastricht/Valkenburg (cultuur/welness). Om de visie te realiseren wordt o.a. ingezet op het stimuleren van verblijf in de regio, door toename van de verblijfs capaciteit in zowel de toeristische als zakelijke markt.

De planwijziging is gericht op een kleinschalige uitbreiding van de verblijfs capaciteit in de gemeente Beek en sluit prima aan op het Actieplan.

Archeologiebeleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Beek bij ruimtelijke plannen is vastgelegd in de “Nota Archeologisch beleid” met verwachtingswaarden en een stappenplan bij bodemverstorende ingrepen. De uitgangspunten van het archeologisch beleid worden in elk nieuw op te stellen bestemmingsplan overgenomen. Het archeologiebeleid van de gemeente Beek zal in paragraaf 4.7 van deze toelichting specifiek beschreven worden voor de planwijziging.

Waterplan Beek

Het gemeentelijk waterplan is in voorbereiding en omvat doelstellingen van het watersysteem in bebouwde gebieden, de streefbeelden voor het watersysteem en een pakket maatregelen dat voor oplossingen moet zorgen. In paragraaf 4.8. van deze toelichting zal het aspect water voor deze planwijziging nader onderbouwd worden.

Voor het plangebied zijn verder geen andere gemeentelijke beleidskaders relevant.

4. Planuitgangspunten en onderzoeken belemmeringen

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke en functionele structuur en de milieu-uitgangspunten van het plan aan de orde. Allereerst zal de nieuwe plansituatie kort beschreven worden.

Voor het bepalen van de effecten van de wijziging is het van belang na te gaan of de wijziging zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen vanuit de omgeving op het project staan centraal, met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- bodem;
- geluid en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- archeologie;
- water;
- flora en fauna;
- infrastructuur.

4.2. Gewenste plansituatie

Door de initiatiefnemer is een renovatieplan ontwikkeld voor primair de gewenste gebruikswijziging van de functie wonen naar een specifieke vorm van horeca-pension en secundair een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de bestaande gebouwen met een aangepaste vormgeving. De bestaande hoofdvorm van de bebouwing blijft gerespecteerd binnen de bestaande bouwvlakken, waarbij alleen het grote hellend dakvlak van de huidige achterste schuur (P3) gaat vervallen en vervangen wordt door een platte tussenbouw met een verhoogde bouwmassa om het pension bouwtechnisch mogelijk te maken.

De gebruikswijziging zal hierdoor op de begane grond van de bestaande gebouwen niet resulteren in een uitbreiding van de massa met nieuwe m². Het totale volume van de bouwmassa in het nieuwe plan is ca. 23 m³ kleiner als het totale volume van de bestaande bouw. Op 18 januari 2012 is het ingediende plan door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Beek akkoord bevonden met een positief advies.

Het plan heeft de volgende kenmerken:

