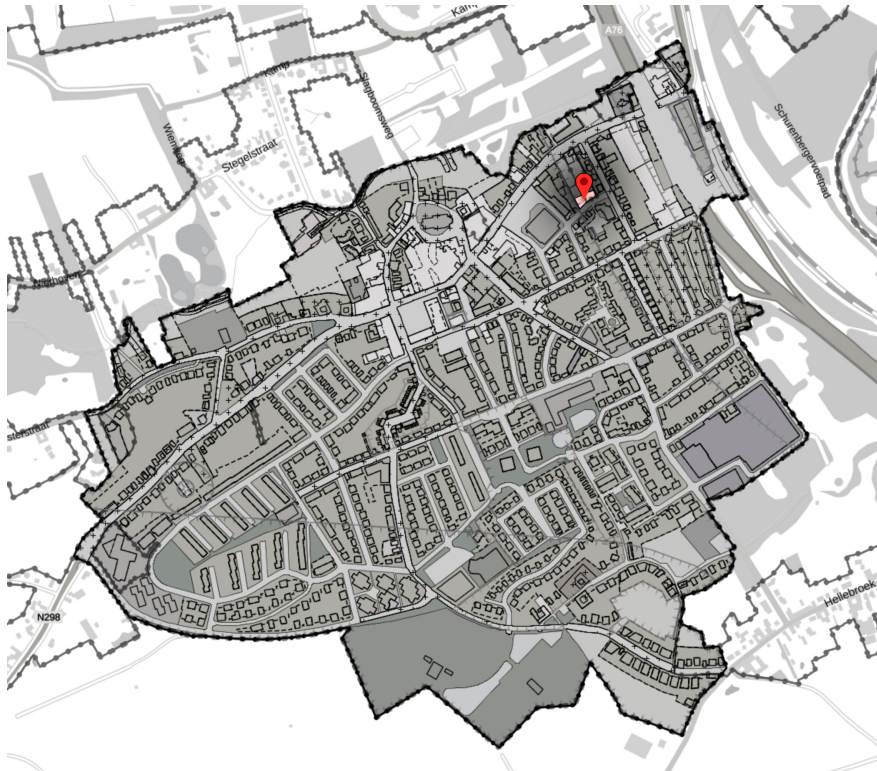


Toelichting
Burg. Beckersstraat 2 t/m 8, Nuth



Datum:
16 mei 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen	4
1.4 Leeswijzer	6
2. Omschrijving project	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Projectbeschrijving	7
2.3 Gebiedsprofiel	8
3. Kaders ruimtelijk beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Vigerend gemeentelijk beleid	13
3.4 Regionaal beleid	13
4. Onderzoek naar planologisch relevante aspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Milieuwetgeving	14
4.3 Leidingen en infrastructuur	18
4.4 Waterhuishouding en watertoets	20
4.5 Archeologie	20
4.6 Natuur en landschap	21
4.7 Wet milieubeheer	21
4.8 Economische haalbaarheid	22
4.9 Duurzaam bouwen	23
5. Conclusie	24
6. Planstukken	25
6.1 Planstukken	25
7. Procedure en overleg	25
7.1 Procedure Wro	25
7.2 Omgevingsoverleg	26
8. Bijlagen	27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op verzoek van Wijen Tegels (hierna: initiatiefnemer) is een Toelichting op het bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van een bouwplan voor het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen op het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Beekdaelen: kadastrale gemeente Nuth sectie C nr. 3120 ged. en sectie C nr 3121 ged. te Nuth.

Op 22 februari 2019 is bij de gemeente Beekdaelen door initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de realisatie van het bouwplan.

Het College van Burgemeester en Wethouders van Beekdaelen heeft op 10 september 2019 besloten in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwplan voor 4 levensloopbestendige woningen.

Gebleken is dat het bouwplan niet aan de vigerende bestemmingsplannen "Kern Nuth" en "Stationstraat 143 Nuth" voldoet op de volgende aspecten:

- Binnen de bestemming 'Centrum' zijn per bouwperceel niet meer woningen toegestaan dan er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het ontwerpbestemmingsplan. Het toevoegen van een extra woning is derhalve niet toegestaan.

Het bouwplan zal middels een bestemmingsplanprocedure afgewikkeld worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen Burgemeester Beckersstraat 10 en de Burg. Cremersstraat 11 te Nuth, op perceel, kadastraal bekend bij de gemeente Beekdaelen, kadastrale gemeente Nuth sectie C nr. 3120 ged. en sectie C nr. 5934 ged.. Het betreft voormalige bedrijfspercelen.

