

vandewall
planologisch advies

Motivering

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Vigerend tijdelijk deel omgevingsplan	5
1.4 Bij het plan behorende stukken	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Wettelijk kader	8
2.1 Europees en Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid en provinciale regels	10
2.3 Beleid Waterschap	15
2.4 Regionaal beleid	15
3 Beschrijving van het plangebied	22
4 Planbeschrijving	26
4.1 Algemeen	26
4.2 Bouwplan	26
4.3 Vertaling van bouwplan naar plankaart	29
4.4 Verkeer en parkeren	29
5 Fysieke leefomgeving	34
5.1 Beschermen van de gezondheid	34
5.2 Milieubelastende activiteiten	34
5.3 Geluid	35
5.4 Kwaliteit van de buitenlucht	38
5.5 Bodemkwaliteit	40
5.6 Externe veiligheid	41
5.7 Natuur	43
5.8 Archeologie en cultuurhistorie	46
5.9 Water	49
5.10 Klimaatadaptatie	53
5.11 Bedrijven en milieuzonering	56
5.12 M.e.r.-beoordeling	57
6 Het TAM-omgevingsplan	62
6.1 Feitelijke planopzet	62
6.2 Toelichting op de regels	63
7 Financiële uitvoerbaarheid	65
7.1 Kostenverhaal	65
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
8.1 Participatie	66
8.2 Vooroverleg	66
8.3 Procedure	66



Separate bijlagen:

- 1) Verkeersstudie herontwikkeling achterliggend terrein Hoeve Den Erver, RoyalHaskoningDHV, rapportnummer BI5228-MI-NT-220204-0935, d.d. 12.04.2024;
- 2) Akoestisch onderzoek toelaten van geluidgevoelige gebouwen aan de Bourgognestraat 32 en 32a te Beek, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer TGGB240706 (Derde uitgave), d.d. 22.04.2025;
- 3) Verkennend bodemonderzoek Bourgognestraat 32-32A te Beek, Geonius, rapportnummer MA220166.R02.V1.0, d.d. 17.06.2024;
- 4) Advies Veiligheidsregio Zuid-Limburg;
- 5) AERIUS-berekening tien nieuwbouwwoningen Erverhof te Beek, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.103-AERIUS, d.d. 30.01.2025;
- 6) Rapportage Quickscanonderzoek ecologische waarden Hoeve den Erver (Bourgognestraat 32) te Beek, Ecolybrum, rapportnummer 24-1789, d.d. 05-09-2024;
- 7) Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennend) 'Bestemmingsplan Bourgognestraat Beek', SOB Research, projectnummer 1515-0808;
- 8) Proefsleuvenonderzoek Bourgognestraat (ong.) te Beek in de gemeente Beek, Econsultancy, rapportnummer 12071584, d.d. 13.03.2014;
- 9) Weging van het waterbelang Hoeve den Erver te Beek, Geonius, rapportnummer CA22089.R01.v2.0, d.d. 12.07.2024;
- 10) Beplantingsplan Erverhof, Guido Paumen Tuin- en Landschapsarchitectuur, rapportnummer PNR6191HZnrd-100724/121224;
- 11) Verslag participatie.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een woningbouwplan bestaande uit tien levensloopbestendige woningen te ontwikkelen op de gronden gelegen tussen de woonbebouwing aan de Carmelstraat en de Bourgognestraat te Beek. Op deze gronden, die worden ontsloten middels een toegangsweg tussen Hoeve Den Erver (Bourgognestraat 32/32A) en het woonhuis aan de Bourgognestraat 34, zijn thans enkele verouderde opstallen aanwezig. Deze gronden behoorden van oudsher als achtererf (fruitweide) bij Hoeve Den Erver. Thans zijn deze gronden echter in onbruik geraakt en vormen zij een geschikte locatie voor de realisering van een nieuw woonhof bestaande uit tien woningen.

Tijdelijk deel omgevingsplan Beek

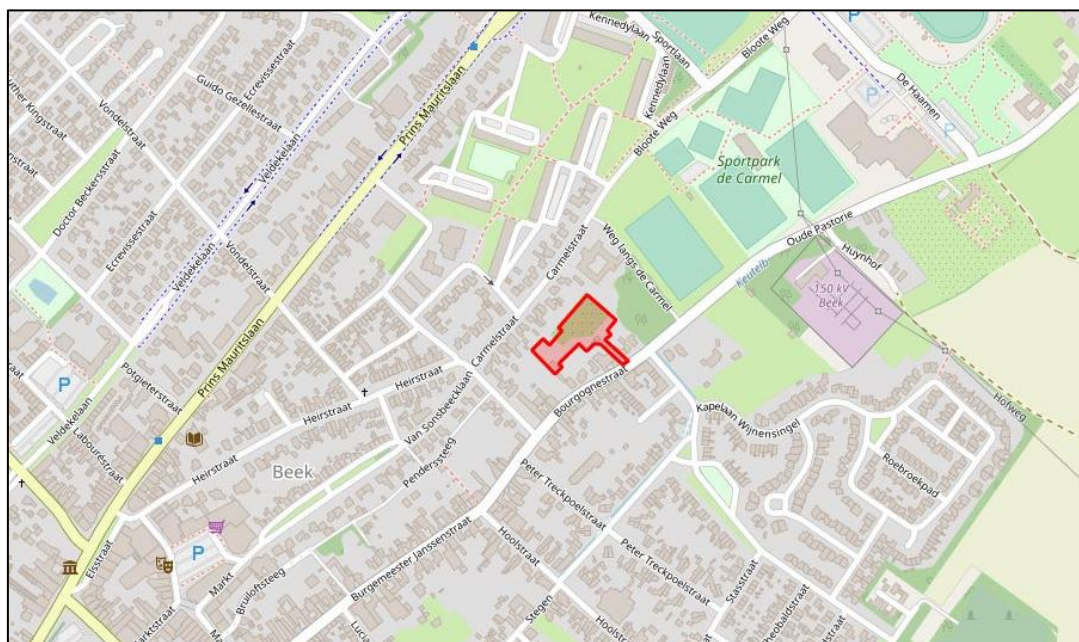
Het onderhavige plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Beek. In dit TOP is (onder andere) de juridische regeling van het voormalige bestemmingsplan 'Kern Beek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 26.04.2012) geïntegreerd.

In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Wonen'. Echter, het realiseren van nieuwe woningen is op basis van deze juridische regeling niet toegestaan. De gemeente Beek heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het beoogde woningbouwplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het voorliggende TAM-omgevingsplan te worden vastgesteld om een wijziging van het TOP van de gemeente Beek te bewerkstelligen.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Beek. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie B, nummers 7632, 8301 en 8338 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van 4.495 m². Op het onderstaande kaartje is het plangebied middels een rode kleur aangeduid:



Locatie plangebied



1.3 Vigerend tijdelijk deel omgevingsplan

Bestemmingsplan 'Kern Beek'

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het vigerend tijdelijk deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Beek. Als onderdeel van het TOP gelden ter plekke de volgende juridische regelingen:

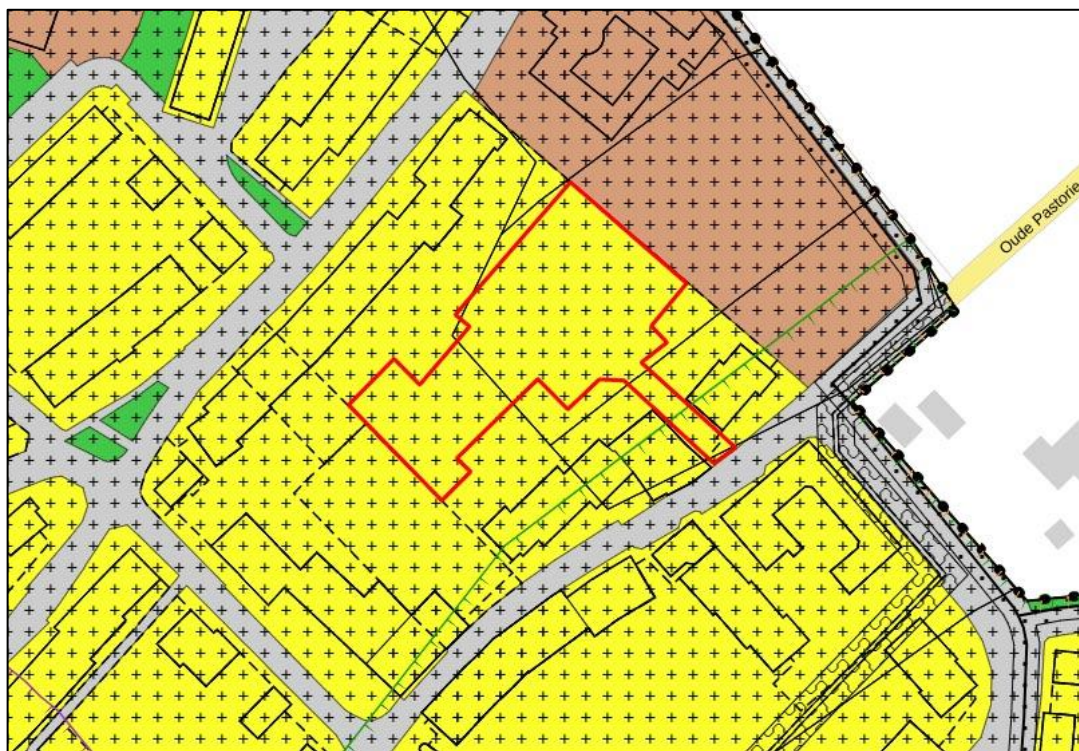
- 1) bestemmingsplan 'Kern Beek';
- 2) bestemmingsplan 'Parkeren'.

In het navolgende zijn de regels uit beide bestemmingsplannen die voor het onderhavige plangebied relevant zijn beschreven.

Bestemmingsplan 'Kern Beek'

Het bestemmingsplan 'Kern Beek' is vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 26.04.2012. In dit bestemmingsplan is het volledige plangebied bestemd tot 'Wonen', waarbij de gronden ter plaatse van het achtererfgebied zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens zijn de gronden ter plaatse van het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Voorts is het volledige plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' en 'geluidzone-industrie'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Beek'. De begrenzing van het plangebied is hierop middels een rode kleur weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Beek'



In het navolgende worden de genoemde enkelbestemming, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan 'Kern Beek' beschreven.

Enkelbestemming 'Wonen'

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- woningen;
- verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' (*) en met inachtneming van het maximale aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' (*);
- aan huis gebonden bedrijven uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' (*);
- een brug, ter plaatse van de aanduiding 'brug' (*);
- een overkluisde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water-overkluisde watergang' (*);
- parkeren;
- groen;
- tuinen en erven;
- bouwwerken van openbaar nut.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde)

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij het verstoren van de bodem dieper dan 0,30 meter én over een oppervlakte groter dan 250 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden dan wel anderszins aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van de aangegeven maatvoering voor verstoring.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde)

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij het verstoren van de bodem dieper dan 0,30 meter én over een oppervlakte groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden dan wel anderszins aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van de aangegeven maatvoering voor verstoring.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (gebied met hoge verwachtingswaarde)

Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij het verstoren van de bodem dieper dan 0,30 meter én over een oppervlakte groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden dan wel anderszins aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van de aangegeven maatvoering voor verstoring.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'

Er is voorts een gebiedsaanduiding 'geluidzone -industrie' opgenomen over het plangebied. Deze gebiedsaanduiding legt belemmeringen op aan het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies.

Bestemmingsplan 'Parkeren'

De gemeente Beek heeft d.d. 08.11.2018 het bestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld om de toepassing van parkeernormen Beek 2018 gemeentebreed te laten gelden. Deze parkeernormen zijn, zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Parkeren', in dit TAM-omgevingsplan overgenomen. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect parkeren is beschreven in paragraaf 4.4 van deze motivering.

Strijdigheid met het tijdelijk deel van het omgevingsplan Beek

Conform artikel 14.2.2, sub a. van het voormalige bestemmingsplan 'Kern Beek' (waarvan de juridische regeling thans is geïntegreerd in het TOP van de gemeente Beek) is het bouwen van



woningen uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is op de plankaart geen bouwvlak opgenomen. Bovendien is het toevoegen van nieuwe woningen conform de artikelen 14.1, sub a. onder 2 en 14.2.1, sub c. eveneens niet toegestaan. Tot slot is het toevoegen van woningen strijdig met artikel 27.1.2, waarin in relatie tot de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie', een verbod tot het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige bebouwing is vastgelegd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging van het TOP van de gemeente Beek plaats. Hiertoe dient een procedure ex artikel 16.30 Omgevingswet (Ow) te worden doorlopen.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan bestaat uit twee juridische onderdelen:

- een plankaart: (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0888.TAMErverhof-ON01);
- regeling: hierin zijn de regels vastgelegd ten aanzien van het gebruiken en bebouwen van de gronden die binnen het plangebied zijn gelegen. De regels zijn opgesteld conform de Omgevingswet.

De regeling en de plankaart dienen in samenhang te worden bekeken. Tevens is de voorliggende motivering opgesteld, waarin de ruimtelijk-stedenbouwkundige en beleidsmatige afwegingen die aan de beoogde wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan ten grondslag hebben gelegen zijn verwoord.

1.5 Leeswijzer

De motivering bij dit TAM-omgevingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 is het beoogde stedenbouwkundig plan kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de effecten van het plan op de fysieke leefomgeving aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit TAM-omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de regels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde. Deze motivering wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van de participatie en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes.

Onderhavig plan

De vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt de realisering van een woningbouwplan bestaande uit tien woningen mogelijk op een inbreidingslocatie. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de benodigde woningbouwontwikkeling waarmee het woningtekort dient te worden teruggedrongen, hetgeen in de NOVI als één van de urgente maatschappelijke opgaven is opgenomen.

Instructieregels Rijk

In Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dient te voldoen.

Onderhavig plan

Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor het onderhavige plangebied met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Waarborgen van de veiligheid

Volgens de instructieregel uit artikel 5.2 van het Bkl moet rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen en beperken van risico's van branden, rampen en crises (ofwel 'incidenten'), het bestrijden van de gevolgen van dergelijke incidenten en de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen wanneer zich een incident voordoet.

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moeten worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen explosie-, brand of gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 5.6 van deze motivering.



Beschermen van de waterbelangen

In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige plangebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 5.9 van deze motivering.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor het onderhavige plangebied - aan de orde in paragraaf 5.2 tot en met 5.5 van deze motivering.

