

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Wettelijk kader	9
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3 Gemeentelijk beleid	24
3 Beschrijving plangebied	27
4 Planbeschrijving	32
4.1 Algemeen.....	32
4.2 Bouwplan woonzorgcomplex.....	32
4.3 Landschappelijke inpassing.....	39
5 Milieuplanologische aspecten	42
5.1 Water.....	42
5.2 Ecologie	44
5.3 Geluid	47
5.4 Bodem	49
5.5 Externe veiligheid	51
5.6 Luchtkwaliteit	54
5.7 Archeologie.....	55
5.8 Bedrijven en milieuzonering.....	56
5.9 Overige milieuhinder	56
5.10 Kabels en leidingen.....	57
6 Het bestemmingsplan	58
6.1 Feitelijke planopzet	58
6.2 Juridische planopzet	58
7 Financiële uitvoerbaarheid	62
8 Handhavingsparagraaf	63
9 Communicatieparagraaf	64
9.1 Omgevingsdialoog	64
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	64
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	64
Bijlage 1 Vooroverlegreacties	65



Separate bijlagen:

- 1) Bouwplan/landschappelijk inpassingsplan;
- 2) Onderzoek waterdoorlatendheid ondergrond Op de Bies ong. te Schimmert, Aelmans, rapportnummer E223650.004/RKR, d.d. 26.10.2022;
- 3) Quickscan flora en fauna Op de Bies 66 Schimmert, Archimil, rapportnummer C222638.003/PHE, d.d. 17.10.2022;
- 4) AERIUS-berekening bouw- en gebruiksfase Woonzorgcomplex Op de Bies Schimmert, Vandewall Planologisch Advies, rapportkenmerk VPA 2022.91-AERIUS, d.d. 25.04.2023;
- 5) Akoestisch onderzoek Mooi Leven Huis aan Op de Bies Schimmert, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 221006ROVL (Derde uitgave), d.d. 03.10.2023;
- 6) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Op de Bies ong. te Schimmert, Aelmans, rapportnummer E223648.008/HWO, d.d. 11.11.2022;
- 7) Op de Bies ong. te Schimmert, gemeente Beekdaelen; Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O, verkennend booronderzoek), ArcheoPro, rapportnummer 22308, november 2022;
- 8) Verslag omgevingsdialoog;
- 9) Verkennend bodem- en asbestonderzoek Op de Bies ong. Schimmert (gemeente Beekdaelen), Aelmans, rapportnummer E217425.010/HWO, d.d. 29.07.2021.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens op het perceel aan Op de Bies in Schimmert een woonzorgcomplex te ontwikkelen met 32 zelfstandige zorgwoningen bestemd voor mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een beperkte zelfredzaamheid en een intensievere zorgvraag.

Stichting Koraal is als professionele zorgpartner bij het project betrokken.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.189 m². Het woonzorgcomplex zal geëxploiteerd worden door Stichting Mooi Leven Huis Zuid-Limburg. Deze stichting is opgericht als een ouderinitiatief door ouders van kinderen met een verstandelijke beperking, gericht op het opzetten van een woonvorm met zorgverlening en dagbesteding. Het doel van de stichting is het realiseren van een veilige, huiselijke en rustige woon-, werk- een leefomgeving voor mensen met een verstandelijke en vaak ook lichamelijke beperking, waarbij een zinvolle invulling van de dagen voorop staat.

Het perceel is reeds enkele jaren braakliggend. Voorheen was op het perceel een onderwijsvoorziening gelegen. In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert' is het plangebied gedeeltelijk bestemd tot 'Maatschappelijk' en gedeeltelijk bestemd tot 'Detailhandel – Tuincentrum'. Deze tot 'Detailhandel – Tuincentrum' bestemde gronden behoren tot het ten oosten gelegen tuincentrum.

Binnen de juridisch-planologische kader is het beoogde initiatief niet realiseerbaar. Aan de oostzijde worden gronden overgedragen aan de eigenaar van het oostelijk gelegen perceel. Deze gronden worden in het voorliggend bestemmingsplan bestemd tot 'Detailhandel – Tuincentrum'. Aan de westzijde van het plangebied worden gronden overgedragen aan de eigenaar van de westelijk gelegen woning. Deze gronden worden in het voorliggende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen'. Om te komen tot een integrale bouwregeling voor het volledige woonperceel, is het volledige woonperceel Op de Bies 64 bij het plangebied betrokken. Hier worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert'.

De gemeente Beekdaelen is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief en de benodigde bestemmingswijziging van de gronden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

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

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1954.BPOpdeBies66-VA01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de



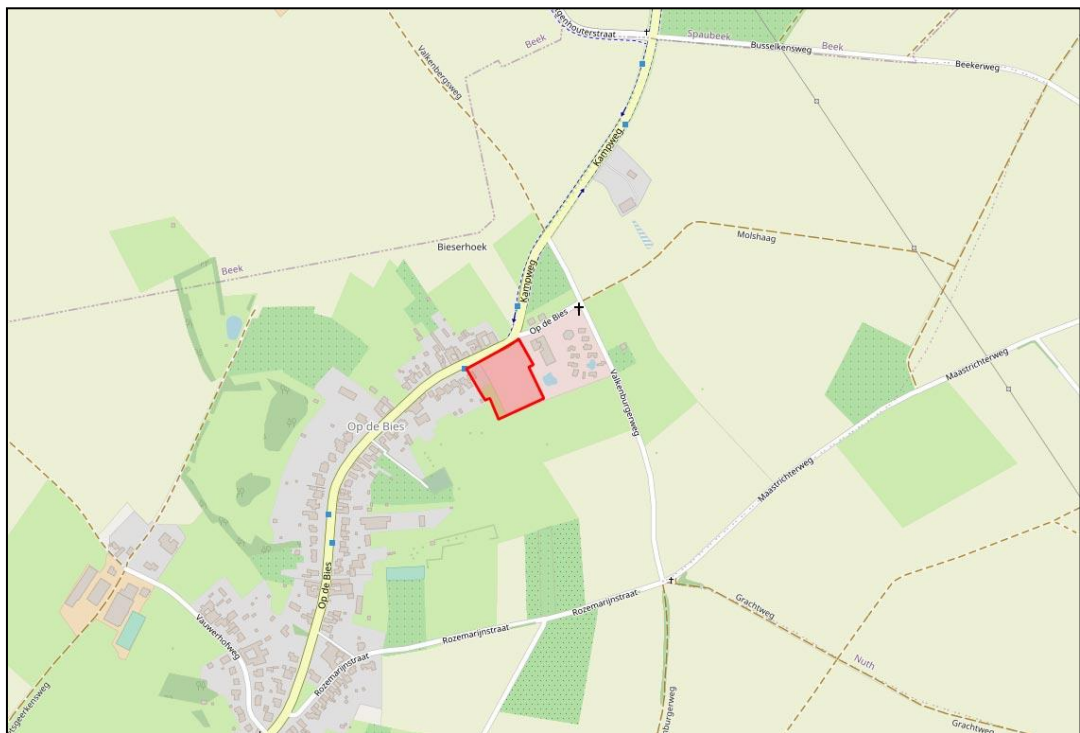
verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte 9.189 m² en is gelegen in Schimmert, op de locatie Op de Bies ongenummerd. Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de weg Op de Bies, in het oosten van de kern Schimmert. Op de Bies gaat ten noorden van de kern over in de Kampweg, die samen met de Dorpstraat de verbinding vormt met de noorden van Schimmert gelegen kern Spaubeek. In zuidelijke richting sluit Op de Bies aan op de Hoofdstraat, de hoofdontsluitingsweg die door Schimmert voert.

Op het onderstaande topografische kaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



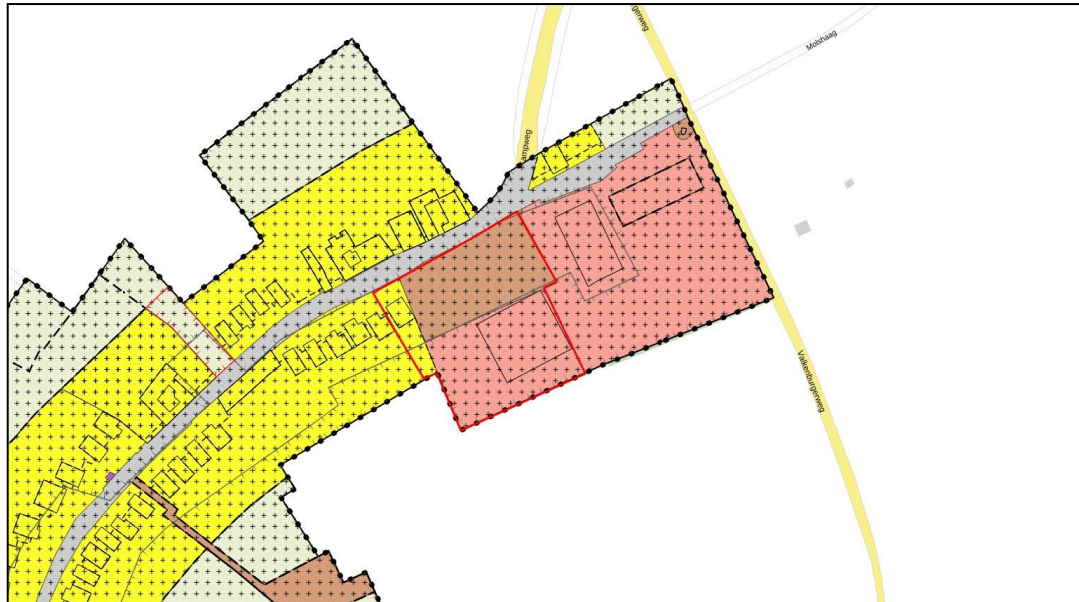
Overzichtskaartje plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het in paragraaf 4.2 beschreven bouwplan wordt gerealiseerd zijn planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert' (vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Nuth d.d. 18.06.2013). De gemeente Nuth is thans overgegaan in de fusiegemeente Beekdaelen.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk' en het zuidelijke gedeelte is bestemd tot 'Detailhandel – Tuincentrum'. Het westelijke gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Wonen' en het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Schimmert' weergegeven. De begrenzing van het plangebied is middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Schimmert'

In het navolgende wordt per bestemming en aanduiding kort toegelicht welke doeleinden zijn toegestaan.

Enkelbestemming 'Maatschappelijk'

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- religieuze doeleinden;
- onderwijskundige doeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- overheidsdoeleinden;
- gezondheidszorg en medische doeleinden;
- wonen;
- horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; (*)
- een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats'; (*)
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

()*: deze aanduiding is niet van toepassing op het plangebied.

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is in het vigerende bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen ter plaatse van de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden.

Enkelbestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'

De voor 'Detailhandel – Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuincentrum;
- aan een tuincentrum gerelateerde detailhandel;



- detailhandel in de vorm van verkoop van vijverbenodigdheden;
- groothandel in tuincentrum gerelateerde producten;
- bedrijfswoningen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', alwaar geen bedrijfswoning is toegelaten; (*)
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- en daarbij behorende voorzieningen.

(): deze aanduiding is niet van toepassing op het plangebied.*

Enkelbestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- een kunstgalerie, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kunstgalerie' (*)
- uitsluitend garageboxen, autoboxen en carports ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – garageboxen'; (*)
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- bed & breakfastvoorziening;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

(): deze aanduiding is niet van toepassing op het plangebied.*

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Het volledige plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologische advieskaart', die als bijlage 4 bij de regels is opgenomen.

Archeologische onderzoeksplicht

Bij bodemverstoring met een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 100 m² of meer, dient voorafgaand aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De ontwikkeling van het beoogde woonzorgcentrum is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet in een maatschappelijke woonvorm, bestaande uit 32 zelfstandige zorgwoningen. Deze zorgwoningen betreffen allen zelfstandige wooneenheden. De woonfunctie is toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn echter niet voorzien van een bouwvlak voor het bouwen van een hoofdgebouw. Ongeveer de helft van het bestemmingsplan is bovendien bestemd tot 'Detailhandel – Tuincentrum'. Binnen deze bestemming is de woonfunctie uitsluitend toegestaan in de vorm van een aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte bedrijfswoning. Het beoogde initiatief is derhalve niet uitvoerbaar op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert'.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden in dit hoofdstuk. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk kader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.



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

Onderhavig plan

Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kent de Nationale Omgevingsvisie geen relevante bepalingen.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming 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 Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Gebiedsbescherming

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1,5 kilometer, liggen delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Op een afstand van circa 2,6 kilometer ten zuiden van het plangebied liggen delen van het Natura2000-gebied 'Geuldal'.

