Partiële Herziening

“Zandbergweg 1 en 2 NUTH”

toelichting

Opgesteld door:		
Maurice Eijpe		Datum:
Betreft: Zandbergweg 1 en 2 6361 HM NUTH		Gulpen, 12 augustus 2020
In opdracht van initiatiefnemer: M. Hermans, Zandbergweg 1, 6361 HM NUTH		Klement^2 Rentmeesters Rijksweg 4 6271 AE Gulpen T (043) 323 35 11 E info@klement2.com

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

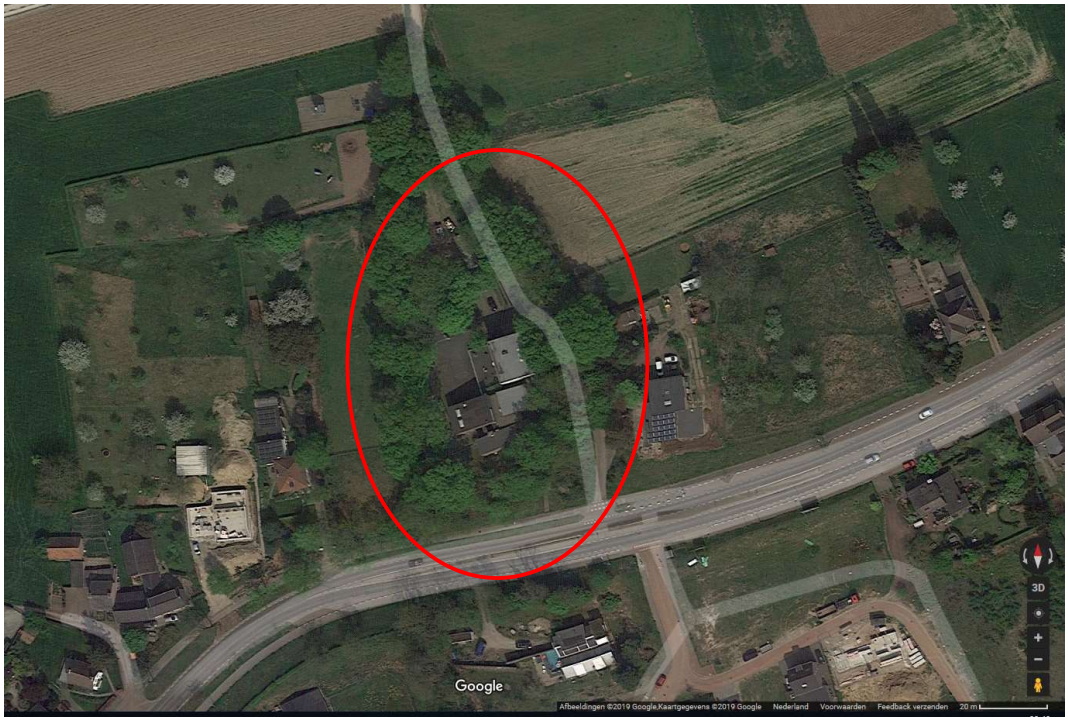
De woningen aan de Zandbergweg 1 en 2 te Nuth hebben in het verleden de bestemming "Dienstverlening" gekregen vanwege de aanwezigheid van een tweetal bedrijven ter plaatse, waaronder een architectenbureau en een kunstatelier.

Met de verplaatsing van het kantoor naar Maastricht (1) c.q. beëindiging van de activiteiten (2), is er een einde gekomen aan de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse waardoor de bestemming geen recht meer doet aan het feitelijke gebruik.

Nu initiatiefnemers één van de panden willen vervreemden lopen potentiële kopers er bij de financiële instellingen tegenaan dat er geen specifieke woonbestemming aan de panden is toegekend en men derhalve geen of minder financiering kan krijgen voor de aankoop.
Dit is een ongewenste situatie, vandaar voorliggend plan om de bestemming ter plaatse te herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan beslaat de kadastrale percelen die behoren tot de panden Zandbergweg 1 en 2 te Nuth, zijnde sectie B, nummers 2191, 2192 (deels), 2355 en 2356.

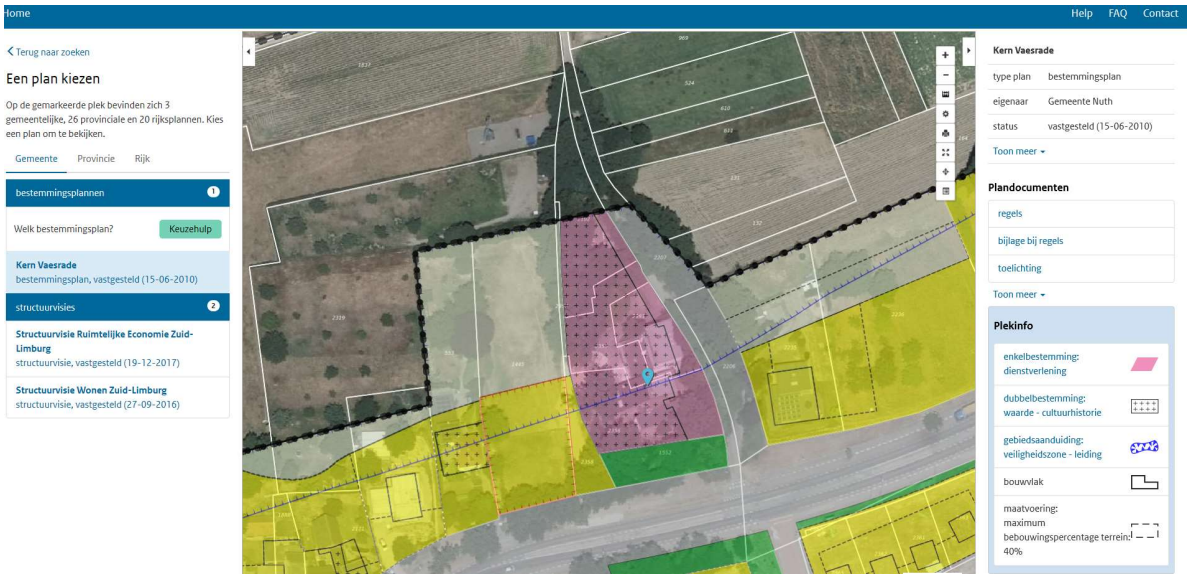


ligging van het plangebied

Het plangebied wordt in het zuiden begrenst door de Hommerter Allee en aan de oostzijde door de Zandbergweg. Ten westen van het plangebied liggen agrarische percelen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in het vigerende bestemmingsplan “Kern Vaesrade” uit 2010 en heeft hierin de bestemming “Dienstverlening” en de dubbelbestemming “waarde – cultuurhistorie”.
De voor “Dienstverlening” aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven inclusief bedrijfswoning, voorzieningen voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater en de daarbij horende voorzieningen.



Het achterste stukje van de percelen ligt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Nuth” en heeft hierin de bestemming “Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden”. De als zodanig aangewezen gronden zijn met name bedoeld voor, naast duurzaam agrarisch grondgebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden in het algemeen. Dit deel van het perceel is als tuin ingericht en behoort tot de woning Zandbergweg 2. Omdat het wenselijk is dat dit deel onbebouwd blijft, kan de huidige bestemming hier behouden blijven.

1.4 Juridische planvorming

In het bestemmingsplan wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingen aan de in het plan begrepen gronden toegekend. Met het oog op deze bestemmingen worden regels gegeven, welke in ieder geval het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bouwwerken reguleren. Daarnaast bevat het plan standaardregels met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling.

Naast de planregels bestaat het bestemmingsplan ook uit een volledige, toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van het plan (de plankaart). Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de gemaakte keuzes voor de totstandkoming van het bestemmingsplan onderbouwd worden.