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Naast instructieregels ter voorkoming van aantasting van cultureel erfgoed en archeologische monumenten is tevens de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Meer hierover in relatie tot dit plan is opgenomen in paragraaf 5.8 van deze motivering.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit overzichtsjurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake de stedelijke functie wonen is de ondergrens van een nieuwe stedelijke ontwikkeling 'in beginsel' gelegd op de bouw van 12 woningen. Gelet op het voorliggende initiatief, waarbij sprake is van de bouw van tien woningen, kan worden gesteld dat dit ruim boven de grens ligt van ontwikkelingen die 'in beginsel' niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kunnen worden beoordeeld. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor dit plan derhalve noodzakelijk. In de voorliggende motivering is de behoefte aan deze woningen uiteengezet aan de hand van het provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid. Deze motivering is opgenomen in de paragrafen 2.2, 2.4 en 2.5 van deze motivering.

Overige instructieregels

Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op het onderhavige plangebied.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om beperkingengebieden voor het spoor en voor Rijkswegen.

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl.



2.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers;
- stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

Het plangebied is conform de kaart 'Limburgse principes' gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier de belangrijkste uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustig tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van tien woningen in het middeldure koopsegment. Deze woningen zijn bestemd voor senioren en één- en tweepersoons huishoudens. Hiermee wordt aangesloten bij de woningbehoefte in Beek, waarmee het plan tevens in overeenstemming is met de POVI.



Deze wijze waarop in het onderhavige plan invulling is gegeven aan de aspecten zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid, klimaatadaptatie en de (regionale en lokale) woningbehoefte is beschreven in de navolgende subparagrafen en subparagraaf 5.10 (Klimaatadaptatie). Tevens is in het kader van klimaatadaptatie en groeninrichtingsplan vervaardigd. Dit is beschreven in subparagraaf 4.5 en het beplantingsplan is als separate bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

Instructieregels provincie (Omgevingsverordening Limburg)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd indien de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van deze instructieregels, of indien sprake is van een voorbeschermingsregel of indien de activiteit het uitvoeren van een projectbesluit van provincie of Rijk belemmert.

Onderhavig plan

Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor de onderhavige projectlocatie, gelet op de inhoud van het plan, met name instructieregels voor woningbouw en klimaatadaptatie. Tevens zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Limburg instructieregels opgenomen ten aanzien van nadelige effecten steenkoolwinning en het beschermingsgebied van de Einstein-Telescope. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Woningbouw (paragraaf 12.1.1 Omgevingsverordening)

De motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze motivering onder kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 9 maart 2023 de Woondeal Limburg is ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In Limburg hebben de gezamenlijke gemeenten en de provincie met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen.



Daarnaast kan ten aanzien van sub b. worden aangegeven dat op 29 oktober 2024 de Woonmonitor 2024 is gepubliceerd. De Woonmonitor is een jaarlijkse rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Nederlandse woningmarkt – en tevens de Limburgse woningmarkt – verkeren in zwaar weer. Er is een tekort aan woningen, waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen wordt het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan betaalbare en goede woningen is daarom groot.

In 2023 groeide de Limburg bevolking met bij 5.000 personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners. Meer dan de helft van deze groei vond plaats in Maastricht. De bevolkingsgroei in 2023 is meer dan gehalveerd ten opzichte van de groei van ruim 10.000 personen in 2022. Er was echter geen sprake van groei in alle Limburgse gemeenten. In 12 van de 31 gemeenten nam de bevolking af, voornamelijk in Zuid-Limburg. Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de gehele Limburgse bevolking nog een aantal jaren doorgroeien en vervolgens zal de bevolking weer afnemen. De bevolking van Zuid-Limburg neemt nu al af, terwijl de bevolking in Midden-Limburg na 2030 zal afnemen en in Noord-Limburg na 2035.

Limburg telde eind 2023 ruim 554.400 particuliere huishoudens. In 2023 zijn er ruim 5.800 particuliere huishoudens in Limburg bij gekomen, waarvan 95% éénpersoons huishoudens. Verder is ook de zelfstandige woningvoorraad toegenomen tot bijna 534.000 zelfstandige woningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 26% uit appartementen en voor 60% uit koopwoningen. Bijna 38.000 woningen zijn zorggeschikt en 44% van deze woningen is zelfstandig.

De provincie Limburg streeft niet alleen naar het realiseren van kwantitatief voldoende woningen, maar tevens naar een woningvoorraad met voldoende kwaliteit. De woningvoorraad is op veel plekken relatief oud. Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965. Daarnaast behoort Zuid-Limburg tot de regio's met de meest verslechterende staat van de woningvoorraad.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Limburgse woningmarkt registreren alle Limburgse gemeenten hun woningbouwplannen en -realisaties in de Plancapaciteitsmonitor. Op basis van deze cijfers zijn de afgelopen 9 jaar met kleine schommelingen jaarlijks steeds meer woningen gerealiseerd in Limburg. In 2023 zijn er bruto bijna 4.000 woningen gerealiseerd, netto zijn dit ruim 3.300 woningen. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2022. Per saldo zijn er 2.700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 898 nieuwe woningen door functiewijzigingen.

De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 43.000 bruto toevoegingen en ruim 4.500 onttrekkingen. Het netto saldo bestaat uit 38.470 woningen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt (ruim 13.000 onherroepelijk en bijna 2.000 vastgesteld) en 65% zachte plancapaciteit (ruim 7.500 in de ontwerpfase en ruim 20.000 in de ideefase). De zachte plancapaciteit dient nog verder uitgewerkt te worden voordat er garantie is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De beschikbare plancapaciteit in Limburg wordt verder gekenmerkt door zeer veel kleinschalige woningbouw. In bijna driekwart van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Kortom: er is nog steeds grote behoefte aan betaalbare woningen, zowel in de huursector als in de koopsector, voor de doelgroepen starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens en gezinnen. De behoefte die in de Woonmonitor 2023 werd geconstateerd is nog steeds actueel, zij het dat deze behoefte nog evidentier is geworden doordat het aantal nieuwe woningen dat in 2023 is gerealiseerd licht is gedaald ten opzichte van 2022.

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij de actuele woningbehoefte die in de Woonmonitor 2024 is geconstateerd voor de regio Zuid-Limburg. Het plan voorziet in tien betaalbare koopwoningen die levensloopbestendig worden gebouwd, waardoor zij ook geschikt zijn voor senioren.



Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat er overeenstemming is binnen de regio ten aanzien van de toevoeging van deze wooneenheden.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Beek zorg moeten dragen voor het opnemen van de woningen in de monitoringssystematiek. Het plan is reeds sinds 2017 opgenomen in de Plan Capaciteitsmonitor Limburg.

Ten aanzien van sub e. kan tot slot worden aangegeven dat de initiatiefnemer voornemens is de woningen na vergunningverlening zo spoedig mogelijk te (laten) bouwen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voldoet aan de instructieregels met betrekking tot woningbouw die in de Omgevingsverordening Limburg zijn vastgelegd.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (afdeling 16.1 van de Omgevingsverordening)

In artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van het beschermingsgebied voor de Einstein Telescope. Deze instructieregels luiden als volgt:

- 1) *een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied Einstein Telescope laat de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid niet toe;*
- 2) *het omgevingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat voor de activiteiten genoemd in artikel 16.2, eerste lid, onderdelen b en c, het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het verbod uit het eerste lid, mits door de aanvrager vooraf overlegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;*
- 3) *het omgevingsplan bepaalt dat het bevoegd gezag, alvorens zij een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid verleent, Gedeputeerde Staten in de gelegenheid stelt advies uit te brengen over de vergunningaanvraag;*
- 4) *het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door één of meer deskundigen.*

Artikel 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg luidt als volgt:

- 1) *in het beschermingsgebied Einstein Telescope is het verboden een aanvang te maken met de volgende activiteiten in het beschermingsgebied Einstein Telescope:*
 - a) *plaatsen of hebben van een windturbine;*
 - b) *ontgroning, met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Besluit activiteiten leefomgeving vergunningvrij is;*
 - c) *boring of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden het maaiveld;*
- 2) *het bevoegd gezag kan in het beschermingsgebied Einstein Telescope met een omgevingsvergunning van het bepaalde in het eerste lid, onderdelen b en c afwijken mits uit door de aanvrager overlegd onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag, is aangetoond dat de activiteit geen trillingen kan veroorzaken die een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescope;*
- 3) *het bevoegd gezag kan zich bij haar beslissing op een vergunningaanvraag als bedoeld in het tweede lid laten adviseren door één of meerdere deskundigen;*
- 4) *het eerste tot en met het derde lid gelden totdat voor het gebied een onherroepelijk omgevingsplan in overeenstemming met artikel 16.1 is vastgesteld.*

Toetsing aan artikel 16.1 en 16.2 van de Omgevingsverordening Limburg

In het onderhavige plan is geen sprake van het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Bovendien is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen het beschermingsgebied van de Einstein Telescope. De instructieregels die gelden ten aanzien van



het beschermingsgebied Einstein Telescope vormen derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

Klimaatadaptatie (paragraaf 3.2.3 van de Omgevingsverordening)

In artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels vastgelegd ten aanzien van klimaatadaptatie. Artikel 3.5 luidt als volgt:

- 1) *de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:*
 - a) *de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en;*
 - b) *de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
- 2) *in de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:*
 - a) *wateroverlast;*
 - b) *overstroming;*
 - c) *droogte.*
- 3) *Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten,*

Toetsing aan artikel 3.5 van de Omgevingsverordening Limburg

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van een woningbouwplan bestaande uit tien woningen. Bij de totstandkoming van het ruimtelijk-stedenbouwkundig ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptatie (zie paragraaf 5.10 van deze motivering). Door een zo groen mogelijke inrichting te realiseren wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen. Tevens is het uit het uitgevoerde infiltratieonderzoek gebleken dat het infiltreren van hemelwater in de bodem binnen het plangebied mogelijk is. Door het infiltreren van hemelwater in de bodem worden droogte en overstromingsgevaar zoveel mogelijk beperkt.

Na-ijlende effecten steenkoolwinning (paragraaf 12.1.8 van de Omgevingsverordening)

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het concessiegebied van de steenkolenmijn Maurits. Echter, het plangebied is gelegen buiten de contouren van de gemijnde gebieden, waardoor de na-ijlende effecten van de steenkoolwinning geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Limburg.



2.3 Beleid Waterschap

Waterschapsverordening

Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.

Voor het voorliggende besluitgebied zijn in genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd, aangezien in en om de projectlocatie geen watergangen, waterkeringen et cetera gelegen zijn.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Beek valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het Waterbeheerplan 2022-2027 is het plan van het Waterschap Limburg waarmee de koers wordt uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Hierin is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast en het herstellen van beken.

Onderhavig plan

Voor de voorliggende projectlocatie kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones.

Onderhavig plan

Voor de voorliggende projectlocatie zijn op de Legger geen specifieke uitgangspunten vastgelegd.

Waterparagraaf onderhavig plangebied

De omgang met water binnen het onderhavige plangebied komt aan de orde in paragraaf 5.9 van deze motivering.

2.4 Regionaal beleid

Regionaal volkshuisvestingsbeleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een regionale ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 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. Het 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.

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

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

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

De afspraken uit de SVWZL hebben geleid tot vertragingen in de woningbouwproductie en tot het niet doorgaan van goede initiatieven wegens de zware compensatielast. Met name particuliere ontwikkelaars hebben vaak niet de mogelijkheid om bestaande woningen te slopen dan wel te onttrekken uit de voorraad. Het alternatief (een hoge financiële compensatie) leidde vaak tot een onrendabel plan en zodoende tot afstel. Vandaar dat in 2019 een tijdelijke versoepeling is vastgesteld die inmiddels is vervangen door de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Deze beleidsregel komt in het navolgende aan de orde.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in kernen en centra;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte bestaat: dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen (max. € 390.000,- vo.n.) voor de doelgroepen starters en senioren.

Toetsing criterium 1

Het bouwplan voorziet in de realisering van tien levensloopbestendige woningen voor senioren in het middeldure koopsegment. Aan deze woningen bestaat thans grote behoefte. Er is dan ook zeker sprake van een maatschappelijke meerwaarde. Het Bestuurlijk Overleg Wonen heeft derhalve met



het plan ingestemd en besloten dat (financiële compensatie) niet aan de orde is. Er hoeft derhalve geen (financiële) compensatie plaats te vinden in het kader van de gemeentelijke 'Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg', die binnen de gemeente Beek nog steeds van kracht is.

De woningen hebben een woonoppervlakte van 115 m². De woningen worden gebouwd ter plaatse van een grotendeels in onbruik geraakt perceel dat gelegen is tussen de achtertuinen behorende bij de bestaande woningen aan de Bourgognestraat en de Carmelstraat. De gronden hebben thans een rommelige uitstraling, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet ten goede komt. De locatie is dichtbij de centrumvoorzieningen van de kern Beek gesitueerd. Dit maakt de locatie een ideale woonlocatie voor senioren. Het realiseren van goede huisvestingsvoorzieningen voor senioren past binnen de woningbehoefte van Beek en is van belang voor de doorstroming op de woningmarkt, hetgeen de leefbaarheid in de kernen zoals Beek ten goede komt.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

Toetsing criterium 2

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op het onderhavige bouwplan niet van toepassing, omdat slechts tien woningen worden gerealiseerd (zie paragraaf 2.1 van deze motivering). Desondanks dient onderbouwd te worden of de beoogde woningen aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In de gemeente Beek is duidelijk behoefte aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Dit komt onder andere duidelijk naar voren in de Woonvisie Beek 2019-2035 (zie ook paragraaf 2.5 'Gemeentelijk beleid' van deze motivering). Het aantal één- en tweepersoons huishoudens zal de komende jaren fors toenemen, waarbij met name het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder tot 2035 fors zal toenemen. Het voorliggende plan sluit derhalve in kwalitatief opzicht aan bij de actuele en toekomstige woningbehoefte. In kwantitatieve zin kan worden gesteld dat tien woningen op deze locatie een passende ruimtelijk-stedenbouwkundige invulling is. Er kan derhalve worden gesteld dat het onderhavige bouwplan zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin aansluit bij de woningbehoefte.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Deze taak ligt bij de gemeente.