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied middels een rode cirkel aangeduid. De delen van het Natura2000-gebied 'Geleenbeekdal' zijn middels een groene kleur weergegeven:



Kaartje Natura2000

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is in het kader van de gebiedsbescherming een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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

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

Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (thans NOVI) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking (Bro, artikel 3.6, lid 2) is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij ruimtebesluitvorming geldt een voor de praktijk belangrijke motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht omdat, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt



onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ te worden doorlopen.

Onderhavig plan

Stedelijke ontwikkelingen

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

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

Vraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de vraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een ‘zekere omvang’.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen. Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van het voornoemde zorgcomplex moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoeft

Het plan voorziet in 32 zelfstandige zorgwoningen. Deze zorgwoningen zijn expliciet bedoeld voor mensen met een verstandelijke en/of meevroude beperking. Deze mensen hebben een zorgindicatie. Eén van de grootste opgaven vanuit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, zie tevens paragraaf 2.2) is het realiseren van zorgwoningen, hetgeen een gevolg is van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg.

De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

Door de scheiding van wonen en zorg alsmede de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de



doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Door de vergrijzende bevolking in Limburg alsmede de scheiding van wonen en zorg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de woonbehoefte van deze doelgroep te voldoen. In de SVWZL is vastgelegd dat er behoefte is aan woon-zorgalternatieven voor mensen met een lichte zorgvraag (Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 1 en 2) en er dienen voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (vanaf Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 3). Tevens dient er voldoende aanbod te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 4 en hoger). De vraag naar kleinschalige geclusterde woonvormen, is fors toegenomen vanwege de dubbele vergrijzing en het aantal huishoudens met een zware zorgvraag. Deze stijging van de vraag naar zorgwoningen gaat gepaard met een stijgende vraag naar huurwoningen.

In het voorliggende plan worden woningen gerealiseerd voor mensen vanaf ZZP4; dit betreft dus de zwaarder geïndiceerden zoals bedoeld onder de punten 3 en 4. De op basis van het voorliggende bouwplan te realiseren zorgwoningen voorzien derhalve, op basis van de intergemeentelijke SVWZL, in een duidelijke behoefte.

Stichting Mooi Leven Huis Zuid-Limburg

Stichting Mooi Leven Huis Zuid-Limburg is een ouderinitiatief gericht op het opzetten van een woonvorm met zorgverlening en dagbesteding in het zuiden van Limburg. doelstelling is het realiseren van een rustige woon-, werk- en leefomgeving voor mensen met een verstandelijke en vaak ook lichamelijke beperking, waarbij een zinvolle invulling van de dagen voorop staat. Dit gebeurt door afwisselende en uitdagende dagbesteding (dit kan ook arbeidsmatig zijn) en passende vrijetijdsbesteding.

Niet los van de omgeving, maar met een actieve en gelijkwaardige betrokkenheid van het sociale netwerk en de leefomgeving. Op deze wijze willen de ouders de (professionele) zorg voor hun kinderen waarborgen, voor nu en in de toekomst. Tevens kunnen de ouders meer de nadruk leggen op het waarborgen van het wel zijn van hun kinderen. De blauwdruk van het concept zal een vertaling zijn van de wensen van de ouders. Deze wensen, de uiteindelijke doelstelling en de weg ernaar toe hebben zij gezamenlijk vastgelegd in een beleidsplan.

Het woonzorgcomplex

Het woonzorgcomplex zal bestaan uit vier woongroepen met ieder acht woonstudio's en een gezamenlijke woonkamer. Tevens worden voldoende ruimten gerealiseerd voor dagbesteding en ontspanning. Als professionele zorgpartner is de Koraal Groep bij het initiatief betrokken. Stichting Mooi Leven Huis Zuid-Limburg heeft met Koraal Groep een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor zowel de exploitatie van het woonzorgcomplex als het leveren van de juiste professionele zorg.

Bestaand stedelijk gebied

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Beekdaelen, aan de rand van kern Schimmert. De gronden zijn momenteel braakliggend. Op het noordelijke gedeelte van het plangebied was voorheen een onderwijsinstelling gevestigd. Dit gedeelte van het plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan derhalve bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Detailhandel – Tuincentrum' en behoorde tot het naastgelegen tuincentrum. De voormalige functies en de aan de gronden toegekende bestemmingen getuigen duidelijk van een ligging in het bestaand stedelijk gebied.



Kortom: het plan voorziet in een duidelijke behoefte (betaalbare zorgwoningen in een rustige woonomgeving) en is tevens gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Het plan is hierdoor in overeenstemming met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Cultuurhistorie en archeologie

In het onderhavige plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarde, maar enkel van archeologische waarde. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. 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.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte 9.189 m² (circa 0,92 hectare) en 32 wooneenheden. Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer dient hiervoor een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Beekdaalen, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is. Alle milieuaspecten zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting uitgebreid beschreven. Omdat uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het opstellen van een aparte notitie niet noodzakelijk.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) 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:

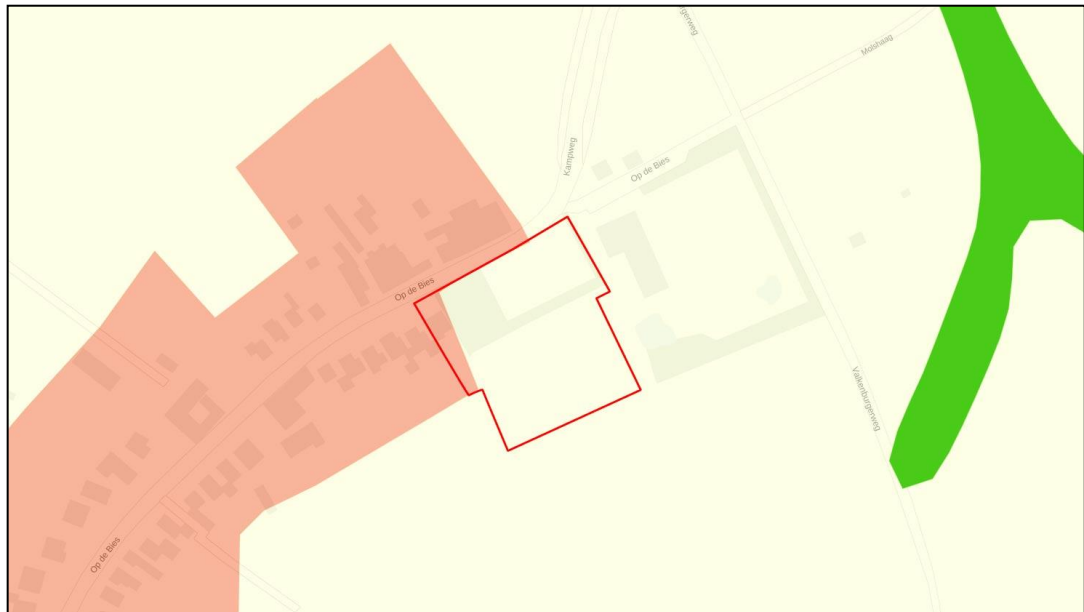
- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plangebied

Het grootste gedeelte van het onderhavige plangebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen in de zone 'Buitengebied'. Het westelijke gedeelte van het plangebied, ter plaatse van het bestaande woonperceel aan Op de Bies 64, is gelegen binnen de zone 'Landelijke kern'.



Op de onderstaande uitsnede van deze kaart is de situering van het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Zone 'Landelijke kern'

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. de Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. 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.

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 woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

In het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid komt duidelijk naar voren dat grote behoefte bestaat aan de zorgwoningen die in het onderhavige plan worden gerealiseerd. Het plan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Landelijke kern' en derhalve in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg.

Zone 'Buitengebied'

De zone 'Buitengebied' omvat de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg. Deze gebieden zijn samen circa 85.000 hectare groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensievere vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten.



Wanneer de feitelijke ligging van plangebied wordt beschouwd, kan worden gesteld dat het plangebied deel uitmaakt van het stedelijk gebied, namelijk onderdeel van de kern Schimmert. De reden waarom het plangebied op de kaart 'Limburgse principes' is aangemerkt als 'Buitengebied' is waarschijnlijk gelegen in het feit dat de gronden reeds jaren braakliggend dan wel onbebouwd zijn. De vigerende bestemmingen van de gronden ('Maatschappelijk' en 'Detailhandel – Tuincentrum' met bouwvlak) geven echter duidelijk blijk van een ligging in het bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is derhalve passend op deze locatie.

Het perceel is wel gelegen aan de rand van het stedelijk gebied, in het overgangsgebied richting het (kwetsbare) landschap. Derhalve is bij de totstandkoming van het bouwplan aandacht geweest voor de landschappelijke inpassing en inrichting van het perceel. Meer informatie hierover is beschreven in paragraaf 4.3 van deze toelichting alsmede in het document dat als separate bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het plangebied is grotendeels gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het beleid binnen dit gebied is er op gericht om de stad-land relaties te versterken en de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren en te ontwikkelen. In het beschermingsgebied geldt bij een ruimtelijke ontwikkeling een motiveringsplicht hoe het initiatief zich verhoudt tot de kernkwaliteiten. Het unieke karakter van dit landschap met plateaus, hellingen en dalen is samen te vatten in vier kernkwaliteiten: reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed en het contrast tussen open en besloten.

Reliëf

De locatie is gelegen op het plateau van Schimmert. Dit plateau kenmerkt zich door een zacht glooiend, relatief vlak karakter. Het oude lint, waarbinnen de locatie is gelegen, bevindt zich op een hoger gedeelte in het landschap dat aan drie kanten wordt omringd door flauwe droogdalen. Binnen de locatie zelf is er slechts sprake van minieme hoogteverschillen: het enige noemenswaardige hoogteverschil bevindt zich tussen de doorgaande weg en het anderzijds vlakke perceel. Dit hoogteverschil, gemarkeerd door een muurtje, blijft gehandhaafd in de ruimtelijke ontwikkeling.

Groen karakter

Van oudsher worden oude linten zoals Op de Bies gekenmerkt door groene dorpsmantels bestaande uit boomgaarden, hagen en huisweides. De locatie wordt gekenmerkt door volwassen beplanting met een voorname verdichting aan de straatkant en de randen. De locatie vormt daarmee een volwaardig onderdeel van de dorpsmantel. Een groot gedeelte van de beplanting is terug te herleiden naar het vroegere pensioonaat en heeft daardoor een historisch karakter. Voor de ruimtelijke ontwikkeling op het terrein dient echter een gedeelte van de beplanting te worden gerooid: belangrijke factoren hierin zijn onder andere karakter en gezondheid. Op strategische plekken wordt nieuwe beplanting toegevoegd, voortbouwend op het ter plekke aanwezige groene karakter. Doordat de nieuwe bebouwing op enige afstand van de weg gepositioneerd wordt kan het groen doordringen tot het lint.

Cultuurhistorisch erfgoed

Het oude lint waarbinnen de locatie is gelegen wordt gekenmerkt door enkele oude boeren(carré)hoeves met groene mantels. De omgeving kent een rijke religieuze geschiedenis met een seminarie, pensioonaat en kapel. Op de locatie werd eind 19^e eeuw een pensioonaat gevestigd met tuinen rondom. Het gebouwen is in de jaren '00 gesloopt, maar een groot deel van de beplanting is behouden gebleven, net als de trappenpartij en de keermuur aan de straatkant als gebouwd element. In de ruimtelijke ontwikkeling wordt dit element behouden en bouwt de nieuwe architectuur voort op de karakteristiek van de boerenhoeves in de omgeving.



Contrast tussen open en besloten

Het plateau van Schimmert kenmerkt zich door een grote openheid en de relatieve afwezigheid van landschapselementen. De enige verdichting vindt men in en rond de bebouwde kernen (lees: dorpsmantels). Op de locatie bevindt zich aan de straatkant de voornaamste verdichting terwijl de zuidzijde (de landschapskant) een duidelijker open karakter heeft, met doorzichten op open landschap rondom. In de ruimtelijke ontwikkeling wordt voortgebouwd op deze karakteristieken, waarbij de hoofdmassa van de bebouwing zich aan de straatkant bevindt terwijl aan de achterkant het doorzicht wordt behouden.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt gebruik gemaakt van de transformatieopgave per gemeente. De Geactualiseerde Envelop 2020-2025/2030 bevat de kwantitatieve 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.

Aan de structuurvisie liggen diverse onderzoeken ten grondslag. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg;
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.