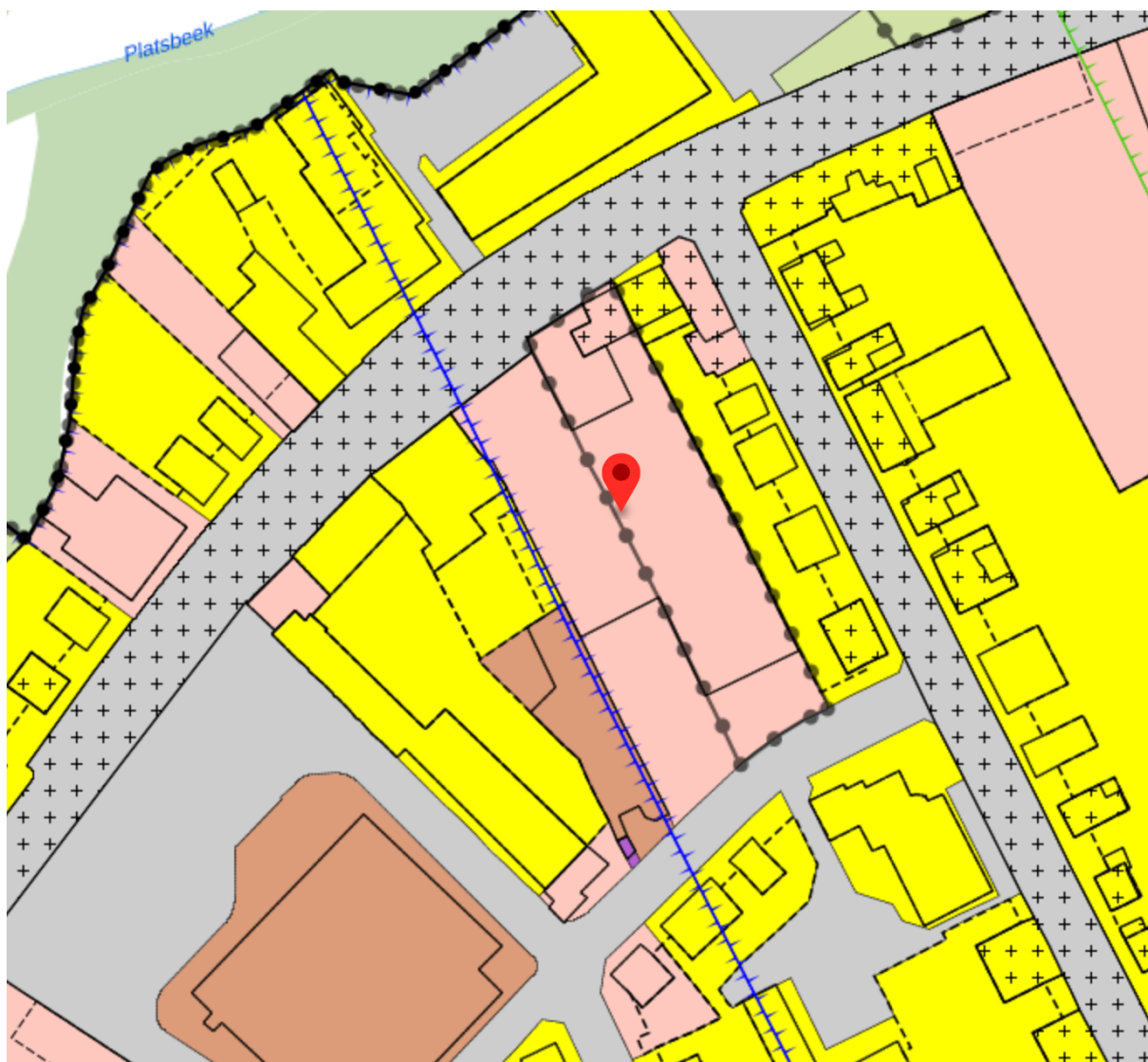


Figuur 1: Situatie met locatieaanduiding en percelen

1.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijkingen

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan. Voor het project geldt het vigerend bestemmingsplan "Kern Nuth", met de hoofdbestemming "Centrum" en de aanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 1". Dit plan is op 5 december 2009 onherroepelijk vastgesteld. En het vigerend bestemmingsplan "Stationstraat 143 Nuth", met de hoofdbestemming "Centrum" en de aanduiding "veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 1". Dit plan is op 29 november 2016 onherroepelijk vastgesteld.

De realisatie van 4 levensloopbestendige woning aan de Burg. Beckersstraat ong. wijkt af van het op dit moment toegestane aantal van 0 woningen. Daarbij wijkt de bebouwing af van de onder 7.2 gestelde bouwregels bij de bestemming "centrum" van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste woningen zijn tevens niet mogelijk, omdat er op de gewenste positie geen bouwvlak aanwezig is.



Figuur 2: Fragment plankaart vigerend bestemmingsplan met perceel tussen Stationstraat en Burg. Beckersstraat

1.4 Leeswijzer

Inhoud conform besluit ruimtelijke ordening:

- I. Betrek in de toelichting alle planologisch relevante aspecten van het project, zodat voor de gemeentelijke besluitvorming inzicht bestaat in de relevante ruimtelijke en functionele aspecten.
- II. Toets het project aan het vigerend en toekomstig gemeentelijk beleid en aan mogelijke belemmeringen.

Voor het opstellen van de toelichting zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- overleg met de gemeente Beekdaelen en de initiatiefnemer;
- het toetsen van de verschillende relevante aspecten voor de gebruikswijziging;
- het opstellen van een toelichting.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1. Inleiding

Hoofdstuk 2. Omschrijving project

Hoofdstuk 3. Kaders ruimtelijk beleid

Hoofdstuk 4. Planologische relevante aspecten

Hoofdstuk 5. Conclusies

Hoofdstuk 6. Procedure

Hoofdstuk 7. Bijlagen

2. Omschrijving project

2.1 Inleiding

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

2.2 Projectbeschrijving

Omschrijving huidige situatie Stationstraat 143-145-147

De voormalige bedrijfsgebouwen, bereikbaar vanuit de Stationstraat, zijn niet meer in gebruik. Eén gebouw is inmiddels gesloopt. Het andere is verbouwd en opgesplitst in meerdere kleine bedrijfsunits. Het achtererf aan de Burgemeester Beckersstraat is niet meer in gebruik en bevindt zich in een slechte staat. De voormalige bedrijfspercelen liggen ingesloten in een woonwijk.

Het gebouw is de enige bedrijfsruimte in een lint van woningen, midden in een woongebied.