In het Bestuurlijk Overleg Wonen (d.d. 07.06.2023) is goedkeuring verleend aan het onderhavige woningbouwplan. Het plan sluit aan bij de actuele woningbehoefte en de uitkomsten van het Woonbehoeftenonderzoek, waarin wordt gesteld dat er behoefte is aan levensloopbestendige woningen in nagenoeg alle prijssegmenten.

is besloten dat voor het onderhavige woningbouwinitiatief van maximaal tien woningen geen compensatie benodigd is indien de prijsstelling van de woningen voldoet aan de NHG-grens (prijsstelling van het moment van vaststelling van voorliggend plan).

Na afronding van de subregionale afstemming van het plan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een 'goed woningbouwplan' volgens de criteria van de beleidsregel en dat compensatie niet aan de orde is.



Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek

De Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek is een driedelig regionaal beleidsdocument (omgevingsanalyse, ruimtelijke visie en transformatieplan) waarvan het doel is het werken aan toekomstbestendige wijken. De woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek wordt geconfronteerd met een kwantitatieve en een kwalitatieve opgave. Enerzijds zullen er te veel woningen op de markt zijn en anderzijds is de woningmarkt niet aangepast aan de toekomstige woonbehoeften.

Er zijn in deze visie woonmilieus uitgewerkt. De kern Beek valt onder het woonmilieu 'verstedelijkte kern'. Beleidsdoel: in de verstedelijkte kern is het aangenaam wonen voor jong en oud, de voorzieningen zijn immers vlakbij en er zijn tal van ontmoetingsplekken nabij. Kwetsbare woningen worden gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Verder is het belangrijk het woningbestand af te stemmen op de maatschappelijke tendensen en de demografische transitie.

Het is interessant om de woningtypologieën uit te breiden bij de transformatie. Men kan bijvoorbeeld collectieve ouderenwoningen voorzien in markante gebouwen die een nieuwe invulling zoeken. Of men kan slopen of verdunnen ten voordele van nieuwe levensloopbestendige schakelwoningen. Ook leegstaande winkelpanden kunnen ingezet worden voor zorg, de zorgnood zal in de toekomst immers toenemen. Naast de grotere projecten kunnen op kleinere schaal ook woningen samengevoegd en gerenoveerd worden om aan de toekomstige woonwensen te voldoen.

In de transformatievisie zijn voor elk woonmilieu vier pijlers uitgewerkt, te weten de cultuurhistorische identiteit, het landschap, de voorzieningen en de woningvoorraad. Bij elk woonmilieu zijn ambities opgenomen om de waarden van deze vier pijlers te benadrukken en te versterken.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan maakt de bouw van tien levensloopbestendige woningen mogelijk, in het middeldure koopsegment. Deze woningen zijn met name geschikt voor senioren. Gelet op de gestage groei van deze doelgroep in de komende jaren is het realiseren van passende woningen hiervoor van groot belang. De locatie ligt binnen het bebouwd gebied en tevens dichtbij de voorzieningen van de kern Beek. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen past dit plan binnen de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. De komende jaren zal de vraag naar levensloopbestendige woningen voor senioren verder toenemen.

2.5 Gemeentelijk beleid

Herijkte Strategische Toekomstvisie 2030 gemeente Beek

In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek in juni 2021 heeft vastgesteld, worden in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 beschreven. Samengevat gaat Beek zich de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op drie grote uitdagingen:

- demografische transitie: teruglopend aantal inwoners, waardoor de voorzieningen onder druk komen te staan;
- druk op ruimte en fysieke leefomgeving: ligging Beek in relatie tot energietransitie en klimaatadaptatie en wonen is een uitdaging;
- economische transitie: onzekere effecten van de transitie op werkgelegenheid.

De missie van de toekomstvisie is de brede welvaart (welzijn, vitaliteit, positieve gezondheid, sociale vooruitgang) van Beek de komende decennia vast te houden en te verhogen door op onderdelen duurzame keuzes te maken. Er wordt daarbij ingezet op de versterking van het menselijk en sociale kapitaal, het natuurlijke kapitaal en het economische en woonkapitaal. Ten aanzien van het wonen wordt het accent gelegd op de transformatie van de bestaande voorraad en kwalitatieve toevoeging van nieuwbouw. Dit laatste betekent het bouwen van woningen waar op de lange termijn behoefte aan is en blijft. Eén van de accenten van deze transformatie richt zich op het realiseren van



levensloopbestendige woningen. Daarnaast dienen de bereikbaarheid en het winkelaanbod in de kernen op peil te worden gehouden.

Onderhavig plan

Eén van de pijlers van de Herijkte Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is de transformatie van de woningmarkt. Met het realiseren van tien levensloopbestendige woningen die onder andere geschikt zijn voor senioren wordt een bijdrage geleverd aan deze doelstelling. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

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

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

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

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

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de Structuurvisie Beek 2012-2022 geen specifieke uitgangspunten. In algemene zin draagt dit plan bij aan de versterking van het woonmilieu omdat woningen worden gerealiseerd voor senioren, waarmee woningaanbod aan de woningvoorraad wordt toegevoegd waaraan thans grote behoefte bestaat.

Woonvisie Beek 2019-2035

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



paragraaf 3.3 (*Regionaal beleid*) van deze toelichting is beschreven, is lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke Woonvisie Beek 2019-2035.

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

Op vier niveaus worden nieuwe woningbouwinitiatieven gewogen:

1) *Doelgroep woning (één- en tweepersoons huishoudens)*

De inwoners van de gemeente Beek worden alsmaar ouder en het aandeel huishoudens ouder dan 75 jaar gaat tot 2035 flink toenemen, ten koste van het aandeel huishoudens die jonger zijn (natuurlijke doorstroming). Dit houdt in dat de in de woonvisie is aangegeven dat er grote behoefte bestaat aan woningen voor één- en tweepersoons huishoudens, die gelijkvloers en nul-treden (levensloopbestendig) zijn. De gemeente Beek wil de bouw van dit type woningen stimuleren, zodat er weer doorstroming in de woningvoorraad ontstaat. Ten behoeve van vervangende nieuwbouw wordt, in geringe mate, ook toegestaan dat gezinswoningen worden toegevoegd, mits deze levensloopbestendig zijn en kleine particuliere initiatieven betreffen.

2) *Locatie woning*

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

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

3) *Koop of huur*

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

4) *Compensatie*

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



compensatie voor appartementen gevraagd (laagste afdracht). Voor toevoeging van andere typologieën wordt de reguliere staffel voor compensatie gebruikt conform de beleidsregel.

Onderhavig plan

De gemeente Beek heeft een positief principestandpunt ingenomen ten aanzien van het onderhavige plan. De doelgroep voor de beoogde woningen zijn één- en tweepersoons huishoudens (met name 65-plussers). De vraag naar dit soort woningen zal in de komende jaren alleen maar toenemen in de gemeente Beek. Ook wordt de doorstroming op de woningmarkt hiermee bevorderd. De onderhavige locatie is geschikt voor dergelijke woningen omdat de doelgroep (met name 65-plussers) behoefte hebben aan voorzieningen op korte afstand. Er worden middeldure koopwoningen gerealiseerd. Omdat dit bouwplan als een 'goed woningbouwplan' wordt beschouwd is compensatie niet aan de orde (zie tevens paragraaf 3.3 van deze toelichting onder het kopje 'Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen').

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan past binnen de beleidskaders die zijn vastgelegd in de Woonvisie Beek 2019-2035.

Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

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

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

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.8 van deze motivering.



3 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Bourgognestraat en de Carmelstraat, aan de noordoostzijde van de kern Beek. De gronden zijn gelegen tussen de achtertuinen behorende bij de woningen die aan deze straten zijn gelegen. Het plangebied (kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie B, nummers 7632, 8301 en 8338 (gedeeltelijk)) en heeft een oppervlakte van 4.495 m². Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid middels een rode omlijning:



Luchtfoto plangebied

Het plangebied wordt ontsloten middels een toegangsweg langs de noordoostgevel van Hoeve Den Erver (Bourgognestraat 32/32A). De onderstaande afbeelding toont deze toegangsweg en de voorgevel van de hoeve. Aan de rechterzijde van de afbeelding is de woning aan de Bourgognestraat 34 zichtbaar.



Ontsluitingsweg tussen Bourgognestraat plangebied (bron: Google StreetView)



De navolgende afbeeldingen tonen de Bourgognestraat in zuidwestelijke richting en in noordoostelijke richting, ter hoogte van Hoeve de Erver:



De Bourgognestraat in zuidwestelijke richting (bron: Google StreetView)



De Bourgognestraat in noordoostelijke richting (bron: Google StreetView)

Het plangebied was vroeger in gebruik als fruitweide. Doordat vanaf 1950 rondom het plangebied bebouwing is toegevoegd is de huidige situering van het plangebied als binnenterrein ontstaan. Het plangebied wordt thans gedeeltelijk gebruikt als achtererf/tuin behorende bij de hoeve en caravanstalling. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich nog een oude loods. Deze loods alsmede enkele andere oude gebouwtjes binnen het plangebied worden gesloopt.

De navolgende afbeeldingen tonen het plangebied in de huidige situatie. Deze afbeeldingen corresponderen met de nummering die op de situatietekening na de afbeeldingen is weergegeven:



4 Planbeschrijving

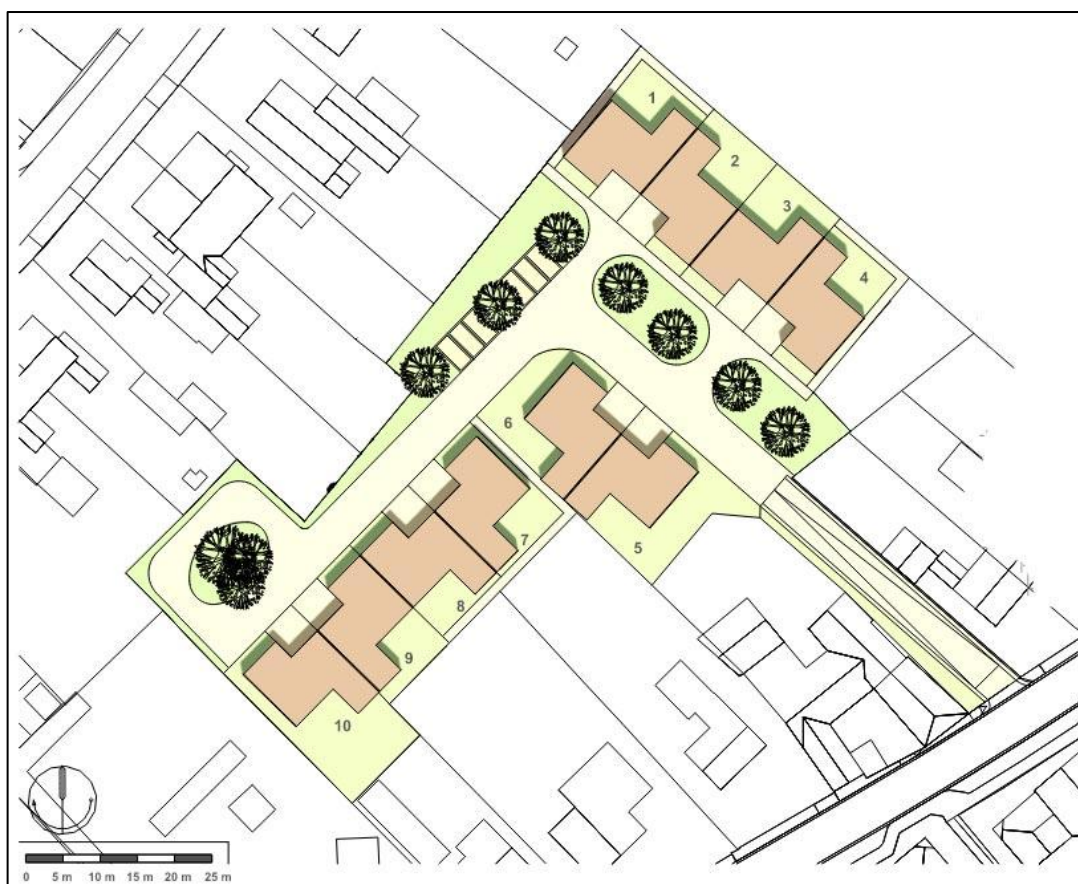
4.1 Algemeen

Door FWP Architectuur is een bouwplan vervaardigd dat voorziet in de realisering van tien levensloopbestendige nultredenwoningen. In dit hoofdstuk wordt het bouwplan beschreven aan de hand van een aantal impressies van het mogelijke eindbeeld. Deze impressies zijn enkel indicatief, een definitief bouwplan is ten tijde van de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan nog niet afgerond.

4.2 Bouwplan

Het bouwprogramma bestaat uit 10 woningen: twee keer vier aaneengebouwde woningen en één keer twee-aaneengebouwde woningen. Deze nieuwe woningen bestaan uit één bouwlaag en worden afgedekt met een plat dak. De woningen hebben een woonoppervlakte van 115 m².

Op de onderstaande situatietekening is de situering van de woningen en de inrichting van de buitenruimte weergegeven:



Situatietekening toekomstige situatie (bron: FWP Architectuur)



De onderstaande 3D-impressies tonen het plangebied met de nieuwe woningen in vogelvlucht vanuit zuidelijke richting en vanuit zuidoostelijke richting:



3D-impressie plangebied in toekomstige situatie vanuit zuidelijke richting (bron: FWP Architectuur)



3D-impressie plangebied in toekomstige situatie vanuit zuidoostelijke richting (bron: FWP Architectuur)

De tien woningen hebben allen een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter. Omdat de woningen levensloopbestendig (nul treden) zijn, zijn alle woonfuncties op begane grondniveau geprojecteerd. De woningen bestaan daarom uit één bouwlaag en worden afgedekt met een plat dak. Hierdoor blijft de bouwhoogte van de woningen zo laag mogelijk, hetgeen wenselijk is gezien de ligging van de nieuwe woningen aan de achterzijde van diverse tuinen.