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

Zorggerelateerde woningen

Eén van de grootste opgaven is het realiseren van zorggerelateerde woningen; een gevolg van de ontwikkelingen in (het scheiden van) wonen en zorg. De scheiding tussen wonen en zorg alsmede de vergrijzing in Zuid-Limburg hebben het effect dat er steeds meer mensen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. Het aantal medisch geïndiceerden, dat voorheen in aanmerking kwam voor intramurale zorg, is drastisch verkleind. Dit betekent niet dat deze mensen geen zorg meer behoeven. Hun medische situatie blijft ongewijzigd. Zij zullen nu zelf deze zorg moeten organiseren.

Vanwege het steeds meer scheiden van wonen en zorg - evenals een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt - zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Vanwege het Rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder, waardoor de doorstroming ook vertraagt. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

Opgaven voor zorggeschikt wonen

Door de vergrijzende bevolking in Limburg zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de woonbehoefte van deze doelgroep te voldoen. In de SVWZL is vastgelegd dat er behoefte is aan woon-zorgalternatieven voor mensen met een lichte zorgvraag (Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 1 en 2) en er dienen voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (vanaf Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 3). Tevens dient er voldoende aanbod te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (Zorg Zwaarte Pakket (ZZP VVT) 4 en hoger). De vraag naar kleinschalige geclusterde woonvormen, is fors toegenomen vanwege de dubbele vergrijzing en het aantal huishoudens met een zware zorgvraag. Deze stijging van de vraag naar zorgwoningen gaat gepaard met een stijgende vraag naar huurwoningen.



Uitwerkingsnotitie beleidsafspraken IX inzake zorgwoningen (d.d. 01.02.2019)

Ten aanzien van zorgwoningen geldt binnen het kader van de SVWZL specifiek beleid. De realisering van zorgwoningen is uitgezonderd van de compensatieplicht. Echter om binnen de definitie van 'zorgwoning' te kunnen vallen dient de woning aan een aantal eisen te voldoen. Deze zijn beschreven in beleidsafspraken IX. Na vaststelling van de SVWZL is de regelgeving op het gebied van zorg en wonen drastisch gewijzigd. Inmiddels is sprake van scheiden van wonen en zorg (extramuralisatie) voor de in de SVWZL genoemde zorgdoelgroepen. De intramurale ZZP-indicaties worden niet meer afgegeven. De mensen blijven thuis wonen dan wel verhuizen naar een geclusterd complex en ontvangen daar de noodzakelijke extramurale zorg. Er is dus sprake van zorg in de eigen woonomgeving in plaats van zorg in een instelling. Het is hierdoor noodzakelijk de omschrijving van zorgwoningen in de SVWZL aan te passen. Er moet worden voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de uitzonderingsregel (zijnde de vrijstelling van de compensatieplicht). Daar waar het niet gaat om zorgwoningen als vervanger voor intramuraal verblijf is compensatie wel aan de orde. Het betreft dan immers een reguliere woning. De nieuwe afspraak luidt:

Zorggeschikte woningen worden gerealiseerd voor de volgende zorgbehoevenden:

- a. mensen die langdurig zorg ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet, of;
- b. burgers met een WLZ-indicatie (Wet Langdurige Zorg, de voormalige AWBZ) met verblijf, maar waarbij verzilvering plaatsvindt middels een VPT (Volledig Pakket Thuis)/MPT (Modulair Pakket Thuis) of;
- c. burgers met een Wmo-indicatie Beschermd wonen.

Om de doelgroepen onder a. en b. ook zelfstandig te kunnen laten wonen (in plaats van in een instelling) dient aan de volgende randvoorwaarden te worden voldaan:

- fysieke eisen aan de woning voor ouderen:
 - o er is sprake van clustering van bij voorkeur 5 eenheden of meer;
 - o in beginsel is sprake van huurwoningen (in specifieke omstandigheden is koop ook mogelijk);
 - o de woning is rolstoeltoe- en doorgankelijk.
- zorggarantie
zorgaanbieders moeten bereid worden gevonden om oproepbaar/in de nabijheid te zijn voor 24/7 (on)planbare zorg. De zorgverlening/garantie moet bij de aanvraag van een initiatief contractueel zijn vastgelegd.

Zorgwoningen

De zorgwoningen die als gevolg van deze procedure in dit nieuwe woonzorgcomplex ontwikkeld worden voldoen aan de nieuwe definitie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor de 32 zorgwoningen geen compensatie plaats hoeft te vinden.

Omdat compensatie niet aan de orde is, is een verdere toetsing aan de regels van de structuurvisie niet aan de orde. Om vast te leggen dat het bouwplan bestaat uit zorgwoningen als bedoeld in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL), is het bouwplan voorgelegd aan de bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van Parkstad. In de vergadering van **[datum]** heeft afstemming plaatsgevonden

Wijzigingsverordening provincie Limburg (29.03.2022)

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten wordt aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie.



De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende plan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2

De toelichting 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 toelichting onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'. Ook wordt voldaan aan het criterium onder sub b. Op 29 november 2022 is de Woonmonitor 2022 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het Woningbehoefteonderzoek provincie Limburg opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met name in het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoons huishoudens sterk toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Dit overschot bevindt zich met name in de regio Zuid-Limburg. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Van de circa 3.800 woningen die in 2021 zijn toegevoegd, zijn ruim 250 koopwoningen geschikt voor starters en ruim 900 zelfstandige woningen geschikt voor senioren (c.q. ouderenzorg). In het betaalbare segment zijn 1.200 sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen gerealiseerd.

Zorgwoningen

In Limburg zijn er circa 35.500 zorggeschikte woningen. Zorggeschikte woningen zijn in het vastgoedregister uitgesplitst in zelfstandige en onzelfstandige woningen en tevens naar zorgtype: ouderenzorg (OZ), gehandicaptenzorg (GZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ). In de Woonmonitor is verder geen informatie opgenomen over de behoefte aan zorgwoningen. De behoefte aan dergelijke woningen is echter evident, met name vanwege de eerder aangehaalde scheiding van wonen en zorg.

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 32 levensloopbestendige (nultreden) appartementen, bestemd voor mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking. Voor deze doelgroep bestaat thans een tekort aan geschikt woonruimte. De appartementen zijn geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens. Het plan voldoet hiermee aan het criterium genoemd onder b.



Aan de criteria c), d) en e) kan eveneens worden voldaan. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met de initiatiefnemer over de termijn waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te zijn.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) wordt de ruimtelijke ontwikkelingsrichting ten aanzien van de beleidsvelden detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in de gemeenten in de regio Zuid-Limburg vastgelegd. De SVREZL geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen. De SVREZL is belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid en het versterken van het vestigingsklimaat in Zuid-Limburg. diverse ontwikkelingen hebben de winkel-, kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in de afgelopen jaren veranderd. Daarom zijn in de SVREZL afspraken over nieuwe ontwikkelingen gemaakt en is een hoofdstructuur vastgelegd, met aangewezen winkel-, kantoren en bedrijventerreinlocaties. Buiten deze hoofdstructuur worden in principe geen vierkante meters aan winkels, kantoren of bedrijventerrein toegevoegd. Gemeenten kunnen bij langdurige leegstand van drie jaar of meer winkels en kantoren herbestemmen. Deze structuurvisie is op 19 december 2017 vastgesteld door de toenmalige gemeente Nuth.

Onderhavig plan

Eén van de doelstellingen van de SVREZL is om onbenutte detailhandelsoppervlakte buiten de daartoe aangewezen concentratiegebieden zoveel mogelijk te saneren. In het onderhavige plan is hier sprake van. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied (4.569 m²) is in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert' bestemd tot 'Detailhandel'. Op deze gronden is een bouwvlak aangeduid met een oppervlakte van 1.727 m². Dit bouwvlak is echter nooit benut en de tot 'Detailhandel' bestemde gronden worden in de huidige situatie enkel gebruikt voor buitenopslag behorende bij het naastgelegen tuincentrum. Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden deze gronden bestemd tot 'Maatschappelijk' voor de ontwikkeling van het beoogde woonzorgcomplex. Hiermee wordt de detailhandelsbestemming van de gronden juridisch-planologisch gesaneerd. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL).

Wijzigingsverordening provincie Limburg (16.12.2022)

Op 16 december 2022 is een Wijzigingsverordening vastgesteld met enkele nieuwe onderwerpen. Deze komen achtereenvolgend aan de orde.

Na-ijlende gevolgen steenkoolwinning (art. 2.16.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Stein mogelijk maakt, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

De onderhavige locatie is weliswaar gelegen in de gemeente Beekdaelen, echter, uit het beschikbare kaartmateriaal blijkt dat op de onderhavige locatie de na-ijlende gevolgen van steenkoolwinning geen belemmering vormt.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (art. 2.18.1)

In de Wijzigingsverordening is aangegeven dat een plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 2.18.3. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 6.1.1 van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.



Klimaatadaptatie

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en 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 op het gebied van wateroverlast, overstrooming en droogte,

In paragraaf 5.1 zijn de resultaten van het uitgevoerde infiltratieonderzoek beschreven. Uit het infiltratieonderzoek is gebleken dat de grond binnen het plangebied in voldoende mate waterdoorlatend is om het hemelwater te infiltreren. Ook wordt zoveel mogelijk halfverharding voor de bestrating en de parkeerplaatsen toegepast, zodat het water nog beter kan infiltreren in de bodem. Het risico op wateroverlast wordt hiermee beperkt. Daarnaast wordt binnen het plangebied zoveel mogelijk bestaand groen behouden en wordt nieuwe groen aangeplant (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting). Deze groene inrichting van het plangebied zorgt voor schaduwwerking, hetgeen bevorderlijk is voor het voorkomen van hittestress.

Parkstad 2040: een grenzeloos perspectief; Regionaal Afstemmingskader GOVI's Parkstad

Parkstad werkt als regio hard aan het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Ook wordt volop ingezet op het vergroten van het wel zijn en het versterken van de sociaal-economische structuur. Met de komst van de Omgevingswet verandert de instrumentenmix van gemeenten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Gelijktijdig is er het besef dat een deel van het beleidskader in de regio toe is aan een actualisatie, waaronder de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad. Derhalve is het beleidsdocument Parkstad 2040: "een grenzeloos perspectief": Regionaal Afstemmingskader GOVI's Parkstad vastgesteld.

Dit regionaal afstemmingskader bevat het toekomstperspectief voor de leefomgeving van Parkstad richting 2040 en is de regionale bouwsteen voor de zeven gemeentelijke omgevingsvisies. Het is geen hard kader met strikte planologische sturingsprincipes, maar juist een inspirerend vergezicht gericht op het samenbrengen van kwaliteiten en opgaves op alle schaalniveaus. Daarnaast is het een positioneringsstuk naar de bredere regio: waar zien we kans voor een bredere samenwerking en ruimtelijke structuurversterking als een vitale grensregio. De Strategische Agenda Parkstad 2021-2030 is een belangrijke strategische basis voor dit afstemmingskader en legt de koppeling met ontwikkelingen voorbij die periode.

Wonen en leefbaarheid

Op het gebied van wonen en leefbaarheid ligt er een grote kwaliteits- en verdunningsopgave voor de particuliere woningvoorraad. Circa 16.000 woningen zijn verouderd en/of sluiten niet meer aan bij de vraag. Hier is deels ook sprake van leegstand. Er is behoefte aan meer huurwoningen voor middeninkomens en een (tijdelijke) behoefte aan extra sociale huurwoningen. Daarbij is bovendien ook sprake van een vernieuwingsopgave. Vanwege de vergrijzing en het 'langer thuis wonen' is er ook behoefte aan levensloopbestendige woningen. Tenslotte is in de planvoorraad sprake van woningbouwplannen die niet aansluiten op de behoefte.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 32 zelfstandige zorgwoningen voor jongeren met een verstandelijke beperking. Hoewel dit in deze structuurvisie niet expliciet is benoemd, is er ook in de regio Parkstad – door de scheiding van wonen en zorg die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden – grote behoefte aan zelfstandige zorgappartementen voor mensen met een zware zorgindicatie. In die zin sluit het onderhavige initiatief aan bij het actuele beleidskader, waarvoor in deze structuurvisie aanknopingspunten zijn vastgelegd.