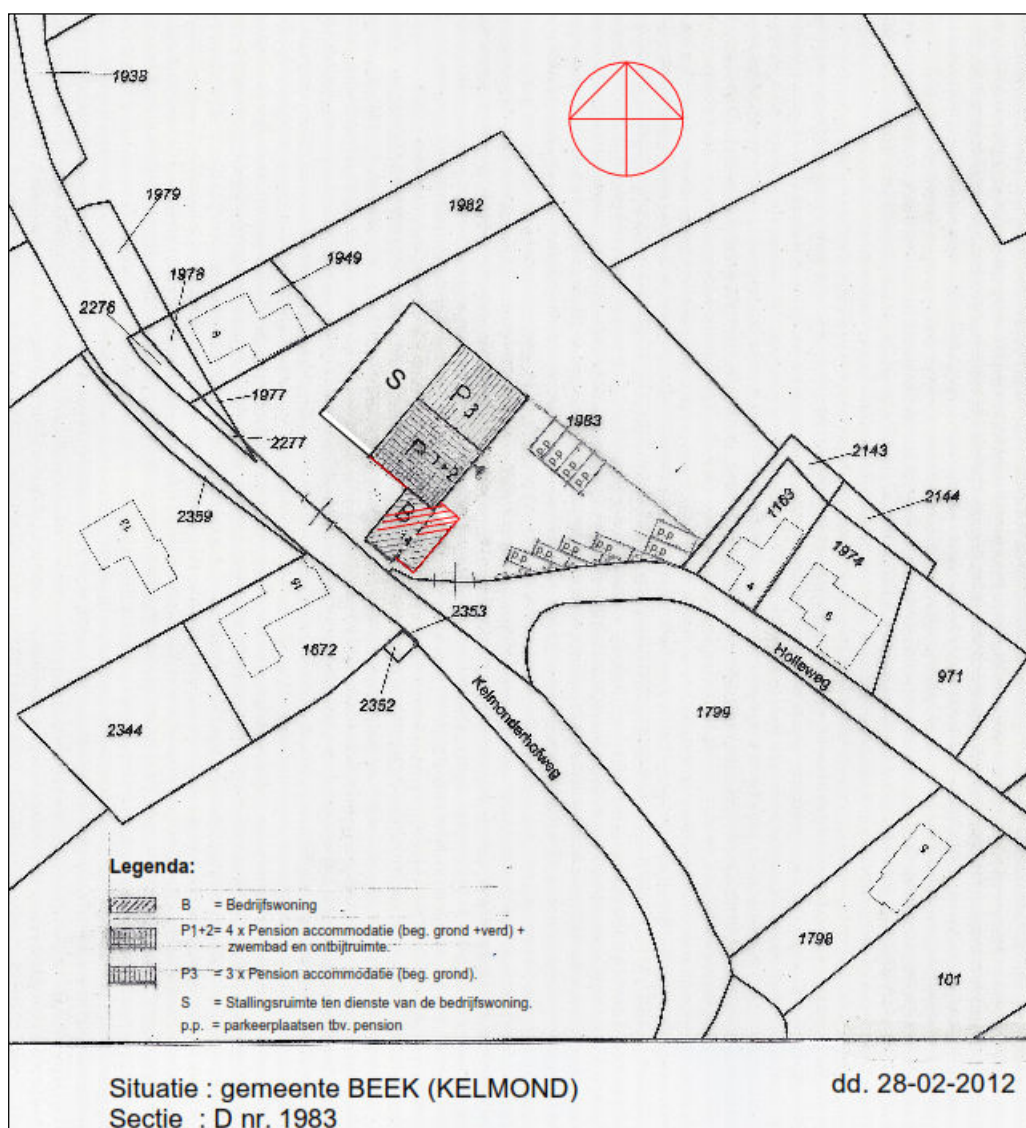
- de pensionaccommodatie bedraagt in totaal 7 kamers, waarvan 4 op de begane grond en 3 op de verdieping in de bestaande schuren, met een ontbijtruimte en een zwembad/saunaruimte op de begane grond; dit betreft de pensionaccommodatie in P1, P2 en P3 volgens de legenda van afbeelding 16;
- er is een aparte ingang voor het pension op het parkeerterrein aan de rechtervoorzijde;
- de bestaande woning krijgt de status van bedrijfswoning (B) behorend bij de horecavoorziening;
- de bedrijfswoning wordt uitgebreid met een serre aan de rechterzijgevel, waarvoor op 14 oktober 2011 voor het bouwen van deze serre een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend is, welke strijdig is met het bestemmingsplan

“Buitengebied Beek 2011” wegens overschrijding van de maximale inhoud, welke volgens de regels van het hiervoor genoemde bestemmingsplan maximaal 160 m³ mag bedragen en in de nieuwe situatie 239 m³ bedraagt, deze uitbreiding maakt onderdeel van het totale renovatieplan, maar wordt niet tot de planwijziging gerekend;

- het overige deel van de bestaande schuren wordt in gebruik genomen als stallingruimte voor privédoeleinden in de vorm van bijgebouwen (S) behorend bij de bedrijfswoning;
- het parkeren voor de gasten vindt plaats op het verharde terrein naast de bedrijfswoning met vastlegging in de regels en verbeelding.

De keuze voor een horecabestemming wordt ingegeven door de omvang van het te realiseren pension. Bij een omvang van 7 kamers is er geen sprake meer van een Bed & Breakfast voorziening, omdat deze ondergeschikt aan de woning dient te zijn door het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd. De nieuwe hoofdfunctie is horeca met de aanduiding pension. Het renovatieplan dient naadloos in het nieuwe bestemmingsplan te passen.

De verschillende elementen van de gebruikswijziging en de renovatie zijn weergegeven op de volgende afbeelding.



Afbeelding 16: Nieuwe situatie (bron:Architektenburo Smeets Roermond)

De kwaliteitsverbetering komt tot uiting door:

- het omvormen van het bestaande bijgebouw (P3) tot een nieuw hoofdgebouw binnen de specifieke vorm van horeca-pension;
- het bouwkundig intern aanpassen van het bestaande bijgebouw (S) tot een bijgebouw behorend bij de bedrijfswoning, dit bestaande bijgebouw met een groter oppervlakte dan de toegestane 70 m² en een hogere goot- en nokhoogte, viel reeds onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" door een bestaande afwijkende maatvoering;
- het bouwen van een serre ter plaatse van de bedrijfswoning.

Geconcludeerd kan worden dat de gebruikswijziging en het renovatieplan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk doen verbeteren door de functionele wijziging en de uiteindelijke verschijningsvorm. Met verschijningsvorm wordt bedoeld op de impact, grootte of omvang van de planontwikkeling in relatie tot de omgeving.

4.3. Bodem

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 11174) uitgevoerd d.d. 5 juli 2011 conform de algemeen geldende richtlijnen en voorschriften NEN 5740 door BKK Bodemadvies BV te Meijel. Dit onderzoek had als doel een indicatie te krijgen over de bodemkwaliteit ter plaatse. Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd, enerzijds voor een bestemmingsplanwijziging van agrarisch gebruik naar pension en anderzijds voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen met betrekking tot de interne verbouwing van een bedrijfsgebouw/ schuur naar pension.