De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de toekomstige woningen:



Impressie toekomstige woningen (1)



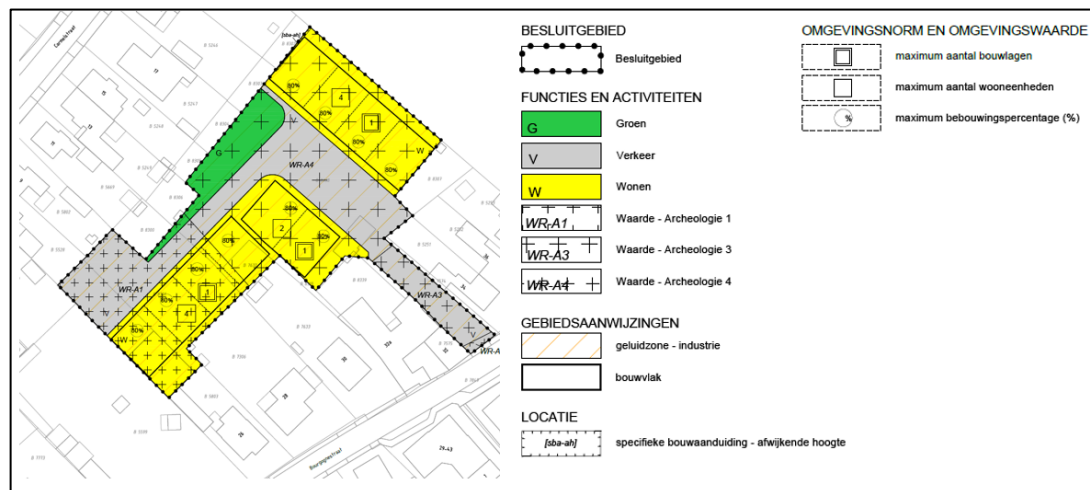
Impressie toekomstige woningen (2)

4.3 Vertaling van bouwplan naar plankaart

Op de plankaart behorende bij het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn de tien woonkavels bestemd tot 'Wonen'. Op de verbeelding zijn in totaal drie bouwvlakken aangeduid, waarbinnen in totaal maximaal tien woningen mogen worden gebouwd.

De openbare wegenstructuur binnen het plangebied is voorzien van de functie 'Verkeer' en de openbare groenvoorzieningen zijn voorzien van de functie 'Groen'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de plankaart met legenda behorende bij het voorliggende TAM-omgevingsplan:



Uitsnede plankaart met legenda

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeersontsluiting

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door RoyalHaskoningDHV een verkeersstudie uitgevoerd. In het navolgende zijn de bevindingen en het advies die uit de studie naar voren zijn gekomen uiteengezet.

Verkeersstudie herontwikkeling achterliggend terrein Hoeve Den Erver, RoyalHaskoningDHV, rapportnummer B15228-MI-NT-220204-0935, d.d. 12.04.2024

Huidige verkeersstructuur

De Bourgognestraat is een erftoegangsweg waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Hoewel de Bourgognestraat een erftoegangsweg is heeft de weg wel een verbindende functie tussen Neerbeek en Beek. Voetgangers in de Bourgognestraat kunnen gebruik maken van trottoirs aan beide zijden van de rijbaan. Fietzers en gemotoriseerd verkeer delen het gebruik van de rijbaan.

Vanuit het verkeersmodel Zuid-Limburg wordt aan de Bourgognestraat een intensiteit van 800 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) toegekend. Ook voor de toekomst (2030) laat het verkeersmodel geen verdere groei zien. Erftoegangswegen kunnen qua doorstroming (conform de richtlijnen) een intensiteit hebben van maximaal circa 5.000 mvt/etm, al is een dergelijke intensiteit op deze locatie duidelijk ongewenst.



Huidige parkeersituatie

Momenteel geldt aan de kant met oneven huisnummers van de Bourgognestraat een parkeerverbod. In de directe omgeving van de Bourgognestraat 32-32a voorziet deze zijde van de weg (oneven nummers) wel in parkeer capaciteit door de aanwezigheid van parkeerhavens. Aan de zijde van de even huisnummers is het toegestaan langs de rijbaan te parkeren behalve uiteraard ter hoogte van inritten. Ook is juist tussen Bourgognestraat 32 en 34 een ononderbroken gele streep aangebracht, waardoor hier niet geparkeerd mag worden. Door de relatief smalle rijbaan wordt er hier (bij de even nummers) regelmatig half op het trottoir geparkeerd.

Verkeersproductie

Door de ontwikkeling van 10 woningen op het braakliggend terrein achter Hoeve Den Erver zal de huidige infrastructuur belast worden met aanvullende verplaatsingen. Om een inschatting te maken van de verkeersproductie is gebruik gemaakt van de CROW-richtlijnen. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- matig stedelijk;
- rest bebouwde kom;
- koop, huis, twee-onder-één-kap. (*)

De verkeersproductie per dag per woning bedraagt in dit geval minimaal 7,4 verplaatsingen en maximaal 8,2 verplaatsingen

De verkeersproductie van de gehele ontwikkeling bedraagt in dit geval tussen 74,0 en 82,0 verplaatsingen. Dit betreft het totaal van aankomsten en vertrekken. Ten behoeve van de beoordeling van de verkeerssituatie is uitgegaan van de maximale verkeersproductie van 82 verkeersbewegingen. Dit betekent dat per etmaal circa 41 voertuigen aankomen bij de ontwikkeling en 41 voertuigen vertrekken.

Gezien deze beperkte aantallen per dag en de ruimte voor aanvullende verkeersstromen op de Bourgognestraat kan deze weg de toename verwerken.

Ontsluiting

Binnen het plan is het voornemen om de nieuwe woningen te ontsluiten via een nieuwe weg welke te realiseren is ter plaatse van de huidige oprit van Bourgognestraat 32-32a. ook het groen naast de bestaande oprit wordt ingezet om voldoende breedte te realiseren.

Voor de nieuwe aansluiting wordt een rijbaanbreedte van 5,50 meter gehanteerd. Het CROW adviseert een ideale rijbaanbreedte van 5,80 meter en een minimale rijbaanbreedte van 4,80 meter voor tweerichtingsverkeer auto en tweerichtingsverkeer fiets. Gezien de lage intensiteiten op deze nieuwe aansluiting wordt echter niet verwacht dat de ontbrekende 0,30 meter problemen op zullen leveren. Het trottoir heeft een breedte van 1,20 meter op het smalste punt, hetgeen voldoende is. Over het overgrote deel is het trottoir breder. Het bredere trottoir van circa 2,60 meter ter hoogte van de aansluiting op de Bourgognestraat heeft een gunstig effect op de verkeersveiligheid. Het zicht op kruisend verkeer wordt hierdoor minder ontnomen door de gevel van Bourgognestraat 32. Het zicht bij het verlaten van de uitrit wordt enigszins beperkt door geparkeerde auto's langs de rijbaan. Vanwege potentieel geparkeerde auto's langs de Bourgognestraat kan het voorkomen dat uitdraaiende auto's op de verkeer weghelpt terecht komen. Dit komt echter veelvuldig voor in woonstraten en ligt in lijn met het beoogde gebruik hiervan. Conform de ontwerptekening wordt de nieuwe weg middels een uitrit aangesloten op de Bourgognestraat. Hoewel deze nieuwe weg niet onder een hoek van 90 graden aansluit op de Bourgognestraat is de afwijking van een haakse aansluiting dermate klein dat verwacht wordt dat dit geen invloed heeft.

De Veiligheidsregio heeft een advies opgesteld ten behoeve van de bereikbaarheid. Aangezien het plangebied niet van twee zijden bereikbaar is, kan dit een probleem vormen voor de hulpdiensten. Door middel van een keermogelijkheid en voldoende brede wegen word de bereikbaarheid verbeterd. Het restrisico dat overblijft wordt door de gemeente geaccepteerd, omdat de woningen



door hulpdiensten te bereiken zijn. Tijdens overleg met de Veiligheidsregio is aangegeven dat de nieuwe voertuigen van de hulpdiensten op de keerlus kunnen keren. De gemeente heeft aangegeven dat de ruimte ook voldoende is voor het keren van de afvalophaaldiensten.

In het ontwerp van het plan is de wens opgenomen om de nieuwe wegen als woonerf uit te voeren. Voor zover zichtbaar voldoet ontwerp aan de richtlijnen voor een woonerf:

- het erf heeft een verblijfsfunctie;
- de weg, het trottoir en de parkeervakken worden á niveau uitgevoerd;
- de parkeervakken worden als zodanig aangegeven;
- de aansluiting op de Bourgognestraat wordt uitgevoerd middels een uitritconstructie.

Ondanks het matige zicht vanuit de inrit (vanaf het woonerf) wordt niet verwacht dat de toevoeging van bijvoorbeeld een verkeersspiegel een gunstig effect zal hebben op de verkeersveiligheid. Onderzoek heeft aangetoond dat verkeersspiegels ertoe kunnen leiden dat weggebruiker zich volledig focussen op de verkeersspiegel en daardoor het overzicht verliezen. Ook wordt middels verkeersspiegels de snelheid en afstand van aankomend verkeer vaak verkeerd ingeschat.

4.4.2 Parkeren

De tien woningen hebben elk twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In een eerder ontwerp waren 11 openbare parkeerplaatsen voorzien. Om tegemoet te komen aan de wens van de gemeente om meer groen in het plan te verwerken is het aantal openbare parkeerplaatsen teruggebracht naar zes. De hierdoor ontstane ruimte kan voor vergroening worden ingezet.



4.5 Groeninrichting plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Guido Paumen Tuin- en Landschapsarchitectuur een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan is gericht op de concretisering van de beplanting die in het stedenbouwkundig ontwerp is opgenomen. Het beplantingsplan vormt een vertaalslag van het stedenbouwkundig plan en steunt op vier aspecten: de genius loci, de groeiplaatsfactoren, algemene randvoorwaarden en aandachtspunten van de gemeente Beek en de bestendigheid van het plan in relatie tot de klimaatveranderingen (klimaatadaptatie).

Het beplantingsplan (*Beplantingsplan Erverhof, Guido Paumen Tuin- en Landschapsarchitectuur, rapportnummer PNR6191HZnrd-100724/121224*) is als separate bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.



5 Fysieke leefomgeving

5.1 Beschermen van de gezondheid

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de beoogde wijziging van het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 5.2 t/m 5.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

5.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1.1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. Regels over milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van (instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Beek).

Onderhavig plan

Ten aanzien van het voorliggend TAM-omgevingsplan is geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het TOP specifieke regels zijn opgenomen.

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. In het kader van het voorliggende plan zijn relevant:

- paragraaf 5.1.4.2 Bkl (geluid door activiteiten): zie hiervoor paragraaf 3.3;
- paragraaf 5.1.4.2a Bkl (geluid door wegen): zie hiervoor paragraaf 3.3;
- paragraaf 5.1.4.1 Bkl (luchtkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 3.4;
- paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 3.5.

Deze aspecten komen aan de orde in paragraaf 5.3 tot en met 5.5 van deze motivering. De overige aspecten (geluid door spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines en geur) zijn niet relevant voor het onderhavige plan. Er worden weliswaar trilling-, slagschaduw- en geurgevoelige functies (woningen) gerealiseerd, echter, in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen functies of bedrijven gesitueerd die trillingshinder, schaduwhinder of geurhinde veroorzaken.



5.3 Geluid

5.3.1 Geluid door activiteiten

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld. Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woningen plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woningen. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan

Geluid van omliggende functies op de beoogde woningen

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidbronnen onder de oude Wro vormde de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Deze VNG-publicatie biedt handvatten om te bepalen of de geluidbelasting die wordt gegenereerd vanuit nieuwe activiteiten belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Deze VNG-publicatie is sinds invoering van de Omgevingswet niet meer bruikbaar voor nieuwe omgevingsplannen of BOPA's onder de Omgevingswet. Er is in 2022 een VNG-brochure 'Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' uitgebracht die als tijdelijke leidraad kan worden gebruikt tot het moment dat de definitieve nieuwe VNG-uitgave er is.

Concept servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (2022)

Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruikruimte voor geluid (en geur) in een bepaald gebied inpasbaar is en anderzijds of een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaatbaar is, gelet op de gebruikruimte van een aanwezige, bestaande activiteit.

In deze publicatie is aangegeven dat deze zich richt op:

- rustige woonwijk (overwegend of uitsluitend woonfuncties), waarbij slechts incidenteel niet-woonfuncties plaatsvinden en
- gemengde gebieden met wonen (stedelijke gebieden waar sprake is van functiemenging door de aanwezigheid van andere functies zoals detailhandel, maatschappelijke functies, zorg, horeca of onderwijs).



In de onderstaande figuur is de ligging van de verschillende zones ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven:



Systematiek milieuzonering

In gemengde gebieden met wonen kunnen dus ook niet-woonfuncties of -activiteiten worden gevestigd. In het VNG-rapport is een voorstel opgenomen voor een regeling voor het toelaten van niet-woonfuncties of -activiteiten. Dit voorstel ziet met name op het maken van planologische regels in het omgevingsplan. In dat geval worden in de regels uitsluitend (bedrijfs)activiteiten toegelaten die geschikt zijn voor functiemenging (en dus in dit geval dus ook passend zijn in de nabijheid van gevoelige functies zoals woningen). Vervolgens wordt bepaald dat de (bedrijfs)activiteit niet mag leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillingshinder (wat onder deze hinder wordt verstaan wordt in het omgevingsplan opgenomen door middel van concrete toetsingswaarden).

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging plaats van het omgevingsplan van rechtswege (TOP). Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het toetsingskader 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet (2022)' kan hierbij als hulpmiddel worden gebruikt.

Akoestisch onderzoek

Ter voorbereiding op de beoogde woningbouwontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waar de aspecten 'geluid door activiteiten' en 'geluid door wegen' zijn onderzocht. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

5.3.2 Geluid door wegen

Voor andere belangrijke geluidbronnen zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De geluidregels hebben een tweezijdige werking, zowel voor het realiseren van geluid veroorzakende functies en activiteiten als voor het realiseren van geluidgevoelige functies en activiteiten.

Akoestisch onderzoek

Ter voorbereiding op de beoogde woningbouwontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de aspecten 'geluid door activiteiten' en 'geluid door wegen' zijn onderzocht. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Akoestisch onderzoek toelaten van geluidgevoelige gebouwen aan de Bourgognestraat 32 en 32a te Beek, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer TGGB240706 (Derde uitgave), d.d. 22.04.2025



Samenvatting en conclusies

Plan

Het plan strekt tot het realiseren van 10 seniorenwoningen op het terrein achter de hoeve Den Erver aan de Bourgognestraat 32 en 32a in Beek. De woningen hebben één bouwlaag. De gronden waarop de herontwikkeling is voorzien, heeft een woonfunctie maar is niet aangewezen met bouwvlakken. Hierom is voor het toelaten van de geluidgevoelige gebouwen is de vaststelling van een TAM-omgevingsplan noodzakelijk.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen § 5.1.4.2a en 4 Bkl

Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied vereist dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en dat het plan erin voorziet dat het geluid aanvaardbaar is. Indien de locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van een of meer geluidbronnen, wordt het geluid ervan vastgesteld en getoetst aan de standaardwaarden. Als een standaardwaarde wordt overschreden, dient de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op de gevel te worden beoordeeld.