2.3 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota “Beekdaelen maken we samen”

Op 1 januari 2019 zijn de gemeenten Schinnen, Nuth en Onderbanken gefuseerd tot de gemeente Beekdaelen. Ter voorbereiding op de fusie is op 3 juli 2018 het beleidsdocument “Beekdaelen maken we samen” vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn de onderstaande acht strategische opgaven voor de gemeente Beekdaelen vastgesteld:

- 1) omslag van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving;
- 2) de kracht van de kleinschaligheid benutten in een grotere gemeente;
- 3) de focus op het landschap vraagt scherpe keuzes;
- 4) de rol in de regio: concurreren of complementeren?;
- 5) de complexe klimaat- en duurzaamheidsopgaven hanteerbaar maken;
- 6) tekorten woningvoorraad aanpakken met het oog voor de lange termijn;
- 7) voorzieningenbeleid op maat toesnijden voor elke kern;
- 8) gemeentelijke dienstverlening aanpassen aan veranderende wensen en behoeften.

Tekorten woningvoorraad aanpakken met het oog voor de lange termijn

Voor het onderhavige plan is met name de strategische opgave met betrekking tot de woningvoorraad van toepassing. De vergrijzing en ontgroening in de gemeente Beekdaelen leiden tot een veranderende woonbehoefte. De vraag naar seniorenwoningen en aangepast wonen in de dorpen is groot, terwijl het aanbod achterblijft. Nu zijn er nog extra woningen nodig – ook voor jongeren – maar tegelijkertijd is duidelijk dat de vraag (met name naar gezinswoningen) binnen afzienbare tijd zal stagneren. Door de huidige inrichting van het zorgstelsel, waarbij zorg en wonen steeds meer zijn gescheiden, is er tevens grote behoefte aan zelfstandige zorgwoningen.

Kortom, voor de korte termijn is het urgent om zowel de kwaliteit van het woningaanbod aan te pakken als – in beperkte mate – extra aanbod te creëren. Maar voor de lange termijn is juist de opgave om de woningvoorraad af te stemmen op een veranderende samenstelling en de verwachte afnemende bevolkingsomvang. De keuze waar de gemeente voor staat is hoe deze korte en langere termijn opgaven met elkaar te verbinden.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking. Stichting Mooi Leven Huis Zuid-Limburg heeft zich als doel gesteld om een woonvorm te realiseren met zorgverlening en dagbesteding. Doelstelling is het realiseren van een veilige, huiselijke en rustige woon-, werk- en leefomgeving voor mensen met een verstandelijke, maar vaak ook lichamelijke beperking. Het onderhavige plangebied, gelegen aan de rand van de landelijke kern Schimmert, vormt een zeer geschikte locatie voor een dergelijke woonvorm.

Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de beleidsnota “Beekdaelen maken we samen”.

Woonvisie Beekdaelen 2023-2028: “Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst”

De gemeente Beekdaelen kent vooral buitengebied, met daarin kleine woonkernen. Iedere kern heeft een eigen karakter. Het geheel is typerend voor het Limburgse Heuvellandschap. Veel groen, voornamelijk smalle en kronkelende wegen, kleine dorpen met een kerk en een café met bijbehorende ruimte waar de harmonie repeteert (of repeteerde). In dat karakteristieke landschap staat historische bebouwing, zoals de Alfa bierbrouwerij en de kastelen Wijnandsrade, Amstenrade en Terborg. In de kleine kernen nog hier en daar een winkeltje en in de grote kernen, zoals Nuth en Schinnen, een wat gevarieerder voorzieningenaanbod. Andere voorzieningen liggen op een steenworp afstand, zoals in Sittard, Geleen en in Heerlen.



Een woning voor iedereen

De ambitie “een woning voor iedereen” gaat over de beschikbaarheid, geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. En hoe ervoor gezorgd wordt dat er voor verschillende type bewoners een geschikte woning is. Vanzelfsprekend is nieuwbouw hierbij een belangrijk onderdeel. Het gaat ook over het aanpakken van de woningen die er al staan, maar die niet meer goed passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst. Tenslotte is er aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen van wie de huisvesting extra aandacht nodig heeft omdat ze bijvoorbeeld zorg nodig hebben en doelgroepen voor wie de betaalbaarheid van wonen onder druk staat.

Passende woningen voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

Het hebben van voldoende en goede woningen betekent nog niet dat iedereen de kans heeft een woning te bemachtigen die past bij zijn of haar behoefte. Dat geldt in het algemeen, maar in het bijzonder voor mensen die bijvoorbeeld uit een maatschappelijke opvang komen, die nog maar net in Nederland zijn of die door hun leeftijd of door een beperking niet alles zelfstandig kunnen doen. Gemeenten moeten ook voor hen passende huisvesting bieden met, waar nodig, begeleiding en voorzieningen.

De situatie in Parkstad Limburg – en dus ook in de gemeente Beekdaelen – is dat een steeds groter deel van de bewoners op leeftijd is en bovendien steeds ouder wordt. Door deze dubbele vergrijzing, gecombineerd met de wens van ouderen om langer thuis te blijven wonen en het beleid van de Rijksoverheid daaromtrent (scheiden van wonen en zorg), neemt het aandeel bewoners met een zorgvraag fors toe. Daarnaast wonen er ook andere bewoners met een zorgvraag of met bijzondere woonbehoeften in de regio. Er is een kwalitatief woningtekort in de regio, omdat er onvoldoende geschikte woningen zijn voor bewoners die behoefte hebben aan wonen met zorg. Het Rijk wil landelijk mee geschikte woningen en woonomgevingen voor senioren. Daarnaast wil de landelijke overheid aandacht voor voldoende en geschikte huisvesting voor andere bijzondere doelgroepen in het programma ‘Een thuis voor iedereen’.

De visie is dat de woonzorgbehoefte van ouderen en bijzondere doelgroepen deels is op te lossen door aanpassingen aan en in de reguliere woningvoorraad, bijvoorbeeld met middelen uit de WMO. Dit kent wel grenzen. Een belangrijk deel van deze woningbehoefte moet daarom worden opgelost door het toevoegen van een voor deze doelgroep verleidelijk woningaanbod en door sturing op de doorstroming. De doorstroming die vervolgens ontstaat heeft ook het voordeel dat er (grondgebonden) woningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

Ook de huisvesting van (andere) bijzondere doelgroepen – denk aan uitstroom vanuit de GGZ en statushouders – vraagt niet alleen voldoende woningen, maar zeker ook begeleiding vanuit de zorg, het sociaal domein en een buurt met veerkracht. Het Rijk heeft voorgeschreven dat elke gemeente in 2024 moet beschikken over een woonzorgvisie met daarin een visie over de volgende doelgroepen:

- ouderen die langer thuis moeten wonen;
- mensen met sociale en/of medische urgentie;
- mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling;
- dak- en thuislozen;
- arbeidsmigranten;
- studenten;
- woonwagenbewoners;
- statushouders.

Wonen met zorg

De gemeente Beekdaelen gaat de woningvoorraad geschikt maken voor het opvangen van verschillende zorgbehoeften. Uit onderzoek van STEC blijkt dat er vraag is naar zorgwoningen. In de gemeente Beekdaelen zijn al wel verschillende woonvormen beschikbaar voor bijzondere doelgroepen en wonen met zorg. Zo is er in Nuth een zorgpension gevestigd die voorziet in een



regionale behoefte. Ook liggen er op dit moment drie concrete plannen voor de ontwikkeling van zorgwoningen in de gemeente Beekdaelen.

Woonzorgvisie

De gemeente Beekdaelen is eind 2022 gestart met het proces om te komen tot een woonzorgvisie. Hierin worden de vraagstukken betreffende wonen en zorg en bijzondere doelgroepen met elkaar verbonden en wordt een afwegingskader opgesteld voor plannen en aandachtsgroepen. Op basis van deze woonzorgvisie worden afspraken gemaakt met andere betrokken stakeholders. De woonzorgvisie geeft (wanneer deze is vastgesteld) sturing aan de realisatie van zorgwoningen. De gemeente staat positief tegenover innovatieve zorgconcepten van een ontwikkelende partij of een bewonersgroep en ondersteunt deze waar mogelijk. Bij nieuwbouw van wonen met zorg wordt rekening gehouden met geschiktheid (waaronder toegankelijkheid, mogelijkheden tot ontmoeting, groen) van de locatie. Er wordt ruimte geboden voor innovatieve woonvormen en concepten.

Onderhavig plan

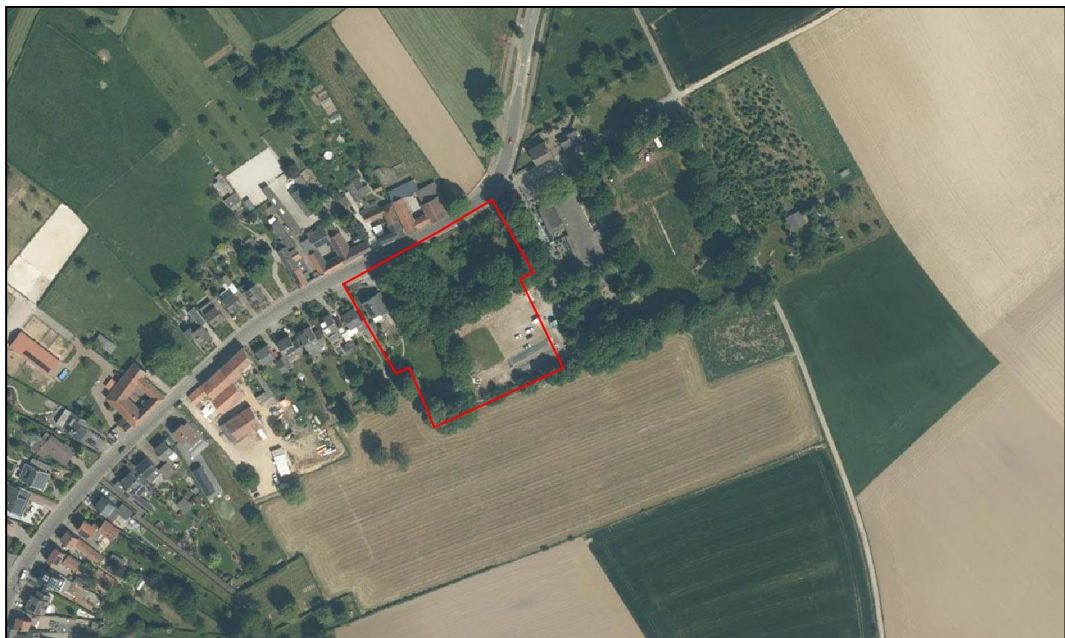
Het voorliggende plan betreft een innovatieve woonvorm met 32 zelfstandige zorgwoningen voor bewoners met een verstandelijke en/of meervoudige beperking. Dit concept is ontstaan uit een ouderinitiatief. Het onderhavige plan is in overeenstemming met de Woonvisie Beekdaelen 2023-2028 en de (nog vast te stellen) Woonzorgvisie van de gemeente Beekdaelen.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.189 m² en is gelegen aan de weg Op de Bies, in het noordoosten van de kern Schimmert. Ten oosten van het plangebied ligt een tuincentrum gespecialiseerd in vijverbenodigdheden (Aquatica). Het westelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit een vrijstaand woonhuis met bijbehorende tuin (Op de Bies 64). Dit woonperceel is bij het plangebied betrokken, omdat een strook grond die nu bestemd is tot 'Maatschappelijk' en 'Detailhandel – Tuincentrum' bij het woonperceel worden gevoegd. Door het volledige woonperceel bij het plangebied te betrekken kan in een integrale bestemmingsplanregeling voor dit perceel worden voorzien. Ten westen van het plangebied bevinden zich eveneens vrijstaande woningen. Ten noorden van het plangebied, aan de noordzijde van de weg Op de Bies, liggen de woningen Op de Bies 53, 59 en 61. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich agrarische percelen.

Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

De onderstaande afbeelding toont het aanzicht van het plangebied vanaf de straatzijde. Door de hoge bomen en andere begroeiing is het plangebied vanaf de straat nauwelijks zichtbaar:



Het plangebied, gezien vanaf de straatzijde

De onderstaande afbeelding toont de weg Op de Bies in noordelijke richting ter hoogte van het plangebied:



Op de Bies in noordelijke richting



Op de onderstaande afbeelding is de weg Op de Bies in westelijke richting weergegeven. Op de foto links is het noordelijke gedeelte van het plangebied weergegeven en op de foto rechts zijn de ten noorden van het plangebied gelegen woningen Op de Bies 53, 59 en 61 zichtbaar:



Op de Bies in westelijke richting

Het plangebied vormt thans een open plek in de lintbebouwing aan Op de Bies. Ten noorden van het plangebied bestaat de bebouwing uit een karakteristieke carréboerderij, die thans wordt gebruikt voor de woonfunctie (Op de Bies 61) en een witgeschilderde boerderijwoning (Op de Bies 59). Op de onderstaande afbeelding zijn deze boerderijwoningen weergegeven:



Op de Bies 59 en 61



Het westelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit het woonperceel Op de Bies 64. Dit perceel wordt uitgebreid met een stuk grond van 1.173 m². In totaal heeft het woonperceel hiermee een oppervlakte van 2.000 m², dat in de toekomstige situatie volledig tot 'Wonen' bestemd is.

