vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied ... 3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen ... 4
1.4 Bij het plan behorende stukken ... 5
1.5 Leeswijzer ... 5

2 Beschrijving plangebied **7**

3 Beleidskader **9**
3.1 Europees en Rijksbeleid ... 9
3.2 Provinciaal beleid ... 12
3.3 Regionaal beleid ... 15
3.4 Gemeentelijk beleid ... 16

4 Planbeschrijving **19**

5 Milieuaspecten **20**
5.1 Waterhuishouding ... 20
5.2 Milieu ... 20
5.3 Archeologie ... 23
5.4 Ecologie en stikstof ... 23
5.5 Kabels en leidingen ... 24

6 Het plan **25**
6.1 Feitelijke planopzet ... 25
6.2 Juridische planopzet ... 25

7 Uitvoerbaarheid **28**
7.1 Economische uitvoerbaarheid ... 28
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 28

8 Handhavingsparagraaf **29**

Bijlage 1 Reactie vooroverleg ... 30
Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen ... 31

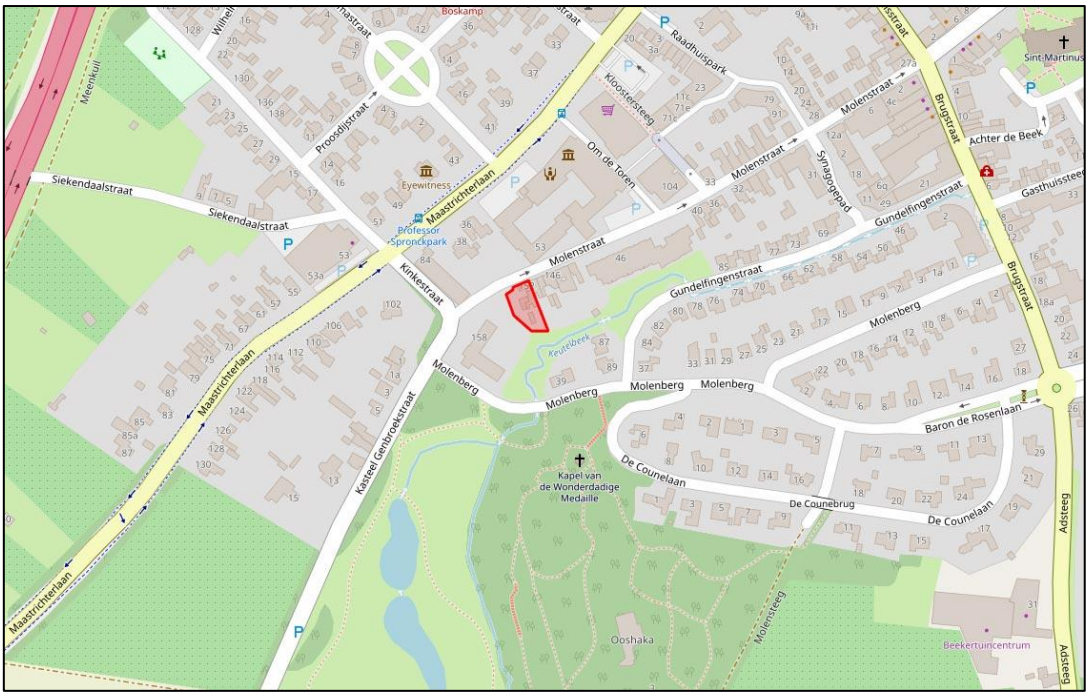
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners van een woning gelegen aan de Molenstraat 152 hebben het achterliggende perceel en woning op het adres Molenstraat 154 aangekocht en bij hun eigen woning betrokken. Hiermee hebben ze één woning aan de woningvoorraad onttrokken. Daarmee komt de initiatiefnemer in aanmerking voor trekkingsrechten in het kader van de beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven (2019)'. De betreffende percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' reeds bestemd tot 'Wonen'. De samenvoeging van de woningen dient middels de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan juridisch-planologisch te worden vastgelegd. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het reeds bestaande gebruik. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging
Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Beek. Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie F, nummers 4031, 4032, 4033, 4034 en 4035 (lokaal bekend Molenstraat 152 en 154). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 842 m². Op het onderstaande kaartje is het plangebied aangeduid:



Locatie plangebied

Het plangebied betreft de meest zuidelijk gelegen woonpercelen aan de Molenstraat. Ten oosten van het plangebied liggen nog vijf woningen die geschakeld zijn met Molenstraat 152.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Kern Beek'
Het plangebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 26.04.2012).