De locatie ligt binnen de geluidaandachtsgebieden van de gemeentewegen Carmelstraat en Bourgognestraat en industrieterrein Chemelot. De overige 30 en 50 km/uur-wegen hebben een verkeersintensiteit lager dan of gelijk aan 1.000 per etmaal of, indien hoger, het geluidaandachtsgebied ervan strekt niet tot de locatie. De locatie ligt in de geluidzone Wet geluidhinder van het industrieterrein Chemelot. De locatie ligt niet in het beperkingengebied van de luchthaven Maastricht.

Vaststellen en toetsen van waarden, evaluatie

Er is in deze situatie maar één geluidbronsoort, industrieterrein Chemelot, waarvan het geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de toetswaarde; bovendien is dit geluid ook bepalend voor het totale omgevingsgeluid. Daar voor Chemelot nog geen geluidproductieplafond is vastgesteld, geldt volgens artikel 3.6 van de Aanvullingswet geluid nog het beoordelingskader Wet geluidhinder (Wgh) voor het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in de geluidzone van het industrieterrein. Het geluid door Chemelot is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), maar is niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Dit wordt aanvaardbaar geacht. Het bevoegd gezag, de gemeente Beek, dient voor de tien woningen een Hogere waarde Wet geluidhinder van 54 dB(A) vast te stellen. Dit is een separate procedure.

Het geluid door de Gemeentewegen is niet hoger is dan de standaardwaarde van 53 Lden artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving van de Omgevingswet. De hoogst berekende waarde bedraagt 34 Lden; dit is zeer laag. Het geluid door wegen is verwaarloosbaar ten opzichte van het geluid door Chemelot, zodat de eerstgenoemde geluidbronsoort rekenkundig niet bijdraagt aan het gecumuleerde en/of gezamenlijke geluid.

De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie dient te voldoen aan de in artikel 4.103c van het Besluit bouwwerken leefomgeving opgenomen, minimaal vereiste geluidwering. Voor het bepalen van het gezamenlijk geluid in $L_{den, incl\ terrein} = L_{etmaal, incl\ terrein}$. Het gezamenlijk geluid bedraagt dan 54 Lden. Uitgaande van deze waarde voor het gezamenlijk geluid op een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, dient de geluidwering 21 dB te bedragen. Dit is slechts 1 dB hoger dan de standardeis van 20 dB voor de geluidwering.

Geluid door activiteiten, § 5.1.4.2.1 en 2 Bkl en Milieuzonering

Met het toelaten van een geluidgevoelig gebouw dient er sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het geluid door activiteiten/functies op de gevel van het geluidgevoelig gebouw dient aanvaardbaar te zijn en tegelijkertijd mogen aanwezige bedrijfsfuncties niet ingeperkt worden door het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw.



1. Impact van de omgeving op het plan

Gelet op de combinatie van de ligging grenzend aan de bestemming Maatschappelijk én onder meer de ligging nabij het luchtvaartterrein, binnen de geluidszone van een industrieterrein, wordt de gebiedsfunctie “Gemengd gebied” van toepassing geacht.

Er zijn twee situaties beschouwd. Voor het adres Bourgognestraat 22, waarvan het erf grenst aan kavel 10, geldt dat functieaanduiding “bedrijf aan huis” ondergeschikt is aan de woonfunctie, waardoor het voeren van een bedrijf aan huis niet leidt tot aantasting van het woonkarakter ter plaatse. Voor de kavels 1 t/m 4 die geprojecteerd zijn aan de perceelsgrens van de bestemming Maatschappelijk, is de feitelijke geluidssituatie onderzocht. Door de bestaande, lange kloostermuur op de perceelsgrens, met een hoogte van 1,80 meter ter plaatse van de kavels, wordt het geluid door activiteit op het bestemmingsvlak zodanig afgeschermd dat het geluid op de gevels en in de tuinen van de geprojecteerde woningen, voldoet aan de waarde van 50 dB(A) etmaalwaarde/stap 2 bedrijven en milieuzonering; de kavels zijn hierom inpasbaar. Hieruit volgt dat met het toelaten van de geluidgevoelige gebouwen er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Impact van het plan op de omgeving, feitelijke geluidssituatie

De feitelijke geluidssituatie vanwege het aan- en afrijden over de nieuwe insteekweg en het gebruik van de parkeervoorzieningen is onderzocht met een modelberekening volgens bijlage IVh van de Omgevingsregeling. Hierbij is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu. Uit de rekenresultaten volgt dat de waarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} niet wordt overschreden. De waarde van 65 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau L_{Amax} (geluidpieken) wordt wel overschreden, maar dit kan buiten beschouwing blijven aangezien het gaat om een verkeersbeweging op een openbare weg. Het maximale geluidniveau L_{Amax} (geluidpieken) door het sluiten van autoportieren voldoet in de dag en avond aan de waarde van 65, respectievelijk 60 dB(A). In de nacht bedraagt het maximale geluidniveau 58 dB(A) aan de achtergevel van Bourgognestraat 32; de streefwaarde van 55 dB(A) wordt overschreden. Dit wordt, gemotiveerd, toelaatbaar geacht onder toepassing van stap 3 met streefwaarde 60 dB(A). In de nacht zal er slechts maximaal driemaal sprake zijn van het sluiten van autoportieren.

Indirecte akoestische effecten van veranderend verkeer § 5.1.4.2a5

Het geluid door het veranderend verkeer bedraagt ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde bij de woning Bourgognestraat 25; dit wordt aanvaardbaar geacht.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Met het plan is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Beek valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl

In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.



In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM₁₀ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium

Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het 'blootstellingscriterium'.

Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling. Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO₂) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO₂ is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM₁₀) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een jaar' kan gedacht worden aan:

- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een dag' kan gedacht worden aan:

- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, speelweiden en speeltuinen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.

Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

NIBM: in hoeverre verslechtert de nieuwe activiteit de luchtkwaliteit

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is volgens artikel 5.53 Bkl niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging ('niet in betekende mate' ofwel NIBM). Concreet betekent dit dat indien het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder (tenzij het gaat om een veehouderij). In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen NIBM aangewezen. Het bouwen van woningen behoort tot deze standaardgevallen. Bij één ontsluitingsweg geldt een ondergrens van 1.500 woningen, dat wil zeggen dat de bouw van 1.500 woningen NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat daarvoor dus geen toetsing hoeft plaats te vinden.



Onderhavig plan

Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor de te realiseren woningen in het onderhavige plan het volgende worden aangegeven.

Bestaande situatie: luchtkwaliteit plangebied

Ondanks dat toetsing niet noodzakelijk is, is toch gekeken naar de actuele luchtkwaliteit op en rond het plangebied. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor NO₂ 17,08 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 06.06.2024 en voor PM₁₀ 19,36 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 06.06.2024). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

NIBM: nieuwe activiteit

In de in het voorgaande beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is in artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Aangezien binnen het onderhavige plangebied tien woningen worden gebouwd, kan worden geconcludeerd dat deze NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

5.5 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels voor de bodemkwaliteit opgenomen. Deze inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt daarbij voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De gemeente stelt als bevoegd gezag de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. Deze toelaatbare kwaliteit is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Verkennend bodemonderzoek Bourgognestraat 32-32A te Beek, Geonius, rapportnummer MA220166.R02.V1.0, d.d. 17.06.2024



Samenvatting**Bodemkwaliteit**

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de kwaliteitsklasse van de bodem voldoet aan landbouw/natuur;
- de bodem bevat geen gehalten boven de interventiewaarden;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusies

- de bodemkwaliteit is binnen het kader van eigendomsoverdracht afdoende in beeld gebracht;
- de vastgestelde bodemkwaliteit voldoet aan de waarde toelaatbare kwaliteit bodem die van toepassing is op de bodemgevoelige locatie.

Aanbevelingen

Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van de onderzoekslocatie met een omvang van meer dan 25 m³ dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht te hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en bescheiden moeten één week van te voren worden verstrekt. Voor deze activiteiten dient een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarden te worden gedaan via het DSO.

De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als separate bijlage 3 bij deze motivering opgenomen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en de Aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie



waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken bovenop de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

Onderhavig plan

In artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een instructieregel opgenomen die voorschrijft dat in (een wijziging van) een omgevingsplan rekening dien te worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden van risico's van branden rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder sub a. en b. van de Wet veiligheidsrisico's. Tevens dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden van personen om zich bij een dergelijk brand, ramp of crisis in veiligheid te brengen. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de geneeskundige hulpverlening in het geval van een brand, ramp of

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen kwetsbare gebouwen zijn en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: Rijkswegen A2 en A76

Op basis van Bijlage VII, onderdeel C. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden voor basisnetroutes (weg, spoor en binnenwateren) een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter. Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa één kilometer, is de Rijksweg A2 gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Derhalve vormt deze weg onderdeel van het Basisnet weg. De A2 kent een brandaandachtsgebied van 60 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter (gemeten vanuit de as van de weg) De plaatsgebonden risicocontour van de weg is enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten.

Voor de Rijksweg A76 geldt een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter (gemeten vanuit de as van de weg). De plaatsgebonden risicocontour van de weg is enkel op de weg zelf gelegen en niet daarbuiten. Tevens wordt in de nabije toekomst een gifwolkaandachtsgebied van 300 meter toegewezen voor basisnetroutes. Ook dit aandachtsgebied vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

Gezien de ruime afstand tussen het plangebied en de Rijkswegen A2 en A76, kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van deze wegen geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Spoorlijn Lutterade-Belgische grens

De spoorlijn Lutterade-Belgische grens is op circa 1,1 kilometer ten noorden van het plangebied gesitueerd. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waardoor deze spoorlijn onderdeel is van het Basisnet spoor. Deze spoorlijn kent een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter (gemeten vanuit het hart van de spoorlijn).

Spoorlijn Maastricht-Sittard

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 2,3 kilometer, bevindt zich de spoorlijn Maastricht-Sittard. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd, waardoor deze spoorlijn onderdeel is van het Basisnet spoor. Deze spoorlijn kent een brandaandachtsgebied van 30 meter en een explosieaandachtsgebied van 200 meter (gemeten vanuit het hart van de spoorlijn).

Geconcludeerd kan worden dat er geen aandachtsgebieden (en daarmee tevens geen PR10⁻⁶-contouren) over het besluitgebied zijn gelegen. Daarmee vormen de externe veiligheidsrisico's als gevolg van de spoorlijnen geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.



Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

Chemelot-site

Uit raadpleging van de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat het besluitgebied is gelegen binnen de zogenaamde placeholder van de Chemelot-site. Deze zone geeft aan dat op dit moment de aandachtsgebieden voor de Chemelot-site nog worden berekend. Dit betekent dat de Atlas voor de Leefomgeving thans nog niet alle informatie per aandachtsgebied van de Chemelot-site toont. Per 1 januari 2025 verandert de rekenmethode voor deze aandachtsgebieden. Daarom zijn de aandachtsgebieden voor de Chemelot-site opnieuw berekend.

Het besluitgebied ligt buiten het herberekende gifwolkaandachtsgebied van de Chemelot-site en daarmee ook buiten het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied.

Overige stationaire risicovolle milieubelastende activiteiten

De inventarisatie van stationaire risicovolle milieubelastende activiteiten is relevant tot een straal van 1,5 kilometer rondom het besluitgebied. Binnen deze afstand zijn de volgende risicovolle milieubelastende activiteiten gesitueerd:

- GOS Z066 (activiteit Bkl, bijlage VII:A1);
- BP LPG/benzinestation Vossedal (activiteit Bkl, bijlage VII: A1a);
- Celanese Emulsions B.V. (activiteit Bkl, bijlage VII :E6).

Voor het GOS gelden uitsluitend plaatsgebonden risicoafstand van enkele meters. Voor het LPG/benzinestation gelden vaste aandachtsgebieden die tot maximaal 160 meter reiken. De afstand tot het besluitgebied is vele malen groter dan de invloedssfeer van deze milieubelastende activiteiten en derhalve zijn deze niet relevant voor de planvorming.

Celanese Emulsions B.V. betreft een SEVEZO-inrichting waarvoor de risicocontouren berekend moeten worden. Voor Celanese Emulsions B.V. toont de Atlas voor de Leefomgeving ten tijde van het opstellen van voorliggend plan nog niet alle risico-informatie omdat, met het oog op de op 1 januari 2025 veranderende rekenmethode de aandachtsgebieden opnieuw berekend zijn.

Uit deze herberekeningen blijkt dat de aandachtsgebieden niet verder dan 300 meter om de de terreingrens van het bedrijf reiken. Daarmee vallen de aandachtsgebieden niet over het besluitgebied. De aanwezigheid van het bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor realisering van het onderhavige bouwplan.

Buisleidingen

Ten noordwesten van het plangebied, op een afstand van circa 530 meter, ligt een aardgastransportleiding van de Gasunie (Z-530-02). Het plangebied is buiten het brandaandachtsgebied van 45 meter (gemeten uit het hart van de leiding) gelegen en daarmee tevens buiten de PR10⁻⁶-contour van de leiding. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het beoogde bouwplan.

Avies Veiligheidsregio Zuid-Limburg

Voorliggend TAM-omgevingsplan is ter advisering voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Het advies is als separate bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.