Op basis van het onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- de onderzoekslocatie is tot 2009 primair in gebruik geweest als boerderij met opstallen ten behoeve van een agrarisch bedrijf voor het houden van rundvee en schapen;
- het overige deel van de onderzoekslocatie is in gebruik geweest als agrarisch gebied, erfterrein en tuin;
- er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen;
- het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 20 m-mv.

In hoofdstuk 3 van de rapportage worden de verschillende deellocaties onderscheiden. Voor deellocatie 1 (overig terrein) is in de bovengrond van het zuidelijk deel (boring 06 en 07) een lichte verontreiniging met cadmium, kobalt, zink, PAK, PCB en minerale olie geconstateerd, waarvoor geen bron of oorzaak aan te wijzen is. Daarnaast is het schijngrondwater licht verontreinigd met enkele zware metalen. Voor het overige deel van het plangebied zijn geen verontreinigingen waargenomen.

Door het adviesbureau wordt geconcludeerd dat de verontreiniging geen belemmeringen of beperkingen oplevert voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het verbouwen van de stallen tot een pension, aangezien de verontreiniging buiten het bouwvlak is gesitueerd. Er bestaat geen bezwaar t.a.v. de voorgenomen gebruikswijziging van de onderzoekslocatie, de bodem is geschikt voor het gebruik als pension. Het uitgevoerde bodemonderzoek is ingesloten als **bijlage 1**.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- voor een tweetal boringen (6 en 7) voor de component PAK de tussenwaarde (20) wordt overschreden;
- hierdoor ontstaat er op basis van de Circulaire bodemsanering 2009 een situatie waar er bij een functieverandering sprake is van een verdachte locatie;
- er is dus sprake van een vermoeden van een ernstige bodemverontreiniging.

Als op basis van een verkennend bodemonderzoek een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat, dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het nader bodemonderzoek heeft tot doel om de omvang van de bodemverontreiniging te bepalen. Tevens wordt vastgesteld of er sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Op basis van een risicobeoordeling wordt vastgesteld of bij het huidige of geplande gebruik van het terrein sprake is van zodanige risico's voor mens plant of dier dat een spoedige sanering noodzakelijk is (Sanscrit).

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd door BKK Bodemadvies BV te Meijel en is ingesloten als **bijlage 2** en bekend onder rapportnummer 11354 d.d. 8 november 2011.

De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK omdat het verontreinigde gebied beperkt van omvang is ($<25 \text{ m}^3$);
- een risicobeoordeling conform het saneringscriterium in de circulaire bodemsanering 2009 is niet aan de orde omdat de locatie ingericht wordt als parkeerterrein;
- de bodemverontreiniging met PAK dient vergezeld te worden met sanerende maatregelen zoals ontgraving tot 40 cm.

Daarmee voldoet het initiatief aan het aspect bodem.

4.4. Geluid en milieuzonering

Geluid

Voor het aspect geluid zijn 2 thema's relevant voor de planontwikkeling:

- Invloed van het wegverkeer op de nieuwe bestemming.
- Bedrijfssituatie als pension.

Het plangebied aan de Kelmonderhofweg is gelegen in een zone waarvoor een maximale snelheid geldt van 30 km per uur, dergelijke wegen hebben wettelijk geen geluidzone. In het vigerende bestemmingsplan was de (burger)woning toegestaan en kende geen belemmeringen vanuit de Wet geluidhinder (Wgh). In het nieuwe bestemmingsplan met de bestemming "Woondoeleinden" gelden eveneens geen belemmeringen vanuit akoestisch oogpunt. De omzetting van de burgerwoning naar bedrijfswoning vereist derhalve geen nadere akoestische onderbouwing. Er zijn geen andere geluidsbronnen aanwezig in de omgeving van het plangebied welke van invloed zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies toegelaten. Bovendien vindt er geen wijziging plaats in de wegenstructuur. Op grond van de Wgh hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Voor de nieuwe bedrijfssituatie als pension is het volgende van belang. Een pension dient te worden gerangschikt onder de SBI-code (2008) nr. 5510 logies-, maaltijden- en drankverstrekking (bron: Bedrijven en milieuzonering, Editie 2009, VNG). De grootste afstand t.o.v. omliggende functies bedraagt 10 meter, waarbij geur en geluid de ruimtelijk relevante milieuaspecten zijn. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

De dichtstbijzijnde woning is het object Kelmonderhofweg 15 en ligt op ca. 20 meter afstand van de pensionvoorziening. Akoestisch zal deze woning niet nadelig beïnvloed worden door de realisering van het pension. Alle overige woningen in de omgeving van het plangebied liggen op een grotere afstand van het pension.

Milieuzonering

De bedrijfsactiviteit als pension betreft een milieucategorie 1 bedrijf. Een dergelijke bedrijfsactiviteit is aanvaardbaar in een omgevingstype, zoals een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Het pension behoeft geen zoneringsregeling in de bestemmingsplanregels en de verbeelding. Na de ingebruikname van het pension dient een melding gedaan te worden op grond van het Activiteitenbesluit.

Geconcludeerd kan worden dat de gebruikswijziging naar pension geen negatieve milieueffecten of belemmeringen zal opleveren voor de nabijgelegen functies, zoals de omliggende woningen en het bedrijf (Atelier Spronken) aan de achterkant van het pension. De nieuwe functie is voor de omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

4.5. Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid zijn een tweetal aspecten van belang:

- externe veiligheid als gevolg van vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor en buisleidingen;
- externe veiligheid vanuit inrichtingen (Bevi).

Beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen en transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw wordt beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen.

Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het beleid voor inrichtingen (bedrijven) is vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) dat op 29 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de "Circulaire Risiconormering gevaarlijke stoffen" uit augustus 2004. In de circulaire is bepaald dat er in principe geen beperkingen gesteld hoeven te worden in het geval dat er ontwikkelingen plaatsvinden op meer dan 200 meter afstand van een transportroute.

In het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) dat op 1 januari 2011 in werking is getreden is het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, vastgelegd.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Hierbij is gebleken dat er geen Bevi-bedrijven en buisleidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Het plangebied ligt buiten de invloedsgebieden van alle transportassen zoals de Rijksweg A2, A67 en de spoorlijn Maastricht - Sittard. In de nabijheid van de locatie zijn tevens geen waterwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van het Chemelot-bedrijventerrein in Geleen. Binnen deze locatie vinden diverse risicovolle activiteiten plaats. Volgens de toelichting van het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" valt de PR10-6 contour niet over het plangebied.

Het invloedsgebied van Chemelot zal wel tot het plangebied reiken. Door de voorgenomen ontwikkeling zal er geen significante toename optreden van de personendichtheid binnen het invloedsgebied vanwege:

- de grote afstand tussen het plangebied en de plaats van het mogelijke incident;
- de reeds aanwezige personendichtheid binnen het invloedsgebied.

Geconcludeerd dient te worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is het van belang na te gaan of de planwijziging gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Hoofdstuk vijf van de Wet milieubeheer vormt het kader voor de beoordeling van de luchtkwaliteit in de buitenlucht. De Wet milieubeheer (paragraaf 5.3.4) spreekt van grenswaarden en plandrempels. Grenswaarden zijn normen waaraan in een bepaald jaar voldaan dient te worden. Plandrempels zijn normen die jaarlijks strenger worden en langzaam groeien naar het niveau van de uiteindelijk te bereiken grenswaarde.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de aanwezige stoffen in de achtergrondconcentratie, de bijdrage vanwege industriële en agrarische activiteiten en de bijdrage vanwege emissies van het verkeer. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is.

Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan, is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant effect hebben op de landelijke luchtkwaliteit. Deze grootschalige maatregelen zijn samengebracht in het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). In dit NSL zijn alle 'grote' projecten ondergebracht die een duidelijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. De plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van I & M in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het plan gaat uit van de realisatie van in totaal 7 kamers in het pension. Hierbij mag aangenomen worden dat niet alle bezoekers van het pension per auto komen omdat door de landelijke ligging ook ingezet wordt op fietsers en wandelaars. Het aandeel bezoekers/overnachtingen per auto wordt ingeschat op 75%. Per kamer wordt uitgegaan van 4 voertuigbewegingen per dag. In theorie bedraagt het aantal voertuigbewegingen

maximaal 28 per dag. Per week bedraagt het gemiddeld aantal verkeersbewegingen hiermee $7 \times 28 = 196$.

Het aandeel vrachtverkeer als gevolg van de komst van het pension wordt gesteld op 0. Bij een aandeel autobezoekers van 75% bedraagt het aantal extra vervoersbewegingen maximaal 147.

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)		147
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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		

Op basis van de berekening met de NIBM-tool wordt een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk geacht. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

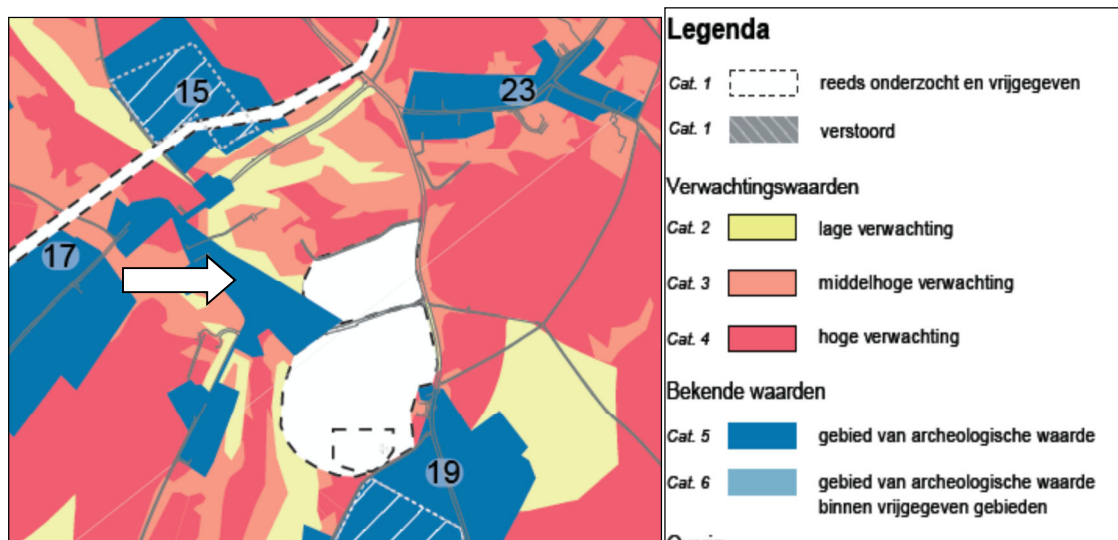
4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De locatie waar het project gerealiseerd zal worden is thans in gebruik als bebouwde grond, onbebouwd parkeerterrein en tuin/erf. Volgens de Archeologische Advies kaart als onderdeel van de "Nota Archeologisch beleid" van de gemeente Beek is het plangebied geclassificeerd in de verwachtingswaarde categorie 5 (gebied van archeologische waarde). De bodem ter plaatse is in het verleden verstoord door menselijke ingrepen, zoals bouwen.