Het bestemmingsplan dient digitaal beschikbaar, raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.
Ten behoeve van de uniformiteit dient het gehele plan opgesteld te worden conform de IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt ten aanzien van bestemmingsplannen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een herbestemming van een tweetal panden met de bestemming “Dienstverlening” ten behoeve van “wonen”. De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn overgenomen uit het bestemmingsplan “Kern Vaesrade”.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen uiteengezet. In het daaropvolgende Hoofdstuk 4 worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming. Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water.
In Hoofdstuk 6 wordt het plan vervolgens getoetst op milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, etc. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op overige aspecten. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 8 ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Hierbij worden de planregels toegelicht. De handhaving van het bestemmingsplan wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 9.
Hoofdstuk 10 gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, waarbij zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid beoordeeld wordt.
Ten slotte wordt in Hoofdstuk 11 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan, waarbij onder andere wordt stilgestaan bij de vorm van inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

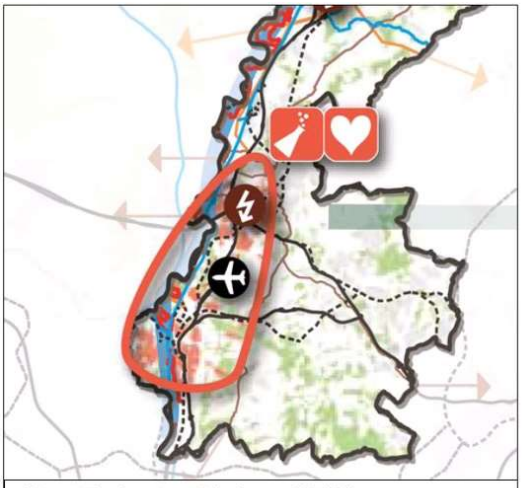
2.1 Planologische kaders

Bij ieder ruimtelijk plan vindt een toetsing plaats aan het actuele beleid van de overheid.
Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. Voornoemde toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

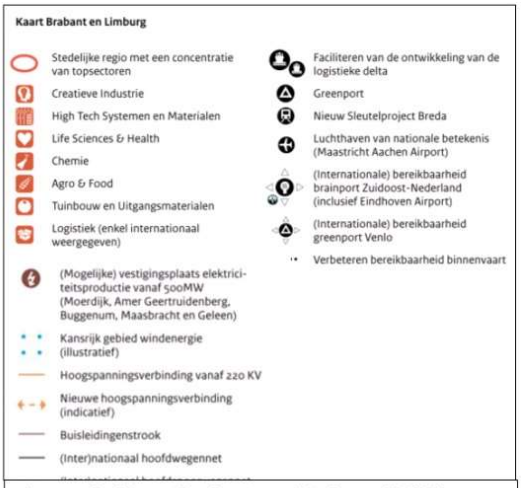
Gemeenten dienen bij het opstellen van hun beleid rekening te houden met de kaders zoals deze door het Rijk en de Provincie zijn vastgelegd. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



Kaart Brabant en Limburg (SVIR)



Legenda Kaart Brabant en Limburg (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.
De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden

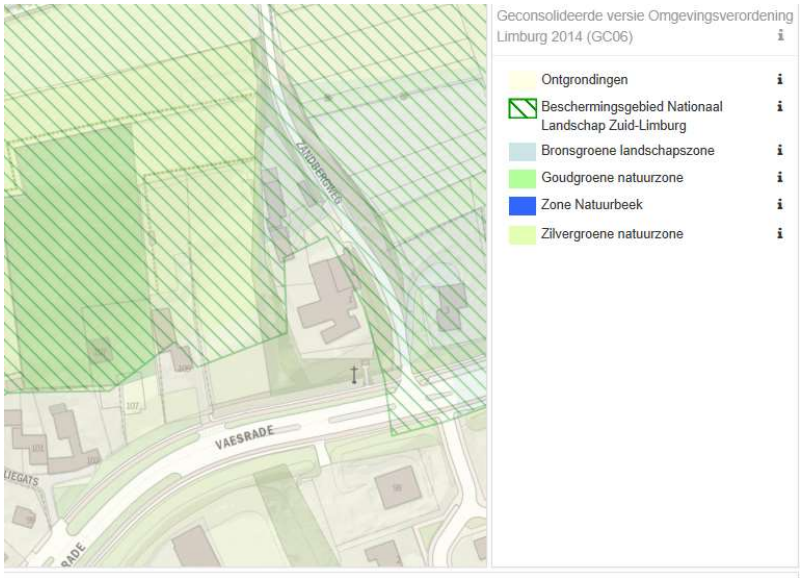
bespaard. De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

De opgave van nationaal belang binnen deze regio is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden.
Voor de omgeving van het plangebied geldt een algemene beschermingsplicht in het kader van het Nationaal Landschap Zuid Limburg.



Het wijzigen van de bestemming van onderhavige percelen heeft echter geen invloed op de fysieke omgeving en past daarmee prima binnen dit beleid.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.
In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal

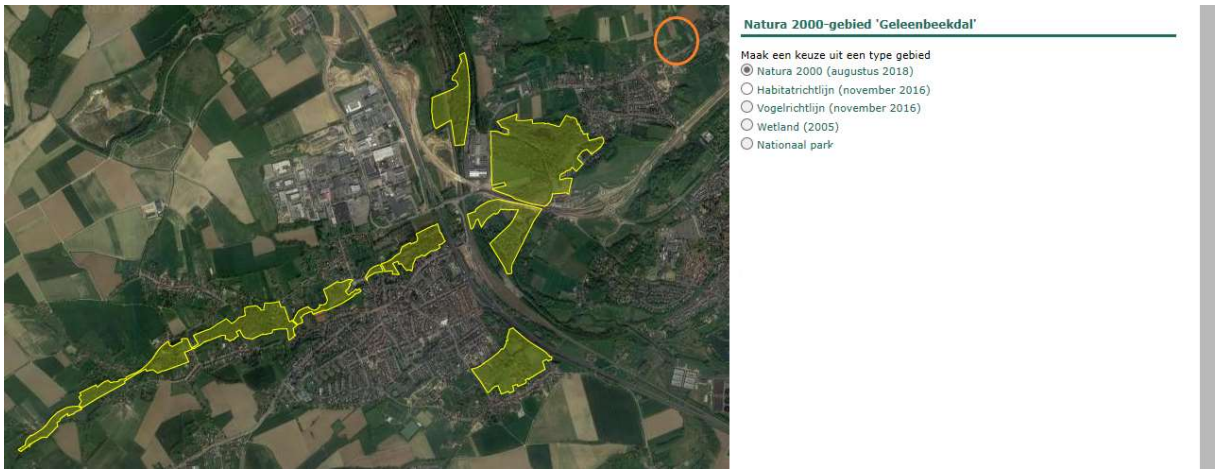
belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.
De opgave van nationaal belang binnen deze regio is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden.

2.2.3 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.
Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Onderhavig plangebied is gelegen in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, maar voorgenomen bestemmingswijziging heeft hier geen invloed op, omdat het gaat om een bestemmingswijziging waarbij de nieuwe bestemming “Wonen” minder belastend is dan de huidige bestemming “Dienstverlening”.