Figuur 3: Bestaande bebouwing Burg. Beckersstraat (achter Stationsstraat 143)



Figuur 4: Bestaande bebouwing Burg. Beckersstraat (achter Stationsstraat 145)

Omschrijving bouwplan aan de Burgemeester Beckersstraat

Het bouwplan gaat uit van de realisering van 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen.

De woningen hebben een BVO van 166 m² en zijn bestemd voor het middensegment voor de doelgroep senioren (levensloopbestendig).

De gevelbeelden van het project zijn onderstaand weergegeven.



Figuur 5: Gevelbeelden

2.3 Gebiedsprofiel

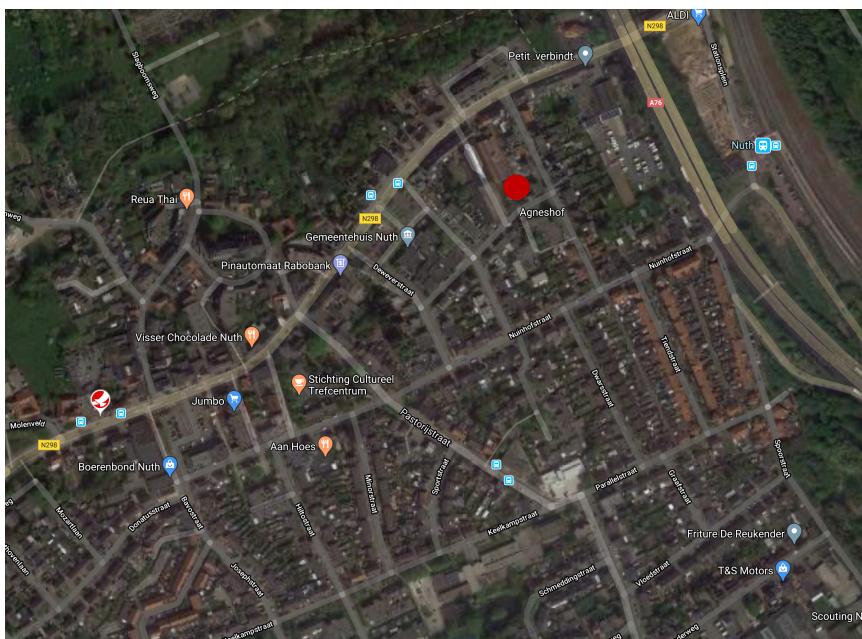
Begrenzing

Het project is gesitueerd nabij het centrum van Nuth. De directe omgeving langs de projectlocatie betreft lintbebouwing. De Burg. Beckersstraat is een verkeersluwe straat, parallel aan de Stationstraat N298, waar voornamelijk een woonfunctie waar te nemen is.

Het plangebied tussen Burg. Beckersstraat 10 en Burg. Cremersstraat 11 heeft een voormalige bedrijfsfunctie.

Huidig grondgebruik in de omgeving van het initiatief

Door de jaren heen worden, aan de hand van gemeentelijk beleid, detailhandel en horeca steeds meer gecentraliseerd in de kern, waardoor door de transformatie en herontwikkeling het aandeel wonen steeds groter wordt.



Figuur 6: Luchtfoto omgeving met projectlocatie (bron: Google)

Stedenbouwkundige inpassing en ruimtelijke inpassing

Het te realiseren project is gesitueerd in een woonwijk. Het toestaan van de woonfunctie langs de Burg. Beckersstraat kan als functioneel passend beschouwd worden. Overige functies worden bij voorkeur gecentraliseerd in het stadscentrum.

Om de achterkant-situatie op te lossen aan de Burg. Beckersstraat is een passende invulling gezocht. De straat wordt grotendeels gekenmerkt door bestaande woningen. Verder is er vraag om voor ouderen dichtbij het centrum woonruimte te voorzien. Vanuit deze karakteristiek en vraag is een invulling van een viertal levensloopbestendige woningen op zijn plaats.

In overleg met de gemeente Beekdaelen (principeakkoord d.d. 10-09-2019) en de bewoners aan de Burg. Cremersstraat, is ervoor gekozen om de 4 woningen uit te voeren in 1 laag met kap. Op die manier blijft de privacy en het uitzicht van de woningen aan de Burg. Cremersstraat behouden. Daarnaast sluit deze typologie aan bij de doelgroep: levensloopbestendige patiowoningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het bouwplan verantwoord geacht in het straatbeeld en de omgeving. De Burg. Beckersstraat kent een gevarieerd gevelbeeld, met verschillende hoogtes en kapconstructies, in verschillende richtingen. De toetsing aan de overige planologische aspecten zal in hoofdstuk 5 beschreven worden.

Het toevoegen van woningen kan alleen indien de hiertoe bevoegde commissie in het kader van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een positief advies afgeeft en er een financiële compensatie wordt betaald.

3. Kaders ruimtelijk beleid

Voor een beoordeling van het initiatief is het noodzakelijk in te gaan op het vigerend beleid. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het Rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg), het vigerend bestemmingsplan en overige relevante beleidsplannen van de gemeente Beekdaelen.

3.1 Rijksbeleid

Voor het plangebied is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het NOVI-gebied Zuid Limburg van belang.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister van binnenlandse zaken en koninkrijkrelaties vastgesteld. Met deze visie geeft het Rijk het perspectief op Nederland van 2050: In 2050 zijn de Parijse klimaatdoelstellingen gehaald zoals een bijna klimaat neutrale samenleving en een volledig circulaire economie. Het woningbestand is gevarieerd en verduurzaamd. (De opgave betreft het toevoegen van ca. 900.000 woningen). Natuur inclusieve ontwikkeling is de norm. Onze landschappen, ons cultureel erfgoed, onze nationale parken en ook de karakteristieke verschijningsvorm van onze dorpen en steden bepalen in 2050 net als nu de identiteit.

Er zijn 4 prioriteiten:

- 1) Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie. Dit betekent o.a. tegengaan van droogte door (regen)water in het gebied vast te houden en een ruimtelijk goede inpassing van de energie-infrastructuur.
- 2) Duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel. Investerings moeten ten goede komen aan de ambities van de lange termijn: verduurzaming en versterking ruimtelijke kwaliteit.
- 3) Sterke en gezonde steden en regio's. Woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuur inclusief. Het groen binnen het stedelijk gebied wordt versterkt en de aansluiting met groen buiten het stedelijk gebied verbeterd.
- 4) Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Hier ligt de nadruk op het creëren van kringlooplandbouw in evenwicht met de natuur.

De visie is gericht op het creëren van meer omgevingskwaliteit. De NOVI hanteert drie afwegingsprincipes:

- 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal,
- 3) afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI is gebaseerd op een nieuwe aanpak: integraal en samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het rijk. Zo heeft het rijk leidende principes voor RES-sen met richting aan decentrale keuzes (voorkeur voor benutting daken, dan clustering langs corridors). Het rijk geeft ook richting aan de verstedelijking, waarbij vooral het bestaand stedelijk netwerk van Nederland wordt benut.

De visie gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, dat is uitgewerkt in programma's (zoals 'Verstedelijking en Wonen', 'Nationaal programma Regionale energie strategie' 'Nationaal Milieuprogramma' en 'Actieprogramma Ruimtelijk Ontwerp'

Per landsdeel is/wordt er een Omgevingsagenda opgesteld, waarin het voor dat landsdeel van toepassing zijnde beleid tot uiting komt. Deze agenda is adaptief in de tijd. Beekdaelen ligt binnen het landsdeel Zuid. In de omgevingsagenda voor Zuid-Limburg zal de beleidskeuze om internationale samenwerking te bevorderen voor onderwijs, economie, wonen, infrastructuur en klimaatadaptatie verder worden uitgewerkt. Van de gezamenlijke overheden wordt een gezamenlijke integrale gebiedsgerichte ontwikkelstrategie verwacht.

Binnen de landsdelen kan een gebiedsgerichte aanpak nodig zijn met een meerjarig commitment waarvoor binnen de NOVI-gebieden gebiedsagenda's worden opgesteld en regio-deals worden gesloten. Per NOVI-gebied wordt een integrale investeringsstrategie opgesteld.

NOVI-gebied Zuid-Limburg

Zuid-Limburg, ook wel Parkstad Limburg genoemd, is één van de 8 NOVI-gebieden. In november 2020 is een eerste aanpak gepresenteerd. Zuid-Limburg wordt hierin neergezet als een aantrekkelijke regio met florerende bedrijven, maar met een beperkte bereikbaarheid en arbeidskrachten. Zuid-Limburg kenmerkt zich door een heuvellandschap met sfeervolle dorpen en levendige steden met een hoge dichtheid aan cultureel erfgoed. Daarentegen is de leegstand groter dan elders en zijn er in verschillende wijken in de steden hardnekkige gezondheidsachterstanden.

Het 5 sterren landschap, de toeristische trekker, staat onder druk van de zonnevelden, windmolens en schaalvergroting in de landbouw.

Er is potentie om uit te groeien tot een euroregio. Daarvoor wordt gestreefd naar een circulaire grensoverschrijdende economie, betere verbindingen met de omliggende regio's (Nordrhein-Westfalen, Vlaanderen en Wallonie), goed ingepaste energievoorzieningen, een bijzonder aantrekkelijke omgeving voor wonen/werken/toerisme.

De gemeente Beekdaelen ligt binnen de Groene Long. Centraal staat het ruimte bieden aan de economie van het landelijk gebied in balans met opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie, verbetering waterkwaliteit en versterking biodiversiteit. Wonen en leven in een groene gezonde oase vraagt om verdere transformatie van de woningmarkt gericht op kleinschaligheid.

Huidige wetgeving

Tot in ieder geval 1 januari 2022 blijft de huidige Wet ruimtelijke ordening met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. Volgens het Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden gemotiveerd op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen beschikt het Rijk, op basis van de Wro over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand bebouwd en stedelijk gebied via een inbreiding middels nieuwbouw. Bij het project zijn geen rijks-belangen in het geding.

De ladder voor duurzame verstedelijking is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Er worden 4 woningen toegevoegd. Met minder dan 10 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling binnen in de jurisprudentie bepaalde marges en hoeft niet aan de ladder te worden getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast is een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen.

Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

Onderhavig plan voorziet in vier levensloopbestendige wooneenheden binnen bebouwd gebied. Dit is in lijn met de POVI. Daarnaast sluit het initiatief aan het regionaal en gemeentelijk beleid zoals blijkt uit paragraaf 3.3. en 3.4. Het planvoornemen is daarmee in overeenstemming met de POVI.

Het plan voorziet in de realisatie van 4 woningen op een voormalige bedrijfslocatie in een woonwijk. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn niet meer in gebruik en geven een rommelig beeld in het door woningen omgeven gebied nabij het centrum van Nuth. Het toevoegen van de woonfunctie kan als functioneel passend worden beschouwd en levert een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op. Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan niet belemmerd wordt door de beleidskaders van de provincie Limburg.

3.3 Vigerend gemeentelijk beleid

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de vigerende bestemmingsplannen en de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg 2016.

Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen "Kern Nuth" en "Stationstraat 143 Nuth" kennen voor de locatie de bestemming "Centrum" (artikel 7) en de regels behorend bij deze bestemming. Het bouwplan is op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet toegelaten vanwege de toevoeging van 4 woningen.

Vitale Kernen

De woonkernen in de gemeente Nuth hebben allemaal een eigen karakter. De kwaliteiten van Nuth als woongemeente zijn het dorpse gemeenschapsgevoel, het kleinschalige groene karakter, de nabijheid van het Heuvelland en het goede aanbod aan grootstedelijke voorzieningen in de omgeving. De ambitie is om de woongebieden sterker te verankeren met het omliggende groen, de kwaliteit van de woningen en woongebieden te verhogen en de unieke, onderscheidende kwaliteiten van elke kern meer te tonen. Kwaliteit, duurzaamheid, energiezuinigheid, betaalbaarheid en flexibiliteit van de woningvoorraad staan voorop. Nuth wil haar aantrekkingskracht versterken voor mensen die graag landelijk willen wonen, maar wel dichtbij (groot)stedelijke voorzieningen en werk. In 2025 willen we qua woonaantrekkelijkheid bovengemiddeld scoren in de regio. De gevarieerde samenstelling van de bevolking is daarbij belangrijker dan aantallen.

Het bouwplan zal middels een bestemmingsplanprocedure afgewikkeld worden.

3.4 Regionaal beleid

Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Het bouwplan is behandeld in de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van 1 april 2021. De commissie heeft besloten om het project van 4 levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de regionale woningmarktprogrammering, onder voorwaarde van de criteria conform de beleidsregel "Ruim baan. Voor goede woningbouwplannen 2021", zoals door de gemeenteraad van Beekdaelen vastgesteld in de openbare vergadering van 9 februari 2021. (bijlage 1)

Met deze beleidsregel wordt beleidsafpraak VI uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg voor goede plannen losgelaten. Goede woningbouwplannen hoeven niet meer te worden gecompenseerd.

4. Onderzoek naar planologisch relevante aspecten

4.1 Inleiding

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

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

- milieuwetgeving (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- leidingen, infrastructuur en parkeren;
- waterhuishouding en watertoets;
- natuur en landschap, met flora- en faunatoets;
- economische uitvoerbaarheid.

4.2 Milieuwetgeving

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Voor de realisering van het bouwplan is door M&A bodem & asbest b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, d.d. 10-12-2019, rapportnummer 219-NSt143-vo-v1.

Vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan. Het uitgevoerde bodem onderzoek is als bijlage 2 ingesloten.

Geluid

Wanneer in een ruimtelijk plan nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in geluidzones van railtrajecten, wegen en/of industrieterreinen worden gerealiseerd, eist de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestische onderbouwing naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) ten gevolge van de omliggende spoor- en verkeerswegen en/of gezondeerde industrieterreinen (industrialawaai).

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures te worden gevolgd.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3) naar de optredende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van de nieuw te bouwen woningen (gelegen aan de Burgemeester Beckersstraat te Nuth). Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een of meerdere nieuwe woningen in de buurt van bestaande wegen in het kader van de Wet Geluidhinder. Het onderzoek is noodzakelijk omdat de locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Stationstraat en de rijksweg A76. Indien van toepassing worden eventuele - in de nabijheid gelegen - andere wegen in het onderzoek meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Resultaten onderzoek wegverkeerslawaaï:

Uit het onderzoek is gebleken, dat - ten gevolge van het wegverkeer - de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de voorgevel van 3 woningen wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A76. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wet Geluidhinder). Ten gevolge van de overschrijding op de gevels van het appartementengebouw dient een hogere waarde procedure te worden gevolgd ten gevolge van het wegverkeer op de rijksweg A76.

Aangezien maatregelen aan de bron en afschermende voorzieningen als niet realistisch beschouwd kunnen worden, dient ten gevolge van de overschrijding op de gevels van de woningen een hogere waarde procedure te worden gevolgd. De totale, cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 52 dB (zonder aftrek). Bij een geluidbelasting van 52 dB kan - met inachtneming van de eis uit het Bouwbesluit (afdeling 3.1) - een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd.

Een nader akoestisch onderzoek naar het gevelgeluidniveau in de woningen wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het project akoestisch niet belemmerd wordt.

Installatiegeluid

Er is een akoestisch onderzoek (bijlage 4) uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting ten gevolge van het installatiegeluid veroorzaakt door installaties, die buiten staan opgesteld. Het betreft 4 warmtepompen voor warmte- en/of koude opwekking. Op basis van hoofdstuk 3 - Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid – van het Bouwbesluit is het onderhevige project getoetst op: Afd. 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties (Nieuwbouw)

Op basis van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar},L_T) is bepaald welk bronvermogen nog is toegestaan voor de warmtepompen, waarbij nog net wordt voldaan aan de gestelde grenswaardes. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gerekend met de cumulatieve bronnen. Op basis van de eis mag het geluiddrukkniveau op 1,5 meter niet hoger zijn dan 40 dB(A) en mag ook het geluiddrukkniveau op de te openen delen niet hoger zijn dan 40 dB(A).

Variant A: Warmtepomp op maaiveld geplaatst.

Bij een maximaal toegestaan bronvermogen van 62 dB(A) wordt bij alle woningen nog net voldaan aan de eis van maximaal 40 dB(A) op de erfgrens. Het geluiddrukkniveau ten gevolge van de warmtepompen afzonderlijk ter plaatse van de te openen delen van woningen op aangrenzende percelen voldoet eveneens aan de eis.