De planwijziging is gericht op een gebruikswijziging van de bestaande gebouwen, zonder bodemingrepen in de bestaande gebouwen. Dit gegeven vormt het uitgangspunt bij de beoordeling van het aspect archeologie.

De oppervlakte van het totale perceel bedraagt ca. 4.200 m² en er is geen archeologische vindplaats aanwezig binnen een straal van 50 meter. In de directe omgeving van het project zijn geen archeologische monumenten gesitueerd of vondsten gedaan. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor het plan volgens het stappenplan uit de gemeentelijke beleidsnota. In het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" kent het perceel een dubbelbestemming t.b.v. archeologie. De dubbelbestemming Archeologie 1 heeft betrekking op het dat deel van het perceel dat aan de straatkant is gelegen. De dubbelbestemming Archeologie 2 heeft betrekking op een klein deel van het perceel aan de achterkant.

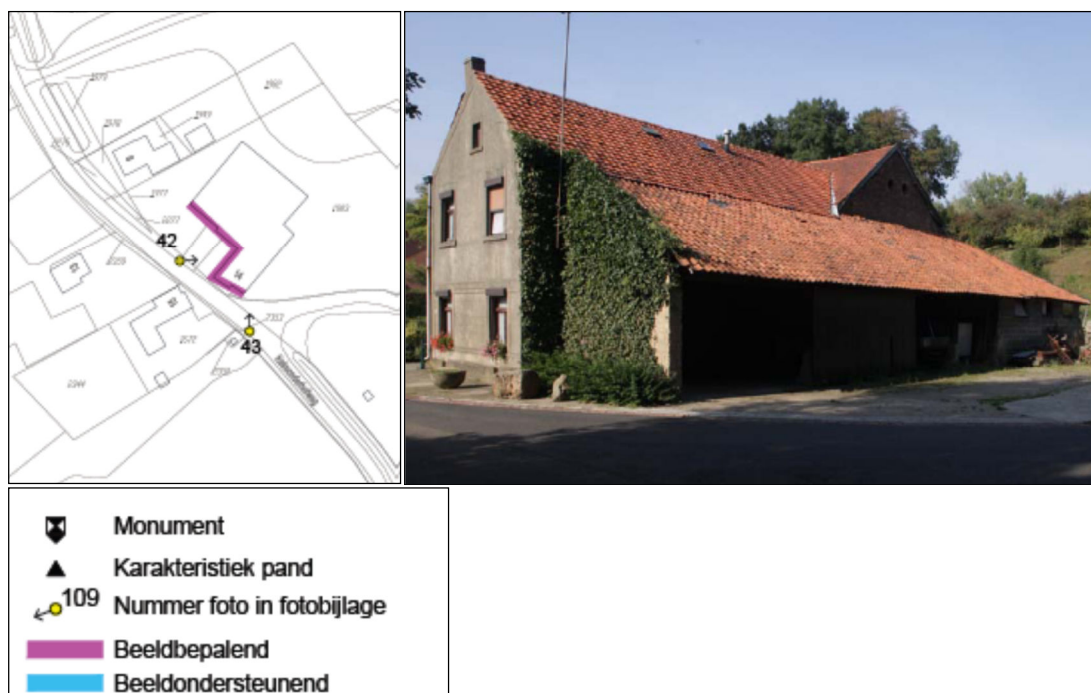


Afbeelding 17: Kaartfragment archeologische advieskaart Beek

Cultuurhistorie

Het plangebied en de directe omgeving vormen geen onderdeel van een beschermd dorpsgezicht. De bebouwing Kelmonderhofweg 14 heeft geen gemeentelijke- en/of rijks-monumentenstatus.

In het kader van het bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011” is op het perceel een dubbelbestemming opgenomen als “Waarde - Cultuurhistorie” i.v.m. het beeldbepalend karakter, waarbij de bebouwing een dominante betekenis heeft in het ruimtelijke beeld. Karakteristiek panden zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel een architectonische en cultuurhistorische kwaliteit die bewaard dient te worden. De dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie” wordt in de planherziening opgenomen teneinde te waarborgen dat het beeldbepalende karakter van het pand Kelmonderhofweg 14 behouden blijft.



Afbeelding 18: Kaartfragment inventarisatie karakteristieke panden Beek 2011

4.8. Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met het aspect water. In bestemmingsplannen is dit een ruimtelijk relevant aspect.

Algemeen beleid

Op nationaal niveau is het “Nationaal waterplan” (NWP) van belang. Het NWP is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het NWP is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21ste eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

Provinciaal beleid

Volgens het POL 2006 (kaart Kristallen Waarden) is de locatie gesitueerd in het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Dit is een gebied met een bijzondere milieukwaliteit. Inzake het bodembeschermingsgebied Mergelland geldt volgens de Provinciale Milieu Verordening (PMV) de aanvullende regelgeving volgens een aanduiding in de algemene regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011”. Deze aanduiding is gericht op bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan.

Watersysteem

De kenmerken van het watersysteem in het plangebied kunnen als volgt beschreven worden:

- *Hoogwaterbeleid*

Het plangebied is niet gelegen in het waterbergend of stroomvoerend rivierbed van de Maas.

- *Grondwater*

Het plangebied bevindt zich in een milieubeschermingsgebied, te weten het Mergelland. Er wordt geen grondwater onttrokken als gevolg van de gebruikswijziging.

- *Oppervlaktewater*

Aan de voorzijde van het plangebied bevindt zich een overkluisde watergang in de vorm van een beek. De gebruikswijziging heeft geen nadelige invloed op deze watergang.

- *Regen- en afvalwater*

Conform het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas dient bij alle bouwplannen gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap adviseert over elk afzonderlijk plan. De waterhuishoudkundige aspecten die bij de watertoets worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering.

Er wordt aandacht besteed aan grondwater, oppervlaktewater en aan waterkwaliteit en -kwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en geldt voor stedelijk en landelijk gebied.

Het huidige pand is voorzien van een rioleringssysteem. Het hemelwater van de bestaande daken van de bebouwing kan volgens toepassing van de trits “vasthouden- bergen-afvoeren” ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd worden overeenkomstig het gemeentelijk beleid. Er vindt geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak binnen het plangebied.

Voor de berging van het hemelwater dient volgens de normen van het Waterschap Roer en Overmaas rekening gehouden te worden met een infiltratievoorziening met een regenbui van $T=25$ (35 mm in 45 minuten) met een doorkijk naar $T=100$ (45 mm in 30 minuten). De voorziening dient tevens zodanig te worden gedimensioneerd en ingericht dat deze na 24 uur weer volledig leeg is en beschikbaar voor een vervolgbui. Het vuilwater zal op het gemeentelijk rioleringstelsel worden aangesloten.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van het pension zal aangegeven worden welke infiltratievoorziening aangelegd wordt. Een infiltratievoorziening op het eigen terrein van het hemelwater van de daken zal gerealiseerd worden op het voor- en zijterrein ter plaatse van de stallingruimte. Het achterterrein is sterk oplopend door hoogteverschillen. Het hemelwater zal op eigen terrein gebufferd worden, waarna eventueel afvoer plaats zal plaatsvinden.

Het plan heeft naar verwachting geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding en valt tevens onder de ondergrens voor een watertoets. Het waterbeheer ligt daarmee bij de gemeente Beek.

Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingsplanwijziging geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect water.

4.9. Flora en fauna

Voor de bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk na te gaan welke natuurwaarden (flora en fauna) aanwezig zijn in het plangebied.

Voor bedreigde en beschermde planten- en diersoorten geldt via de Flora en Faunawet d.d. 2002 dat ruimtelijke ingrepen en handelingen verboden zijn, indien er nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de wettelijk beschermde en bedreigde soorten. Om een project tot uitvoering te kunnen brengen is dan een ontheffing nodig van het Ministerie van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. Met de ontheffing moet aangetoond worden dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de instandhouding van de beschermde soorten in het gebied. De soorten moeten de mogelijkheid hebben te blijven voortbestaan in de directe omgeving.

Beschrijving plangebied

Het plangebied en de locatie Kelmonderhofweg 14 zijn gesitueerd in de kern Kelmond, ten zuiden van de hoofdkern Beek in de gemeente Beek. Het plangebied bevindt zich op de splitsing van de Kelmonderhofweg en de Holleweg. Het plangebied bestaat uit een voormalige agrarische bouwkaal met bestaande bebouwing.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. De uitlopers van het Kelmonderbos zijn gelegen op een afstand van ca. 350 meter. Het plangebied ligt buiten de P1 Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en binnen de P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groene Waarden (POG) zoals beschreven in paragraaf 3.2 (provinciale beleidskaders).