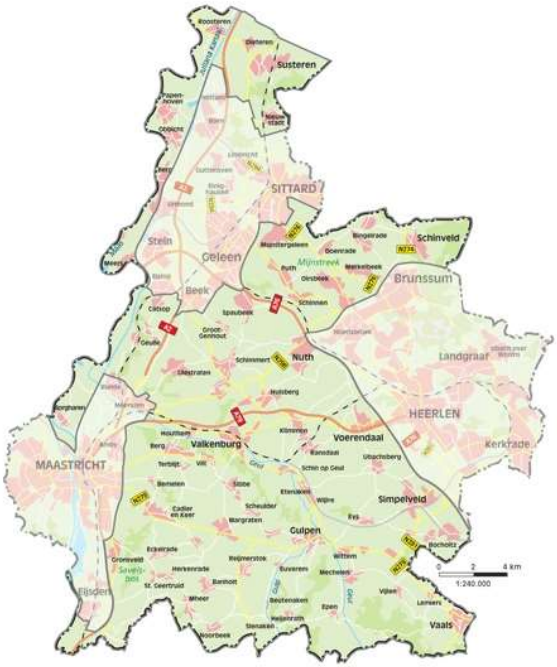


plangebied in relatie tot omliggende Natura 2000 gebieden

2.2.4 Nationaal Landschap - Zuid-Limburg

Nuth is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg dat wordt gevormd door het groene hart tussen de drie stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad. Een mooi en afwisselend Zuid-Limburgs landschap, dat rust en kwaliteit uitstraalt, waarin alle activiteiten een lust voor de omgeving zijn en dat als uitloop- en recreatiegebied makkelijk bereikbaar en beleefbaar is voor haar bewoners, de omwonende stedelingen, economische topsectoren en toeristen.
De ambitie van de provincie Limburg is om dit vijfsterren-landschap (met haar kernkwaliteiten) te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.
De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktreden, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus.
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)



Nationaal landschap Zuid Limburg

Wonen en werken in een Nationaal Landschap (en zeker in Zuid-Limburg) betekent dat je verzekerd bent van een mooie, groene omgeving. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt. Het Nationale Landschap biedt ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief grondgebonden landbouwbedrijven, maar met respect voor de omgeving. Grootschalige woningbouw, megastallen en bedrijventerreinen zijn er niet toegestaan.

2.2.5 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het

bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.
De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.
Met voorliggend plan worden echter geen ontwikkelingen beoogd waarbij de bodem “verstoord” zal worden.

2.3 Beleid provincie Limburg

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.
In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL 2014 staan de fysieke kanten van de leefomgeving centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.
De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat 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.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Er zijn per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt resulterend in concrete uitvoeringsafspraken. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering.
Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en Provincie.
De Provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening.
In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

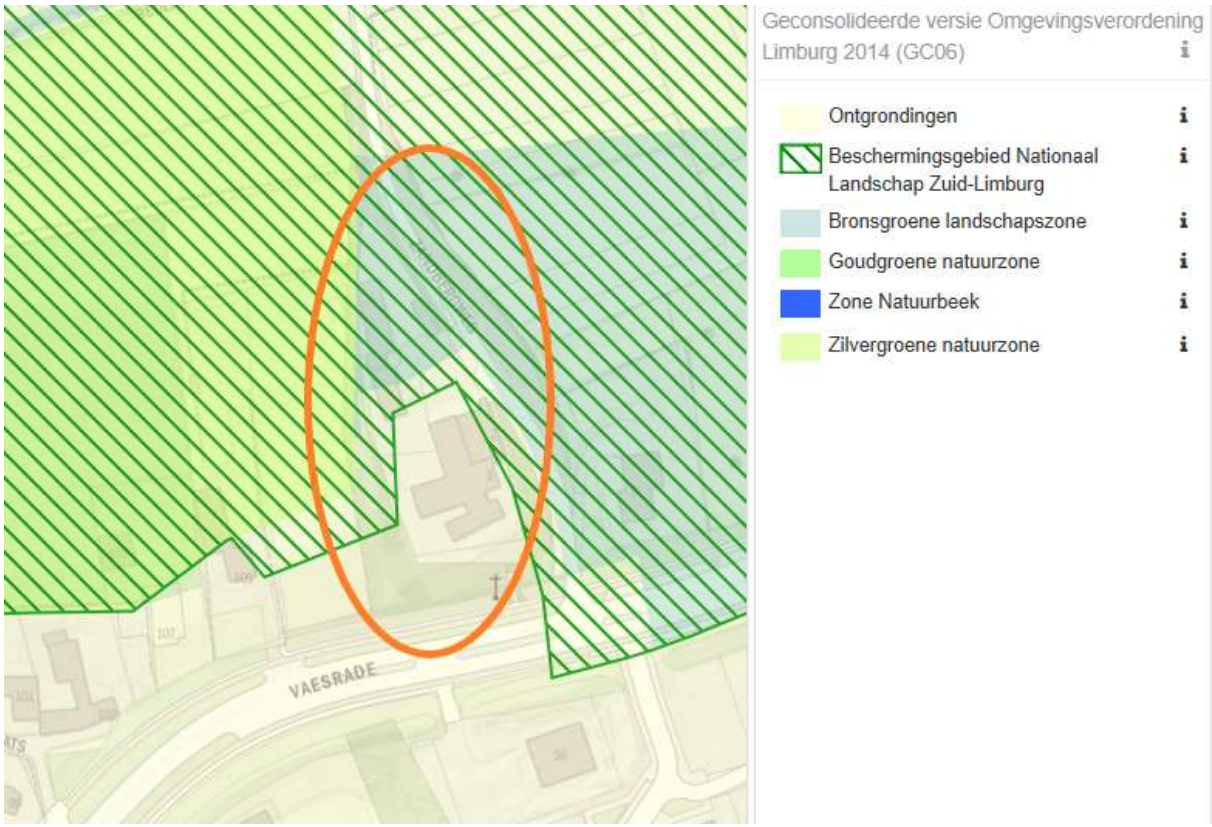
Visie Zuid-Limburg
Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een “tussenregio”, tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. De gemeente Simpelveld, waarin het plangebied ligt, is gelegen tussen de economische gebieden in het Nationaal Landschap Zuid Limburg.

Dit gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten. Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie. Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg.

Uitdaging
Voor veel functies hebben we in Zuid-Limburg bij een krimpende bevolking voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, hetgeen de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie ("programma zoekt ruimte") heeft in Zuid-Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: "ruimte zoekt programma". Dit zal leiden tot ruimtelijke verschuivingen.
Voor de verschillende programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) wordt veelal uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit.

Zonering
Het plangebied aan de Zandbergweg is gelegen in de 'bronsgroene landschapszone', grenzend aan de zilvergroene natuurzone.



Zoneringskaart POL2014

Zilvergroene natuurzone
De kernkwaliteiten in de Zilvergroene natuurzone zijn: het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. In het provinciaal Natuurbeheerplan zijn per gebied van de Goudgroene natuurzone de natuurdoeltypen aangegeven. Dit biedt daarmee ook houvast voor het bepalen van de aard van de verbindende functie van aangrenzende Zilvergroene natuurzones en daardoor voor het beoordelen van ontwikkelingen op hun effect op de verbindende waarde van de Zilvergroene natuurzone.

Bronsgroene landschapszone
Basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen.

Voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen, dan wel een positieve invloed op de natuur- en landschapswaarden omdat de nieuwe bestemming minder belastend is dan de huidige bestemming.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg
De Omgevingsverordening Limburg (2011) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.
In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk Ruimte, waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden tevens in de Omgevingsverordening juridisch geborgd.
Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

2.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking
Sinds het toevoegen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012, dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd en afgewogen aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.
Concreet houdt dit in dat de ladder als ondersteuning dient voor decentrale overheden (provincies en gemeenten) bij de vraaggerichte programmering van hun grondgebied, zodat een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten kan plaatsvinden.

De juridische grondslag van de ladder voor duurzame verstedelijking ligt in het Bro (artikel 3.1.6 lid 2), beleidsmatig is de ladder geïntroduceerd in de SVIR. De ladder is daarmee kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, zoals de gemeentelijke bestemmingsplannen en de provinciale inpassingsplannen.

Ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen) dient in die plannen stil te worden gestaan bij drie treden waaruit de ladder voor duurzame verstedelijking bestaat:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

2. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking: Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht.

Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld kantoren, woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, land- en tuinbouw, vrije tijdseconomie/verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale, en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden wordt gekeken en deze zoveel mogelijk hiervoor worden benut. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waarvoor bovenstaande afweging in deze paragraaf niet hoeft te worden opgenomen.

2.3.4 Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg
In de Bestuursovereenkomst regionale afspraken Zuid-Limburg worden afspraken vastgelegd tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de achttien Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg over de regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg, over het Nationaal Landschap als geheel en over de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Zo is er afgesproken dat de drie schaalniveau's van afstemming conform de bestuursafspraken ook in onderhavig bestemmingsplan worden geborgd. Het gaat daarbij om de volgende schaalniveau's:
- Het eerste schaalniveau is informeren van de direct omliggende gemeente bij de kleinschalige activiteiten die via afwijkingsbevoegdheden worden geregeld;
- Het tweede schaalniveau is afstemmen via het regionaal overleg; via de POL-werkgroepen. Dit niveau is van toepassing op activiteiten die middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt;
- Het derde schaalniveau is het afstemmen van de beoogde ontwikkeling op bestuurlijk regionaal niveau; De Bestuurlijke Kernoverleggen van het POL. Bij grootschaligere activiteiten die mogelijk worden gemaakt via wijzigingsbevoegdheden dient opgeschaald te worden naar dit schaalniveau.

In de Bestuursovereenkomst Nationaal Landschap Zuid Limburg is een tabel vastgesteld. Deze tabel deelt ontwikkelingen in op basis van omvang en geeft aan of voor de ontwikkelingen een een meldingsplicht en/of een afstemmingsplicht geldt. Deze tabel zal ook leidend zijn voor de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan zijn voorzien middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. In het algemeen kan worden gesteld dat:
- alle ontwikkelingen regionaal gemeld moeten worden of regionaal afgestemd moeten worden.

- in het geval van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bij grootschalige camping en dagrecreatie, waarborgt de gemeente dat alleen capaciteit mag worden toegevoegd indien additionele doelgroepen naar de regio worden getrokken.

De gemaakte afspraken worden in dit bestemmingsplan juridisch verankerd in de regels ten aanzien van de binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

2.3.5 Beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg

In de Omgevingsverordening is bepaald dat in Zuid-Limburg geen plannen (bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen ter afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening) mogen worden vastgesteld voor het bouwen van nieuwe woningen (d.w.z. nieuwe bouwtitels voor woningen), tenzij die woningen voldoen aan door GS vast te stellen kwaliteitscriteria of het de toevoeging van maximaal één woning betreft.
Op 9 december 2014 heeft Gedeputeerde Staten de gewijzigde beleidsregel Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg vastgesteld. Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen, die niet planologisch zijn verankerd, mogen worden gemaakt, als:

- minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt
  (tenzij sprake is van een herstructureringsproject waarbij al eerder sloop heeft plaatsgevonden of er sprake is van kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw, waarbij de bebouwde oppervlakte met maximaal 10% mag toenemen), én
- de woningen voldoen aan vier van de volgende zes kwaliteitscriteria:
  1. Het plan betreft een inbreidingslocatie, volledig gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied.
  2. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan een versterking van de woonmilieus.
  3. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het plan bijdraagt aan kansrijke woningmarktsegmenten.
  4. Het plan is voorzien van een gezamenlijke verklaring van de (woon)regiogemeenten, waarin staat dat het aantal te realiseren woningen is opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering.
  5. Het plan betreft een of meer van de volgende situaties:
     a. een binnenstedelijk revitaliserings- of herstructureringsproject;
     b. kwantitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw (met maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte).
  6. Het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit van kwantitatief minimaal hetzelfde aantal woningen als wordt toegevoegd door het nieuwe plan.

Op de toevoeging van maximaal één woning is het verbod van toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad zoals aangegeven niet van toepassing. De provincie heeft aangegeven het toevoegen van één woning echt als uitzonderingssituatie te zien. Hier is echter wel de regionale woningmarktprogrammering Parkstad Limburg leidend (zie 2.4.3). In voorliggend plan is echter geen sprake van een toevoeging, maar gaat het om een transitie van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

2.3.6 Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

De 18 gemeenten binnen de regio Zuid-Limburg, waaronder de vml. gemeente Nuth, hebben samen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van Wonen in de regio Zuid-Limburg voor de komende 10 jaar. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het opstellen van toekomstige bestemmingsplannen en het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemeentelijke grondgebied.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg bevat uitvoeringsafspraken en instrumenten om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt te bewerkstelligen. Hierbij kunnen in bijzondere situaties bijzondere compensatieafspraken van toepassing zijn.
Een van de instrumenten die de SVWZL noemt is de beleidsregel "Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg". Hierin is opgenomen onder welke voorwaarden extra woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd.
Eén van de afspraken hierbij, is dat het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woonvormen niet als extra toevoeging worden gezien en derhalve niet gecompenseerd hoeven te worden.

2.4 Regionaal beleid

In de hierna volgende paragrafen worden de regionale beleidsstukken besproken die van invloed zijn op het plangebied.

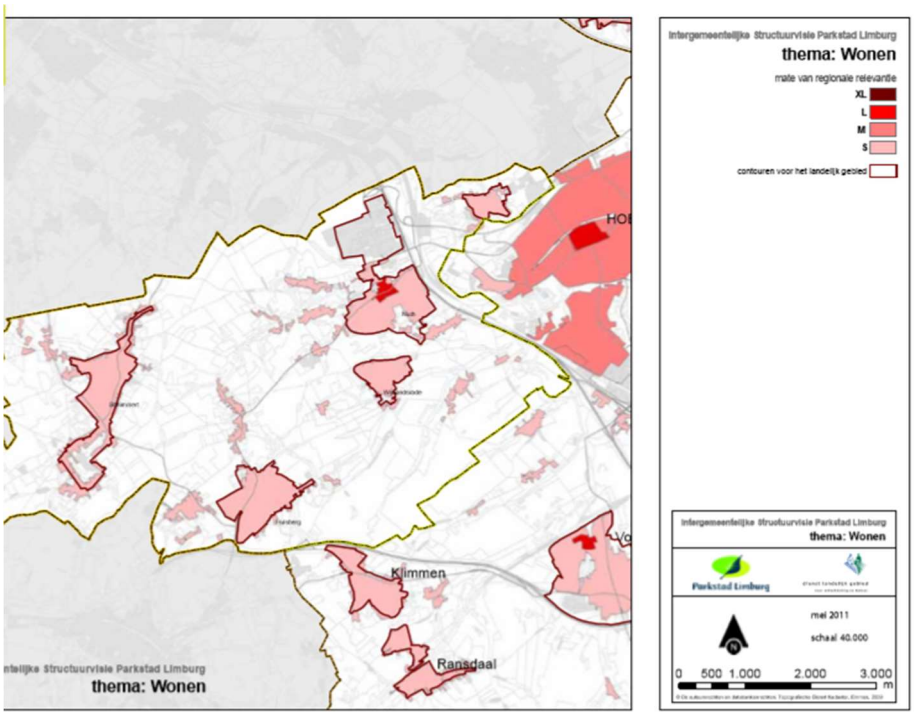
2.4.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg 2030 "Ruimte voor park & stad – aanvulling Nuth"

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in oktober 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Het is een plan waarin de ruimtelijke ontwikkeling van Parkstad Limburg voor de komende 20 tot 30 jaar wordt geschetst. De structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. In de visie zijn de ambities en kansen benoemd.

- Meer en beter bereikbaar groen, meer ecologische kwaliteit en structuur, o.a. door een groter contrast van stad en land;
- Een sterke economie, voortbouwend op bestaande kwaliteiten en ontwikkelend op o.a. een innovatieve energiesector, toeristische dagen verblijfrecreatie, een hoogwaardige zorginfrastructuur en dito opleidingsfaciliteiten;
- Een geherstructureerd stedelijk gebied met Heerlen-Centrum als Parkstad-centrum; een hoog stedelijke kern die hoge, gevarieerde woonkwaliteit met passende voorzieningen biedt voor bestaande én nieuwe kansrijke doelgroepen;
- Een uitstekende ontsluiting en bereikbaarheid via een Parkstadring en het openbaar vervoer, waardoor Parkstad Limburg ook internationaal een steviger positie verwerft.

Dit alles is vertaald naar zeven ontwikkelingszones: Noordflank, Oostflank, Zuidflank, Westflank, Gravenrode, Via Belgica en Herstructurering stedelijk gebied. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de ontwikkelingszone Westflank.

Voor wat betreft het onderdeel "wonen" is het plangebied aangemerkt als een "dorps" gebied met zeer kleine regionale relevantie.



Structuurvisiekaart "wonen" voor de vml. gemeente Nuth

2.4.2 Regionale Woonstrategie 2012-2020, Kiezen voor Parkstad

In december 2012 heeft de gemeenteraad van de vml. gemeente Nuth de 'Regionale Woonstrategie 2012 – 2020; Kiezen voor Parkstad' vastgesteld. De Woonstrategie schetst de keuzes die gemaakt worden om de uitvoering van de herstructurering die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven.

Door de structurele bevolkingsafname en de verandering van de bevolkingssamenstelling is de woningbouwopgave in Parkstad Limburg een kwalitatieve vervangingsopgave: herstructurering en transformatie van het woningbezit. De kwalitatieve transformatieopgave betreft de vervangingsopgave van circa 13.000 bestaande woningen.

De Regionale Woonstrategie schetst de keuzes die gemaakt worden om de uitvoering van de herstructurering, die inmiddels in volle gang is, verder vorm te geven. Voor de gemeente Simpelveld worden de volgende ontwikkelingen, kansen en aandachtspunten op de woningmarkt genoemd:

- toekomstige senioren zullen wellicht meer moeite krijgen de woning te verkopen als zij vanwege een zorgbehoefte (moeten) verhuizen;
- kansrijk: jonge gezinnen. Verhogen aantrekkelijkheid voor nieuwe gezinnen die werken in Simpelveld of omgeving (Avantis/Aken);
- nodig: inspelen op vergrijzing;
- Simpelveld versterken als centrumkern (al veel aangepakt), toevoegen levensloopbestendige woningen;
- Bocholtz verdunnen gebieden met koopwoningen, beperkt toevoegen levensloopbestendig;
- vrijkomende beeldbepalende gebouwen (agrarisch en monumentaal).

De beleidsprincipes van de Woonstrategie hebben geresulteerd in een regionale woningmarktprogrammering.

2.4.3 Regionale woningprogrammering Parkstad

Eind juni 2017 zijn de Regionale Woonvisies van alle 8 Parkstad gemeenten vastgesteld. Elke gemeente heeft deze regionale visie vertaald naar de lokale situatie. De documenten geven

daarom niet alleen inzicht in de regionale Woonvisie Parkstad Limburg, maar tevens in de lokale woonvisies.

De Woonvisies geven richting aan de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt; het in balans brengen van vraag en aanbod (zowel kwalitatief als kwantitatief), zodat rekening wordt gehouden met de veranderende bevolkingsontwikkeling en veranderende woonwensen. Daarnaast geeft een Woonvisie invulling aan de nieuwe samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties.

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geeft aan dat het woningbouwprogramma bij voorkeur gerealiseerd wordt in leegstaande monumenten of ander leegstaand vastgoed.
Voorliggend bestemmingsplan zet de bestaande bedrijfswoningen om in reguliere woningen en heeft in die zin geen invloed op de kwantitatieve woningvoorraad.

2.5 Gemeentelijk beleid

In de hierna volgende paragrafen worden de gemeentelijke beleidsstukken besproken die van invloed zijn op het buitengebied.

2.5.1 Strategische visie “Leven en werken in het Landschap”

In de strategische visie gaat hoofdzakelijk aandacht uit naar de kwaliteitsimpuls en nieuwe ambities van ONS, vanuit het motto “Leven en werken in het landschap”.

Met betrekking tot het ontwikkelperspectief “Vitale kernen” zet de nieuwe gemeente Beekdaelen in op onderzoek naar het draagvlak, de toegankelijkheid, de bereikbaarheid en de actuele kwaliteit van voorzieningen in de kernen, op het terrein van wonen, zorg, onderwijs, cultuur en sport, om te komen tot afgewogen keuzes voor de verdeling van voorzieningen over de nieuwe gemeente.

Eén van de zaken voor vitale kernen is de transformatie van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed in de kernen om de vitaliteit en leefbaarheid ter plaatse te waarborgen.
Het omzetten van de bestemming “Dienstverlening” voor onderhavige percelen ten behoeve van “wonen” past binnen deze doelstelling.

2.5.2 Woningbouwprogramma gemeente Beekdaelen

Voor de gemeente Beekdaelen c.q. de regio Parkstadis er nog geen concreet woningbouwprogramma. Met de Rijksoverheid is een Regio Deal gesloten die moet leiden tot een structurele verbetering van de regio op tal van beleidsterreinen.

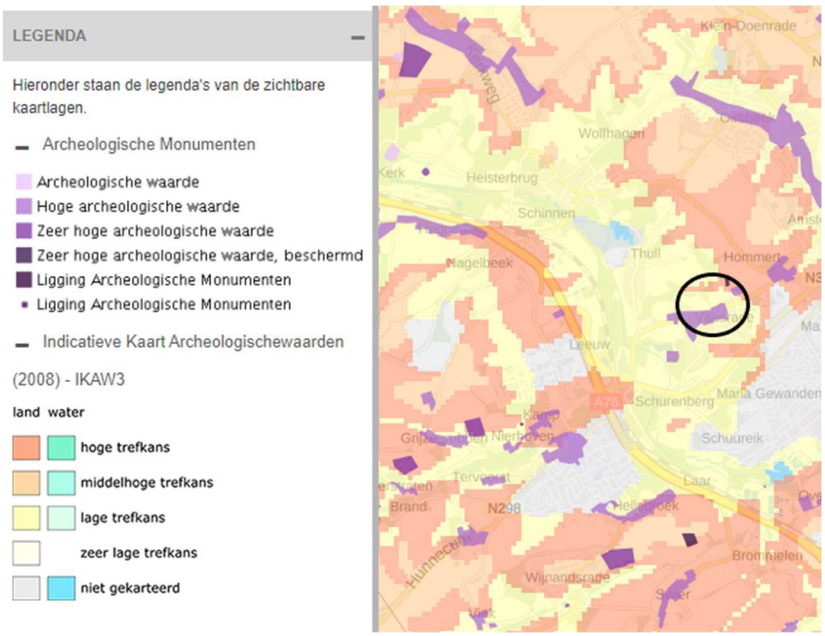
Voor het beleidsterrein Wonen geldt dat De Regio Deal Parkstad Limburg focust op de aanpak van de slechte particuliere woningvoorraad en het woonklimaat. Met deze deal vindt een versnelling plaats van de aanpak van deze woningen en de omstandigheden die achterstanden in stand houden.
Dit betreft transitie-exploitaties (aankoop, tijdelijke verhuur en sloop), sloop/nieuwbouw, inponden, samenvoegen of woningverbeteringen.

Voorliggend plan heeft betrekking op twee woningen in het hogere segment van de markt, die niet of nauwelijks worden beïnvloed door deze Regio Deal.
Het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen zal wel binnen de Parkstadregio gemeld moeten worden omdat het woningen zijn die bij de reeds bestaande voorraad komen.

2.5.3 Archeologie

De bodem van het plangebied is rijk aan diverse archeologische waarden, waarvan een deel reeds bekend is op vindplaatsen. Deze zijn aangeduid op de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart. Daarnaast biedt deze advieskaart inzicht in de verwachting waar nog meer waardevolle archeologische waarden zich kunnen bevinden. Ten behoeve van het behoud van deze waardevolle elementen en structuren wordt gestreefd naar het voor de toekomst behouden en beschermen van de archeologische waarden in de grond (in situ).
Alleen wanneer behoud in de bodem niet mogelijk is, is opgraven een optie.

Op basis van de huidige archeologische verwachtings- en beleidskaart wordt bepaald of voor een nieuwe ontwikkeling archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Deze archeologische verwachtingswaarden is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan.
Voorgenomen herbestemming heeft echter geen gevolgen voor de archeologische waarden ter plekke.



Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Inleiding

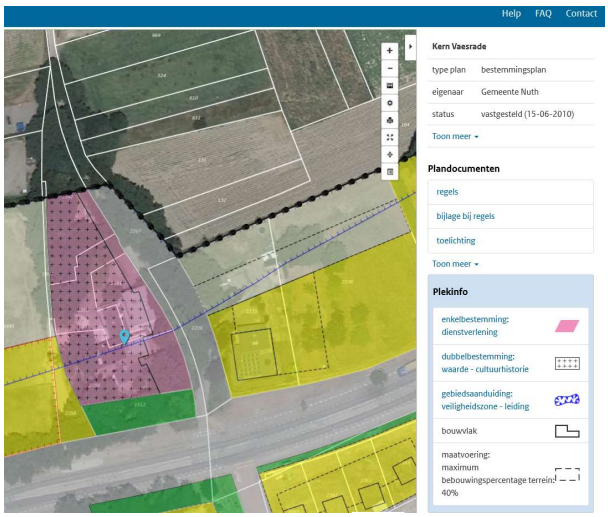
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor de percelen Zandbergweg 1 en 2 te Nuth.
Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt ingespeeld op de actuele ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente Beekdaelen.

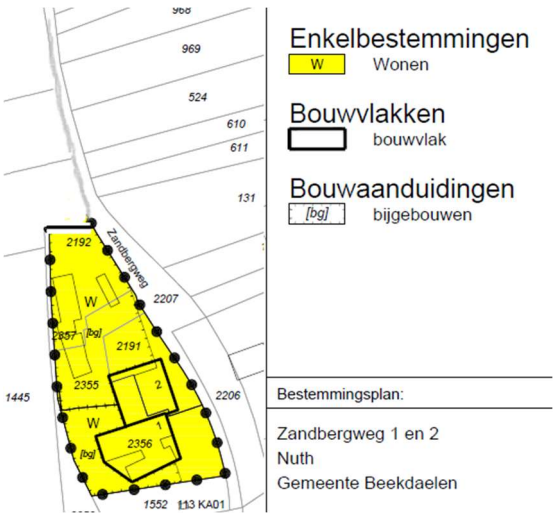
3.2 Algemeen

Beekdaelen vormt een groen hart tussen de Westelijke Mijnstreek en Parkstad Limburg. De landelijkheid met zijn kleine karakteristieke kernen is een sterke kwaliteit die behouden moet blijven. De as Schimmert-Schinnen-Schinveld biedt kansen voor nieuwe landschappelijke verbindingen, zeker met de aanleg van de Buitenring Parkstad Limburg. Tegelijkertijd biedt de 'bedrijvigheids-as' langs de A76 (inclusief de aansluiting van de Buitenring Parkstad Limburg) een relatief sterke werkfunctie voor een deel van de inwoners. De hiervoor geschetste assen vormen als het ware een kompas door het werkgebied van de nieuwe gemeente, waarlangs perspectieven en kansen voor de nieuwe gemeente kunnen worden ontwikkeld.

De vigerende bestemmingsplannen inclusief de planologische mutaties vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast wordt gestreefd naar een plan waarbij maximaal ruimte wordt gegeven met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
In de toelichting wordt geformuleerd wat wel en wat niet mag. Onnodige en dure procedures worden op deze manier zoveel mogelijk voorkomen.
Het vigerende bestemmingsplan "kern Vaesrade", geldt als uitgangspunt voor de op te stellen planregels.

Voorliggend plan betreft een functiewijziging van twee vrijstaande bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen. Er wordt ter plaatse niets gesloopt en niets gebouwd, waardoor het stedenbouwkundige beeld van de locatie niet wijzigt.





3.2.1 Krimp / leefbaarheid / behoud cultuurhistorische waarden

Leefbaarheid in relatie tot krimp is ook in Beekdaelen een belangrijk aandachtspunt.
Door middel van het bestemmingsplan is het mogelijk om op leefbaarheid te sturen en verdere leegstand van in dit geval voormalige bedrijfswoningen te voorkomen.

Daarnaast is er een opgave voor de gemeente Beekdaelen om het totaal aantal woningen terug te brengen, vanwege de te verwachten afname van de woningvraag in de regio, op termijn.

In de volgende paragrafen wordt specifieker ingegaan op de uitgangspunten die in het kader hiervan zijn opgesteld.

3.2.2 Omschakeling naar Wonen met de aanduiding bedrijf en/of beroep aan huis
In het bestemmingsplan 'kern Vaesrade' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigingen in de bestemming Wonen met de aanduiding bedrijf en/of beroep aan huis. Wel is binnen de vigerende bestemming een bedrijfswoning mogelijk.

Omdat in één van de panden een (kleinschalig) kunstatelier aanwezig is heeft het de voorkeur om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de woonfunctie en wordt deze aangevuld met een functieaanduiding “bedrijf aan huis”.

Aan de “aan huis verbonden” bedrijfsmatige activiteit worden voorwaarden gesteld waarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

3.3 Wonen
Zoals in de vorige paragraaf reeds aangehaald geeft het provinciale- en gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte, daar waar het gaat om het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

Voorliggend plan voldoet aan de beleidsmatige randvoorwaarden om de bestemming te wijzigen in “Wonen” en maakt dat de woningen interessant worden voor de lokale markt, getuige de belangstelling die er al is voor de woning op nr.2.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op flora en fauna, ecologische structuur, habitats, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

4.1.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de gebiedsbescherming en is vanaf 1 oktober 2005 in werking getreden. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998.

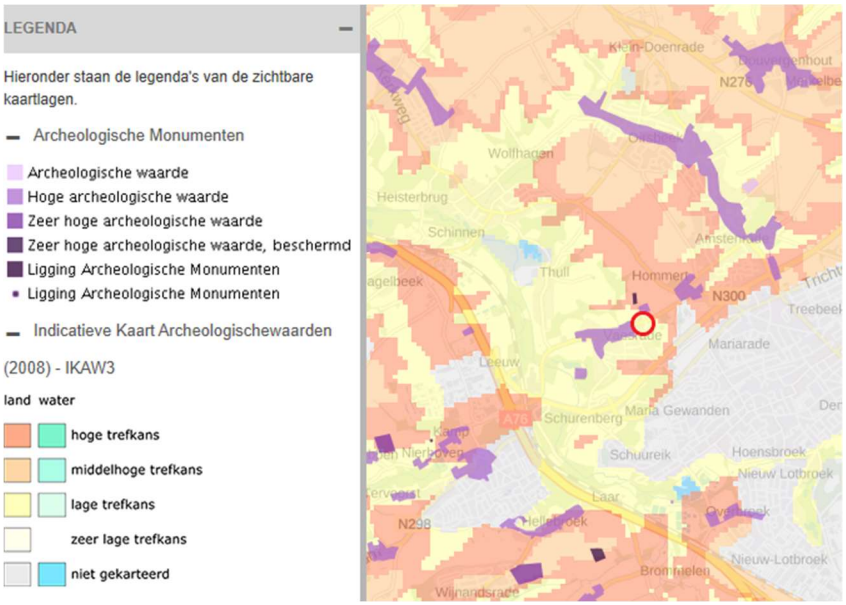
4.1.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Staatsblad 1999, 264, laatstelijk gewijzigd Staatsblad 2009,617). Deze wet is de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn voor wat betreft de soortenbescherming. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet (met name op basis van de verbodsbepalingen van artikelen 8 tot en met 14) geen ontheffing zal worden verleend.
De Flora- en faunawet deelt de soorten in drie tabellen in. Voor soorten in de eerste tabel geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor soorten in tabel 2 is een ontheffingsaanvraag noodzakelijk, tenzij men beschikt over of de werkzaamheden (aantoonbaar) uitvoert volgens een door het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie (EL&I) vastgestelde gedragscode. De soorten in tabel 3 zijn het strengste beschermd. Afhankelijk van het planvoornemen en de beschermde soort die in of nabij het plangebied voorkomt vindt een afweging plaats. Een aanvraag van een ontheffing is enkel noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten een schadelijk effect zullen hebben op de aanwezige beschermde soorten of zorgen voor een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten. Een aanvraag is niet noodzakelijk indien de werkzaamheden dusdanig worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan de beschermde soorten.
Standaard geldt voor het gehele gebied de algemene zorgplicht zoals die in de Flora- en faunawet centraal staat (artikel 2). Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt te allen tijde, ook indien een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Omdat het in voorliggend plan gaat om het functioneel wijzigen van de voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen (binnen de bestaande bebouwing), is er geen sprake van verstoring van enige flora en fauna en zal op dit aspect verder niet worden ingegaan.