Bestemming 'Wonen'
In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in woningen, waarbij het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak toegestaan alsmede parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut. Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het toestaan van aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak en aan huis gebonden bedrijven.

Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kern Beek' is de huidige bedrijfsbestemming van het plangebied aangegeven binnen de rode omlijning:

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Beek'

Naast de bestemming 'Wonen' is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde) en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde). Concreet houdt deze regeling in dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter én groter dan 250 m² (Waarde – Archeologie 1) en dieper dan 0,30 meter én groter dan 2.500 m² (Waarde – Archeologie 3) archeologisch onderzoek noodzakelijk is dan wel aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord.

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

Tevens ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Deze aanduiding dient voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte

Bestemmingsplan 'Parkeren'
De gemeente Beek heeft d.d. 08.11.2018 het bestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld om de toepassing van parkeernormen Beek 2018 gemeentebreed te laten gelden. Deze parkeernormen zijn, zoals bedoeld in het bestemmingsplan 'Parkeren', in dit bestemmingsplan overgenomen. Echter, omdat geen sprake is van een uitbreiding van het aantal woningen als gevolg van dit plan is de parkeernorm op dit plan niet van toepassing. Als gevolg van dit plan worden twee woningen worden samengevoegd, waardoor de parkeerbehoefte kleiner wordt.

Voorbereidingsbesluit Detailhandel
De gemeenteraad van Beek heeft op 25 juni 2020 het voorbereidingsbesluit 'Detailhandel' genomen teneinde de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de balans- en concentratiegebieden te voorkomen. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan geen betrekking heeft op detailhandel, kan dit verder buiten beschouwing worden gelaten.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). 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.0888.BPMOLENSTRAAT15221- (met hierachter de status van het plan);
- 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 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de 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. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

1.5 Leeswijzer

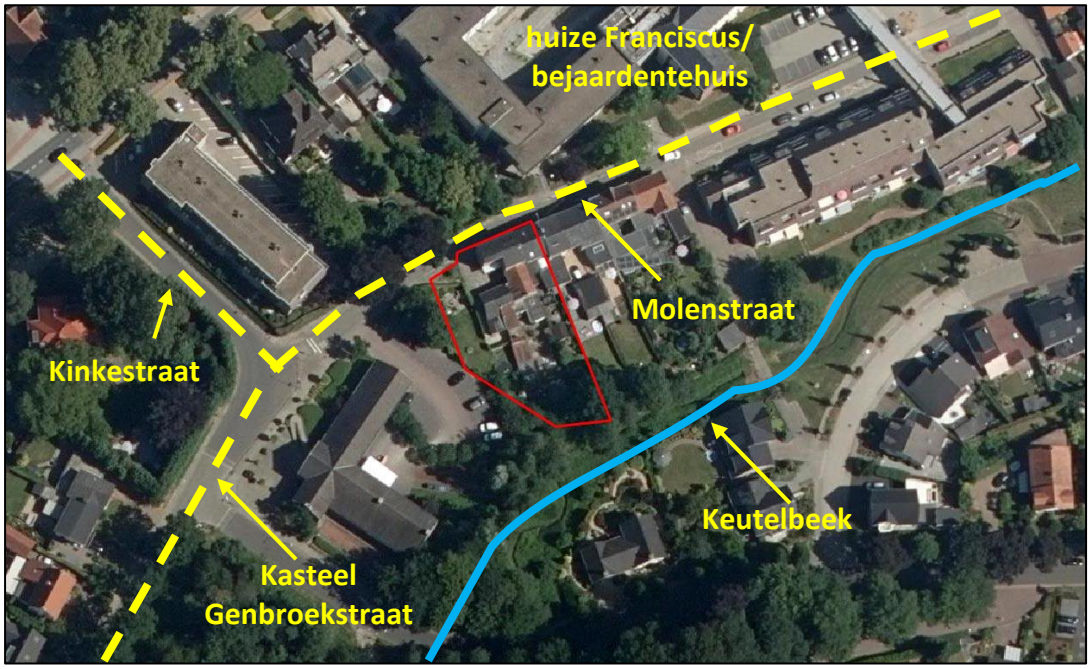
De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Beek aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. Het plan is in hoofdstuk 4 van deze toelichting uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de

bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf.

2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat 152-154 te Beek. Het betreft twee woningen in een overwegend woongebied dat wordt gekenmerkt door - hoofdzakelijk - aaneengesloten eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap, waarbij de kaprichting parallel aan de weg verloopt. De woning aan de Molenstraat 152 maakt deel uit van een gesloten bouwblok dat gesitueerd is Molenstraat, de woning met huisnummer 154 ligt niet aan de weg zelf, maar ligt op een perceel achter Molenstraat 152.

Het pand aan de Molenstraat 152 is in 1900 gebouwd, het pand Molenstraat 154 in 1870. Vanuit het zuidwesten gezien zijn de woningen de eerste panden met een woonbestemming. Aan de overzijde van De Molenstraat ter plaatse van het plangebied liggen de tuinen van woningen gelegen aan de Maastrichterlaan. Verder naar het oosten ligt aan de overzijde het huize Franciscus/bejaardentehuis. Ten westen van het plangebied, Molenstraat 158, is een kinderopvang gevestigd. Ten zuiden van het plangebied stroomt de Keutelbeek. Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Luchtfoto plangebied

De onderstaande foto's geven een impressie van het pand aan de straat- en achterzijde:

Woning Molenstraat 152

(voormalige zelfstandige) Woning Molenstraat 154

De Molenstraat betreft een eenrichtingsstraat die vanaf de Kinkestraat / Kasteel Genbroekstraat te bereiken is. Schuin tegenover het plangebied ligt huize Franciscus/bejaardentehuis.

Molenstraat 152 kijkend naar het westen

huize Franciscus/bejaardentehuis

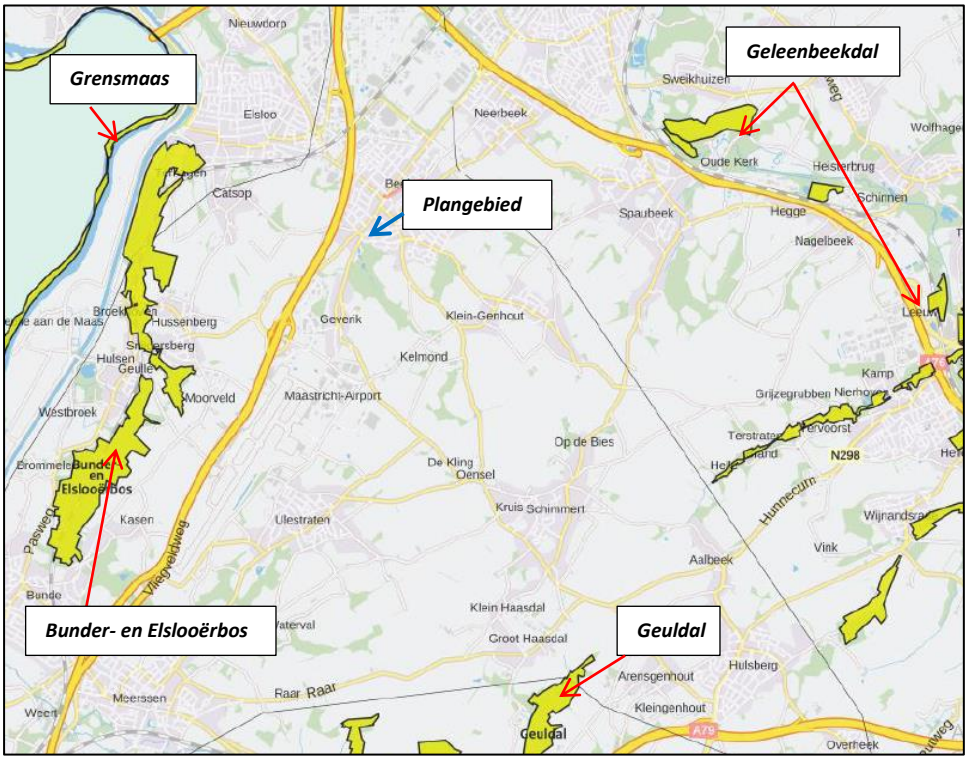
3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats (de Natura2000-gebieden) tot doel. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan
Er zijn drie Natura 2000 gebieden die binnen een cirkel van 5 kilometer afstand liggen van het plangebied; dit betreft het Bunder- en Elslooërbos (2,5 kilometer), de Grensmaas (3 km) en het Geleenbeekdal (4 kilometer). Het Natura 2000-gebied Geuldal bevindt zich voorts op circa 5,75 kilometer ten zuiden van het plangebied (effecten hierop zijn op voorhand uit te sluiten vanwege de afstand). Op het onderstaande kaartje is het plangebied bij de blauwe pijl aangeduid. De genoemde Natura 2000-gebieden zijn middels een lichtgroene kleur weergegeven:



Gelet op de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden en het feit dat tussen het plangebied en deze natuurgebieden diverse (stedelijke) voorzieningen, zoals onder andere drukke autosnelwegen (A2 en A76) zijn gelegen, kan gesteld worden dat de voorgenomen herinrichting van het plangebied geen negatief effect zal hebben op de kwalificeren soorten en habitats in de genoemde Natura2000-gebieden.

Gebiedsbescherming
In het kader van de gebiedsbescherming is een AERIUS-stikstofberekening uitgevoerd, waarvan de resultaten in paragraaf 5.4 van deze toelichting zijn beschreven.

Soortenbescherming
Het tweede deel van de wet- en regelgeving gaat over de soortenbescherming. Hoe hiermee is omgegaan is eveneens aangegeven in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan dertien nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is:

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen nationale belangen gemoeid die 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.

Onderhavig plan
Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
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".

Onderhavig plan
Geconcludeerd kan worden dat het samenvoegen van twee woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, sub i van het Bro valt aan te merken. Door deze samenvoeging wordt één woning aan de woningvoorraad onttrokken. Bovendien geldt voor woningbouw vanuit vaste jurisprudentie een ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling van 11 woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing op het voorliggende plan.

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.

De ontwikkeling van woningen kan in theorie 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.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?
Het voorliggende plan voorziet in het samenvoegen van twee woningen tot één woning. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of bebouwing vergroot. Hierdoor is het opstellen van een aanmeldnotitie in het kader van het besluit m.e.r. niet noodzakelijk.

Erfgoedwet
Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet 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 Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. 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.

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 initiatief is verwoord in paragraaf 5.3 van deze toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg / geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg
Op 13 augustus 2019 is de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Onderhavig plan
Het onderhavige plangebied is gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' uit het POL2014 weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode kleur omlijnd:

Zone 'Overig bebouwd gebied' (POL2014)

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het onderhavige plan behelst het samenvoegen van twee woningen tot één woning. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten aangaande het realiseren van woongebieden met een goede woon- en leefkwaliteit binnen de zone 'Overige bebouwd gebied' en past derhalve binnen de uitgangspunten van de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg.

Ontwerp Omgevingsvisie Limburg (POVI)
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.09.2020 het ontwerp vastgesteld van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). 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.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen in 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

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

Onderhavig plan
De voorliggende planontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied en bestaat uit het samenvoegen van twee woningen. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden in de zone 'Stedelijk gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014
Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is een juridische doorvertaling van het omgevingsbeleid zoals vastgelegd in het POL2014. De verordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. Tevens is een hoofdstuk 'Ruimte' toegevoegd. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

Onderhavig plan
Voor het voorliggende bestemmingsplan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen specifieke uitgangspunten.