Ten westen van het plangebied bevinden zich vrijstaande woningen op ruime woonpercelen. De tuinen van deze woningen grenzen aan agrarische percelen. Ter hoogte van het plangebied maakt de weg Op de Bies een knik in noordelijke richting (richting Spaubeek).

Op de onderstaande afbeelding is dit gedeelte van het plangebied weergegeven. Door de forse begroeiing zijn ook deze gronden nauwelijks zichtbaar vanaf de straatzijde:



Woonperceel Op de Bies 64, het westelijke gedeelte van het plangebied

Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt een strook grond met een oppervlakte van 412 m² bestemd tot 'Detailhandel – Tuincentrum'. Deze gronden worden in gebruik genomen door het ten oosten van het plangebied gesitueerde tuincentrum.

De onderstaande afbeelding toont het noordoostelijke gedeelte van het plangebied en het ten oosten gelegen tuincentrum:



Noordoostzijde plangebied en naastgelegen tuincentrum

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan beschreven voor de realisering van het beoogde woonzorgcomplex. In het bouwplan is tevens een landschappelijk inpassingsplan verwerkt. Het landschappelijk inpassingsplan is geïntegreerd in het bouwplan. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aspecten van het bouwplan beschreven aan de hand van een aantal afbeeldingen. Een document waarin het volledige bouwplan en het volledige landschappelijk inpassingsplan zijn opgenomen, is als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Het bouwplan is vervaardigd door V-Architecten en het landschappelijke inpassingsplan is vervaardigd door Heusschen-Copier.

4.2 Bouwplan woonzorgcomplex

4.2.1 Algemeen

Door V-Architecten is een bouwplan vervaardigd voor de bouw van een nieuw woonzorgcomplex met 32 zelfstandige zorgwoningen, gemeenschappelijke ruimten en ondersteunende ruimten zoals kantoren en overleg ruimten. Het totale gebouw heeft een voetprint van circa 1.520 m². De hoofdentree van het gebouw is aan de noordoostzijde van het gebouw gesitueerd. Binnen het plangebied worden tevens voldoende parkeerplaatsen aangelegd, zowel in het noordoostelijke deel van het plangebied als in het zuidelijke deel van het plangebied.

Uitgangspunten bouwplan

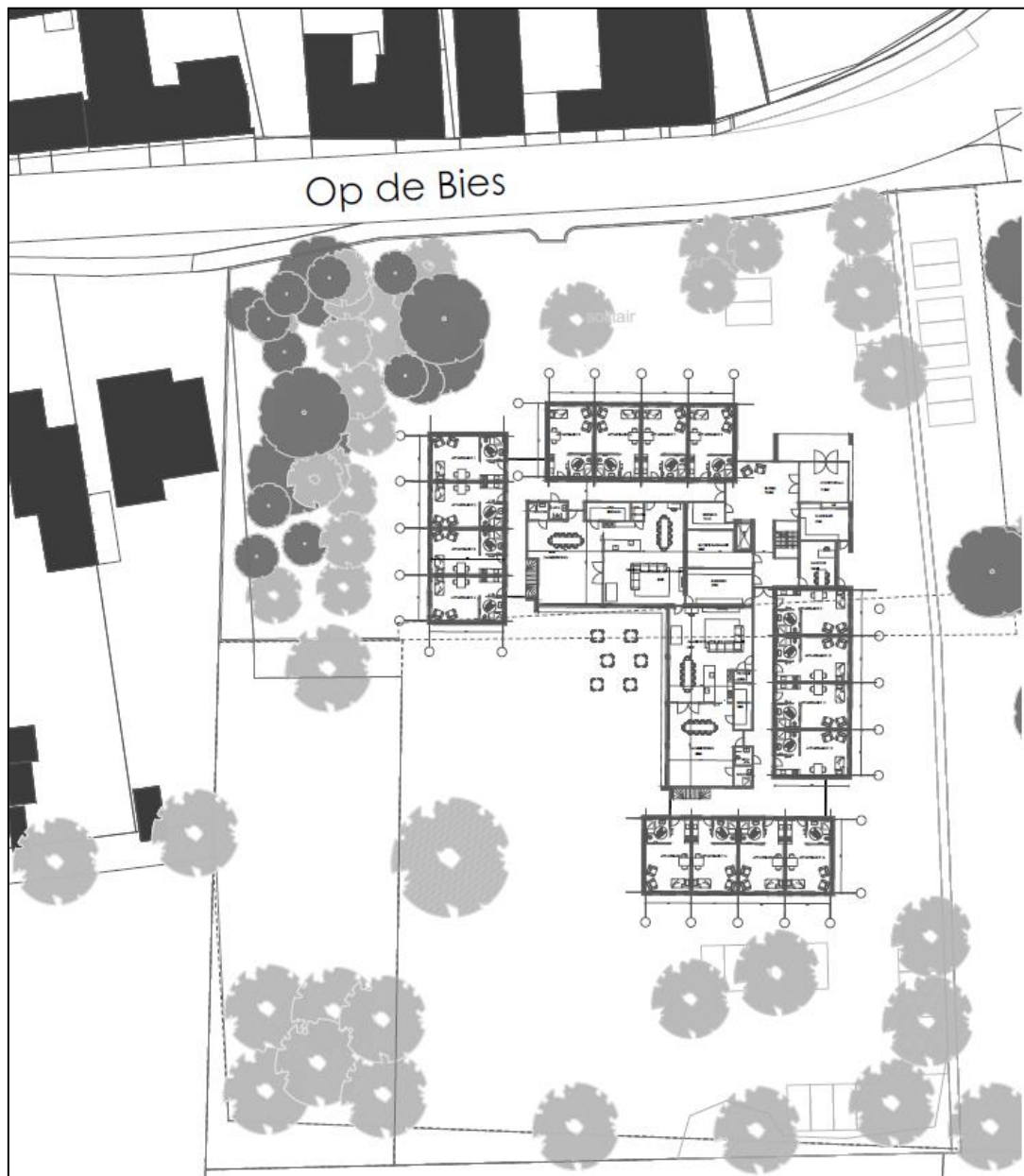
De bewoners worden verdeeld over vier woongroepen van acht zorgwoningen (studio-appartementen), waarbij iedere bewoner de beschikking heeft over een eigen woon-/slaapkamer, badkamer en een kleine kookegelegenheid. Het gehele gebouw is rolstoeltoegankelijk. Naast een eigen ruimte zal er ook voldoende ruimte zijn voor individuele en gezamenlijke activiteiten- en dagbestedingsruimten. Rondom het gebouw is er een groot buitenterrein waar diverse invullingen aan gegeven kunnen worden. Denk hierbij aan een moestuin, belevingstuin, etc. Tevens kunnen meerdere terrassen gecreëerd worden om te genieten van het uitzicht en de buitenlucht.

Bij het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met de historische omgeving waarin het plangebied zich bevindt. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door historische boerderijbebouwing. Het beoogde nieuwe gebouw sluit derhalve aan bij de kenmerkende bebouwing en het lintdorp. Het gebouw heeft een herkenbaar front en een besloten hof die in contact staat met achtergelegen landschap.

De bebouwingsstructuur en de groenstructuur vormen een gezamenlijke massa die op elkaar inspeelt en ruimte creëert. Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen open en besloten, waarin enkele solitaire bomen het gebruik van de buitenruimte markeren. Het contact met het dorp en het landschap wordt gewaarborgd in de zichtassen langs de stammen door naar het gebied ten zuiden van het plangebied. Het parkeren wordt zoveel mogelijk ingepakt door groen.

Op de navolgende pagina is een situatietekening van het bouwplan weergegeven.





Situatietekening bouwplan (bron: V-architecten/Heusschen-Copier)

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en wordt gedeeltelijk afgewerkt met een plat dak en gedeeltelijk afgewerkt met een lessenaarsdak. De maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw bedraagt 6 en 8 meter. De onderstaande afbeelding toont een schets van de voorgevel van het toekomstige gebouw:



3D-schets voorzijde gebouw (bron: V-Architecten/Heusschen-Copier)

De navolgende 3D-impressies geven een impressie van de ligging van het toekomstige gebouw in de omgeving. De onderstaande afbeelding toont het gebouw vanuit noordelijke richting. Op deze afbeelding is de ligging van het gebouw in de omgeving met het aanwezige groen duidelijk zichtbaar:



3D-impressie vanuit noordelijke richting (V-Architecten/Heusschen-Copier)



De onderstaande afbeelding toont het gebouw vanuit de zuidwestelijke grens van het plangebied. De variatie van het plat afgedekte middengedeelte van het gebouw en de buitenraden van het gebouw die worden voorzien van een lessenaarsdak is op deze afbeelding duidelijk zichtbaar:



3D-impressie vanuit zuidoostelijke richting (bron: V-Architecten/Heusschen-Copier)

De onderstaande afbeeldingen tonen 3D-impressies van Op de Bies in westelijke richting en in oostelijke richting, met de toekomstige bebouwing:



3D-impressie Op de Bies in toekomstige situatie in westelijke richting

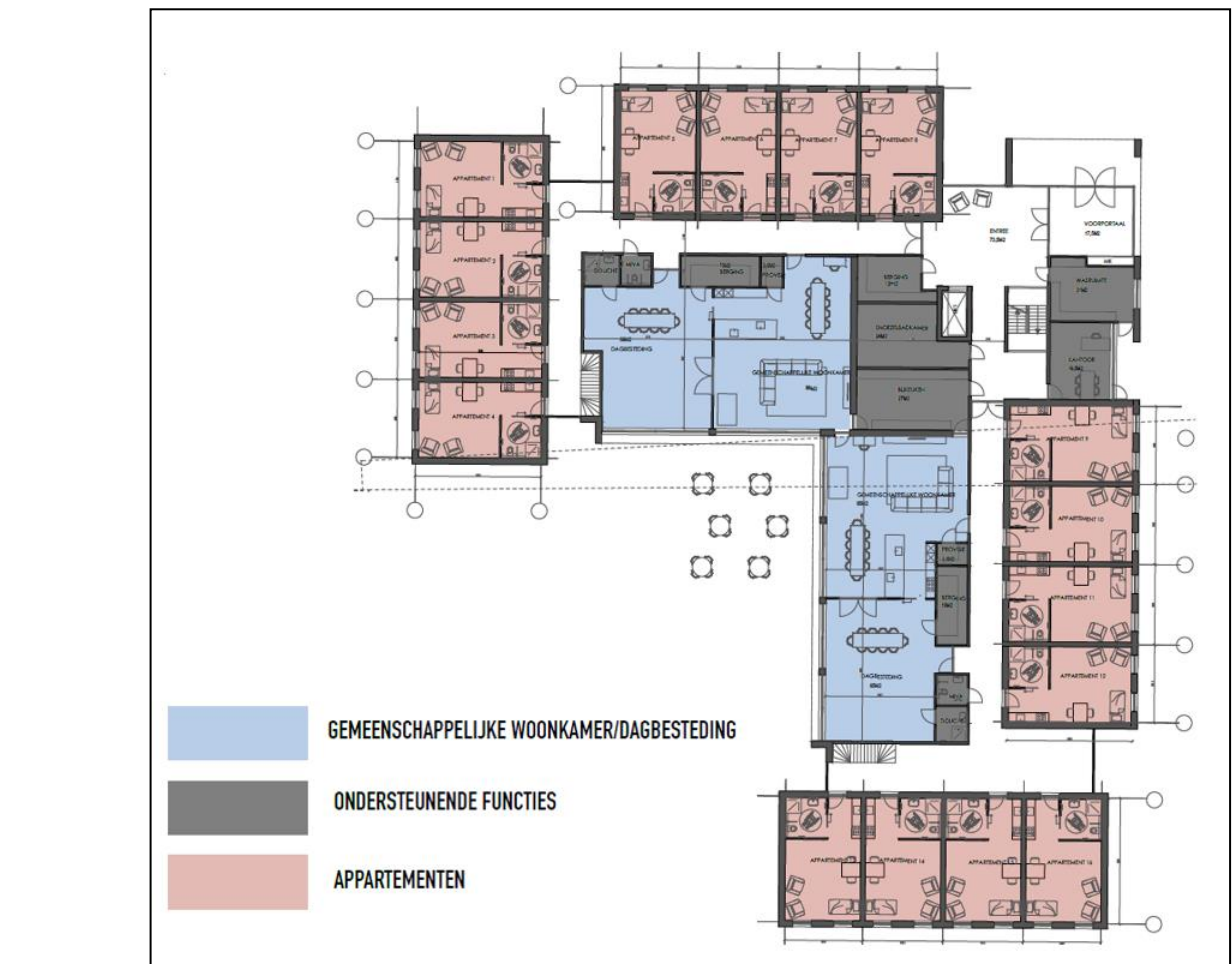


3D-impressie Op de Bies in toekomstige situatie in oostelijke richting



4.2.2 Indeling gebouw

Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en biedt ruimte aan 32 zorgwoningen, gemeenschappelijke ruimten en ondersteunende ruimten zoals kantoorruimte en overleg ruimten. Ter illustratie van de indeling van het gebouw is op de onderstaande afbeelding de situatietekening van de begane grond weergegeven:



Impressie begane grond (bron: V-Architecten)

De 32 zorgwoningen hebben een totale gebruiksoppervlakte van circa 37 m² en bestaan uit een woon-/slaapkamer van 30 m² en een badkamer van 7 m². De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van zorgwoningen:



Plattegrond zorgwoning (bron: V-Architecten)

4.3 Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van het perceel zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de buitenruimte, bebouwing en het landschap grijpen in elkaar. Hierdoor ontstaat er een wisselwerking tussen geometrische patronen en organische vormen;
- de verschillende zones karakteriseren de private buitenruimte van de cliënten;
- de bestaande muur aan de straatzijde wordt gehandhaafd en ingezet in het nieuwe entreeplein;
- de solitaire bomen aan de voorzijde van het perceel worden voorzien van onderbeplanting;
- de ontsluiting en het parkeren vormen een integraal onderdeel van het inrichtingsplan.

Met name aan de westzijde van het plangebied worden de bestaande bomen zoveel als mogelijk gehandhaafd. Aan de noord-, oost- en zuidzijde worden de bestaande bomenrijen uitgedund. Hier wordt afschermend groen gerealiseerd in de vorm van hagen en struiken.



De onderstaande schets toont het plangebied in de toekomstige situatie:



Toekomstige landschappelijke inpassing plangebied



4.4 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt in de gemeente Beekdaelen gebruik gemaakt van de landelijke parkeerkencijfers, die zijn vastgelegd in publicatie 317 van het CROW. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een woonzorgcomplex bestaande uit 32 zelfstandige zorgwoningen mogelijk gemaakt.

Op basis van de stedelijkheidsgraad van het CBS, is de gemeente Beekdaelen geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Gelet op de ligging van het plangebied is bij de parkeerkencijfers de gebiedsklasse 'rest bebouwde kom' gehanteerd.

Parkeerbehoefte woonzorgcomplex

De 32 zorgwoningen die gerealiseerd worden kunnen worden gecategoriseerd als 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)'. Voor deze categorie geldt op deze locatie een parkeernorm van minimaal 0,6 parkeerplaatsen en maximaal 0,8 parkeerplaatsen per appartement. Voor 32 appartementen komt dit neer op minimaal 20 en 26 maximaal parkeerplaatsen.

Zowel in de noordoostelijke hoek van het plangebied als in de zuidoostelijke hoek van het plangebied is op de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan de aanduiding 'parkeerterrein' (p) opgenomen. Binnen deze aanduidingsvlakken is voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van 26 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan voldoet aan de parkeernormen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Beekdaelen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart, bijgewerkt tot maart 2019). 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. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Ten aanzien van dit plangebied zijn er geen aanduidingen op de legger van het waterschap aangegeven.

Het beleid van Waterschap Limburg schrijft voor de afhandeling van regenwater de trits 'opvangen, bergen en infiltreren' voor. Dit beleid is opgenomen in de Keur van het waterschap. Per 1 april 2019 geldt als norm voor Midden- en Noord-Limburg dat 100 mm/dag per m² verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied.



Afkoppelen hemelwater

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 8-stappenplan opgesteld. Bij de realisatie van de beoogde woning dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 8 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
 - a. Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor de wateropgave van omliggende gebieden, zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving*
 - a. Voorkomen dat wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom;
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
 - a. Input voor het ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen;
- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit*
 - a. Schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit*
 - a. Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool;
- 6) *Toepassen van voorkeurstabel afkoppelen*
 - a. Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen;
- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord-Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard, met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur*
 - a. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren;
- 8) *Beheer en onderhoud regelen*
 - a. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

*Onderhavig plangebied*Voorwaardelijke verplichting waterhuishouding

Op 18 december 2023 is een zienswijze ingediend die betrekking heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied. Reclamant maakt zich zorgen over de wateroverlast in het lager gelegen gedeelte van Op de Bies te Schimmert. In perioden van hevige regenval stroomt het hemelwater naar het laagst gelegen punt van Op de Bies. Dit leidt er toe dat het vuilwaterriool overbelast wordt, met alle gevolgen van dien. Iedere toevoeging van bebouwing leidt tot nog meer druk op het rioolstelsel. Reclamant is van mening dat de gemeente Beekdaelen meer aandacht moet hebben voor deze problematiek.

In samenspraak met initiatiefnemer is aan reclamant het voorstel gedaan om de infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan te dimensioneren op 100 mm per twee uur, in plaats van 80 mm per twee uur. Met dit voorstel wordt meer hemelwater opgevangen op het eigen terrein dan de gemeentelijke verordening voorschrijft.



Met reclamant is afgesproken het bestemmingsplan hierop aan te passen. Hiertoe is in artikel 5.4.3 van de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting luidt als volgt:

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd, mits voor de berging van hemelwater op eigen terrein een bergingsvoorziening wordt gerealiseerd en in stand gehouden met een bergingscapaciteit van 100 mm hemelwater per twee uur, waarbij de bergingsvoorziening binnen 24 uur beschikbaar moet zijn.

Als gevolg hiervan is de zienswijze door reclamant ingetrokken, waardoor deze geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.

Infiltratieonderzoek

Door bureau Aelmans is ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het navolgende worden de resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Onderzoek waterdoorlatendheid ondergrond Op de Bies ong. te Schimmert, Aelmans, rapportnummer E223650.004/RKR, d.d. 26.10.2022

Conclusie en aanbevelingen

Uit de gemeten doorlatendheden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van Op de Bies ong. te Schimmert. De doorlatendheid van de ondergrond ter plaatse van de testen IP-01 t/m IP-05 is matig tot goed, met dien verstande dat de goede resultaten wellicht veroorzaakt worden door de aanwezigheid van geroerde grond. Het infiltreren zou direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden. Een geregleerde voeding/afvloeiing middels bijvoorbeeld een wadi en/of grindkoffers, (eventueel) in combinatie met grindpalen tot beneden NAP +188 meter), is opportuun.

De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is het wettelijke kader aangegeven van de Wet natuurbescherming. Daarbij is onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Onderhavig plan

Soortenbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn onderstaand beschreven.

Quickscan flora en fauna Op de Bies 66 Schimmert, Archimil, rapportnummer C222638.003/PHE, d.d. 17.10.2022

Conclusie en aanbevelingen

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het plangebied zijn geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Wel kan het terrein gebruikt worden door beschermde fauna. Voor de beoogde herontwikkeling dient hiernaar een nader onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van de quickscan zijn verwerkt in de onderstaande tabel.



Soort	Belang locatie	(potentiële) overtreding Wnb	NO/ zorgplicht	onderzoeksinspanning	Toelichting
Vogels (cat. 5)	Nestplaats, Schuilplaats	Ja art. 3.1	zorgplicht	-	A
Vogels (cat. 1 t/m 4)	Nestplaats		zorgplicht	1-2 veldbezoeken, tussen 1 sept.-1 feb.	B
Vleermuizen	Verblijfplaatsen Foerageren Migratie	Ja art. 3.2	nader onderzoek kraam-, zomer- en paarverblijven & migratieroute	4 veldbezoeken tussen (half) april en (half) oktober	C
Vlinders	Voortplanting	Ja art. 3.3	nader onderzoek	3 veldbezoeken, tussen (half) maart en augustus	D
Overige zoogdieren	Verblijfplaatsen Foerageren	Ja art. 3.3	Zorgplicht	-	E
Reptielen (hazeworm)	Verblijfplaatsen Foerageren	Ja art. 3.3	Zorgplicht	-	F

waargenomen. De hollen kunnen gebruikt worden als nestplaats door spechten, boomklever, boomkruiper en meesachtigen (alle categorie 5 soorten). Ook is aan de westzijde van het zuidelijke perceel (B 2183 (ged.)) een beukenhaag aanwezig welke gebruikt zal worden als nestplaats door algemene vogelsoorten. Categorie 5 zijn algemene soorten die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders in de directe omgeving kunnen vestigen.

Voor de activiteit zullen bomen worden gerooid en zullen struiken worden verwijderd welke als nestgelegenheid kunnen dienen. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden (niet tussen 15 maart en 1 augustus).

- B. Door de hoogte van het dichte bladerdek van de bomen kon de kroon van de bomen niet volledig geïnspecteerd worden. In de niet inspecteerbare bomen bevinden zich mogelijk nesten van de buizerd, boomvalk of sperwer. In de 'Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg' is opgenomen dat nesten van de buizerd en sperwer, door de aanwezigheid van alternatieven in de omgeving niet als jaarrond beschermd beschouwd hoeven te worden.

Voordat de bomen gerooid worden dient een aanvullende schouw te worden uitgevoerd, om te bepalen of in de te rooien of aangrenzende bomen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn. De schouw dient buiten het broedseizoen, bij voorkeur in de winterperiode (wanneer de bomen bladrij zijn), plaats te vinden. Binnen het broedseizoen dienen minimaal twee gerichte bezoeken te worden uitgevoerd.

- C. In de bomen op het noordelijke perceel zijn diverse spleten of hollen waargenomen. Wanneer sprake is van inrotting aan de bovenzijde zijn de hollen geschikt als verblijfplaats voor boombewonende vleermuissoorten (o.a. de gewone grootoorvleermuis). De aanwezige bebouwing (tuinhuis) is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast kan het terrein gebruikt worden als foerageerlocatie.

Gezien het gebruik van de locatie en het aanbod van meer geschikte foerageerbiotoop wordt het niet waarschijnlijk geacht dat de onderzoekslocatie een essentiële functie heeft als foerageerterrein voor vleermuizen. Wanneer bomen gerooid worden dient een onderzoek naar boombewonende vleermuizen te worden uitgevoerd, om te bepalen of de ingreep een negatief effect heeft op potentieel aanwezige verblijfplaatsen.



- D. In de groenstrook zijn enkele iepen aanwezig. hierdoor is het voorkomen van de grote vos en de iepenpage binnen het plangebied niet uit te sluiten. Als voor de activiteit iepen worden gerooid, dan dient een aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of de bomen worden gebruikt als voortplantingslocatie.
- E. De groenstrook zou geschikt kunnen zijn als verblijf- en foerageerplaats voor de eekhoorn, egel, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn, steenmarter en veldmuis. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 geldt voor de egel, haas, hermelijn, huisspitsmuis, konijn en veldmuis jaarrond, eekhoorn maart-april, en jul tot november en steenmarter 15 augustus tot 1 maart een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het verwijderen van groen is de algemene zorgplicht van artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming van toepassing. Dit betekent dat het opzettelijk vangen en doden van vrijgestelde diersoorten zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Tevens dient bekeken te worden of de ruimtelijke ingreep niet op een andere manier uitgevoerd kan worden.
- F. De groenstrook zou geschikt kunnen zijn als verblijf- en foerageerplaats voor de hazelworm. Gelet op de beperkte oppervlakte van de locatie, de nabijheid van menselijke bebouwing en het ontbreken van een migratieroute naar andere gebieden wordt de soort echter niet binnen het plangebied verwacht. Ook geldt in de Omgevingsverordening Limburg 2014 voor de hazelworm, in de periode juli-september, een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het verwijderen van groen is de algemene zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat het opzettelijk vangen en doden van de vrijgestelde diersoorten zoveel mogelijk voorkomen moet worden.

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten, vleermuizen en vlinders (grote vos en iepenpage), voor de geplande activiteiten noodzakelijk geacht. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten van deze onderzoeken kan een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn (beslistermijn 13 weken).