5.7 Natuur

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale



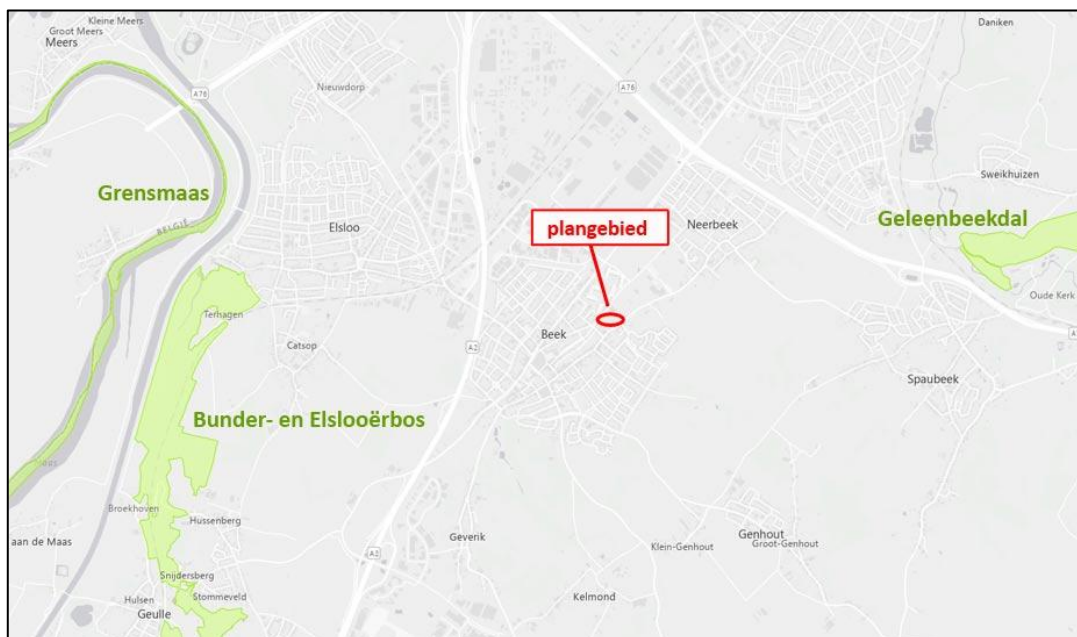
beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien - na uitvoering van deze voortoets - sprake is van overschrijding van normen ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

5.7.1 Gebiedsbescherming voor dit plan

Ten westen van het plangebied, op een afstand van 2,8 kilometer en 3,2 kilometer, liggen de Natura2000-gebieden 'Bunder- en Elslooërbos' en 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 2,9 kilometer ten oosten van het plangebied liggen delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'.

Op het onderstaande kaartje is het plangebied bij de rode pijl aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een gele kleur weergegeven:



Kaartje Natura2000-gebieden

Ter voorbereiding op de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan is een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd, voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. In het navolgende zijn de resultaten van de berekening beschreven.

AERIUS-stikstofberekening tien nieuwbouwwoningen Erverhof te Beek, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2021.106-AERIUS, d.d. 30.01.2025



Conclusies

Voor de onderhavige projectlocatie zijn er geen rekenresultaten voor de bouwphase hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de projectberekening is een bijlage opgenomen met een overzicht van de maximale bijdrage per gebied in relatie met hexagonen met een hersteldoel.

Er zijn voor de projectlocatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr, in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de projectberekening is een bijlage opgenomen met een overzicht van de maximale bijdrage per gebied in relatie met hexagonen met een hersteldoel.

Een vergunning ex artikel 5.1, eerste lid, onder e Ow is derhalve niet noodzakelijk.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 5 bij deze motivering opgenomen.

5.7.2 Soortenbescherming voor dit plan

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt in de meeste gevallen voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Ecolybrum een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van de quickscan zijn in het onderstaande beschreven.

Rapportage Quickscanonderzoek ecologische waarden Hoeve den Erver(Bourgognestraat 32) te Beek, Ecolybrum, rapportnummer 24-1789, d.d. 05-09-2024

Conclusie

Uit de uitgevoerde quickscan komen de volgende conclusies naar voren:

- ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels met jaarrond beschermde nesten treden dan ook niet op. Het advies is wel om de werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de kwetsbare broedperiode (buiten half maart en half juli) uit te voeren, vanwege het mogelijk aanwezig zijn van broedvogels in de hoogopgaande begroeiing op belendende percelen;
- in de bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten;
- de mogelijk aanwezige amfibieën, vissen en libellen in de vijver ondervinden geen negatieve effecten van de herinrichting van het terrein. De werkzaamheden vinden plaats buiten de invloedssfeer van hun leefgebied;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten, zoals planten, dagvlinders, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- in het kader van de Omgevingswet kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie en het doorlopen van een procedure omgevingsvergunning worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 6 bij deze motivering opgenomen.



5.8 Archeologie en cultuurhistorie

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) Bkl is, zoals eerder aangegeven de mogelijkheid opgenomen voor het bevoegd gezag om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. In het vigerende tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Beek zijn richtlijnen ter behoud van mogelijke archeologische waarden en cultuurhistorisch erfgoed opgenomen.

Onderhavig plan

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is in 2010 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek werd destijds uitgevoerd in verband met de beoogde bouw van een nieuwe woning. Dit initiatief heeft uiteindelijk geen doorgang gevonden. In het navolgende zijn de bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (IVO-O)

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennend) 'Bestemmingsplan Bourgognestraat Beek', SOB Research, projectnummer 1515-0808

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Aanleiding voor het archeologisch onderzoek vormde de vergunningverlening voor de nieuwbouw van een woning, ter plaatse van de Bourgognestraat te Beek. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 0,6 hectare.

Als gevolg van de voorziene bodemingrepen (graaf- en bouwwerkzaamheden) zouden mogelijk archeologisch relevante horizonten kunnen worden verstoord. Op basis van de vigerende landelijke wetgeving en het provinciale en gemeentelijke beleid moest daarom een verantwoorde inschatting en afweging worden gemaakt van de mogelijk in het geding zijnde archeologische belangen.

Hiertoe is door SOB Research een archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig) uitgevoerd. Dit met het doel om de geologische opbouw, de intactheid van de bodem en kans op de aanwezigheid van archeologische en cultuurhistorische waarden vast te stellen.

Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek, waarbij de beschikbare archeologische, historische en geologische informatie werd geraadpleegd en geanalyseerd, is een archeologisch verwachtingsmodel voor het onderzoeksgebied opgesteld.

De gespecificeerde archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied kan als volgt worden samengevat:

- het onderzoeksgebied maakt deel uit van het Limburgse Heuvelland. Het ligt binnen een zone met lössafzettingen van de Formatie van Twente (volgens de Mulder et al: laagpakket van Schimmert);



- op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens kan worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen kunnen worden aangetroffen;
- in de top van het (intacte) löss van de Formatie van Twente zouden archeologische sporen uit de Prehistorie, de Romeinse Tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen voorkomen. Op basis van de historische informatie kan verwacht worden dat er in het noorden van het terrein nog resten van een kortstondig gebruikt bijgebouwtje uit de 20^e eeuw in de ondergrond aanwezig zijn;
- voor archeologische vindplaatsen uit voornoemde perioden geldt dat vrijwel alle complextypen zouden kunnen voorkomen. Het zou immers kunnen gaan om nederzettingsterreinen, activiteitszones, grafvelden, maar ook om akker- en/of weidegebieden, enz. Het is overigens van belang te beseffen dat archeologische resten uit de Prehistorie in dit gebied moeilijk door middel van grondboringen zijn te traceren;
- in hoeverre het bodemprofiel (en daarmee mogelijk aanwezige archeologische resten) nog intact aanwezig is, is op basis van het archeologisch bureauonderzoek niet met zekerheid vast te stellen. Er zijn geen aanwijzingen dat er sprake is van meer of minder ingrijpende bodemverstoringen;
- de invloed van post-depositionele processen op het aanwezige bodemarchief kan, op basis van het archeologisch bureauonderzoek niet met zekerheid worden vastgesteld.

De toetsing van het archeologisch verwachtingsmodel heeft plaatsgevonden op basis van de resultaten van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (IVO-Overig). Hierbij zijn zes boringen uitgevoerd, tot een minimale diepte van 1,30 meter en een maximale diepte van 2,00 meter beneden het maaiveld.

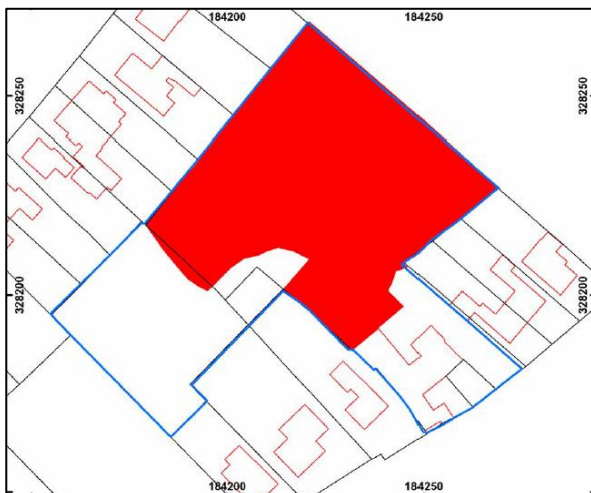
Op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens kan worden ingeschat dat er binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen kunnen worden aangetroffen. In de top van het (intacte) löss van de Formatie van Twente zouden archeologische sporen uit de Prehistorie, de Romeinse Tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd kunnen voorkomen. Er werden bij het veldonderzoek echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het is overigens van belang te beseffen dat archeologische resten uit de Prehistorie in dit gebied moeilijk door middel van grondboringen zijn te traceren.

Op basis van de resultaten van het verkennend/karterend booronderzoek kan de archeologische verwachting voor het onderzoeksgebied worden bijgesteld. Voor het noordwestelijke deel (ter plaatse van de woonwagengraving) en het uiterste zuiden (toekomstige toegangsweg) van het plangebied zijn er aanwijzingen dat de bodem verstoord is tot in de schone C-horizont. Voor het noordoostelijke deel van het plangebied (een zone met een oppervlakte van circa 0,36 hectare) blijft de archeologische verwachting gehandhaafd. Dat betekent dat er kans bestaat op het aantreffen van archeologische waarden, in de top van de löss. Mede op basis van het gegeven dat de aanwezigheid van prehistorische waarden moeilijk door middel van grondboringen zijn te traceren en gelet op het feit dat er in de omgeving reeds eerder sporen uit de prehistorie werden aangetroffen, wordt het volgende aanbevolen.

De initiatiefnemer was destijds voornemens om ter plaatse van het onderzoeksgebied een woning te bouwen. Door de geplande ingrepen kunnen archeologische sporen worden aangetast als gevolg van graafwerkzaamheden. Het grootste risico op aantasting van archeologische waarden lijkt te bestaan wanneer dieper dan 0,30 meter beneden het maaiveld zal worden gegraven. De binnen het onderzoeksgebied aangetroffen lössprofielen bevinden zich allen dieper dan 0,30 meter beneden maaiveld.

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt binnen het onverstoord deel van het plangebied de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk geacht binnen die zones waar de bodem zal worden verstoord tot op een diepte dieper dan 0,30 meter beneden maaiveld (zoals in rood weergegeven op de navolgende afbeelding).





Voorafgaand aan dit onderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat vervolgens wordt geautoriseerd door het bevoegd gezag.

De rapportage van het Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen (IVO-Overig) is als separate bijlage 7 bij deze motivering opgenomen.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek is door bureau Econsultancy een archeologisch in 2014 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies uit het archeologisch proefsleuvenonderzoek beschreven.

Proefsleuvenonderzoek Bourgognestraat (ong.) te Beek in de gemeente Beek, Econsultancy, rapportnummer 12071584, d.d. 13.03.2014

Samenvatting

Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het bureau- en booronderzoek. Het gaat om gebied- of vindplaatsgericht onderzoek. Het proefsleuvenonderzoek gebeurt door middel van waarnemingen in het veld, waarbij (extra) informatie wordt verkregen over bekende en/of verwachte archeologische waarden binnen een onderzoeksgebied. Dit omvat de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden.

Het resultaat van een proefsleuvenonderzoek is een rapport met een waardering en een inhoudelijk (selectie-)advies aan de hand waarvan een beleidsbeslissing (een selectiebesluit) kan worden genomen. Dit betekent dat de veldactiviteiten uitgevoerd worden tot het niveau waarop deze beslissing gefundeerd genomen kan worden, dat wil zeggen dat de archeologische waarden van het terrein/vindplaats in voldoende mate zijn veiliggesteld.

Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

Bij het vooronderzoek is vastgesteld dat in een deel van het onderzoeksgebied een intact bodemprofiel aanwezig is en daarom archeologische resten binnen het plangebied kunnen worden verwacht. Er worden binnen het plangebied met name drie periode verwacht: nederzittingsresten van de vroeg Neolithische Lineaire Bandkeramiek (LBK), de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd.

De rapportage van het archeologisch proefsleuvenonderzoek is als separate bijlage 8 bij deze motivering opgenomen.



Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden die planologische bescherming behoeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van cultuurhistorie.

5.9 Water

Zoals in paragraaf 2.3 (beleid) reeds is aangegeven geldt het beleid van het Waterschap Limburg als het uitgangspunt voor hemelwaterafkoppeling bij kleinschalige particuliere initiatieven. Hierin ligt onder meer vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is een watertoets/infiltratieonderzoek uitgevoerd. In de watertoets is beschreven op welke wijze rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en de wensen en voorwaarden van het waterschap. In het navolgende zijn de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Weging van het waterbelang Hoeve den Erver te Beek, Geonius, rapportnummer CA22089.R01.v2.0, d.d. 12.07.2024

Huidige situatie

Het terrein is in de huidige situatie grotendeels onverhard en wordt gebruikt als achtererf, tuin en caravanstalling. Op de locatie zijn een loods en twee schuren aanwezig, met een oppervlakte van 415 m² en 70 m². Deze zullen worden gesloopt.

Het maaiveld binnen het plangebied loopt af in zuidoostelijke richting. Het binnenterrein ligt op een hoogte variërend tussen 77,0 m+NAP (noordwesthoek) en 75,70 m+NAP (oostelijke hoek). Tussen Hoeve den Erver (huisnr. 32/32A) en huisnr. 34, ter plaatse van de beoogde toekomstige ontsluitingsweg, loopt het maaiveld circa 2,3 meter af. Over een lengte van circa 40 meter verloopt het van 75,80 m+NAP (binnenterrein) naar 73,5 m+NAP (ter plaatse van de aansluiting op de Bourgognestraat). Dit is een helling van circa 5,7 %. Dit gegeven wordt als aandachtspunt meegegeven voor de ontwerpfase.

Grondwater

De grondwaterstroming in het freatische pakket verloopt regionaal gezien in noord tot noordoostelijke richting naar de Maas. Bij boringen tot 2,0 meter onder maaiveld is het grondwater niet aangetroffen. Op basis van hydroforme kenmerken (ontbreken van roestvlekken) wordt daarnaast verwacht dat het grondwater niet op deze diepte is geweest. De gemiddelde grondwaterstand wordt op basis van de isohypsenkaart verwacht tussen 62,5 en 65,0 m+NAP (circa 10 meter beneden maaiveld). Op basis van TNO peilbuis B60C3686-001 (circa 700 meter van de locatie) wordt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) verwacht op circa 65,6 m+NAP. Een bepaling van de lokale GHG kan na meerjarige monitoring worden gedaan.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. Uit de legger van het Waterschap Limburg blijkt dat de Bypass Keutelbeek het meest nabijgelegen oppervlaktewater is. Deze beek bevindt zich circa 35 meter ten oosten van het plangebied, bij de kruising Bourgognestraat-Broekhovenlaan. De beek was tot voor kort overkluisd en aangesloten op de riolering. Recent is door de gemeente, in samenwerking met het waterschap, de beek heringericht en ontkluisd (oplevering april 2022).



Bodem

Opbouw

Formatie van Boxtel (kleilaag): vanaf maaiveld (gemiddeld circa NAP+76,2 meter) tot de maximale verkende diepte van 2 meter beneden maaiveld (circa NAP+74,2 meter) wordt zwak tot sterk zandig leem (silt) aangetroffen. Op basis van het model REGIS II v2.2 van TNO komt deze laag overeen met het Laagpakket van Schimmert (formatie van Boxtel). Dit is een overwegend zandig leempakket en zet zich door tot circa NAP+66 meter.

Formatie van Beegden (zandlaag): hieronder wordt op basis van het model REGIS II v2.2 van TNO een zandpakket verwacht tot circa NAP+48 meter behorende tot de Formatie van Beegden verwacht. Dit betreft een matig tot grof zandpakket met een zeer goede doorlatendheid.

Doorlatendheid

De doorlatendheid van de ondergrond binnen het plangebied is gemeten. De gemeten maatgevende horizontale doorlatendheid bedraagt 0,2 tot 0,6 m/dag. Dit is te classificeren als matig tot redelijk doorlatend.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan voor de toekomstige situatie is om het binnenterrein te transformeren tot een woonerf. Rondom het woonerf worden 10 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De locatie zal worden ontsloten via de Bourgognestraat (aansluiting tussen huisnr. 32/32A en 34).

Hoogteligging en ontwatering

Uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van het terrein de bestaande hoogtes en het hoogteverloop grotendeels worden gehandhaafd. De ingeschatte hoogste grondwaterstand bevindt zich circa 10 meter onder maaiveld. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gebruikelijke ontwateringsnorm van 0,7 meter voor woningen met kruipruimte en secundaire wegen. Ter voorkoming van eventuele wateroverlast in extreme situaties is het van belang dat de bouwpeilen ten minste 0,2 meter hoger liggen dan de wegpeilen (kruin).

Bij het realiseren van de ontsluitingsweg tussen Hoeve den Erver en huisnummer 34 dient in de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden te worden met de omliggende bebouwing en aandacht te worden besteed aan het overbruggen van de hoogteverschillen met het bestaand terrein. Deze hoogteverschillen lijken op basis van AHN3 ook in de huidige situatie aanwezig.

Afstroming van water vanaf de aan te brengen verhardingen naar de omliggende percelen, of belemmering van de afstroming van percelen dient te worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van de juiste verkanting en/of trottoirbanden en door een zorgvuldige uitwerking van het hoogteplan.

Watercompensatie

Ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden. Dit betekent dat voor het aanbrengen van verhardende oppervlakken, vanwege de versnelde afstroom, watercompensatie wordt gerealiseerd. Conform de beleidsregels van het waterschap moet een bui van 80 mm in 24 uur kunnen worden verwerkt (ten zuiden van Sittard).



Door de realisatie van het project wordt er verhard oppervlak aangebracht (woningen, wegen, parkeren). De hoeveelheid toekomstig verhard oppervlak is in beeld gebracht. Voor het gehele plangebied (incl. woningen en opritten) bedraagt de hoeveelheid verhard oppervlak 2.678 m², zie onderstaande tabel:

	Oppervlakte (m ²)
Woningen	1.146
Opritten	249
Wegverharding	1.283
Totaal	2.678

Oppervlakteverharding toekomstige situatie

De benodigde waterberging hiervoor (80 mm) bedraagt 214,2 m³. Bij de uitwerking van bergingsvoorzieningen mag rekening worden gehouden met het gedurende de bui infiltrerend regenwater. De netto benodigde hoeveelheid waterberging kan bij de uitwerking dus later uitkomen.

Bovengrondse ruimte voor de realisatie van waterberging (bijv. in wadi's) is niet beschikbaar binnen het opgesteld stedenbouwkundig plan. De benodigde waterberging zal dus ondergronds worden gerealiseerd. De grondwaterstanden zijn hier voldoende diep voor. Dit kan bijvoorbeeld door middel van (infiltratie)kratten, een (infiltratie)riool, eventueel in combinatie met een waterbergend cunet of waterbergende wegfundatie.

Indicatieve opties voor invulling van de opgave:

- infiltratiekratten op particulier terrein. Uitgaande van een voorziening aan de voorzijde van de woning en indicatief op 2 meter afstand tot de bebouwing is circa 10 m² oppervlak per perceel beschikbaar. Op dit oppervlak is per perceel een bering realiseerbaar van circa 2,7 tot 5,5 m³ (20 tot 35 mm t.o.v. het particulier oppervlak);
- infiltratiekratten ter plaatse van de openbare parkeerplaatsen (74 m²) kunnen voorzien in circa 26 m³ per laag. Eventueel kunnen twee of meer lagen toegepast worden, afhankelijk voor de grondwaterstand;
- infiltratieriool 600 mm over 100 meter levert een bergingshoeveelheid van 28 m³;
- poreus cunet rondom het riool (bijv. lava, 50% porositeit) circa 1,7 m² over 100 meter levert 85 m³ op;
- waterbergende wegfundatie (circa 30-40% porositeit), op basis van circa 470 m² (eenvoudig te realiseren deel) zou een bergingshoeveelheid van tenminste 50 tot 60 m³ waterberging haalbaar zijn;
- alternatieve opties voor waterberging, bijvoorbeeld waterberging door middel van groene daken.

Deze opties laten zien dat in combinatie voldoende berging realiseerbaar (inpasbaar) is binnen het plangebied. In de vervolgfase (ontwerpuitwerking) zal een keuze gemaakt worden in de te realiseren bergingsvoorzieningen.

Hemelwater

Uitgangspunten

Uitgangspunt voor de hemelwaterafvoer is dat deze gescheiden plaatsvindt van het afvalwater. Voor de realisatie van het project wordt het beleid van het Waterschap Limburg gevolgd. De voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater is hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren. Dit is ook in lijn met onder andere het gemeentelijk beleid. Conform het beleid van de gemeente en landelijke wetgeving (Omgevingswet) is de perceelsgrens primair verantwoordelijk



voor het verwerken van hemelwater dat valt op het perceel. De gemeente of een ontwikkelaar kan ook kiezen voor het centraal realiseren van voorzieningen voor de hemelwaterafvoer.

Afvoerwijze

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat het op de locatie mogelijk is regenwater te infiltreren. De gemeten doorlatendheden zijn echter wel laag. Uitgangspunt voor de te realiseren voorzieningen is dat deze binnen 24 uur leeg zijn. Vanwege de beperkte doorlatendheid van de bodem is dit een aandachtspunt. Een aanvullende leegloop (vertraagde afvoer) van de voorzieningen zal nodig zijn. Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater en een hemelwaterriool kan deze leegloopvoorziening na overleg met de gemeente afvoeren naar het aan te leggen vuilwaterriool dat aangesloten wordt op het bestaand gemengd riool in de Bourgognestraat. De leegloopvoorziening kan worden gerealiseerd door middel van een reguliere buisverbinding in combinatie met het toepassen van een spindelschuif. Afhankelijk van de daadwerkelijke infiltratiesnelheid kan de spindelschuif na realisatie verder open of dicht worden gezet.

Bovengrondse infiltratie, bijvoorbeeld in een wadi, is op basis van het stedenbouwkundig plan niet mogelijk. Op basis van het infiltratieadvies wordt aangeraden een infiltratie-/bergingsvoorziening in de ondiepe bodem te realiseren. De voorziening kan worden gerealiseerd in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door de aanleg van infiltratiekratten, een bergende wegfundatie en/of een infiltratieriool (in combinatie met een bergend cunet, bijvoorbeeld grind of lava). Voor de infiltratiekratten is ruimte beschikbaar ter plaatse van de parkeervakken.

Op particulier terrein kunnen infiltratiekratten worden gerealiseerd, bijvoorbeeld onder een deel van de oprit. Deze voorziening dient dan een overloop (bovengronds) te krijgen naar de hemelwaterafvoer in de openbare ruimte. De realisatie van groene daken is tevens een optie in het plan (vanwege de beoogde platte daken een kans).

Afhankelijk van de uitwerking van het ontwerp kan dakwater van percelen aangesloten worden op een particuliere voorziening (met een overloopmogelijkheid). Voor water vallend op de opritten is het doorgaans de meest voor de hand liggende oplossing dit aan te sluiten op het hwa-systeem in de openbare ruimte. Water vallend op de wegen en trottoirs voert af naar een uit te werken hwa-systeem in de openbare ruimte (met een leeg- en overloop naar het bestaand gemengd riool).

Aandachtspunten

- infiltratievoorzieningen dienen te worden voorzien van een noodoverloop;
- vanwege de beperkte doorlatendheid zal een infiltratievoorziening voornamelijk functioneren als een bergingsvoorziening. Bij de uitwerking van het plan is het daarom van belang om een juiste leegloopvoorziening uit te werken;
- bij de uitwerking van het ontwerp kan de infiltratiepotentie worden geoptimaliseerd. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het vergroten van het effectief infiltrerend oppervlak. Het toepassen van een infiltratieriool met een bergend cunet is hiervoor een mogelijkheid;
- bij de uitwerking van het ontwerp dient te worden getoetst aan de gemeentelijke uitgangspunten met betrekking tot hemelwaterafvoer (onder andere hydraulische toetsing op bui 09 conform Kennisbank Stedelijk Water);
- infiltratievoorzieningen op particulier terrein dienen te worden voorzien van een noodoverloop en dienen op voldoende afstand van woningen te worden gerealiseerd (indicatief wordt uitgegaan van ten minste 2 meter).

Waterkwaliteit

Bij de bouw is het uit oogpunt van duurzaamheid aan te raden dat er duurzame, niet uitlogbare materialen worden toegepast. Ten aanzien van hemelwater is het van belang dat bewoners rekening houden met het feit dat dit geïnfiltreerd wordt in de bodem. Dit om verontreinigingen te voorkomen. Aanbevolen wordt om dit mee te nemen in de communicatie richting de toekomstige bewoners. Denk hierbij ook aan beleid rondom het autowassen op straat. Het is uiteindelijk aan de gemeente om de kaders hiervoor te geven.



Afvalwater

Huishoudelijk afvalwater zal worden ingezameld door een vrij verval riool dat aansluit op de gemengde riolering in de Bourgognestraat. Op basis van een woningbezetting van circa twee personen per woning en een maatgevende afvalwaterproductie van 12/l/u bedraagt de indicatieve hoeveelheid te verwachten afvalwater 0,24 m³/u.

De bestaande gemengde riolering in de Bourgognestraat ligt met een binnen-onderkant-buis van circa 71,26 m+NAP (put 51520, 73,4 m+NAP) op een diepte van circa 2,14 meter beneden maaiveld. De diameter van dit riool is 900 mm. Gezien de diepte van het bestaand riool in de Bourgognestraat en het hoger liggende binnenterrein van Hoeve den Erver (circa 2,4 tot 3,3 m) is het mogelijk om onder vrij verval en met voldoende afschot aan te sluiten op het bestaande riool. Aansluiting van de riolering zal moeten worden aangevraagd bij de gemeente Beek. Ook hier is van belang na te gaan of de riolering in eigendom en beheer van de gemeente komt of dat dit privaat eigendom blijft.

Beheer en onderhoud

Vuilwaterriolering en de hemelwatervoorziening zullen meegenomen moeten worden in het reguliere onderhoudsprogramma van de eigenaar. Bij de uitwerking van het ontwerp is het van belang rekening te houden met de onderhoudbaarheid van gekozen systemen. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van blad- en zandvang, het opnemen van inspectiemogelijkheden bij de voorzieningen, etc. Goed onderhoud van de voorzieningen is van belang voor het garanderen van het functioneren op de langere termijn.

De rapportage van de Weging van het waterbelang is als separate bijlage 9 bij deze motivering opgenomen.

5.10 Klimaatadaptatie**5.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen**

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer ziekten, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterfgevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

5.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend



stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt het bij aan geluidisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

5.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

5.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door verstening meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).

Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.



Huidige situatie hittestress binnen het plangebied (bron: Klimaateffectatlas)Gevoelstemperatuur (Klimaateffectatlas: hittestress gevoelstemperatuur - nu en 2050)

Ter plaatse van het plangebied is de huidige situatie met betrekking tot hittestress ongunstig. Het is een warme plek (gevoelstemperatuur 43°C). In het worst case scenario voor 2050 bedraagt de gevoelstemperatuur ter plaatse van het plangebied 46°C.

Hittestress door warme nachten (Klimaateffectatlas: hittestress warme nachten - nu en 2050)

Binnen het plangebied is de hittestress door warme nachten nu relatief laag, ongeveer 1 week per jaar. Informatie met betrekking tot het aantal warme nachten in 2050 is voor deze locatie niet beschikbaar.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Er worden tien woningen toegevoegd op thans grotendeels onbebouwde gronden. Een deel van het plangebied zal in de toekomstige situatie worden ingericht als tuinen behorende bij de woning. Tevens wordt het openbaar gebied zoveel mogelijk groen ingericht. Bij deze groene inrichting van het plangebied worden zoveel mogelijk maatregelen verwerkt die een positief effect hebben op hittestress.

De groene inrichting van het plangebied en de hierin genomen maatregelen in het kader van klimaatadaptatie zijn verwerkt in een groeninrichtingsplan. Dit groeninrichtingsplan is als separate bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

5.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceel-eigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

Bouwplannen kunnen leiden tot toename van verhard oppervlak, waardoor de natuurlijke aanvulling van het grondwater door neerslag wordt belemmerd.

Huidige situatie droogte in het plangebied (bron: klimaateffectatlas)

Het risico op droogtestress is binnen het plangebied laag, zowel in de huidige situatie als in 2050.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Er zijn geen specifieke maatregelen voorzien gelet op droogtestress, vanwege het lage risico op deze locatie. Wel wordt hemelwaterafkoppeling op eigen perceel gerealiseerd conform de regels van het Waterschap Limburg. Hierdoor wordt water vastgehouden en geïnfiltreerd op eigen terrein.

5.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepierking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:



1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging.

Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuroplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.

Huidige situatie wateroverlast in het plangebied (bron: klimaateffectatlas)

Het plangebied is volgens de Klimaatatlas niet gevoelig voor grondwateroverlast. Ook in de toekomstige situatie (worst case scenario 2050) is de kans op grondwateroverlast binnen het plangebied klein, vanwege de lage grondwaterstand.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

Vanuit het beleid van het Waterschap Limburg is voorgeschreven dat hemelwater afkomstig van bebouwing en oppervlakteverharding op eigen terrein opgevangen en -bij voorkeur – geïnfiltreerd dient te worden. Dit gebeurt in het onderhavige plan (zie paragraaf 3.9 'Water'). Hiermee wordt wateroverlast als gevolg van hevige buien verminderd omdat het water op eigen terrein eerst wordt opgevangen en vervolgens langzaam kan infiltreren.

Ook is er in het groeninrichtingsplan zoveel mogelijk rekening gehouden met het thema klimaatadaptatie. In het inrichtingsplan is zoveel mogelijk ruimte voor groene inrichting opgenomen, waarmee wateroverlast bij hevige buien zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook de toepassing van zoveel mogelijk halfverharding in plaats van reguliere verharding vormt hiervan een onderdeel.

Het groeninrichtingsplan is als separate bijlage 10 bij deze motivering opgenomen.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen bedrijfsbestemmingen gesitueerd die een belemmering vormen voor de realisering van de beoogde woningen of die andersom geredeneerd in hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd door de realisering van de nieuwe woningen.



5.12 M.e.r.-beoordeling

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend; in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Onderhavig plan

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term 'stedelijk ontwikkelingsproject' is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een omgevingsplan. Echter, wanneer voor het project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, wordt die omgevingsvergunning het project-mer-beoordelingsplichtige besluit in plaats van het omgevingsplan (dat volgt expliciet uit artikel 11.8 lid 3 van het Ob). Indien sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dan geldt derhalve een project-m.e.r.-beoordelingsplicht.

In deze casus dient de vraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In haar uitspraak 201901464/1/R1 van 11 maart 2020 overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de m.e.r.-beoordelingsplicht, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voorliggende situatie kan iets worden gezegd over de aard en omvang van dit project.

Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 4.495 m² en het bouwplan voorziet in de realisering van tien grondgebonden woningen. Mede gelet op de wijziging van de stedenbouwkundige structuur in de omgeving wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk geacht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleinere projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.



Deze criteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Criteria m.e.r.-beoordeling
Kenmerken van het project - omvang van het project; - cumulatie met andere projecten; - gebruik van natuurlijke grondstoffen; - productie van afvalstoffen; - verontreiniging en hinder; - risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.
Locatie van het project - bestaand grondgebruik; - de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied; - het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Soort en kenmerken van het potentiële effect - bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking); - grensoverschrijdende karakter van het effect; - waarschijnlijkheid van het effect; - duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Deze m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Daar waar geen onderzoek noodzakelijk is geweest, is een motivering opgenomen.

In dit hoofdstuk worden de kenmerken en de locatie van het project beschreven. Hierbij is de volgorde uit de Selectiecriteria Europese Richtlijn gehanteerd:

Kenmerken:

- 1) de omvang van het project;
- 2) de cumulatie met andere projecten;
- 3) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- 4) de productie van afvalstoffen;
- 5) verontreiniging en hinder;
- 6) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen en technologieën;
- 7) risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling).

Locatie:

- 1) bestaand grondgebruik;
- 2) relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen;
- 3) opnameniveau van het natuurlijke milieu;
- 4) gebieden waarbij vastgestelde normen reeds worden overschreden.

De bovenstaande aspecten worden in de navolgende tabel beschreven.



Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
1. <i>Omvang van het project</i>	De projectlocatie heeft een oppervlakte van 4.495 m ² . Het perceel is gelegen tussen de woningen en bijbehorende achtertuinen en is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd, behoudens enkele verouderde opstallen/schuren.
2. <i>Cumulatie met andere projecten</i>	Niet van toepassing.
3. <i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing.
4. <i>Productie van afvalstoffen</i>	Er zal geen sprake zijn van de productie van afvalstoffen, anders dan sloopafval en bouwafval dat zal worden afgevoerd.
5. <i>Verontreiniging en hinder</i>	De ontwikkeling vindt plaats in de kern Beek. De aanleg- en bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de realisering van het bouwplan kunnen mogelijk leiden tot overlast. Deze overlast is echter tijdelijk van aard en zal zoveel mogelijk worden beperkt. Uiteindelijk zal de milieuhinder in de toekomstige situatie aanzienlijk minder zijn dan in de bestaande situatie (onder meer qua verkeersstromen, uitstoot van wachtende voertuigen en bedrijfslawaaï).
6. <i>Risico van ongevallen</i>	Er is geen sprake van de realisering van een nieuwe risicobron. Er zijn ook geen bestaande risicobronnen in de omgeving aanwezig die de uitvoering van het project belemmeren.
7. <i>Risico's voor menselijke gezondheid</i>	Er is geen sprake van risico's voor de gezondheid. Er is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit, ook zijn er geen andere aspecten die een goed woon- en leefklimaat beperken.
Locatie van het project	
Criteria	Toets
1. <i>Bestaand grondgebruik</i>	De gronden zijn thans grotendeels onbebouwd, behoudens enkele verouderde opstallen/schuren. <u>Planologie:</u> In de huidige situatie zijn de gronden nog voorzien van de functie 'Wonen'. Het bouwen en in gebruik nemen van nieuwe woningen is echter niet toegestaan.
2. <i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing.
3. <i>Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden en gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden (gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang).</i>	<u>Wetlands:</u> niet van toepassing <u>Kustgebieden:</u> niet van toepassing <u>Berg- en bosgebieden:</u> niet van toepassing <u>Reservaten en natuurparken:</u> niet van toepassing <u>Habitat/richtlijngebieden:</u> In dit geval zijn de omliggende Natura2000-gebieden relevant. Ten westen van het plangebied, op een afstand van 2,8 kilometer en 3,2 kilometer, liggen de Natura2000-gebieden 'Bunder- en Elslooërbos' en 'Grensmaas'. Op een afstand van circa 2,9 kilometer ten oosten van het plangebied liggen delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Uit de <u>stikstofdepositieberekening</u> komt naar voren dat zowel de bouwfase als gebruiksfase niet leidt tot rekenresultaten



	boven 0,00 mol/ha/jr. Significante negatieve effecten kunnen daarom op voorhand kunnen worden uitgesloten. Uit de <u>ecologische quickscan</u> blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde plant- en/of diersoorten voorkomen en dat in het kader van de Omgevingswet kan worden geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie en het doorlopen van een procedure omgevingsvergunning worden dan ook niet noodzakelijk geacht. <u>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</u> Ligging in landelijke kern Beek. Echter het plan levert geen risico's voor de bevolking op. Het projectgebied is in het Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als 'Landelijke kern'. Deze aanduidingen leiden niet belemmeringen voor het planvoornemen. Er is geen sprake van milieunormen die overschreden worden. <u>Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang:</u> <i>Cultuurhistorie:</i> In het projectgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen. <i>Archeologie:</i> In het TOP van de gemeente Beek is de projectlocatie voorzien van de functies (voorheen dubbelbestemming genoemd) 'Waarde – Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde), 'Waarde – Archeologie 3 (gebieden met middelhoge verwachtingswaarde)' en 'Waarde – Archeologie 4' (gebied met hoge verwachtingswaarde). De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte van 2.50 m² of meer respectievelijk 2.500 m² of meer is het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht. voor de beoogde ontwikkeling is een <u>verkennend bodemonderzoek</u> conform NEN 5740 uitgevoerd (zie subparagraaf 5.5). Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de vastgestelde bodemkwaliteit voldoet aan de waarde toelaatbare kwaliteit bodem die van toepassing is op de bodemgevoelige locatie. - op basis van de uitgevoerde <u>akoestisch onderzoeken</u> (zie paragraaf 5.3) wordt geconcludeerd dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. - het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.
--	--



	- het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de <u>luchtkwaliteit</u>. De voorgenomen ontwikkeling zal voorts niet leiden tot een toenemende <u>parkeerdruk</u> op het openbaar gebied. De parkeerbehoefte wordt volledig opgevangen binnen het plangebied (zie paragraaf 4.4). Tenslotte is de vereiste <u>hemelwaterafkoppeling</u> op eigen terrein mogelijk door middel van een infiltratie-/bergingsvoorziening in ondiepe bodem.
Kenmerken van het potentiële effect	
<i>Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)</i>	Niet van toepassing
<i>Grensoverschrijdend karakter</i>	Niet van toepassing
<i>Orde van grootte en complexiteit effect</i>	Niet van toepassing
<i>Waarschijnlijkheid effect</i>	Niet van toepassing
<i>Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect</i>	Niet van toepassing



6 Het TAM-omgevingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

6.1.1 De Omgevingswet en het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Tot 1 januari 2024 golden in gemeenten meerdere bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari heeft iedere gemeente één omgevingsplan dat voor het volledige grondgebied van de gemeente geldt. Dit omgevingsplan (ook wel het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' / TOP genoemd) bestaat uit alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Tevens bevat het tijdelijk deel van het omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving op Rijksniveau, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeenten. Deze regels worden ook wel de 'bruidsschat' genoemd.

6.1.2 Wijziging van het omgevingsplan

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient een wijziging van het omgevingsplan te voldoen aan de eisen die hieraan vanuit de Omgevingswet worden gesteld. Bij een wijziging van het omgevingsplan dienen de STOP-TPOD standaarden gehanteerd te worden. STOP-TPOD is een afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.3 TAM-IMRO / TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is een hulpmiddel voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen middels STOP-TPOD. Deze gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van TAM-IMRO (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel / IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) om hun omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan vormt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Woningbouw Erverhof

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

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de realisering van tien nieuwe woningen en de inrichting van het openbaar gebied binnen het plangebied.



6.2 Toelichting op de regels

6.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het (tijdelijk) omgevingsplan. In de preambule is vastgelegd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22a van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Toepassingsbereik

De vaststelling van een TAM-omgevingsplan leidt er niet toe dat de oude regels uit de/het voormalige bestemmingsplan(nen) die binnen het plangebied golden komen te vervallen. Door het opnemen van een toepassingsbereikverklaring wordt geregeld dat de regels uit het TAM-omgevingsplan voorrang hebben op de oude regels, in het geval deze regels strijdig zijn met elkaar.

Artikel 2: Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Artikel 3: Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel zijn regels opgenomen over hoe wordt gemeten bij de toepassing van de regels van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 4: Aanvraagvereisten

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, die zijn vastgelegd in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing verklaard op het TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Artikel 5: Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen, mogen activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gelden er geen beperkingen voor die activiteit op basis van het omgevingsplan. Het enkel opnemen van regels die gelden voor bepaalde functies op bepaalde locaties is onvoldoende om het handelen in strijd met deze regels te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 6: functie 'Groen'

De openbare parkeerplaatsen en die hierom geprojecteerde groenstrook zijn in het voorliggend TAM-omgevingsplan voorzien van de functie 'Groen'. Ter plaatse van deze functie zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, verkeer in de vorm van fiets- en voetpaden, doeleinden van openbaar nut, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Ter plaatse van deze functie mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 5,00 meter. Voorzieningen ten behoeve van de openbare verlichting mogen maximaal 8,00 meter hoog zijn.

Artikel 7: functie 'Verkeer'

De openbare wegenstructuur binnen het plangebied, waaronder de ontsluitingsweg die aansluit op de Bourgognestraat, is voorzien van de functie 'Verkeer'. Ter plaatse van deze functie zijn verkeer in de vorm van ontsluitingsstructuren en fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, doeleinden van openbaar nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.



Artikel 8: functie 'Wonen'

De toekomstige woningen en de hierbij behorende woonpercelen zijn in het voorliggend TAM-omgevingsplan voorzien van de functie 'Wonen'. De tien woningen zijn verdeeld over drie bouwvlakken. In ieder bouwvlak is middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven hoeveel woningen maximaal in ieder bouwvlak gerealiseerd mogen worden. De bouwvlakken mogen voor maximaal 80% worden bebouwd. De woningen mogen uit maximaal één bouwlaag bestaan, met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak toegestaan alsmede parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut. Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het toestaan van aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak en aan huis gebonden bedrijven.

Artikel 9: functie 'Waarde – Archeologie 1'

Het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde). De gronden met deze functie zijn, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Bij bodemverstoringen met een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer dient voorafgaand middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord.

Artikel 10: functie 'Waarde – Archeologie 3'

De gronden ter plaatse van de toegangsweg in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde). De gronden met deze functie zijn, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Bij bodemverstoringen met een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer dient voorafgaand middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord.

Artikel 11: functie 'Waarde – Archeologie 4'

Het noordoostelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 4' (gebied met hoge verwachtingswaarde). De gronden met deze functie zijn, naast de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Bij bodemverstoringen met een diepte van 0,30 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer dient voorafgaand middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het TAM-omgevingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkmogelijkheden opgenomen.

6.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd.



7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat de gemeente bij toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat een beoogde ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is (niet evident onuitvoerbaar).

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is kostenverhaal op de initiatiefnemer in het geval van de realisering van woningen verplicht.

Onderhavig plan

In de voorliggende casus wordt op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet ten behoeve van het kostenverhaal een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Beek.



8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Participatie

De initiatiefnemer van het plan heeft uitvoerig contact gehad met omwonenden, wonend aan de Carmelstraat en Bourgognestraat. De (overwegend positieve) reacties van deze omwonenden zijn verzameld in een verslag. Een geanonimiseerde versie van dit verslag is als separate bijlage 11 bij deze motivering opgenomen.

8.2 Vooroverleg

In artikel 2.2 van de Omgevingswet (*afstemming en samenwerking*) is vastgelegd dat een bestuursorgaan bij de uitoefening van haar taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening houdt met de taken en bevoegdheden van andere overheden en dat -indien nodig- afstemming plaatsvindt met andere bestuursorganen.

Tijdens de totstandkoming van het voorliggend TAM-omgevingsplan heeft afstemming plaatsgevonden tussen de gemeente Beek en de Provincie Limburg. De Provincie Limburg heeft na enkele aanpassingen van het bouwplan met het plan ingestemd.

8.3 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft van **[datum]** tot en met **[datum]** ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is **[aantal]** zienswijze(n) ingediend.