Variant B: Warmtepomp op het dak geplaatst.

Om te kunnen voldoen aan de eis van maximaal 40 dB(A) op de erfgrens dient het bronvermogen van de warmtepompen op kavel 1 en 2 te worden gemaximeerd tot 62 dB(A). Voor de warmtepompen op kavel 3 en 4 is het maximaal toegestaan bronvermogen 60 dB(A).

Op enkele plaatsen ter hoogte van ca. 4,8 m is het geluiddrukkniveau hoger dan de toegestane waarde van 40 dB(A). Gelijker tijd is het geluiddrukkniveau op 1,5 m hoogte 40 dB(A), waardoor voldaan wordt aan de eis.

Het geluiddrukkniveau ten gevolge van de warmtepompen afzonderlijk ter plaatse van de te openen delen van woningen op aangrenzende percelen voldoet eveneens aan de eis.

Indien gekozen wordt voor een warmtepomp met een silent modus mag worden uitgegaan van een maximaal bronniveau dat 5 dB hoger is, dan het hierboven benoemde bronniveau.

Indien gekozen wordt voor een warmtepomp, die niet aan dit bronvermogen kan voldoen, dienen geluid reducerende maatregelen te worden genomen, waarmee wel wordt voldaan aan de bovengenoemde waarden.

Milieuzonering

Om voorliggende herziening van het bestemmingsplan te kunnen doorvoeren zal aangetoond moeten worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Woningen zijn geluidgevoelig en kunnen een belemmering vormen voor de huidige bedrijfsvoering van bestaande bedrijven. Om die reden is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waaruit blijkt of bestaande rechten van bedrijven door de komst van de woningen mogelijk geschaad kunnen worden. In het licht daarvan is een quickscan (bijlage 3) uitgevoerd naar de relevante bedrijven in de omgeving op basis van beschikbare informatie en richtafstanden zoals deze opgenomen zijn in de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Op basis van de uitgevoerde quickscan bedrijven en milieuzonering wordt geconcludeerd dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen onderzoek gedaan hoeft te worden naar de geluidimmissie ter plaatse van de nieuwe geluidgevoelige gevels van het her te bestemmen pand. Hierbij is de maximale invulling (kinderdagverblijf) met betrekking tot het milieuaspect geluid, voor het naastgelegen pand met een maatschappelijke functie in ogenschouw genomen. Door de afschermende werking van het pand ten opzichte van het plangebied zal de geluidbelasting ten gevolge spelende kinderen op het buitenterrein van het naastgelegen kavel minimaal zijn.

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering, ook niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). Het bouwplan voor 4 woningen zal als ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien hier dus sprake is van een klein project hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen, zoals transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Op bovenstaande categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor transport over weg, water en spoor staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs), die op termijn vervangen zal worden door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid' (Btev).

Het beleid met betrekking tot het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is het beleid beschreven inzake buisleidingen.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats onbeschermd aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR.

Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Voor elke significante verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied dient verantwoording afgelegd te worden, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering in de besluitvorming betrokken is.

Aan de Burgemeester Beckersstraat in Nuth wordt de ontwikkeling van vier levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt middels een herziening van het bestemmingsplan. In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling is toetsing aan het aspect externe veiligheid vereist. Er dient namelijk beschouwd te worden of in de omgeving van de projectlocatie risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde woningbouw en of deze risicobronnen geen onaanvaardbare risico's voor de toekomstige bewoners tot gevolg hebben. In bijlage 5 wordt invulling gegeven aan deze toetsing.

Deze notitie is als volgt opgebouwd. In paragraaf 2 is het wettelijk toetsingskader voor externe veiligheid beschreven. In paragraaf 3 wordt ingegaan op de aanwezige risicobronnen in de omgeving en wordt getoetst in hoeverre deze bronnen risico's opleveren voor de toekomstige bewoners van het plangebied. Uit deze toetsing volgt dat een verantwoording van het groepsrisico is benodigd vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van enkele risicovolle transportassen. In paragraaf 4 is deze verantwoording opgenomen.

Paragraaf 5 bevat tot slot de conclusie:

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen in de omgeving. Evenmin ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding of vaarweg. Wel is het gelegen binnen het invloedsgebied van de wegen N298 en A76 en de spoorweg Sittard aansl. – Herzogenrath (D). In verband hiermee is in paragraaf 4 van de bijlage invulling gegeven aan de benodigde beperkte verantwoording van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. In het kader van het bestemmingsplantraject dient advies te worden gevraagd aan de veiligheidsregio.

4.3 Leidingen en infrastructuur

Leidingen

Op het perceel zijn geen kabels en leidingen aanwezig, behoudens die in de bestaande bebouwing aanwezig zijn.

Het bouwplan wordt niet belemmerd door kabels en leidingen.

Infrastructuur

De huidige ontsluiting van het bedrijfsgebouw vindt plaats via een uitrit aan de voorzijde van het pand aan de Stationstraat. Daarnaast wordt de uitrit aan de Burg. Beckersstraat 14 gebruikt om het achtererf van nr. 143-145 en de bijbehorende bedrijfsruimte te bereiken. De gebruikers bereiken het pand per auto, fiets of te voet.

Initiatiefnemer is eigenaar van beide, kadastraal bekend bij de gemeente Beekdaelen: kadastrale gemeente Nuth sectie C nr. 3120 ged. en sectie C nr. 5934 ged. te Nuth.