3.3 Regionaal beleid

Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek
De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld (vastgesteld door de raad van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 31.03.2010). In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden. De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan “van meer naar beter”. Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader.

Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.

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

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.

Op 21 maart 2019 is per regionaal besluit een tijdelijke versoepeling van de financiële compensatieregeling (zoals aangegeven onder 2.) in werking getreden. Deze tijdelijke versoepeling geldt voor een periode van twee jaar en heeft met name betrekking op de realisatie van sociale huurwoningen en woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarbij gaat het om de specifieke doelgroepen studenten, zorgbehoevenden, tijdelijke woningen en woningen in Rijksmonumenten. Voor deze woningen hoeft als gevolg van deze versoepeling geen compensatie te worden betaald.

Onderhavig plan
Het onderhavig plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen. Door de samenvoeging van twee woningen tot één woning wordt een woning onttrokken aan de woningvoorraad. Hierdoor is ook compensatie niet aan de orde.

Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg'
Op 19 december 2019 is beleidsregel Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg in de gemeente Beek in werking getreden. Deze beleidsregel heeft met name betrekking op woningbouwinitiatieven waarbij sprake is van het toevoegen van nieuwe woningen. Echter, in artikel 11 van de beleidsegel is tevens een bepaling opgenomen die betrekking heeft op initiatieven waarbij woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken, de zogenoemde 'trekkingsrechten'.

Trekkingsrechten
In artikel 11 van de beleidsregels is bepaald dat een gemeente die de voornoemde beleidsregel heeft vastgesteld en toegepast, aanspraak kan maken op trekkingsrechten uit het subregionale transformatiefonds en mag meebeslissen over de toepassing van de middelen (dit is vastgelegd in artikel 10 van de beleidsregel).

Het bestuurlijk overleg wonen Westelijke Mijnstreek van 24 april 2019 heeft besloten dat de toewijzing van de trekkingsrechten/onttrekkingsrechten per gemeente afzonderlijk plaatsvindt, waarna er kennisgeving van het besluit plaatsvindt in het bestuurlijk overleg. Aanvragen van initiatiefnemers komen bij de behandelende gemeente binnen en worden op volgorde van binnenkomst beoordeeld.

Onderhavig plan
In het onderhavige plan is sprake van het samenvoegen van twee woningen tot één woning. Hierdoor maakt de initiatiefnemer van het onderhavige plan aanspraak op trekkingsrechten. Deze aanspraak op trekkingsrechten zal in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Beek en de initiatiefnemer worden vastgelegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie: Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, 2009
In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek op 10 december 2009 heeft vastgesteld, worden in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 beschreven. Samengevat gaat Beek zich de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op onder andere de volgende ambities en speerpunten:

- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat;
- het faciliteren van het MKB om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen;
- het woon- en leefklimaat zodanig versterken dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is;
- het landelijk karakter van het buitengebied behouden en verwerken;
- cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen enz. moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn maar niet noodzakelijk in elke kern;
- sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd.

Onderhavig plan
Eén van de pijlers van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is het versterken van het woon- en leefklimaat. Met het samenvoegen van twee kleine woningen tot één woning die qua afmetingen past bij de huidige woonwensen wordt invulling gegeven aan deze doelstelling. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

Structuurvisie Beek 2012-2022,"Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit"
Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst. De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:
- algemeen: blijven binden van jong en oud;
- wonen en voorzieningen: behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen in combinatie met behoud en versterking van de kwaliteit van het openbaar gebied;
- economie en toerisme & recreatie: aantrekkelijk blijven voor bedrijven;
- natuur, landschap en cultuurhistorie: versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Onderhavig plan
Voor het onderhavige bestemmingsplan bevat de Structuurvisie Beek 2012-2022 geen specifieke uitgangspunten. Wel kan worden gesteld dat het plan op kleine schaal een bijlage levert aan een kwalitatief milieu. Door het samenvoegen van de woningen wordt een woning gecreëerd die voldoet enerzijds aan de huidige woonwensen en anderzijds wordt een gedateerde woning onttrokken aan de woningvoorraad.