In de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de verplichting tot het uitvoeren van een aanvullend ecologisch onderzoek, alvorens de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden als zodanig kunnen worden gebruikt en bebouwd, is vastgelegd.

De rapportage van de quickscan flora en fauna is als separate bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Vandewall Planologisch Advies een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van deze berekening beschreven.

AERIUS-berekening bouw- en gebruiksfase Woonzorgcomplex Op de Bies Schimmert, Vandewall Planologisch Advies, rapportenmerk VPA 2022.91-AERIUS, d.d. 25.04.2023

Conclusies

Uit de rekenresultaten van AERIUS-calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar (bouw- en gebruiksfase). Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen.



De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Het aspect ecologie en stikstof vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.

5.3 Geluid

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

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek Mooi Leven Huis aan Op de Bies Schimmert, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 221006ROVL (Derde uitgave), d.d. 03.10.2023

Samenvatting en conclusie

Toetsing van de geluidbelasting aan de Wet geluidhinder

Als geluidsgevoelige objecten geprojecteerd worden binnen de geluidzone van een (spoor-)weg of industrieterrein, dan dient de geluidbelasting op de gevel getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt in de 200 meter brede geluidzone van de Op de Bies (maximum snelheid van 50 km/uur) en in de 250 meter brede zone van de Kampweg (maximum snelheid van 80 km/uur). Overige wegen zijn 30 km/uur-wegen en hebben geen geluidzone. De geluidbelasting wegverkeerslawaai/railverkeerslawaai is berekend volgens de standaardrekenmethode II uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Hiervoor is gebruik gemaakt van de software Geomilieu.

Geluidsbelasting vanwege Op de Bies en de Kampweg

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op vier toetspunten op de begane grond en zes toetspunten op verdieping overschreden; de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een nieuwe situatie wordt niet overschreden. Het betreft negen appartementen en één familiekamer. Van de familiekamer is aangenomen dat deze geluidgevoelig is, aangezien zij beschouwd worden als geluidgevoelig vertrek, aangewezen in artikel 1.1, lid 1, onder d. van het Besluit geluidhinder dat onderdeel is van een ander geluidsgevoelig gebouw aangewezen onder artikel 1.2 van het eerder genoemde besluit. De hoogste berekende waarde bedraagt 53 dB inclusief aftrek van 5 dB en treedt op aan de noordwestgevel op de verdieping. De geluidbelasting vanwege de Kampweg voldoet op alle rekenpunten/gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogst berekende waarde bedraagt 44 dB inclusief aftrek van 2 dB en treedt op aan de noordwestgevel op de begane grond.

Dove gevel

Aan de noordwestgevel, aan de zijde van het tuincentrum, zijn in het bouwplan algemene ruimten voorzien die niet geluidgevoelig zijn. Het bestemmingsplan laat hier echter wel geluidgevoelige ruimten toe. Hierom dient dit deel van de gevel in het geval er wel geluidsgevoelige ruimten



worden gerealiseerd, worden uitgevoerd als dove gevel. Dit is op de verbeelding en in de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan geregeld middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' [sba-dg].

Hogere grenswaarde procedure Wet geluidhinder

Het college van B&W van de gemeente Beekdaelen dient te worden verzocht voor de geluidgevoelige objecten een hogere grenswaarde vast te stellen voor de geluidbelasting vanwege Op de Bies. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn afgewogen, maar worden niet mogelijk geacht c.q. afgewezen om redenen van stedenbouwkundige aard en/of redenen van kosteneffectiviteit. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{A,K}$ van de gevel dient volgens artikel 3.3 van het Bouwbesluit tenminste 25 dB te bedragen voor een verblijfsgebied aan de hoogst geluidbelaste gevel, uitgaande van de geluidbelasting zonder aftrek.

Bedrijven en milieuzonering

Gelet op de aanwezigheid van de bestemmingen 'Detailhandel – Tuincentrum' en 'Maatschappelijk' (plangebied) en de ligging aan een doorgaande verkeersroute, wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' verdedigbaar geacht.

1. Impact van het plan op de omgeving

Er is een toets uitgevoerd op basis van de richtafstand geluid onder stap 1 'Bedrijven en milieuzonering'; hiervoor is uitgegaan van 10 meter voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. Strikt genomen wordt bij de woning Op de Bies 64 niet voldaan aan de richtafstand geluid. De afstand tot het bouwvlak is echter ruim, circa 20 meter. Hierom mag er van worden uitgegaan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij het Mooi Leven Huis.

Als extra maatregel wordt in overweging gegeven om in de plankaart een gebied aan te wijzen waar geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden, zodanig dat een afstand van 10 meter in acht wordt genomen. In het voorliggende plangebied is dit opgelost door aan de betreffende gronden de bestemming 'Groen' toe te kennen. Het geluid van de verkeersaantrekkende werking voldoet op alle woningen aan de streefwaarde van 50 dB(A) voor het geluidniveau L_{Aeq} ; de hoogste waarde bedraagt 41 dB(A) etmaalwaarde bij de woning Op de Bies 61.

2. Impact van de omgeving op het plan, bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'

De kortste gemeten afstand van de gevel van het Mooi Leven Huis tot de perceelsgrens van de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' bedraagt circa 6 meter, dus korter dan de nagestreefde afstand van 10 meter. Dit is echter ter plaatse van het voorportaal en dat is geen geluidsgevoelig vertrek. Er zijn vier geluidsgevoelige vertrekken (zie paragraaf 4.4 van het onderzoeksrapport) waar de afstand tot de perceelsgrens circa 8 tot 9,5 meter bedraagt. Op grond van jurisprudentie wordt hieruit geen negatieve conclusie getrokken. Opgemerkt wordt nog dat de afstand tot het bedrijfsgebouw van het tuincentrum circa 22 meter bedraagt. Op het terrein van het tuincentrum, langs de perceelsgrens is er een rij van monumentale bomen. Als deze strook wordt meegenomen in de afstand dan wordt wel aan de richtafstand van 10 meter voldaan. Verder wordt erop gewezen dat onder de huidige bestemming van het perceel ('Maatschappelijk') al wonen rechtstreeks is toegelaten.

Geluidwering gevel/binnenniveau: door toepassing van een WTW-installatie komen er geen ventilatieopeningen in de gevel. De geluidwering van de gevel zal hierdoor 25 à 26 dB bedragen, dus veel hoger dan de standaardis van 20 dB voor nieuwbouw. Hierom mag worden aangenomen dat het geluidniveau binnen de geluidgevoelige ruimten aan ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde zal voldoen.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan wordt planologisch inpasbaar geacht, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd voor het wegverkeerslawaai vanwege Op de Bies.



De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodem

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.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan zijn door Aelmans twee bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Deze twee onderzoeken samen beslaan het volledige plangebied, behouden het woonperceel Op de Bies 64. Omdat op dit perceel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden en tevens de bestemming niet wordt gewijzigd hoeft dit perceel niet onderzocht te worden. In het navolgende zijn de conclusies die uit deze onderzoeken naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek Op de Bies ong. Schimmert (gemeente Beekdaelen), Aelmans, rapportnummer E217425.010/HWO, d.d. 29.07.2021

Conclusies en aanbevelingen

Algemeen

Ter plaatse van het te onderzoeken perceel zijn 15 boringen uitgevoerd in combinatie met inspectiegaten systematisch over het te onderzoeken perceel verdeeld. Ondanks de voormalige bebouwing en de verwilderde vegetatie zijn visueel geen noemenswaardige bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Grond

De boven- en ondergrond van de geplaatste boringen zijn analytisch in vijf grondmengmonsters onderzocht.

Uit de analyseresultaten van het PFAS-onderzoek blijkt, dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen boven de detectielimiet. De aangetroffen gehalten overschrijden niet de achtergrondwaarden. Vorenstaande impliceert dat voornoemde bevindingen geen invloed hebben op de bodemkwaliteit ter plaatse.

Naar aanleiding van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de hypothese diffuus verdacht kan worden verworpen en onderhavig perceel als onverdacht kan worden bestempeld.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen specifieke asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van drie boringen/inspectiegaten zijn visueel marginale bijmengingen met puinresten aangetroffen.

Naar aanleiding van de visuele bevindingen en de resultaten van het asbestonderzoek kan de hypothese onverdacht met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen verbonden zijn aan de beoogde bestemmingsplanwijziging van het perceel en het beoogde gebruik ten behoeve van de woondoeleinden.



Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het feit dat ter plaatse van de mogelijke bestrijdingsmiddelenkast geen specifieke boring is verricht, vanwege het ontbreken van een vergunningstekening, alwaar voornoemde opslag heeft plaatsgevonden, vormt geen belemmering voor de geplande herinrichting.

De rapportage van het bodemonderzoek is als separate bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Verkennd bodem- en asbestonderzoek Op de Bies ong. te Schimmert, Aelmans, rapportnummer E223648.008/HWO, d.d. 11.11.2022

Conclusies en aanbevelingen

Algemeen

Ter plaatse van het te onderzoeken plangebied zijn 13 inspectiegaten/sleuven systematisch verdeeld over het perceel. Vervolgens zijn de inspectiegaten/sleuven tot de gewenste boordiepte doorgezet. Visueel zijn, behoudens het pakket menggranulaat, geen noemenswaardige bodemvreemde materialen c.q. verontreinigingen aangetroffen. Daar het pakket granulaat niet als grond wordt bestempeld, is dit materiaal analytisch niet onderzocht (uitsluitend op asbest).

Grond

De bovengrond c.q. toplaag is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 01 en 02. Uit de analyseresultaten blijkt dat in grondmengmonster 01 lichte overschrijdingen met zink en cadmium worden aangetroffen. Voor het overig worden geen overschrijdingen c.q. verhoogde concentraties aangetroffen in de beide monsters.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

De ondergrond c.q. onderlaag is analytisch onderzocht in grondmengmonster 03. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

PFAS

De bovengrond is middels twee grondmengmonsters aanvullend op PFAS onderzocht. Ondanks dat enkele individuele componenten verhoogd worden aangetroffen ten opzichte van de rapportagegrenzen, vormen voornoemde verhogingen geen belemmeringen en hebben deze geen invloed op de uiteindelijke kwaliteit van de onderzochte bodemlagen.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek, zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Het pakket granulaat is analytisch onderzocht op asbest in puin. In dit monster is een lichte overschrijding aangetroffen met asbest. Voornoemde concentratie is echter dermate marginaal dat deze geen directe belemmeringen oplevert.

Toetsing en hypotheses

Grond en asbest

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter, de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen voor de toekomstige nieuwbouw veroorzaken.



De rapportage van het verkennend bodem- asbestonderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.



Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Projectlocatie

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van een woonzorgcomplex. Een woonzorgcomplex is een kwetsbaar object conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Derhalve is in het navolgende een uiteenzetting opgenomen van de risicobronnen die zich in de omgeving van het plangebied bevinden en welke gevolgen dit heeft voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen*Over het water*

In de omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Over het spoor

Op een afstand van circa 4,7 kilometer ten noorden van het plangebied is de spoorweg Sittard-Heerlen (Route 380, Sittard aansl. – Herzogenrath (D) gesitueerd. Uitgaande van de stofcategorie die over deze spoorweg wordt vervoerd (stofcategorie A, brandbaar gas), reikt het invloedsgebied van deze spoorweg tot maximaal 460 meter. De aanwezigheid van deze spoorweg vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

Over de weg

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van meer dan 3 kilometer, ligt de autosnelweg A76. Het plangebied ligt buiten het Plasbrandaandachtsgebied en de PR 10^{-6} contour van deze weg, maar wel binnen het invloedsgebied (1% letaalzone toxisch). De aanwezigheid van de A76 vormt daarmee geen harde belemmering voor de planvorming. Echter, over de A76 worden ter hoogte van wegvak L93 de toxische stoffen LF1, LF2, LT1, LT2 en GT5 vervoerd, waardoor de reikwijdte van de 1% letaalzone toxisch meer dan 4.000 meter is en daarmee over het plangebied valt.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in de toelichting bij het bestemmingsplan het groepsrisico te worden verantwoord. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter afstand van de A76 is gesitueerd, is het conform artikel 8, lid 1 van het Bevt en de HART niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van 426 meter, bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie (A-534). Deze buisleiding heeft een diameter van 36 inch en een werkdruk van 66 bar. De 100%-letaliteitsgrens van de buisleiding is gelegen op 180 meter en de 1%-letaliteitsgrens (invloedsgebied) is gelegen op 430 meter. Het toekomstige woonzorgcomplex is gelegen buiten deze grens. Het plangebied is echter wel voor een klein deel gelegen binnen de 1%-letaliteitsgrens. Het bouwvlak en de buitenverblijfsruimten van het woonzorgcomplex) liggen echter buiten het invloedsgebied. Het plandeel dat is gelegen binnen het



invloedsgebied is op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan aangeduid als 'parkeerterrein' en dit vormt derhalve geen belemmering in het kader van externe veiligheid. Het groepsrisico hoeft daarom niet verder te worden verantwoord.

Parallel aan de voornoemde buisleiding is nog een buisleiding van de Gasunie gelegen (A-520). De afstand tussen het plangebied en deze buisleiding bedraagt 434 meter. Deze buisleiding heeft een diameter van 24 inch en een werkdruk van 66 bar. De 100%-letaliteitsgrens van deze buisleiding is gelegen op 135 meter en de 1%-letaliteitsgrens (invloedsgebied) is gelegen op 320 meter. Gezien de afstand van 434 tussen de buisleiding en het plangebied vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering voor het onderhavige plan.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die een belemmering vormen in het kader van de externe veiligheid.

Omgevingswet

Met de toekomstige inwerkingtreding van de Omgevingswet verandert een aantal zaken met betrekking tot externe veiligheid. Zo krijgen, conform bijlage 7, onderdeel C van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), alle basisnetroutes een brandaandachtsgebied (BAG) en een explosieaandachtsgebied (EAG). Voor het BAG geldt een vaste afstand van 30 meter en voor het EAG een vaste afstand van 200 meter. Basisnetroutes kennen (nog) geen gifwolkaandachtsgebieden (GAG) in het Bkl. Echter, wanneer deze wel worden toegewezen zullen deze naar verwachting worden begrensd op circa 300 meter.

Gebleken is dat het plangebied op méér dan 300 meter afstand is gelegen van de basisnetroutes en daarmee niet is gelegen binnen een toekomstig BAG, EAG en/of GAG. Voor het plangebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met mogelijke aanvullende bouweisen gericht op de effecten van brand, explosies en gifwolken voor basisnetroutes.

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen moeten, conform bijlage 7, onderdeel D van het Bkl, de aandachtsgebieden berekend worden. De omvang van de aandachtsgebieden zijn hierbij gelijk aan de 1%-letaliteitsgrens. Het BAG van buisleiding A-534 ligt weliswaar over een deel van het plangebied, echter de bouwaanduidingen en de buitenverblijfsruimten liggen hier buiten. Het plandeel dat is geprojecteerd binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding A-534 is nu aangeduid als 'parkeerterrein' en is daarmee niet relevant met het oog op de effecten van brand.

Conclusie

Voor de planvorming geldt geen harde belemmering ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De locatie is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} contour van een inrichting en/of transportroute voor gevaarlijke stoffen. Daarnaast worden alle overige afstanden (veiligheidsafstand, belemmeringenstrook, plasbrandaandachtsgebied, vrijwaringszone) gerespecteerd.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A76 dient het bevoegd gezag bij de besluitvorming de invloed van de planvorming op het groepsrisico te verantwoorden in een beperkte verantwoording. Het bevoegd gezag dient bij de besluitvorming in te gaan op de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Conform artikel 9 van het Bevt dient het bevoegd gezag de Veiligheidsregio Zuid-Limburg in de gelegenheid te stellen om advies uit te brengen inzake de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.



5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie 12-14 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM₁₀) 15-17 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, december 2021). Beide waarden liggen daarmee lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Luchtkwaliteit als gevolg van dit bouwplan

De bijdrage als gevolg van dit bouwplan aan de luchtkwaliteit kan worden berekend met de zogenaamde NIBM-tool. Daarbij is uitgegaan van een 'wordt case'-scenario, alsof er nu geen bebouwing/functies op de locatie aanwezig zijn. Een belangrijke input bij de berekening is de verkeersaantrekkende werking van het plan. Deze is gebaseerd op de CROW-tool. Deze bedraagt 86 motorvoertuigen per etmaal, waarvan maximaal 3% vrachtverkeer.



Deze gegevens zijn ingevoerd in de NIBM-tool 2022 (versie 23.04.2022). Het resultaat is als volgt:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		86
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

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

5.7 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door ArcheoPro een archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O, verkennend booronderzoek) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende beschreven.

Op de Bies ong. te Schimmert, gemeente Beekdaelen; Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O, verkennend booronderzoek), ArcheoPro, rapportnummer 22308, november 2022

Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

In november 2022 is door ArcheoPro een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor een terrein aan Op de Bies ongenummerd te Schimmert, naast het vijver- en tuincentrum Aquatica (Op de Bies 66 A), gemeente Beekdaelen.

Het archeologisch vooronderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) middels verkennende boringen en een bureaustudie. De centrale vraagstelling van het bureauonderzoek luidt: welke archeologische verwachting en/of waarde kenmerkt het plangebied?



De centrale vraagstelling van het inventariserend veldonderzoek verkennende fase luidt: kan op basis van de resultaten van het IVO-O verkennende fase door middel van grondboringen de gespecificeerde archeologische verwachting en/of waarde worden bijgesteld?

Volgens het gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor bewoning en/of begraving van resten van agrarische gemeenschappen uit alle periodes vanaf het neolithicum tot en met Romeinse tijd en een middelhoge verwachting voor paleolithische en mesolithische resten van jagers-verzamelaars gemeenschappen. Voor off site fenomenen geldt een middelhoge tot hoge verwachting.

Uit het booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodem uit primaire eolische lössleem bestaat, maar dat de verwachte radebrikgrond met een complete Bt-horizont ontbreekt. In elke boring is sprake van een AC-profiel met een diepe antropogene verstoring ter plaatse van boring 5 binnen het noordelijke deel van het plangebied.

Op basis van de boorresultaten kan de verwachtingswaarde voor het gehele plangebied voor alle perioden worden bijgesteld naar laag. Er worden geen behoudenswaardige archeologische resten meer verwacht.

Selectieadvies

Op basis van bovenstaande bevindingen en conclusies wordt geadviseerd om ter plaatse van het plangebied vanwege de lage archeologische verwachting geen vervolgonderzoek meer uit te voeren en de archeologische dubbelbestemming op te heffen.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. Voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan vormt het aspect archeologie geen belemmering.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een tuincentrum. Het perceel van het tuincentrum (bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum') grenst direct aan het plangebied. In het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' kent het tuincentrum een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies voor geluid en 10 meter voor gevaar. Voor geur en stof bedraagt de richtafstand 0 meter.

Het plangebied betreft een 'gemengd gebied'. Dit is reeds gemotiveerd in paragraaf 5.3 (Geluid) van deze toelichting. Hierdoor kan de richtafstand voor wat betreft gevaar omlaag worden gebracht van 10 meter naar 0 meter. De richtafstand voor gevaar vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De richtafstand voor wat betreft geluid kan worden teruggebracht van 30 meter naar 10 meter. Deze afwijking van de richtafstand voor geluid is reeds gemotiveerd in paragraaf 5.3 van deze toelichting.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft de realisering van een trillingsgevoelige object. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en) of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.



Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van een woning. Een woning is een geurgevoelige functie. In de directe omgeving is geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.10 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van de nieuwbouw van een woonzorgcomplex, het bestemmen van een strook grond tot 'Wonen', om bij de tuin van de ten westen gelegen woning gevoegd te worden en het bestemmen van een strook grond tot 'Detailhandel – Tuincentrum' om bij het ten oosten gelegen tuincentrum gevoegd te worden.

De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert'. Om de genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Mooi Leven Huis Schimmert' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1954.BPOpdeBies66-VA01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Deze bestemmingsregels zijn gebaseerd op de vigerende regels van het bestemmingsplan “Kleine Kernen” en op maat van het huidige bouwvoornemen toegesneden en derhalve versoerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook zijn hier de zoneringen die vanuit milieuwetgeving op kaart gezet moeten worden opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen’ opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming ‘Detailhandel - Tuincentrum’

De bestemming ‘Detailhandel – Tuincentrum’ is toegekend aan een strook grond met een oppervlakte van 412 m² in de noordoosthoek van het plangebied. Deze gronden, die in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd tot ‘Maatschappelijk’, worden bij het naastgelegen tuincentrum gevoegd. De bestemming ‘Detailhandel – Tuincentrum’, die reeds geldt ter plaatse van het perceel ten oosten van het plangebied, is overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Kern Schimmert’. De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor

- tuincentrum;
- aan een tuincentrum gerelateerde detailhandel;
- detailhandel in de vorm van verkoop van vijverbenodigdheden;
- detailhandel in tuincentrum-gerelateerde producten;
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- de daarbij behorende voorzieningen.

In deze zijn, behoudens het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen. De bestaande bebouwing behorende bij het tuincentrum zijn ten oosten van het plangebied gesitueerd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze bestemming gelden de volgende bepalingen:

- vlaggenmasten en voorzieningen voor verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn;
- erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 3,50 meter hoog zijn.



Artikel 4: enkelbestemming 'Groen':

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de een strook grond met een oppervlakte van 338 m² aan de noordwestzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie toegestaan. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.

Deze bestemming is toegekend aan de gronden om enerzijds een groene buffer tussen het woonzorgcomplex en de woning aan Op de Bies 64 te borgen en anderzijds om te voorkomen dat hier geluidbelastende activiteiten kunnen plaatsvinden die het goede woon- en leefklimaat ter plaatse van voornoemde woning kunnen aantasten.

Artikel 5: enkelbestemming 'Maatschappelijk':

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming worden het woonzorgcomplex en de hierbij behorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Het bouwen van het woonzorgcomplex is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. De goot- en bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven. In dit geval is dit maximaal 6 meter respectievelijk maximaal 8 meter. Binnen het bouwvlak is tevens de aanduiding 'gestapeld' (gs) opgenomen. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' maximaal 32 zorgwoningen zoals gedefinieerd in artikel 1.53 van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Tevens zijn hieraan ondergeschikte multifunctionele vergader-, kantoor- en opslagruimten alsmede gezamenlijke verblijfsruimten ten behoeve van de bewoners toegestaan. Tevens mogen de gronden worden gebruikt voor duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p), die in de noordoostelijke en zuidoostelijke hoek van het plangebied is opgenomen. Tevens zijn verharding, groenvoorzieningen, terrassen, in- en uitritten en nutsvoorzieningen toegestaan binnen deze bestemming.

Ten zuidoosten van het gebouw is de aanduiding 'bijgebouwen' [bg] opgenomen. Dit aanduidingsvlak heeft een oppervlakte van 1.304 m² en dient als zoekgebied voor een eventueel toekomstig bijgebouw behorende bij het woonzorgcomplex. Binnen dit aanduidingsvlak mag één bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m², afgewerkt met een plat dak en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 6: enkelbestemming 'Wonen':

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het westelijke gedeelte van het plangebied. Dit perceel betreft het bestaande woonperceel Op de Bies 64. Met de beoogde uitbreiding van het perceel heeft dit woonperceel in de toekomstige situatie een totale oppervlakte van 2.000 m². De bestemming 'Wonen' is overgenomen conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Schimmert, behoudens de bepalingen die voor het betreffende perceel niet van toepassing zijn.

Binnen deze bestemming is gebruik ten behoeve van wonen, duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie, bed & breakfastvoorziening en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

Artikel 7: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie':

Deze dubbelbestemming is in het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend nog opgenomen ter plaatse van de gronden met de enkelbestemming 'Wonen'. De overige gronden zijn archeologisch vrijgegeven naar aanleiding van het archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn beschreven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.



De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

zoals deze monumenten, vindplaatsen en verwachtingswaarden zijn aangeduid op de kaart 'Archeologische advieskaart', die als bijlage 4 bij de regels is opgenomen.

Archeologische onderzoeksplicht

Bij bodemverstoring met een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 100 m² of meer, dient voorafgaand aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek plaats te vinden.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Beekdaelen wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Omgevingsdialoog

Op 26 juni 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Een kort verslag van deze informatiebijeenkomst is als separate bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Deze vooroverlegreacties zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Naar aanleiding van deze vooroverlegreacties hebben tekstuele aanpassingen in de voorliggende toelichting plaatsgevonden.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2023 tot en met 21 december 2023 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Er is tijdens deze periode één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is echter ook weer ingetrokken (zie paragraaf 5.1 ('Water') van deze toelichting), waardoor deze zienswijze niet is opgenomen bij de stukken.



Bijlage 1 Vooroverlegreacties