4.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.
In het Bro (artikel 3.1.6 lid 4) is opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Dit moet ook beschreven worden in de toelichting. In onderhavige paragraaf wordt een beschrijving gegeven op van de wijze waarop rekening gehouden wordt met de archeologische waarden in het gebied.
De gemeente Simpelveld beschikt over een archeologische verwachtingskaart, waarop de gebieden met archeologische waarden en verwachtingen zijn aangegeven.



uitsnede archeologische verwachtingskaart vml. gemeente Nuth

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde.
Concreet betekent dit dat, indien er werkzaamheden worden uitgevoerd, niet zijnde in de nabijheid van een archeologisch monument (<50m), er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden.

In voorliggend plan gaat het om een bestemmingswijziging, zonder verbouwing, waarbij er geen bodemverstoring zal optreden.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.
Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van het aspect water komt in diverse beleidsdocumenten terug op verschillende schaalniveaus. Zo is er op zowel nationaal al provinciaal niveau een waterplan van kracht, dat uiteindelijk geland is in een waterbeheerplan van het verantwoordelijke waterschap, in dit geval waterschap Limburg. Daarnaast beschikt het waterschap over andere relevante plannen met betrekking tot het aspect water. Deze plannen worden hieronder besproken.

5.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan
Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.
Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel bekend als de AMvB Ruimte) lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

5.2.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebied beheersplan Maas. De waterbelangen zijn in het voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

5.2.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen 2016-2021
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het vml. Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan Limburgse waterschappen 2016-2021. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het renatureren van beken.
Om de beleidstaken uit te voeren beschikt het waterschap over verschillende instrumenten. De belangrijkste hiervan is de keur met bijbehorende legger.

De Keur Waterschap Limburg

Omdat handelingen van derden in de leefomgeving, bijvoorbeeld: bouwwerken, werkzaamheden of activiteiten, daarvoor een risico's met zich mee kunnen brengen, heeft het waterschap een verordenende bevoegdheid. De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur.
De Keur van het waterschap heeft een smaller bereik dan het integraal waterbeheer. De keur betreft alleen waterstaatkundig beheer en waterkwantiteitsbeheer, ofwel de waterstaatswerken: tegen hoog water (keringen), voor peilbeheer (oppervlaktewateren, stuwen e.d.) en voor het onttrekken en van lozen van hoeveelheden oppervlaktewater en grondwater.

De Keur bevat in het belang van het waterbeheer, voor het overgrote deel beperkende regelgeving voor activiteiten door derden in de leefomgeving.
Daarnaast biedt de Keur mogelijkheden hoe deze activiteiten door derden in de leefomgeving wel uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn of zijn te maken met het belang van water.

5.3 Watertoets

Zoals gezegd is de watertoets een verplicht onderdeel van elke planologische procedure.
De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.
Dit bestemmingsplan betreft de herbestemming van voormalige bedrijfswoningen tot reguliere woningen, waarbij er geen wijziging in het verhard oppervlak plaatsvindt.

Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

5.4 Riolering

Voor de riolering is met name de Wet Gemeentelijke Watertaken van belang. In deze wet is het aantal zorgplichten voor de gemeentelijke rioleringszorg toegenomen tot drie. Het betreft:
1. inzameling en het transport van afvalwater (het vuile rioolwater)
2. hemelwaterzorgplicht (nieuwe zorgplicht)
3. grondwaterzorgplicht binnen stedelijk openbaar gebied (nieuwe zorgplicht)

Het vasthouden van water volgens de trits water vasthouden, bergen en vertraagd lozen maakt integraal onderdeel uit van alle onderdelen van het watersysteem.
In bestemmingsplannen wordt een waterparagraaf opgesteld die watertoets onderhevig is. De initiatiefnemer reserveert standaard circa 8-10% van de ruimte voor noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij kleinere herinrichtingen verankert de gemeente de doelstelling van afkoppelen op eigen terrein en/of zichtbaar afstromen van hemelwater. Hierbij kan worden gedacht aan de combinatie openbaar groen en waterberging. Bij infiltratie op eigen terrein treedt de gemeente handhavend op en controleert op foutaansluitingen en de goede werking van de voorzieningen.

Gezien het karakter van onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zal het bestemmingsplan geen effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen de omgeving er van.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen.

6.1 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen.

Wegverkeerslawaai
Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wel dient hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden.
Voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken of een of twee sporen, geldt een geluidzone. Omdat in het voorliggende locatie een “nieuwe” gevoelige functie worden geprojecteerd binnen een geluidzone van een weg, zal een akoestische toetsing plaats dienen te vinden.

Op grond van het bijgevoegde akoestische rapport geldt voor woning 1 dat, indien van deze woning ooit de gevels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan een binnen-niveau van 33 dB(A). In dat geval dient de westgevel, zuidgevel en oostgevel een isolatiewaarde van tenminste 56 – 33 = 23 dB(A) voor wegverkeerslawaai te bezitten. Deze waarde wordt reeds met standaard dubbele beglazing, gecombineerd met geluidgedempte ventilatie, behaald.
Voor alle overige gevels geldt dat met standaard bouwmaterialen, welke voldoen aan het bouwbesluit, voldaan wordt aan de eis voor het binnen-geluidniveau.

Voor woning 2 (geluidbelasting ligt reeds onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai) geldt dat met standaard bouwmaterialen welke voldoen aan het bouwbesluit voldaan wordt aan de eis voor het binnen-niveau. Indien van deze woning ooit de gevels worden gewijzigd kunnen standaard bouwmaterialen worden toegepast en zijn aanvullende akoestische eisen niet noodzakelijk.

6.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Voor onderhavig plan vindt er geen wijziging plaats in de gebruiksfunctie op grond waarvan de bodem onderzocht dient te worden.

6.3 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt alleen ‘niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit kan dit betekenen: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek.
Draagt een project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig.
Voor voorliggend plan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een ontwikkeling die “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

6.4 Geurhinder

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:
a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven c.q. ontwikkelingen waarbij met dit aspect rekening dient te worden gehouden.

6.5 Externe veiligheid

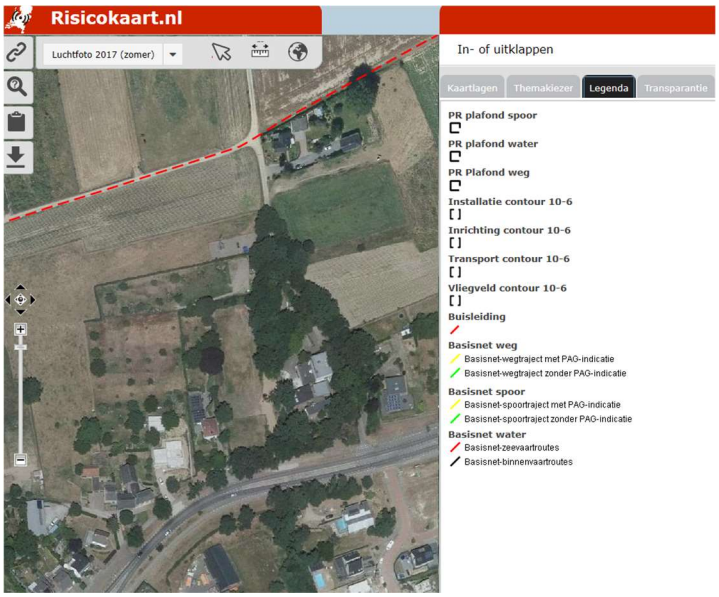
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object,

waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risico inventarisatie

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in het plangebied en (directe) omgeving geen risicodragende objecten aanwezig zijn (zie ook onderstaande uitsnede).
Wel ligt er een buisleiding op bijna 150m van de betreffende woningen. De risicocontouren reiken niet over het plangebied.



risicokaart provincie Limburg

Dit betekent dat er geen leidingen met bijbehorend ruimtebeslag en risicocontour in het bestemmingsplan hoeven te worden opgenomen.
Tot slot kan worden gesteld dat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen met voorgenomen ontwikkelingen geen verslechtering optreedt van het veiligheidsniveau.

Hoofdstuk 7 Overige aspecten

7.1 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die op grond van wettelijke regelingen planologische bescherming dienen te krijgen.

7.2 Gasleidingen

Ten noorden van het plangebied loopt een aardgastransportleidingen van de Gasunie.
Deze ligt echter op een dermate grote afstand van het plan, dat hiervoor geen bepalingen opgenomen hoeven worden.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de planologische wijziging van het gebruik van de panden ten behoeve van wonen.
Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

8.1 Uitgangspunten

8.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

8.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan “Zandbergweg 1 en 2 Nuth” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een woonbestemming.
Binnen deze woonbestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven.
De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.
Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.
De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan.
De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn overgenomen uit recente bestemmingsplannen en opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

8.1.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen (Artikel 1) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'Wijze van meten' (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

Voor deze algemene regels wordt kortheidshalve verwezen naar het moederplan “Kern Vaesrade”.

8.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hoewel niet ieder bestemmingsartikel alle elementen hoeft te bevatten, ziet de opbouw van de bestemmingsregels er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijking van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijking van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een werk;
9. Wijzigingsbevoegdheid;

Bestemmingsomschrijving
In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels
In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen. Daarnaast voorzien de bouwregels in regels ten aanzien van de situering van gebouwen en andere bouwwerken.

Nadere eisen
Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen

moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijking van de bouwregels
Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze bevoegdheden zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking is aangegeven waarvan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.
Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in Hoofdstuk 3 (Algemene regels).

Specifieke gebruiksregels
Conform artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

Afwijking van de gebruiksregels
Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via het afwijken geen "nieuwe" functies kunnen worden toegestaan. Het afwijken van de gebruiksregels dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid
Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen. In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.
Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in Hoofdstuk 3 (Algemene regels).

8.2 Bestemmingen

Het nieuwe bestemmingsplan wordt opgesteld conform de SVBP2012.
Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan wordt digitaal opgesteld en gestandaardiseerd.
Bestemmingen die in deze herziening niet voorkomen worden niet opgenomen in de regels.

8.3 Algemene regels, overgangsregels en slotregels

Ook voor deze algemene regels wordt verwezen naar het plan “8 woningen Altaarstraat ”.

Hoofdstuk 9 Handhaving

9.1 Uitgangspunten voor een goed handhavingsbeleid

Het is belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Voor een goed handhavingsbeleid is een aantal factoren van belang:

- *Kenbaarheid en draagvlak bestemmingsplan:*
  De plannen voor het plangebied dienen kenbaar te worden gemaakt aan degene die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd. Waar mogelijk zal dan ook rekening worden gehouden met ingebrachte opmerkingen.

- *Inzichtelijke en realistische regelgeving:*
  Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn.

- *Actief handhavingsbeleid:*
  Ten slotte is het van belang dat de feitelijke situatie in het plangebied voldoende wordt gecontroleerd. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

10.1 Economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
2. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro;
3. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;

of indien:

4. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
5. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
6. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In onderhavig plan is er geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor het bepalen van een tijdvak, fasering, nadere (locatie-)eisen of een kostenverhaal noodzakelijk is.

10.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.
De planologische gevolgen die als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging zullen optreden zijn voor omwonenden niet van dien aard dat zij hier planologische nadelen van zullen ondervinden. Indien dit wel het geval is, zal dit naar aard en omvang dusdanig zijn dat de financiële gevolgen ten aanzien van planschade veelal binnen het normaal maatschappelijk risico blijven.
Om de gemeente te vrijwaren van eventuele planschadeclaims, zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

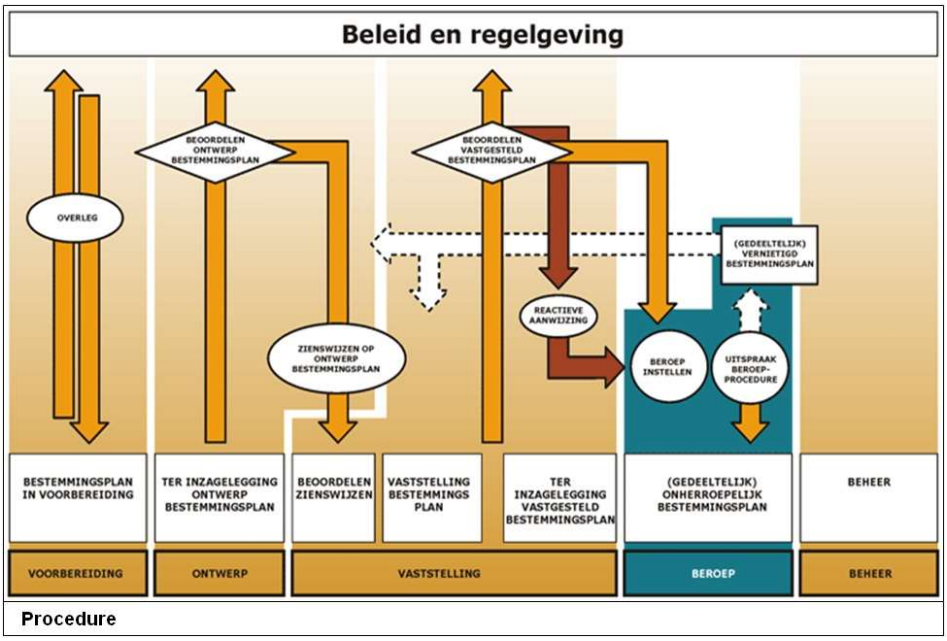
10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan een procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze termijn worden ingediend.

Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat de woningen reeds bestaan is het niet te verwachten dat er bezwaren zijn tegen voorliggend plan.
Uit de te volgen zienswijzenprocedure zal moeten blijken of er maatschappelijk draagvlak is voor het plan.

Hoofdstuk 11 Procedure

De procedure omtrent het opstellen, vaststellen en publiceren van een bestemmingsplan is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald.



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een bestemmingsplan zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden. De cyclus start met de voorbereiding, die bestaat uit een wettelijk verplicht vooroverleg met overheidsinstanties (diensten van het Rijk en de provincie, het waterschap (watertoets) en eventueel buurgemeenten) en eventueel een inspraakronde (facultatief).
Na het vooroverleg gaat het bestemmingsplan de ontwerpfase in. Hier start de formele procedure zoals beschreven in artikel 3.8 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

11.1 Inspraak

PM.

11.2 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Ontwerp:
- Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;
- Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;

b. Vaststelling:
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
- Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;

c. Beroep (indien aan de orde):
- Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;

d. Inwerkingtreding:

In het kader van deze procedure is het voor een ieder mogelijk om gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken.

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

11.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan “Zandbergweg 1 en 2 Nuth” van de gemeente Beekdaelen heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van …… juni 2019 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het plan zijn <PM> zienswijzen ingediend.

Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen. In dit geval zal het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

11.4 Vaststelling

De besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplan 'Zandbergweg 1 en 2 Nuth' zal naar verwachting plaatsvinden op … - … - 2020.