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

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

Onderhavig plan
De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

4 Planbeschrijving

Met het inwerkingtreden van dit bestemmingsplan wijzigt de invulling van de bestemming 'Wonen'. Doordat de woning aan de Molenstraat 154, welke is gesitueerd achter het perceel van Molenstraat 152, samengevoegd is met de woning aan de Molenstraat 152 wordt het bouwvlak op de bestemming 'Wonen' aangepast, alsook het bijgebouwenvlak. In het bouwvlak is de matrix 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen.

Omdat sprake is van twee bestaande woning die worden omgezet naar één woning is geen sprake van toevoeging maar een afname van een woningcontingent.

5 Milieuaspecten

5.1 Waterhuishouding

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021
De gemeente Beek valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het waterbeheerplan zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

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

Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek
Deze Uitvoeringsnotitie geeft invulling aan de in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken. In deze notitie zijn het beleid en een referentiesysteem opgenomen op basis waarvan initiatiefnemers hun systeem kunnen inrichten. Als beleidsgrondslagen worden genoemd de zorgplicht vanuit de Waterwet, het Bouwbesluit 2012 en het Beleidsplan afvalwater Westelijke Mijnstreek. Aan de hand van deze Uitvoeringsnotitie is het onderhavige systeem ontworpen.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet niet in uitbreiding van bebouwing of verharding. Er vindt uitsluitend een juridisch-planologische wijziging plaats waarmee twee woningen worden samengevoegd tot één woning . Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het meest gevoelige huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Onderhavig plan
In dit geval is echter geen sprake van een bestemmingswijziging. De samen te voegen woningen zijn beide reeds voorzien van een woonbestemming met bouwvlak. Er kan derhalve vanuit worden gegaan dat de bodemkwaliteit daarmee al voldoende moet zijn voor de woonbestemming. Tevens

vinden in het kader van de samenvoeging geen grondwerkzaamheden plaats waardoor de bodemkwaliteit niet kan verslechteren.

5.2.2 Geluid

Wet geluidhinder
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 geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in een juridisch-planologische wijziging waarmee twee woningen samengevoegd worden tot één woning. De Wet geluidhinder is op reguliere woningen van toepassing als het gaat om geluidgevoeligheid voor de aspecten wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Dit houdt in dat ter plaatse sprake is van een bestaande woning en dat er geen sprake is van toevoeging van een nieuwe woning/geluidgevoelige functie. De Wet geluidhinder leidt derhalve niet tot een verdere onderzoeksplicht voor deze woning. Ook in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ is het uitvoeren van onderzoek niet aan de orde.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besluiten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m³. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 voorziet niet in de realisering van een gevoelige bestemming.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (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 NO_2 en PM^{10}. 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.

Onderhavig plan
In het onderhavig plan is geen sprake van toevoeging van een woning maar het onttrekken van een woning. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

5.2.4 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 de 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 groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico alsmede elke verandering van het groepsrisico te verantwoorden. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten ook andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

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 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit

externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn er bouwkundige voorschriften voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevatten normen aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in samenvoeging van twee woningen naar één woning. Daarmee voorziet het plan niet in de toevoeging van een (beperkt) kwetsbaar object conform artikel 1.1 van het Bevb. Geconcludeerd kan worden dat er derhalve geen sprake is van toename van risico's aangaande externe veiligheid en dat dit aspect geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.3 Archeologie

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

Onderhavig plan
Het onderhavige plangebied heeft volgens de Archeologische Advieskaart van de gemeente Beek twee archeologische verwachtingswaarden. In het vigerende bestemmingsplan is hiervoor een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde) en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde) opgenomen. Concreet houdt deze regeling in dat bij bodemverstoringen dieper dan 0,30 meter én groter dan 250 m² ('Waarde – Archeologie 1') of dieper dan 0,30 meter én groter dan 2.500 m² ('Waarde – Archeologie 3') archeologisch onderzoek noodzakelijk is dan wel aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Als gevolg van dit bestemmingsplan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en worden ook geen andere bodemverstorende activiteiten uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Ecologie en stikstof