De bijgebouwen zijn in mei 2011 door de initiatiefnemer en Adviesbureau Theelen gecontroleerd op de aanwezigheid van o.a. vleermuizen en/of andere beschermde soorten zoals uilen. Hierbij is gebleken dat deze niet aanwezig zijn. De gebouwen maken intern een verzorgde indruk. Voor het overige is het onbebouwde deel van plangebied geschikt als leefgebied voor algemeen voorkomende soorten. De menselijke verstoring in het plangebied heeft plaatsgevonden door bebouwingsactiviteiten in het verleden en de aanwezigheid van verkeer, waardoor dieren en planten zich op de kavel niet permanent vestigen.

Gezien de omvang en aard van de projectlocatie is het uit te sluiten dat de beschermde soorten hun leefgebied in het plangebied hebben. De in pandige verbouwingen, noodzakelijk voor de realisering van de gebruikswijziging behoeven derhalve geen planologisch beschermingskader. Een compensatie van natuurwaarden is bij de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet, zoals hierboven omschreven, is niet noodzakelijk. Nader aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10. Infrastructuur en leidingen

Infrastructuur

Het voorliggende plan heeft geen invloed op de infrastructuur ter plaatse. De toegang tot het pension is gelegen op het parkeerterrein rechts naast de bedrijfswoning. De bereikbaarheid voor de verschillende vervoerswijzen, zoals auto, fiets en wandelaars is voldoende gegarandeerd.

Op eigen terrein zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. Volgens de CROW-normen (publicatie 182, parkeerkencijfers) is het pension te vergelijken met een hotel in een niet stedelijk gebied. Per kamer dient hier minimaal 0,5 pp en maximaal 1,5 pp aanwezig te zijn. Bij 7 kamers bedraagt de minimale parkeercapaciteit 3,5 pp en maximaal 10,5 pp. Aan deze norm wordt voldaan.

Leidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen leidingen die voor het project een belemmering zullen vormen. In het bestemmingsplangebied zijn verder geen kabels en leidingen die het project raken of beïnvloeden.

5. Planbeschrijving

5.1. Inleiding

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een pension met een bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing op de Kelmonderhofweg 14 te Kelmond. De gebruikswijziging is noodzakelijk voor het oprichten van een pension met 7 kamers. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats buiten de bouwvlakken.

5.2. Toekomstige ontwikkeling en motivering

Binnen de nieuwe bestemming “Horeca” is het bouwen en het gebruik ten behoeve van een pension toegelaten. In de bouwvlakken zijn nadere aanduidingen opgenomen voor het te realiseren pension en de bedrijfswoning. De functieaanduiding “pension” beperkt de horecafunctie tot een inrichting die geheel, of in overwegende mate, gericht is op het verstrekken van nachtverblijf zonder levende muziek, het verstrekken van dranken ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden. Met een functieaanduiding “horeca uitgesloten” wordt een onderscheid gemaakt t.o.v. het bijgebouw dat bij de bedrijfswoning hoort.

De bestaande gebouwen behouden de bouwhoogtes en zijn conform de bestaande situatie van de voormalige agrarische bebouwing, behalve het gebouw P3 (pension accommodatie begane grond) waar als maatvoering een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter is aangehouden conform het goedgekeurde bouwplan in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 18 januari 2012. Voor het bijgebouw (S), behorend bij de bedrijfswoning, wordt aangesloten bij maatvoering uit het bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011” van een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter. De oppervlakte van dit bijgebouw en de maatvoering van goot- en bouwhoogte waren reeds afwijkend en vallen derhalve onder het overgangsrecht.

Voor de bijgebouwen is een bouwaanduiding opgenomen. Voor het parkeerterrein aan de rechtervoorzijde is een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen.

De dubbelbestemming “Waarde - Cultuurhistorie” regelt de cultuur-historische waarden en omvat alleen de bestaande gebouwen aan de straatzijde op het perceel. De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” omvat het deel van het perceel dat aan de straatkant is gelegen.

De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” heeft betrekking op een klein deel van het perceel aan de achterkant.

De dubbelbestemming “Waterstaat - Beschermingszone/ Herinrichtingszone” heeft betrekking op de overkluisde watergang die onder de Kelmonderhofweg is gesitueerd, maar niet op het perceel ligt. De beschermingszone is wel op het perceel gesitueerd.

6. Planopzet

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 zal de planopzet onderstaand beschreven worden.

6.1. Feitelijke planopzet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt o.a. voor eenvoudiger regels en snellere procedures.

Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de Wro de onderlinge vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en de digitale uitwisseling (DURP). De vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen wordt mogelijk gemaakt door hantering van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een plantoelichting, planregels en een verbeelding (plankaart). De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn verder aangepast aan de nieuwe terminologie van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 inwerking is getreden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels m.b.t. bouwen en gebruik.

De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en een planmotivatie.

6.2. Juridische planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een plantoelichting, planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels zijn juridisch bindend.

Als ondergrond voor de verbeelding is een uitsnede van de GBK-Beek gebruikt. De planregels en de verbeelding regelen het gebruik van gronden, de bouwmogelijkheden en het gebruik van de bebouwing. De indeling is conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP 2008, versie 24 december 2008. De planregels zijn verder overgenomen uit het nieuwe bestemmingsplan “Buitengebied Beek 2011” en het Handboek bestemmingsplannen september 2011, gemeente Beek.

6.2.1. Verbeelding

De verbeelding is bekend onder NL.IMRO. 0888.BPPENKELHOFWEG1412-VA01

6.2.2. Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, die als volgt toegelicht kunnen worden:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen en begrippen opgenomen die in de planregels voorkomen.

2. Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden de bepalingen en regels voor de afzonderlijke bestemming gegeven met vijf artikelen:

3. Horeca

Hierin is de volgende opbouw aangehouden:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

- Regels voor nadere eisen

Hierin is de bevoegdheid opgenomen om nadere eisen te stellen.

- Specifieke gebruiksregels

Hierin is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

4. Waarde - Archeologie 1

De opbouw is als volgt:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen, het betreft hier een dubbelbestemming.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

-Afwijken van de bouwregels

Hierin wordt aangegeven van welke bouwregels door het college van burgemeester en wethouders afgeweken kan worden.

-Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Hierin is opgenomen dat voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

5. Waarde - Archeologie 2

De opbouw is als volgt:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen, het betreft hier een dubbelbestemming.

-Bouwregels

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

-Afwijken van de bouwregels

Hierin wordt aangegeven van welke bouwregels door het college van burgemeester en wethouders afgeweken kan worden.

-Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Hierin is opgenomen dat voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

6. Waarde - Cultuurhistorie

De opbouw is als volgt:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen, het betreft hier een dubbelbestemming.

-Afwijken van de gebruiksregels

Hierin wordt aangegeven van welke bouwregels door het college van burgemeester en wethouders afgeweken kan worden.

-Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

Hierin is opgenomen dat voor het geheel of gedeeltelijk slopen van de panden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

7. Waterstaat - Beschermingszone/ Herinrichtingszone

De opbouw is als volgt:

-Bestemmingsomschrijving:

Hierin wordt een omschrijving gegeven van de functies die aan de gronden zijn toegewezen, het betreft hier een dubbelbestemming.

-Bouwregels:

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

-Afwijken van de bouwregels

Hierin wordt aangegeven van welke bouwregels door het college van burgemeester en wethouders afgeweken kan worden.

- Specifieke gebruiksregels

Hierin is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

-Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Hierin is opgenomen dat voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat algemene regels over het plan:

8. Anti-dubbeltelregel

Met deze regel wordt beoogd misbruik van de voorschriften te voorkomen.

9. Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft aan wat onder verboden gebruik van grond en opstallen wordt verstaan.

10. Algemene aanduidingsregels

In deze regels wordt de gebiedsaanduiding “milieuzone-bodembeschermingsgebied Mergelland” geregeld.

11. Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling worden afwijkingsmogelijkheden van de in regels gegeven maten en percentages geregeld.

12. Algemene procedureregels

Voor het stellen van nadere eisen wordt in deze bepaling de procedure beschreven.

13. Overige regels

Deze bepaling verwijst naar overige wettelijke en gemeentelijke regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

14. Overgangsrecht

In dit artikel is geregeld onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden in afwijking van het plan mogen worden gecontinueerd.

15. Slotregel

Dit artikel geeft aan hoe de regels kunnen worden aangehaald.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Voor het plangebied heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het plan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft er vooroverleg plaatsgevonden.

7.2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan van de verschillende instanties zijn in deze toelichting verwerkt. Met de volgende instanties is vooroverleg gepleegd:

- Provincie Limburg;
- Waterschap Roer en Overmaas.

De reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan van de verschillende instanties hebben het volgende resultaat opgeleverd:

Provincie Limburg

De Provincie Limburg heeft het voorontwerpplan beoordeeld per brief van 22 mei 2012.

Verzocht is de kwaliteitstoename voor het buitengebied van de planwijziging met de vrijkomende bebouwing nader te onderbouwen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), mede gezien de ligging van het plan in perspectief 2 (POG). Hiertoe is de paragraaf 3.2 (Provinciaal beleid) aangevuld en gewijzigd met een nadere onderbouwing van de kwaliteitstoename van het plan.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid in de regels onder artikel 10.3, welke alleen betrekking heeft op de aanduiding “milieuzone – beschermingsgebied Mergelland”, is verzocht deze aan te passen, omdat deze erg ruim zou zijn. Artikel 10.3 is hierop aangepast.

Waterschap Roer en Overmaas

Het Waterschap Roer en Overmaas heeft per brief van 10 mei 2012 ingestemd met het voorontwerp. Er zijn geen opmerkingen welke tot een wijziging van het plan hebben geleid.

De reacties zijn ingesloten als **bijlage 3**.

7.2.2. Zienswijzenprocedure

De voorbereiding voor het bestemmingsplan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 9 augustus 2012 tot en met 19 september 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De Raad van de gemeente Beek heeft het plan op 6 december 2012 ongewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is ingevoegd als **bijlage 4**.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek nr. 11174 BKK Bodemadvies BV d.d. 5 juli 2011

Bijlage 2: Nader bodemonderzoek BKK Bodemadvies BV d.d. 8 november 2011

Bijlage 3: Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bijlage 4: Raadsbesluit 6 december 2012