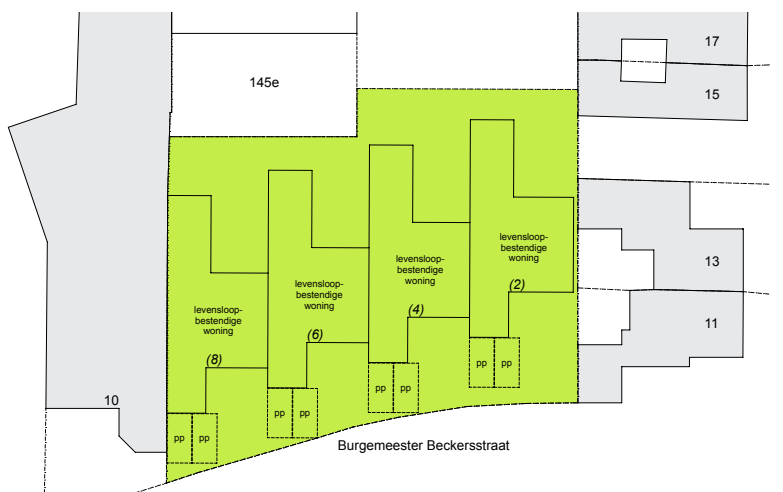
In de nieuwe situatie komt de inrit naar het bestaande bedrijfsgebouw te vervallen.

De woningen aan de Burg. Beckersstraat ong. hebben allen een achtertuin.

Parkeren

De gemeente Beekdaelen bepaald de parkeernormen op basis van de "CROW-publicatie 182" (parkeercijfers basis voor parkeernormering). Voor woningen algemeen hanteert deze publicatie een norm van 2 parkeerplaatsen.

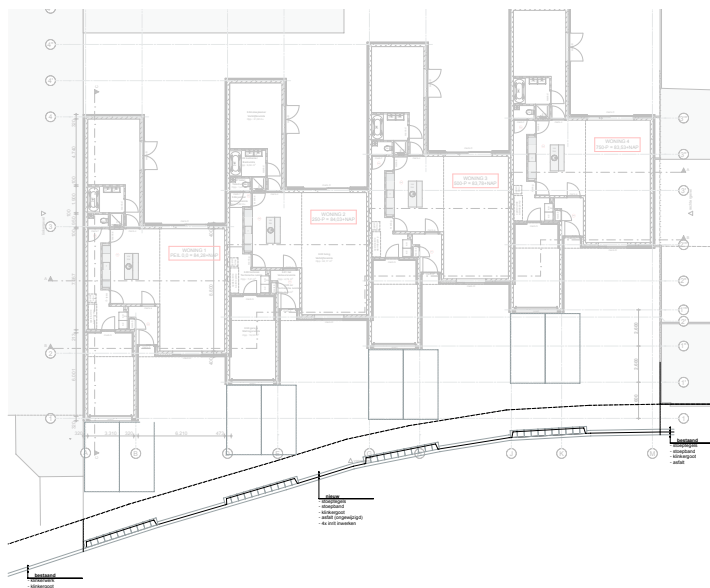
Iedere woning heeft op het eigen terrein 2 parkeerplaatsen. Het projectplan zal met de komst van 4 levensloopbestendige woning geen negatieve invloed hebben op de infrastructuur en het parkeren ter plaatse.



Figuur 7: twee parkeerplaatsen op eigen terrein

Inrichting publieke ruimte

In de huidige situatie betreft de gehele strook tussen het trottoir bij Burgemeester Beckersstraat 10 en het trottoir bij Burgemeester Cremersstraat 11 een verlaagde verharding van betonklinkers, waarop brede inritten vanuit de huidige bedrijfsbestemming uitkomen. In de nieuwe situatie ontstaat een lint van woningen, waarbij het trottoir vanuit de Burgemeester Cremersstraat 11 zal worden doorgezet tot de huidige inrit t.p.v. de bibliotheek. Deze inrit blijft behouden. Ter plaatse van de 4 inritten van de nieuwe woningen worden deze ingewerkt in de trottoirband.



Figuur 8: inrichtingsplan publieke ruimte

4.4 Waterhuishouding en watertoets

In het kader van het POL 2014 is het plangebied gelegen binnen een “bufferzone verdrogingsgevoelige natuurgebieden”. Er is bepaald dat regulering dient plaats te vinden van alle grondwateronttrekkingen binnen de bufferzones verdrogingsgevoelige natuurgebieden en van alle grondwateronttrekkingen buiten deze zones groter dan 10 m³ per uur. In de uitvoeringsregels met betrekking tot grondwater dienen de provinciale instructies in acht te worden genomen.

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. Bij de afkoppeling van het hemelwater van het riool wordt de volgende voorkeursvolgorde gebruikt: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op riolering. De gehele gemeente Nuth is gelegen binnen een infiltratiegebied. In het POL is het streven vastgelegd om te komen tot afkoppeling van verhard oppervlak van het riool op nieuwbouwlocaties binnen infiltratiegebieden van minimaal 80%. Voor bestaande bebouwing is een inspanningsverplichting opgenomen gericht op het bereiken van minimaal 20% afkoppeling in 2020.

De gemeente Beekdaelen hanteert een opvangcapaciteit van 35 mm per m² verharding en bebouwing. De riool- en hemelwateraansluiting dienen van elkaar te worden losgekoppeld zodat afvalwater en regenwater volledig van elkaar gescheiden zullen zijn. Een overloopconstructie zou op de riolering moeten plaatsvinden aangezien er geen mogelijkheden zijn om deze overloop over het ‘eigen’ maaiveld/een laagte of op open water in de buurt te laten plaatsvinden. De overloop dient te worden voorzien van een vertraging, volgens advies gemeente Beekdaelen. De gemeente zal dit bepalen op het moment dat de huisaansluitingsaanvraag wordt ingediend.

Het schoon hemelwater wordt opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd in infiltratiekragen, met een capaciteit van 35mm/m². In totaal wordt 803 m² overkapt en verhard. De capaciteit van de infiltratiekragen is 28,1 m³, met een overstort op het gemeentelijk riool.

4.5 Archeologie

Voorliggend plan voor de bouw van 4 levensloopbestendige woningen aan de Burg. Beckersstraat is gelegen in “waardecategorie 3, Middelhoge verwachtingswaarde”, volgens de op 10 sept 2013 door de raad vastgestelde Archeologische verwachtingskaart. Volgens de beslistabel is voor bodemverstoring dieper dan 0.4 meter én groter dan 2.500 m² een bureauonderzoek nodig iom de regioarcheoloog. Gezien de perceelgrootte is dit niet aan de orde.

4.6 Natuur en landschap

De projectlocatie is thans bebouwd. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt, dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied. Gezien de omvang en aard van de locatie is het aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn. Tegen het bouwplan bestaat op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

Stikstof

Een stikstofonderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen er geen significantie toename is van de stikstofdepositie. Voor de realisering van het bouwplan en de sloop van de bestaande bebouwing is door M&A omgeving b.v. een aeriusberekening uitgevoerd, d.d. 16-06-2020.

Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van de woning. De uitgevoerde aeriusberekening is als bijlage 6 ingesloten.

4.7 Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

1. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
2. Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
3. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C van het Besluit m.e.r. is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ad 1. Wet natuurbescherming

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op omringende Natuurgebieden op voorhand uitgesloten. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van de Wet natuurbescherming.

Ad 2. en 3. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Er is sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plicht, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage, er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D 11.2 kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorgesteld plan is een activiteit die niet in onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen. Met de ontwikkeling van 4 woningen blijft de ontwikkeling ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer en een oppervlakte van 100 hectare of meer). Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

4.8 Economische haalbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in artikel 6.12, eerste lid, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

De voorgenomen ontwikkeling, de bouw van vier grondgebonden levensloopbestendige woningen, betreft een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder a van de Wro. In het kader van het kostenverhaal zal tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

4.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen.

Voorliggend plan voldoet aan de BENG-norm.

In het vervolgtraject is er extra aandacht voor verduurzaming. De voormalige gemeente Nuth vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket. De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen. Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen, die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Betekenis voor dit project:

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5. Conclusie

In de voorliggende toelichting zijn de specifieke omstandigheden beschreven en de mogelijke belemmeringen onderzocht van het bouwplan voor het realiseren van 4 levensloopbestendige woningen op het adres Burg. Beckersstraat ong. te Nuth.

De ruimtelijke en functionele aspecten van het plan leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van Rijk en provincie zoals o.a. opgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de aanvullingen hierop.

Ten aanzien van de gemeentelijke beleidskaders kan gesteld worden dat het bouwplan aansluit op de gemeentelijke beleidslijn om medewerking te verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, waarbij primair wordt ingezet op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst. Vanuit de vigerende gemeentelijke beleidskaders moet geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan voor het toekomstig gebruik en dat deze goed inpasbaar en verenigbaar is met de andere aanwezige belangen in het gebied.

Ook vanuit de overige planologisch relevante aspecten zijn er op basis van deze toelichting geen ruimtelijke en/of milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de realisering van het plan.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is tevens gewaarborgd.

6. Planstukken

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

7. Procedure en overleg

7.1 Procedure Wro

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De volledige procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving voorbereiding** ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Omgevingsoverleg

Overleg direct aanwonenden

Met de direct aanwonenden is reeds meermaals overleg geweest. Onderstaand de verslaglegging.

15-10-2019

Verzoek om informatie op basis van Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

16-10-2019 / 30-10-2019

Terugkoppeling opdrachtgever - gemeente om in gesprek te komen met aanvrager informatie.

Afspraak ingeplant met aanvrager (Burgemeester Cremersstraat 11) en diens burens (Burgemeester Cremersstraat 13).

14-11-2019

Bespreking met toelichting van het voor vooroverleg ingediende plan (d.d. 03-05-2019v3.1).

Uit bespreking kwam verzoek naar voren om:

- Het verspringen van de woningen naar achteren te versterken. Zodat aangrenzende woning verder naar achter ligt.
- De peilen van de woningen mee te laten verspringen met het bestaande maaiveld / weg. Zodat aangrenzende woning lager ligt.

25-03-2020

Communicatie over Fase 1 geweest en stukken toegezonden, waarin aangegeven dat voorgaande punten zijn verwerkt.

Kennisgeving directe omgeving

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken, zullen de omwonenden door opdrachtgever worden geïnformeerd over de plannen en de procedure. Hierin worden meegenomen:

- Burgemeester Beckersstraat 5, 7 en 9;
- Burgemeester Cremersstraat 11, 13 en 15.

8. Bijlagen

Bij deze toelichting zijn de onderstaande bijlagen opgenomen:

Bijlage 1: Besluitenlijst, 01-04-2021, Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek, 10-12-2019, M&A bodem & asbest b.v.

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï en milieuzonering, 26-08-2021, Jacobs Ingenieurs

Bijlage 4: Notitie installatiegeluid, 13-05-2022, Jacobs Ingenieurs

Bijlage 5: Notitie externe veiligheid, 03-12-2020, BRO

Bijlage 6: Aerijsberekening, 16-06-2020, M&A omgeving b.v.