In de Wet natuurbescherming zijn de soortenbescherming (ten aanzien van flora en fauna) en gebiedsbescherming (ten aanzien van Natura2000-gebieden) geregeld. De bepalingen uit deze wet dienen te worden nageleefd bij nieuwe planologische activiteiten. Dit bestemmingsplan is opgesteld om een parkeerterrein te realiseren. Dit dient dus te worden gezien als de 'nieuwe planologische activiteit' (ten aanzien van gebruik).

<u>Soortenbescherming</u>
Gelet op de aard en omvang van dit plan, waarbij twee woningen worden samengevoegd tot één woning en waarbij niet gebouwd wordt of anderszins activiteiten worden verricht die afwijken van het gebruik in de afgelopen jaren, is het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk. Er kan vanuit worden gegaan dat aangenomen wordt dat dit plan dermate gering van aard en omvang is dat er geen verstoring plaatsvindt van beschermde soorten.

Gebiedsbescherming
Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient de stikstofdepositie te worden beschouwd als gevolg van de nieuwe planologische activiteit. In het kader van het voorliggende plan is geen stikstofberekening uitgevoerd omdat er enerzijds niet gebouwd wordt en anderzijds het gebruik van de woning niet afwijkt van het gebruik van het pand in de afgelopen jaren. Er is dus geen sprake van een veranderende situatie; deze wijziging resulteert qua gebruik ook niet in een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve invloed heeft op Natura2000-gebieden.

5.5 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig welke moet worden voorzien van een planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.

6 Het plan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en 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 er op gericht het samenvoegen van twee woningen tot één woning planologisch te regelen. De wijze waarop dit planologisch mogelijk wordt gemaakt is in dit hoofdstuk beschreven.

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 aangegeven (dubbel)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 'Molenstraat 152 te Beek' 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 aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De IDN-code van het plan is NL.IMRO.0888.BPMOLENSTRAAT15221- (met hierachter de status van het plan).

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP2012).

6.2.3 Regels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)</u>
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.

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3, 4 en 5)</u>
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 en wordt gebouwd binnen

het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m art. 12)
Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (art. 6): deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels (art. 7): hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 8): hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (art. 9): hierin zijn voorkomende gebiedsaanduidingen opgenomen; in het onderhavige bestemmingsplan betreft dit de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone';
- algemene wijzigingsregels (art. 10): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig de bestemmingsregels opgenomen.
- overige regels (art. 11): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen;
- procedureregels (art. 12): hierin zijn de procedures opgenomen die moeten worden toegepast bij toepassing van afwijkingsbevoegdheden en nadere eisen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 13 en 14)
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond 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 regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: enkelbestemming 'Wonen'
Binnen deze bestemming is het wonen toegestaan in woningen, waarbij het aantal woningen niet mag worden uitgebreid. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen binnen het bouwvlak toegestaan alsmede parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut. Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor het toestaan van aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak en aan huis gebonden bedrijven.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde)
Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij het verstoren van de bodem dieper dan 0,30 meter én over een oppervlakte groter dan 250 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden dan wel anderszins aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van de aangegeven maatvoering voor verstoring.

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde)
Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij het verstoren van de bodem dieper dan 0,30 meter én over een oppervlakte groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden dan

wel anderszins aangetoond dient te worden dat er geen archeologische waarden worden verstoord. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders via een afwijkingsbevoegdheid afwijken van de aangegeven maatvoering voor verstoring.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische 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 artikel 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).

Het samenvoegen van twee woningen naar één woning, waarbij geen nieuw hoofdgebouw wordt gerealiseerd is geen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan het opstellen van een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Algemeen

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

7.2.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Onderhavig bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de provincie Limburg en het Waterschap ***(reacties P.M.)***.

7.2.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf (P.M.) gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

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 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.

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 omgevingsvergunning 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.

Bijlage 1 Reactie vooroverleg

Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen