

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Herontwikkeling appartementen 't Auwt

Patronaat

Gemeente Beek

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat

Gemeente Beek

IDN-nummer: NL.IMRO.0888.BPAUWTPATRONAAT-ON01

Status: ontwerp

Datum: 14 maart 2022



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving planvoornemen	9
2.1	Ruimtelijke en functionele context	9
2.2	Geschiedenis patronaatsgebouw	10
2.3	Huidige situatie	12
2.4	Beoogde situatie	14
2.5	Verkeer en parkeren	15
2.6	Privacy en bezonning	17
Hoofdstuk 3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	22
3.3	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Bodem	32
4.3	Geluid	34
4.4	Luchtkwaliteit	36
4.5	Bedrijven en milieuzonering	37
4.6	Externe veiligheid	39
4.7	Natuur	43
4.8	Waterparagraaf	44
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.10	Kabels en leidingen	49
Hoofdstuk 5	Juridische aspecten	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Uitgangspunten	51
5.3	Toelichting op de planregels	51
5.4	Toelichting op bestemmingen	53
5.5	Algemene regels	54
5.6	Overgangs- en slotregels	55
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	57

6.1	Inleiding	57
6.2	Economische uitvoerbaarheid	57
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 7 Procedure		59
7.1	Te volgen procedure	59
7.2	Kennisgeving	59
7.3	Vooroverleg met instanties	59
7.4	Ontwerp en vaststelling	60

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Burgemeester Janssenstraat - Luciastraat in Beek bestaat het voornemen het hier gelegen leegstaand patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat' te herontwikkelen tot een woonlocatie. De herontwikkeling ziet toe op de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 (gestapelde) appartementen. Zes van deze appartementen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het patronaatsgebouw aan de Burg. Janssenstraat (voorzijde). Daarnaast worden acht nieuwbouw appartementen gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bebouwing aan de Luciastraat (achterzijde). De te realiseren appartementen binnen de bestaande bebouwing aan de Burg. Janssenstraat en de nieuw te bouwen appartementen aan de Luciastraat worden middels een entree c.q. trappenhuis en lift gekoppeld. Tot slot wordt het terrein zo ingericht dat er naast de appartementen voldoende ruimte is voor bergingen en het parkeren van auto's en fietsen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek heeft in een principebesluit (d.d. 13 maart 2019) kenbaar gemaakt onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan onderhavig planvoornemen. Om de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen op de hoek van de Burg. Janssenstraat - Luciastraat planologisch-juridisch mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Onderhavig document voorziet in de toelichting op het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat in de kern Beek. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie B, nummer 7566 en 7565 (ged.). De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Burg. Janssenstraat en de westzijde door de Luciastraat. De oost- en zuidzijde van het plangebied worden begrensd door de bestaande woonbebouwing die aan deze straten is gelegen. Het gebied ten oosten van het plangebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een woonfunctie. Op relatief korte afstand ten westen van het plangebied is het centrum van Beek gelegen.



Begrenzing plangebied

Binnen het plangebied is het patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat' gelegen. Nadat het patronaatsgebouw zijn oorspronkelijke functie had verloren, is het gebouw in gebruik geweest voor overige diverse maatschappelijke functies. De meest recente functie van het patronaatsgebouw betreft een horecafunctie in de vorm van een café met feestzaal. Inmiddels staat het gebouw al geruime tijd leeg.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Beek' en zijn bestemd als 'Wonen' in combinatie met de functieaanduiding 'horeca'. Binnen het plangebied is een bouwvlak met maatvoeringseis 'maximum aantal bouwlagen: 2' opgenomen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Tot slot geldt dat het plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie', 'luchtvaartverkeerzone' en 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek' met aanduiding plangebied

Het realiseren van gestapelde appartementen is binnen de woonbestemming qua gebruik niet toegestaan. Op grond van art. 14.1 sub a onder 1 van het bestemmingsplan 'Kern Beek' zijn gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan. Binnen het plangebied is een dergelijke functieaanduiding niet opgenomen. Verder is het op grond van art. 14.1 sub a onder 2 van het bestemmingsplan 'Kern Beek' niet toegestaan om het aantal woningen binnen het plangebied uit te breiden. Op dit punt voldoet het plan eveneens niet aan de regels uit het bestemmingsplan aangezien er sprake is van het toevoegen van woningen. Het realiseren van het appartementencomplex is op grond van de bouwvoorschriften tevens niet toegestaan aangezien woningen op grond van art. 14.2.2. sub a van het bestemmingsplan 'Kern Beek' enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de appartementen ook buiten het bouwvlak zijn geprojecteerd.

De locatie heeft tevens de bestemming 'Waarde — Cultuurhistorie' (art. 22 van het bestemmingsplan 'Kern Beek'). In art. 22 lid 1 van het bestemmingsplan 'Kern Beek' is opgenomen dat de voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd zijn voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden. In art. 22 lid 2 onder 1 van het bestemmingsplan 'Kern Beek' is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de beeldbepalende en beeldondersteunende panden geheel of gedeeltelijk te slopen, waarbij opgemerkt wordt dat het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. Uit een nader cultuur-/bouwhistorisch projectonderzoek zal daarom moeten blijken dat door een vergunning de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld.

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde — Archeologie 1' van kracht. Dit houdt in dat bij het oprichten van bouwwerken, zoals een appartementencomplex, archeologisch onderzoek noodzakelijk is als het oppervlak van de bodemingreep meer beslaat dan 250 m².

Ten aanzien van de gebiedsaanduidingen waarbinnen het plangebied is gelegen geldt het volgende:

- 'Luchtvaartverkeerzone': In art. 27 lid 2 onder 1 van het bestemmingsplan 'Kern Beek' is opgenomen dat de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte tot doel heeft en het niet is toegestaan (nieuwe) geluidgevoelige objecten binnen het plangebied te bouwen (art. 27 lid 2 sub 2);
- 'Milieuzone — bodembeschermingsgebied Mergelland': Deze gronden dienen naast de andere aangewezen bestemming(en) tevens voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig wordt verminderd;
- 'Geluidzone — industrielawaai': Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe woningen, dan wel nieuwe andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

Naast het bestemmingsplan 'Kern Beek' is op het gebied het bestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld d.d. 8 november 2018) van toepassing. Bij een wijziging van de bestemming moet hieraan worden getoetst. Het bestemmingsplan 'Parkeren' verwijst naar de nota parkeerbeleid en in deze nota wordt naar de meest recente CROW normen verwezen. Er dient op eigen terrein aan deze parkernorm te worden voldaan.

Tot slot geldt dat de gronden binnen het plangebied zijn belast met een voorbereidingsbesluit. In de gemeenteraad van 25 juni 2020 is dit voorbereidingsbesluit genomen. In het voorbereidingsbesluit is opgenomen dat het verboden is het huidige gebruik van de gronden en/of bouwwerken te wijzigen voor het gebruik als detailhandel. Aangezien onderhavig planvoornemen uitgaat van woningbouw heeft het voorbereidingsbesluit geen beperkende werking.

Gevolg planvoornemen

De realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 (gestapelde) appartementen binnen het plangebied is niet passend op basis van de vigerende bestemmingsplanregels. Om de realisatie mogelijk te maken dient een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden en dient er een procedure hogere grenswaarden gevolgd te worden (zie paragraaf 4.3).

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 eerst een beschrijving van de feitelijke situatie en het beoogde planvoornemen van herontwikkeling tot woonlocatie gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de huidige beleidskaders van het Rijk, de provincie, regio en de gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed (kunnen) zijn op de opzet en inhoud van het nieuwe bestemmingsplan, zoals milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, etc. In hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan met betrekking tot de regels en de verbeelding beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid aangetoond en de doorlopen procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving planvoornemen

2.1 Ruimtelijke en functionele context

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat in de kern van Beek. De stedenbouwkundige structuur van Beek is in belangrijke mate opgehangen aan het historisch gegroeide wegenpatroon. De Burgemeester Janssenstraat-Bourgognestraat volgt de loop van het dal van de Keutelbeek (noordoostelijke richting). Ook van de andere, destijds minder belangrijke straten, als de Heirstraat/Carmelstraat, Bruiloftsteeg en Stegen, is de dalrichting bepalend geweest.

In de kern Beek zijn een aantal typen in stedenbouwkundige opzet te onderscheiden. Onderhavig plangebied is binnen het gebiedstype 'Kern' gelegen. Voor wat betreft het kerngebied geldt dat aan weerszijden van de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat (alsmede de Bourgognestraat, Raadhuisstraat, Achter de Kerk en Smedestraat) de oude structuur met de bijbehorende bebouwing (boerderijen met poortconstructies) nog goed herkenbaar is. De bebouwing bestaat hier hoofdzakelijk uit twee bouwlagen met kap.

De gaten tussen de bebouwingselementen zijn in verschillende perioden successievelijk ingevuld, waardoor er momenteel sprake is van een vrijwel gesloten bebouwingwand. Omdat de straten in dit oudste gedeelte van Beek relatief smal zijn, ontbreekt een groenstructuur hier vrijwel volledig.



Afbeelding bebouwing aan de Burg. Janssenstraat (bron: Google Maps)



Afbeelding bebouwing aan de Luciastraat (bron: Google Maps)

Het plangebied is op ca. 60 meter afstand gelegen van het centrumgebied van Beek. Binnen het centrumgebied bevinden zich diverse functies als detailhandel, horeca en kantoren. Verder geldt dat de kern Beek zich hoofdzakelijk kenmerkt als woongebied met een grote variëteit aan woningtypologieën en daarmee samenhangende soorten huishoudens. Er is in het algemeen sprake van grondgebonden eengezinshuurwoningen en -koopwoningen, veelal halfvrijstaand, soms vrijstaand of geschakeld. Daarnaast zijn er appartementencomplexen en flats gesitueerd binnen de kern Beek, alsmede een kleine woonwagenlocatie.

2.2 Geschiedenis patronaatsgebouw

Binnen het plangebied is het patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat' gelegen. Op basis van het bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door C. Eggen (d.d. april 2019, zie Bijlage 1) is navolgend een samenvatting van de historie van het gebouw gegeven. Voor een meer uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de betreffende bijlage.

Het patronaatsgebouw is omstreeks 1910 gebouwd en werd vanaf de beginjaren druk bezocht. Twintig jaar later bleek het gebouw niet meer te voldoen aan de eisen van die tijd en was een verbouwing noodzakelijk. Op 18 mei 1932 diende het bestuur een verzoek in bij de gemeente Beek voor de verbouwing van het patronaat aan de voormalige Dorpsstraat, nu Hoofdstraat 19 te Beek. De twee vooruitstekende ruimten links en rechts werden in dit plan afgebroken en er werd een gebouw met café en zalen voor gebouwd. Dertig jaar later ontstonden er plannen om het gebouw multifunctioneel te gaan gebruiken. Eind 1965 lag er een plan waarbij het patronaat verbouwd werd tot gemeenschapshuis. De zaal werd in dat plan drastisch aangepakt. Beneden bleef een zaal, die eventueel in tweeën gedeeld kon worden en waarin op de eerste verdieping de bibliotheek van Beek gehuisvest kon worden. Het plan haalde de eindstreep echter niet. Vier jaar later werd de zaal asnog vernieuwd met een modern interieur en toneel.

In 1978 moderniseerde de toenmalige beheerder van het patronaatsgebouw het café en verplaatste de toiletgroepen. In 1993 dreigde er sluiting voor het Patronaat. De verenigingen die gebruik maakten van het gebouw slaagden erin f 60.000,00 bij elkaar te brengen en het gebouw van binnen flink op te knappen. Op 10 september 1996 diende de 'Stichting gemeenschapshuis 't Patronaat' een verzoek in bij de gemeente om de

hoofdentree van het café aan te passen en een rolstoeltoilet te realiseren. Gedurende de tijd ontstonden er ook plannen om in het gebouw diverse aanpassingen te doen, zoals het aanbrengen van een lift. Zover is het niet meer gekomen.



Patronaatsgebouw omstreeks 1915 (bron: bouwhistorisch onderzoek C. Eggen, april 2019)



Patronaatsgebouw omstreeks 1975 (bron: bouwhistorisch onderzoek C. Eggen, april 2019)



Patronaatsgebouw omstreeks 2005 (bron: bouwhistorisch onderzoek C. Eggen, april 2019)

2.3 Huidige situatie

Nadat het patronaatsgebouw in het verleden diverse maatschappelijke functies en een horecafunctie heeft bekleed, staat het gebouw momenteel, sinds geruime tijd leeg. Door de lange en intense geschiedenis van het patronaatsgebouw wordt het door de inwoners van Beek als emotioneel en cultuurhistorisch waardevol beschouwd.

De huidige bebouwing laat twee fases zien, waarvan de bebouwing aan de Burg. Janssenstraat kwalitatief en esthetisch gezien het belangrijkste is. Het achterdeel (het deel gelegen aan de Luciastraat) is een restant van het oorspronkelijke patronaat, maar heeft door de verbouwingen door de jaren heen veel van zijn eigenheid verloren. De architectonische waarde van het pand is hierdoor positief voor het voorste deel (aan de Burg. Janssenstraat) en indifferent voor het restant van het oorspronkelijke gebouw (achterdeel aan de Luciastraat).



Aanzicht waardevolle bebouwing patronaatsgebouw vanaf Burg. Janssenstraat



Aanzicht achterdeel van patronaatsgebouw vanaf Luciastraat

De stedenbouwkundige waarde van het gebouw is positief door de ligging op de hoek van de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat, waardoor de massa op zich bijdraagt aan het straatbeeld. De cultuurhistorische waarde is hoog vanwege de oorspronkelijke functie die zich nog laat aflezen aan de beelden in het linkergeveldeel aan de Burg. Janssenstraat. De gebruiksgeschiedenis draagt eveneens bij aan

de positieve waarde.

De bouwhistorische waarde is hoog voor de gevel aan de Burg. Janssenstraat en ook om de hoek, maar indifferent voor het achterdeel met oudere zaal aan de Luciastraat. In het interieur van het patronaatsgebouw verwijzen alleen de twee trappenhuisen nog naar een oorspronkelijke functie, die echter geheel vervallen is. Daarmee hebben de vrij eenvoudig uitgevoerde trappen geen context meer en worden deze als indifferent gewaardeerd. De rest van het interieur is dusdanig ingrijpend en veelvuldig gewijzigd dat daar eveneens geen waarde meer aan toe te kennen is.

2.4 Beoogde situatie

Het voornemen bestaat om het leegstaande patronaatsgebouw op de hoek van de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat te herontwikkelen tot in totaal 14 appartementen. Vanuit de optiek van cultureel erfgoed en de belangrijke sociaal-maatschappelijke functie die het patronaatsgebouw heeft vervuld, is met de uitwerking van het plan waar mogelijk rekening gehouden met de historie van het gebouw.

Op basis van bovenstaande is besloten om in het architectonisch en bouwhistorisch waardevol deel van het patronaatsgebouw (het deel aan de Burg. Janssenstraat) zes appartementen op te richten. Doordat de zes appartementen binnen de bestaande bebouwing worden opgericht, vindt hier nauwelijks verandering in de ruimtelijke situatie plaats. In het kader van de herontwikkeling wordt een dakkapel vervangen en worden de gevels van het te behouden deel van het gebouw opgeknapt. De verschijningsvorm en cultuurhistorische uitstraling van dit deel van het gebouw blijft hiermee ongewijzigd. Daarnaast wordt het achterdeel van het patronaatsgebouw (aan de Luciastraat), wat niet als architectonisch en bouwhistorisch waardevol wordt beschouwd, gesloopt. Ter plaatse van de te slopen bebouwing worden acht nieuwbouw appartementen gerealiseerd. De nieuwbouw bestaat uit twee bouwlagen met setback. Op dit moment is wegens het achterdeel reeds een aanzienlijke bebouwingsmassa aanwezig, de nieuwbouw zal daarom ook niet leiden tot veel verandering in de ruimtelijke situatie.

De appartementen die worden opgericht binnen de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen appartementen worden middels een entree/trappenhuis en lift gekoppeld. De entree/trappenhuis en lift sluiten qua architectuur en verschijningsvorm aan bij de bestaande bebouwing. Onderstaande figuren geven een impressie van de herontwikkeling weer.





Impressie herontwikkeling 't Auwt Patronaat (bron: Croonenburo5, d.d. 19 november 2019)

De op te richten appartementen betreffen gelijkvloerse appartementen en zijn geschikt voor kleine huishoudens. De appartementen zijn bereikbaar met een lift en toegankelijk voor rollators. Daarnaast geldt dat de appartementen nabij het centrum van Beek zijn gelegen, waardoor de benodigde voorzieningen dicht in de buurt zijn. Hierdoor zijn de appartementen zeer geschikt voor senioren. Naast de doelgroep senioren zijn de appartementen ook geschikt voor starters.

2.5 Verkeer en parkeren

2.5.1 Verkeer

Door de voorgenomen herontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen rondom het plangebied toe. Op basis van de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is berekend welke verkeersgeneratie de 14 appartementen tot gevolg hebben. Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per weekdag. De verkeersgeneratie per appartement (koop, etage, goedkoop gelegen in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom) bedraagt minimaal 5,2 motorvoertuigbewegingen en maximaal 6,0 motorvoertuigbewegingen per dag. De verkeersgeneratie per appartement (koop, etage, midden gelegen in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom) bedraagt minimaal 5,6 motorvoertuigbewegingen en maximaal 6,4 motorvoertuigbewegingen per dag. Op basis hiervan wordt de verkeersgeneratie ten gevolge van de 14 appartementen berekend op:

- 6 koop, etage goedkoop: minimaal 31,2 en maximaal 36 motorvoertuigen per dag
- 8 koop, etage, midden: minimaal 43,2 en maximaal 51,2 motorvoertuigen per dag
- totaal: minimaal 74,2 en maximaal 87,2 motorvoertuigbewegingen per dag.

Wegens het feit dat sprake is van herontwikkeling, dient bij de berekening van de verkeersgeneratie ook de transformatie van de huidige bestemming te worden meegenomen. De verkeersgeneratie van de huidige bestemming wordt ingeschat op minimaal 49 en maximaal 85 motorvoertuigbewegingen per dag. Dit is berekend op basis van de uitgangspunten:

- Voor de functie café/bar/cafetaria gelegen in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 6 en maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per dag. Uitgaande van een bvo van 165 m² wordt de verkeersgeneratie voor deze functie berekend op minimaal 9,9 en maximaal 13,2 motorvoertuigbewegingen per dag;
- Voor de functie evenement/beurs gelegen in weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 6 en maximaal 11 motorvoertuigbewegingen per 100 m²/dag. Uitgaande van een bvo van 645 m² wordt de verkeersgeneratie voor deze functie berekend op minimaal 38,7 en maximaal 70,95 motorvoertuigbewegingen per dag.

Wanneer de verkeersgeneratie van de huidige bestemming wordt verminderd van de verkeersgeneratie van de nieuwe bestemming, is sprake van een toename van 25,2 motorvoertuigbewegingen per dag wanneer er wordt gerekend met de minimale waarden en een toename van 2,2 motorvoertuigbewegingen per dag wanneer er wordt gerekend met de maximale waarde.

In de huidige situatie vindt afwikkeling van het verkeer rondom het plangebied plaats via de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat. De bestaande infrastructuur is in staat de geringe toename in het aantal verkeersbewegingen probleemloos en verkeersveilig op te vangen.

2.5.2 Parkeren

In het kader van parkeren is een parkeerbalans uitgewerkt waarin de oude situatie met horecafunctie vergeleken wordt met de nieuwe situatie. De parkeerbehoefte van de huidige functie mag daarbij worden verrekend (gesaldeerd) met de parkeerbehoefte van de toekomstige functie. Deze parkeerbalans is gebaseerd op de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernota (2018) van de gemeente Beek. Uit deze nota valt af te leiden dat voor dit planvoornemen de stedelijkheidsgraad weinig stedelijk geldt en ligt in de zone rest bebouwde kom.

Parkeerbehoefte huidige functie

Functie	Hoeveelheid	Parkeernormering		Parkeerbehoefte	
		Min.	Max	Min.	Max.
Café/Bar/Cafetaria	810 m ²	6,0 pp/100 m ²	8,0 pp/100 m ²	48,6 pp	64,8 pp

Parkeerbehoefte toekomstige functie

Functie	Hoeveelheid	Parkeernormering		Parkeerbehoefte	
		Min.	Max	Min.	Max.
Koop, etage, goedkoop	6 st	1,2 pp/st	2,0 pp/st	7,2 pp	12,0 pp
Koop, etage, midden	8 st	1,5 pp/st	2,3 pp/st	12,0 pp	18,4 pp
			Totaal	19,2 pp	30,4 pp

Saldering

	Parkeerbehoefte	
	Min.	Max.
Toekomstige functie	19,2pp	30,4 pp
Huidige functie	48,6 pp	64,8 pp
Saldering	- 29,4 pp	- 34,4 pp

Naar aanleiding van deze saldering is er bij zowel de berekening van de minimale als maximale parkeernormering een negatieve uitkomst. Dit betekent concreet dat de parkeerbehoefte van de toekomstige functie beduidend lager ligt dan van de huidige functie.

In de huidige bestaande situatie liggen er 10 parkeerplaatsen volledig op eigen terrein en 9 parkeerplaatsen (haakse parkeerplaatsen straatzijde) deels op eigen terrein en deels op gemeentegrond. Aangezien deze 9 parkeerplaatsen niet geheel in eigendom van de gemeente zijn mogen deze parkeerplaatsen in de huidige situatie feitelijk niet als openbare parkeercapaciteit aangemerkt worden.



Huidige situatie parkeren

Dat de eigenaar van deze parkeerplaatsen het de bewoners reeds geruime tijd toestaat van deze parkeerplaatsen gebruik te maken betekent niet dat het openbare parkeerplaatsen betreft. Voor de 10 parkeerplaatsen gelegen op eigen terrein geldt dat deze momenteel ook gebruikt worden door bewoners. Op een recht van gebruik van deze parkeerplaatsen is echter geen sprake.

Als onderdeel van het planvoornemen worden er 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (1 parkeerplaats per appartement). In vergelijking tot de uitkomst van de saldering (min. -29 parkeerplaatsen) is dit acceptabel aangezien de parkeerbehoefte van het planvoornemen beduidend lager ligt dan de huidige functie.

2.6 Privacy en bezonning

Met de herontwikkeling van het patronaatsgebouw blijft de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Burg. Janssenstraat behouden en wordt het achterdeel (aan de Luciastraat) gesloopt. Binnen de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Burg. Janssenstraat worden 6 appartementen opgericht. Ruimtelijk gezien vinden hier geen veranderingen plaats en de effecten ten aanzien van privacy en bezonning zijn nihil.

Ter plaatse van de te slopen bebouwing aan de Luciastraat wordt nieuwbouw gepleegd. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in twee bouwlagen met setback. De bouwhoogte bedraagt hier maximaal 10 meter. Deze hoogte is vergelijkbaar met de hoogte van de huidige bebouwing. De schaduwwerking van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige bebouwing is hierdoor nihil. Daarnaast is het belendende perceel (Burg. Janssenstraat) van een zodanige omvang dat mocht sprake zijn van enige schaduwwerking dit beperkt is tot een klein c.q. ondergeschikt deel van het betreffende perceel. De afstand van de nieuwbouw tot de zijdelingse perceelsgrens is voldoende groot om de privacy ten opzichte van het belendende perceel te waarborgen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat het planvoornemen niet strijdig is met het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid en dat het in lijn is met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Beek.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. Het planvoornemen vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

Een belangrijk aspect van de NOVI betreft het creëren van prettige woonmilieu's (prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'). Hierbij wordt vooral gestuurd op inbreiding in plaats van uitbreiding. Er zijn veel woningen nodig voor de groeiende groep ouderen.

Met het voornemen wordt het woonmilieu ter plaatse verbeterd door enerzijds het weghalen van de horecafunctie en anderzijds het toevoegen van de woonfunctie door de realisatie van de beoogde appartementen in een overwegende woonomgeving. Met de realisatie van levensloopbestendige woningen blijft de cultuurhistorische waarde van de bebouwing behouden en wordt bovendien ingespeeld op de wensen om een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te creëren voor een vergrijzende doelgroep dicht bij de voorzieningen in het centrum van Beek. Hiermee past het plan binnen de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het Rijk borgt dat het rivierensysteem ruimte houdt om water over Rijnakken en Maas veilig af te voeren, ook voor de lange termijn, mede ter bescherming van het binnendijkse plangebied. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan. Wel wordt met het planvoornemen gebruik gemaakt van de ruimte die het rijk biedt voor kleinschalige natuurlijke groei. De realisatie van de appartementen sluit aan bij de woonwensen van specifieke doelgroepen zoals senioren en starters.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer Natuurnetwerk Nederland en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor aangewezen nationale belangen. Er zijn geen nationale belangen van toepassing op het plangebied, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de 3 treden van de Ladder losgelaten en geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijk gebied, een motivatie waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals gezegd is de Ladder-onderbouwing verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader

gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn bijvoorbeeld elf woningen (welke op één en dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen c.q. woningen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om deze reden wordt de behoefte aan de 14 appartementen op onderhavige locatie nader onderbouwd.

Behoefte

Op basis van de regionale afspraken ten aanzien van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en het besluit Volkshuisvesting is in het bestuurlijk overleg Wonen van 9 december 2021 de (regionale) woningmarktprogrammering door de wethouders Wonen vastgesteld. De realisatie van 14 appartementen op onderhavige locatie is daarmee opgenomen in de programmering.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een uniforme wijze van afwegen beschreven. In het geval er sprake is van toevoeging van kwaliteit aan de bestaande voorraad, dan moet er sprake zijn van een regionale behoefte (regionale woningmarktprogrammering), er dient sprake te zijn van inbreiding (niet meer bouwen in de wei) en (waar mogelijk) invulling van bestaand vastgoed, bij voorkeur monumentaal vastgoed. Kortom, de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Hierbij geldt volgens de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (nog) dat de nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van een leegstand pand met cultuurhistorische waarden (patronaatsgebouw) gelegen nabij het centrum van Beek. Er worden in totaal 14 appartementen voor starters en senioren (1-2 persoonshuishoudens) opgericht. Deels gebeurt dit binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan de Burg. Janssenstraat en deels ter plaatse van te slopen, niet waardevolle, bebouwing aan de Luciastraat. De nieuw te bouwen appartementen die ter plaatse van de te slopen bebouwing zijn voorzien, bestaan uit een vergelijkbare bouwmassa als voorheen op de locatie aanwezig was. Door het hergebruik van bestaande bebouwing en deels nieuwbouw is geen sprake van nieuw ruimtebeslag.

Conclusie

Met de realisatie van 14 appartementen voor starters en senioren (1-2 persoonshuishoudens) ter plaatse van een herontwikkelingslocatie c.q. inbreidingslocatie in de kern Beek wordt aangesloten op de woonbehoefte zoals is vastgesteld in de Woonvisie van de gemeente Beek (zie hiervoor ook 3.3.3). Met het voornemen is sprake van de juiste woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Het woningbouwinitiatief is daarmee in overeenstemming met de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daarmee samenhangende beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (zie hiervoor paragraaf 3.2).

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat er een concrete behoefte is aan de 14 appartementen voor starters en senioren op onderhavige locatie binnen stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dit verband op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie Limburg (hierna: POVI) vastgesteld. De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Voor wat betreft woningbouw, op korte en middellange termijn, zit de grootste opgave in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast verandert de woonvraag waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen (starters en senioren) en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburg breed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Daarnaast zijn ook sociaal-economische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving zijn van belang. Leegstand, criminele activiteiten, ondermijning of verloedering en eenzijdig samengestelde woongebieden hebben invloed op de leefbaarheid en kunnen de kloof in de samenleving vergroten. Gemengde wijken met ruimte voor verschillende leefstijlen dragen bij aan een sterker sociaal weefsel en kunnen bijdragen aan het voorkomen van sociale problemen.

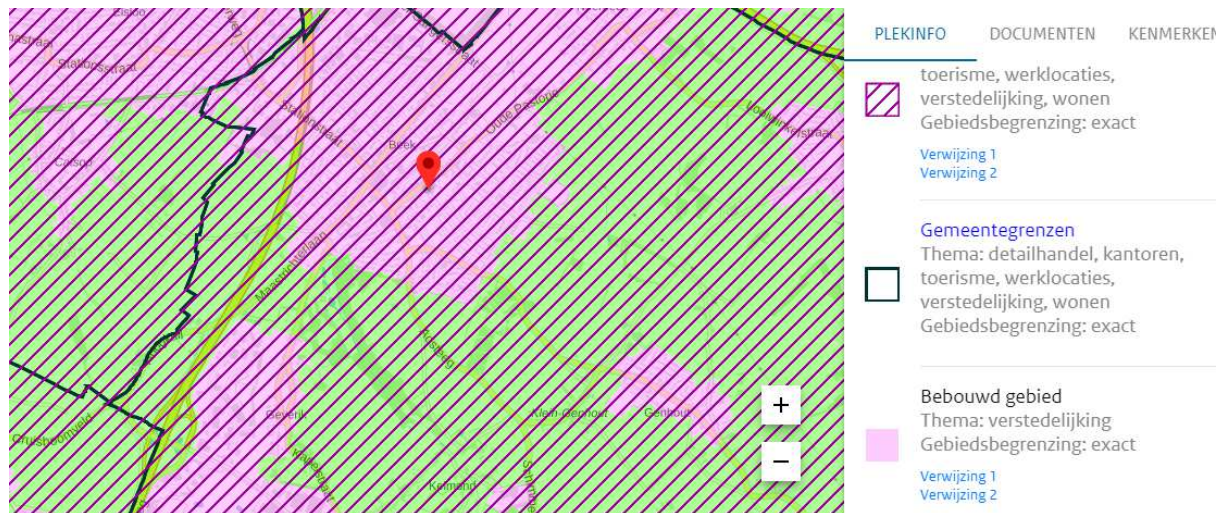
Het planvoornemen voorziet in de transformatie en herstructurering van een horecalocatie naar een woonlocatie in een bestaande woonomgeving. Door hier levensloopbestendige woningen voor de doelgroep ouderen te bouwen, wordt aangesloten op de huidige woonvraag op korte termijn. Door deze transformatie is sprake van een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in verband met de huidige leegstand. De differentiatie in de woningen draagt daarbij bij aan een gemengde wijk, waardoor tevens bijgedragen wordt aan een sterker sociaal weefsel om sociale problemen zoveel mogelijk te voorkomen. Het planvoornemen ligt derhalve in lijn met het POVI en kan daarom met betrekking tot de provinciale visie als toekomstbestendig worden geacht.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij het POL2014 hoort de Omgevingsverordening Limburg. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening 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 in de Omgevingsverordening Limburg geborgd. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is, net als het POL, op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

De Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk "Ruimte" aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk "Ruimte" is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het POL 2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de Omgevingsverordening komt dit tot uiting in de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2). Daarin wordt gesteld dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van de Omgevingsverordening onderzocht. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop hieraan invulling is gegeven.



Uitsnede omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerd)

Het plangebied is gelegen binnen bebouwd gebied en voorziet in de her ontwikkeling en tranformatie van een voormalige horecafunctie waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande vastgoed. Een deel van dit vastgoed heeft cultuurhistorische waarden waardoor sprake is van hergebruik van leegstaande monumentale gebouwen.

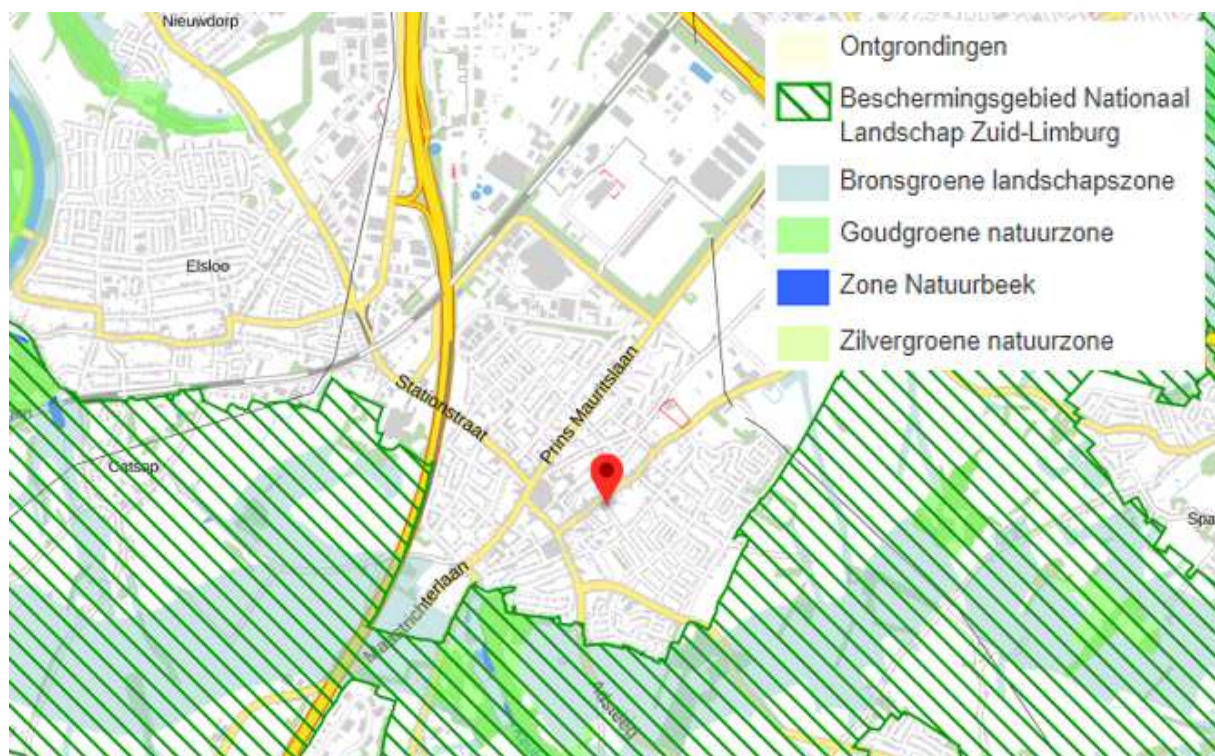
Wonen

Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

In de volgende paragraaf (3.2.3) is toegelicht dat de realisatie van 14 appartementen voor starters en senioren ter plaatse van de herontwikkelingslocatie 't Auwt Patronaat in de kern Beek passend is binnen het beleid als vastgesteld in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Overige kaders

Op grond van de verordening kan op basis van de kaart 'Beschermingszones natuur en landschap' worden vastgesteld dat het plangebied niet is gelegen in een beschermingszone natuur en/of beschermingszone landschap.



Uitsnede themakaart 'Bescherminingszones natuur en landschap' met plangebied bij rode aanwijzer

Gezien het feit dat onderhavig plangebied niet binnen een beschermd landschapszone of natuurzone valt, is er ter plaatse van het plangebied verder geen sprake van een specifiek beschermingsregime voor natuur en landschap.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de eisen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het plan is passend binnen het beleid zoals vastgesteld binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een beschermd landschapszone of natuurzone. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Het relevante regionale woonbeleid is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 20 oktober 2016. Deze visie verwoordt de gezamenlijke aanpak van de Zuid-Limburgse gemeenten om te komen tot een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. De driedelige opgave die de structuurvisie bevat is:

- het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- het terugdringen van de (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave en;
- het toevoegen van woonproducten waar een tekort aan is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

Om invulling te kunnen geven aan deze opgaven zijn een dertiental beleidafspraken gemaakt ten behoeve van het streven naar een gezonde woningmarkt. Zo is onder meer afgesproken dat in een subregionale

woningmarktprogrammering de toevoegingen en onttrekkingen op basis van de transformatieopgave per gemeente worden vastgelegd, wordt voorzien in het schrappen van harde plancapaciteit aan met name de randen van steden en kernen en in te zetten op herinvulling van cultuurhistorisch waardevol bestaand vastgoed. Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. In het geval er sprake is van toevoeging van kwaliteit aan de bestaande voorraad, dan moet er sprake zijn van een regionale behoefte (regionale woningmarktprogrammering), er dient sprake te zijn van inbreiding (niet meer bouwen in de wei) en (waar mogelijk) invulling van bestaand vastgoed, bij voorkeur monumentaal vastgoed. Kortom, de juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep.

De nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. In de Structuurvisie Wonen is hiervoor een werkwijze opgenomen hoe deze gecompenseerd moeten worden, waarbij compensatie met direct gekoppelde sloop of onttrekking de eerste stap is. Indien dit niet aantoonbaar mogelijk is, zullen de volgende stappen in afnemende volgorde ondernomen moeten worden:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

In het bestuurlijk overleg Wonen van 9 december 2021 is de (regionale) woningmarktprogrammering vastgesteld. Het onderhavige initiatief is daarmee opgenomen in de woningmarktprogrammering.

Verder kan op het gebied van volkshuisvesting worden opgemerkt dat de 14 te realiseren appartementen voldoen aan de kwalitatieve vraag uit de regio (gelijkvloers, met lift, meergezins, 2 slaapkamers en berging, rollator geschikt, nabij centrum/voorzieningen en zowel geschikt voor starters als senioren). Er is sprake van 'inbreiding' binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij herontwikkeling (deels) plaatsvindt binnen een cultuurhistorisch waardevol pand. Geconcludeerd moet dan ook worden dat het planvoornemen voldoet aan het principe van 'de juiste woningen op de juiste plek'.

De 14 nieuwe appartementen dienen te worden gecompenseerd conform de compensatiesystematiek als opgenomen in de Structuurvisie Wonen. Hierbij geldt dat op 21 maart 2019 de beleidsregel 'tijdelijke versoepeling compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is vastgesteld. Daarna is ter vervanging en versoepeling daarvan op 23 december 2020 de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' in werking getreden. In de volgende paragraaf is nader toegelicht dat het planvoornemen aan deze laatste beleidsregel voldoet.

Conclusie

Met de realisatie van 14 appartementen voor starters en senioren ter plaatse van een herontwikkelingslocatie c.q. inbreidingslocatie in de kern Beek is sprake van een kwalitatief goed plan waarbij de juiste woningen op de juiste plek worden gerealiseerd. De realisatie van de 14 nieuwe appartementen past binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', wordt is regionaal afgestemd (d.d. 9 december 2021) en opgenomen in de woningmarktprogrammering. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.2.4 Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021

De nieuwe beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwinitiatieven 2021' is voor de gemeente Beek op 23 december 2020 in werking getreden. Deze beleidsregel komt in de plaats van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van deze nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd (door middel van sloop of een financiële bijdrage). Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

- Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde;
- Het plan is planologisch aanvaardbaar;
- Het plan is (sub)regionaal afgestemd.

Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Voor dit criterium geldt als ruimtelijk uitgangspunt dat een inbreiding boven een uitbreiding gaat. Daarnaast beschikt een plan over een maatschappelijke meerwaarde, als het plan bijvoorbeeld aantoonbaar bijdraagt aan de verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen, wanneer sprake is van herstructurering of vervangingsbouw, of als bestaand waardevol vastgoed wordt hergebruikt middels passende woningbouw. Verder is het van belang dat een plan voorziet in de lokale woonbehoefte.

Met onderhavig planvoornemen worden 14 appartementen gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. Het betreft (deels) een cultuurhistorisch waardevol pand wat al enige tijd leeg staat en met onderhavig planvoornemen opnieuw wordt ingevuld. Voor het andere deel van het patronaatsgebouw (aan de Luciastraat) geldt dat vervangingsbouw zal plaatsvinden. Door te voorzien in 14 gelijkvloerse appartementen die geschikt zijn voor zowel starters als senioren, wordt tegemoetgekomen aan de lokale woonbehoefte van de gemeente Beek (zie ook paragraaf 3.3.3). Door transformatie en herinrichting van deze locatie, met behoud van het cultuurhistorisch waardevol pand en (gedeeltelijke) hergebruik van bestaand vastgoed is sprake van maatschappelijke meerwaarde.

Het plan is planologisch aanvaardbaar

In dit verband dient het plan te voldoen aan de systematiek van de 'Ladder van duurzame verstedelijking' (zie paragraaf 3.1.4). Dit betekent dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering bevat waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.1.4 kan onderhavig planvoornemen worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling', omdat met dit plan het minimale aantal woningen dat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijk ontwikkeling te worden gekwalificeerd, namelijk 12 woningen, wordt overschreden. Met de realisatie van de 14 appartementen is sprake van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Dit betekent dat er kwantitatief gezien evenveel woningen in planologisch opzicht geschrapt zouden moeten worden, zodat het aantal woningen per saldo niet toeneemt.

Echter onderhavig planvoornemen draagt juist bij aan de kwalitatieve behoefte, namelijk de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plaats. Met onderhavig planvoornemen wordt namelijk voorzien in de lokale woonbehoefte, door ter plaatse van een herontwikkelingslocatie c.q. inbreidingslocatie in de kern Beek 14 appartementen te realiseren die geschikt zijn voor zowel starters als senioren (zie ook paragraaf 3.3.3). De woningen die gerealiseerd gaan worden betreffen gelijkvloerse appartementen die geschikt zijn voor kleine huishoudens. De appartementen zijn bereikbaar met een lift en toegankelijk voor rollators. Daarnaast geldt

dat de appartementen nabij het centrum van Beek zijn gelegen, waardoor de benodigde voorzieningen dicht in de buurt zijn. Hierdoor zijn de appartementen levensloopbestendig en zeer geschikt voor senioren. Naast de doelgroep senioren zijn de appartementen ook geschikt voor starters. Hiermee wordt dus nadrukkelijke voorzien in de juist woning voor de juiste doelgroep op de juiste plaats en is daarmee sprake van een 'goed woningbouwplan'. Tevens wordt hierdoor de doorstroming bevordert waardoor woningen in een ander segment vrijkomen en het aanbod op de woningbouwmarkt wordt verbreedt.

Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Tenslotte geldt als derde criterium dat een (sub)regionale afstemming dient plaats te vinden waarmee het plan aan de Regionale Woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Het planvoornemen voorziet in de lokale woningbehoefte van de gemeente Beek. In dat kader is het planvoornemen op 9 december 2021 in het bestuurlijk overleg Wonen subregionaal afgestemd en aan de desbetreffende woningmarktprogrammering toegevoegd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig planvoornemen voldoet aan de voornoemde drie criteria: maatschappelijke meerwaarde, planologisch aanvaardbaar en (sub)regionale afstemming. Derhalve valt onderhavig planvoornemen aan te merken als een 'goed woningbouwplan', waardoor op basis van de (nieuwe) beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' geen compensatieplicht geldt.

3.3 Gemeentelijk beleid

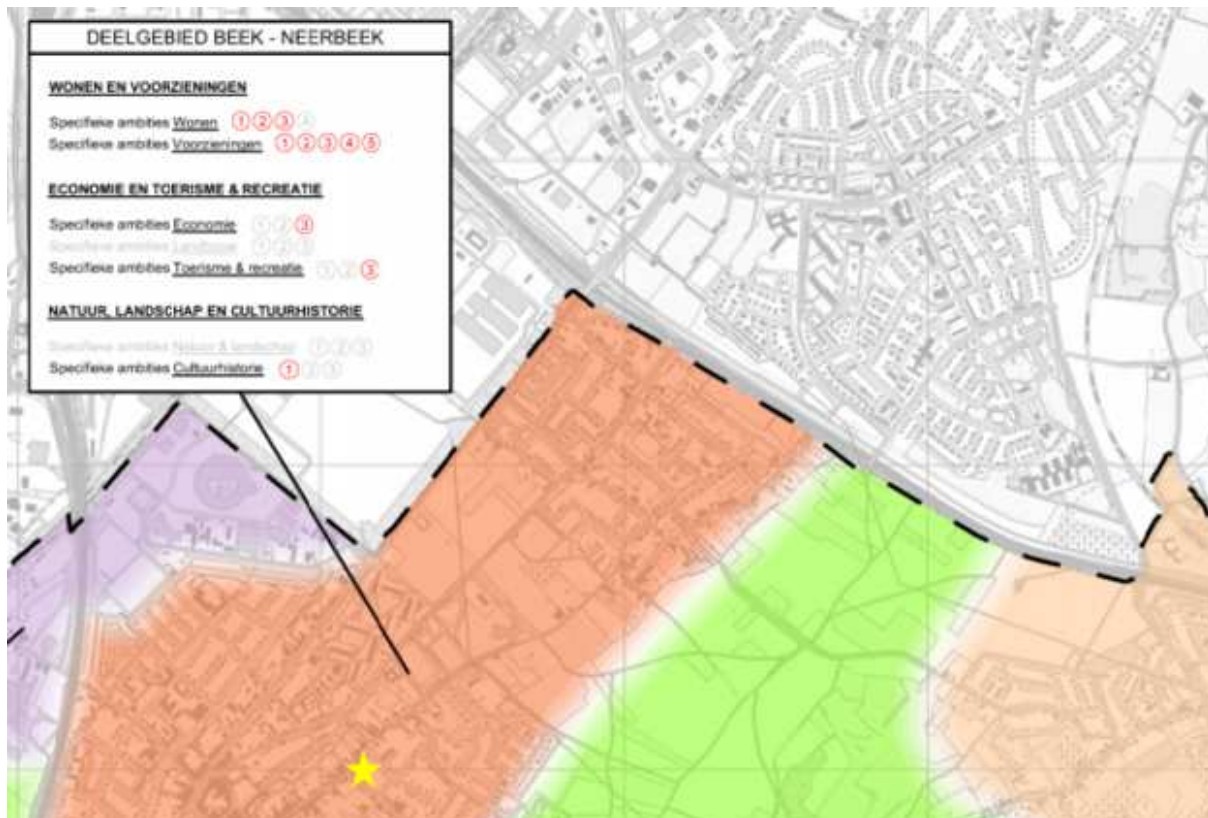
3.3.1 Strategische toekomstvisie

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad de strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg' vastgesteld. Inmiddels is in juni 2021 een herijkte versie van deze strategische toekomstvisie 'tot stand gekomen. Eén van de accenten van deze strategische toekomstvisie is 'toekomstig economisch kapitaal en wonen (prosperity)'. Hiermee moet onder meer het huidige woonbeleid worden voortgezet, door in te zetten op de transformatie van leegstaande panden en op kwalitatieve toevoegingen van nieuwbouw.

In onderhavige situatie worden de appartementen binnen bebouwd gebied gerealiseerd door opnieuw invulling te geven aan een bestaand leegstaand pand (het patronaatsgebouw) en door tegemoet te komen aan de lokale woonbehoefte van de gemeente Beek door te voorzien in gelijkvloerse appartementen die geschikt zijn voor zowel senioren als starters. Het plan voldoet daarmee aan de kaders uit de strategische toekomstvisie.

3.3.2 Gemeentelijke structuurvisie Beek 2012-2022

In de gemeentelijke structuurvisie Beek 2012-2022 ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit zijn ambities en visies en kern kwaliteiten per kern weergegeven. Op de ambitiekaart maakt de het plangebied onderdeel uit van het deelgebied Beek — Neerbeek. In dit deelgebied zijn de ambities ten aanzien van wonen: toevoegen gewenste woningen gekoppeld aan onttrekking ongewenste woningen, transformatie en herstructurering. Het betreft het toevoegen van juiste woningen op een juiste plek.



Uitsnede ambitiekaart met aanduiding plangebied bij gele ster

Het voormalig patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat' heeft zijn huidige functie verloren, waardoor het pand nu al geruime tijd leegstaat. Met de herontwikkeling naar woningbouw wordt een nieuwe invulling aan het pand gegeven. Op dit moment is reeds een aanzienlijke bebouwingsmassa aanwezig in verband met de aanwezige zaal aan de Luciastraat. De herontwikkeling leidt daarmee niet tot aanzienlijke wijzigingen in de ruimtelijke situatie, afgezien van het feit dat de uitstraling van het pand verbeterd wordt.

Als ambitie voor wonen is in de structuurvisie de versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde hoogwaardige woonmilieus met woningen opgenomen. Deze gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit. De realisatie van appartementen binnen de bestaande ruimtelijke bebouwingsstructuur (in bestaand cultuurhistorisch vastgoed) voldoet aan het ontwikkelingsprincipe 'Behoud door ontwikkeling — heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'. Een onderdeel van dit ontwikkelingsprincipe is de kernen beter herkenbaar en leefbaar maken door het versterken van de samenhang en de structuur binnen die kernen. Door de herontwikkeling van het voormalig patronaatsgebouw naar een appartementencomplex wordt het straatbeeld ter plaatse verbeterd en daarmee de samenhang en structuur ter plaatse versterkt.

Op basis van vorenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat het plan aan de kaders uit de gemeentelijke structuurvisie voldoet.

3.3.3 Woonvisie Beek 2019-2035

De regionaal afgestemde 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke 'Woonvisie Beek 2019-2035'. De Woonvisie heeft als doel om een woningvoorraad te bewerkstelligen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Secundair doel naar aanleiding van de huishoudensdaling is het behouden en aantrekken van huishoudens (het zoveel als mogelijk voorkomen van leegstand). De doelgroep 'pensionados' (alleenstaand of koppel) is sterk vertegenwoordigd in de gemeente Beek. Op dit moment (2020) bestaat deze doelgroep uit 35% van de huishoudens. Als wordt doorgekeken naar 2035, dan zal deze doelgroep vele malen groter worden (groeien naar 51% van de huishoudens oftewel een behoefte aan 3.547 woningen). De woningvoorraad daarentegen bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen. Deze eengezinswoningen passen niet bij de kwalitatieve vraag die de gemeente in de nabije toekomst krijgt. De vervangings- of transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad is daarom de grootste uitdaging voor de gemeente. Nieuwbouw van woningen en sloop kunnen slechts een minimale bijdrage leveren aan deze uitdaging.

Binnen de Woonvisie wordt geconcludeerd dat nieuwe ontwikkelingen binnen het stedelijk weefsel, in of nabij centra moeten plaatsvinden. Door nieuwbouw aan de randen kan er immers uitholling van het centrum plaatsvinden wat negatieve gevolgen heeft voor de middenstand en voorzieningen. De Woonvisie geeft daarnaast aan dat er binnen de gemeente Beek een tekort is aan gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op gepensioneerden. Ook in het actuele aanbod staan er weinig woningen van dit type te koop. Er is derhalve een transformatie noodzakelijk van de bestaande voorraad. Door het realiseren van gelijkvloerse nieuwbouw woningen (appartementen of patio's) gericht op 1-2 persoonshuishoudens (senioren, starters) wordt een doorstroming in de woningvoorraad op gang gebracht. Er zijn teveel eengezinswoningen en te weinig woningen geschikt voor de groter wordende groep 50-plussers of starters (1-2 persoonshuishoudens). Hierdoor is er sprake van een kwalitatieve mismatch.

Conclusie

Met de realisatie van 14 appartementen voor starters en senioren (1-2 persoonshuishoudens) ter plaatse van een herontwikkelingslocatie c.q. inbreidingslocatie in de kern Beek wordt aangesloten op de woonbehoefte zoals is vastgesteld in de Woonvisie van de gemeente Beek.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Het is van belang dat onderhavig planvoornemen plaats vindt binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Dit hoofdstuk gaat hier nader op in.

4.1.1 Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteiten ter plaatse kunnen via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is bij dit spoor verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van een leegstaand patronaatsgebouw naar appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. De toevoeging van veertien appartementen kan niet worden gezien als een stedelijk project. Daarnaast zullen, gelet op de kenmerken van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Voor het planvoornemen is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.1.2 Natuurbeschermingswet en de Wet milieubeheer

Het tweede spoor op basis waarvan de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.) aanwezig kan zijn is via de Wet natuurbescherming en de Wet Milieubeheer. Indien niet (op voorhand) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteit significant negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied, dient een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd.

Het planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van een leegstaand patronaatsgebouw naar appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. Aangenomen wordt dat de herontwikkeling niet leidt tot een verhoging van emissie van schadelijke stoffen op de Natura 2000-gebieden. De realisatie van de appartementen zal gelet op de afstand (ca. 2,6 kilometer tot Bunder- en Elslooërbos) en de aard van het planvoornemen naar verwachting geen verstorend effect hebben op de Natura 2000-gebieden en geen nadelig effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Zie hiervoor ook Bijlage 5.

4.2 Bodem

Het planvoornemen betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van 14 appartementen ter plaatse van een voormalige horecalocatie. Conform de Wet ruimtelijke ordening, is het noodzakelijk inzichtelijk te maken of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In dit kader is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E185190.008/KLE, d.d. 12 november 2018). De resultaten en aanbeveling uit het onderzoek zijn in onderstaande overgenomen. Het onderzoek is tevens als Bijlage 2 bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Ten behoeve van het onderzoek is het terrein opgesplitst in:

- Deellocatie 1: buitenterrein, parkeerplaats (circa 435 m²);
- Deellocatie 2: binnenpandig, ter hoogte van het te slopen deel van het gebouw (circa 390 m²).

Deellocatie 1 (buitenterrein)

Algemeen

Ter hoogte van deellocatie 1 zijn zes boringen (boringen 1 t/m 6) geplaatst. Eén boring (boring 6) bevindt zich ter hoogte van de voormalige ondergrondse HBO tank. Onder de klinker/tegelverharding bevindt zich een laag zintuiglijk schone straatzand. Bij twee boringen (de boringen 1 en 2) is tot een diepte van 0,4 á 0,6 m-mv een pakket menggranulaat aanwezig. Bij vier boringen (de boringen 3 t/m 6) bevindt zich onder het straatzand een laag fundatiemateriaal bestaande uit puin, glas, slakken, baksteenresten en kolen. De onderliggende leemlagen bevatten veelal bijmengingen met baksteenresten, kooltjes, puin en/of slakken.

Straatzand

Het aangetroffen straatzand ter plaatse van de boringen 1 t/m 6 is analytisch onderzocht in een grondmengmonster (grondmengmonster 1). Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan het straatzand als klasse AW2000 bestempeld worden.

Fundatielaag

De aangetroffen fundatielaag is indicatief als grond onderzocht in mengmonster 2. Uit de analyseresultaten blijkt, dat er licht verhoogde concentraties zware metalen en PAK zijn aangetroffen. Indicatief voldoet het materiaal als een niet vormgegeven bouwstof en kan binnen het werk hergebruikt worden.

Leemlaag tot 1,0 m-mv

De leemlaag onder de fundatie is analytisch onderzocht in een grondmengmonster (grondmengmonster 3). Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond tot 1,0 m-mv, als klasse AW2000 bestempeld worden.

Deellocatie 2 (binnenpandig)

Algemeen

Er zijn drie boringen (de boringen 7 t/m 9) verricht ter hoogte van deellocatie 2. Ter hoogte van de boring 7

worden in de leemhoudende bovengrond sporadische baksteenbijmengingen aangetroffen. De overige leemhoudende lagen, tot de maximale boordiepte van 3,0 m-mv, zijn zintuiglijk schoon.

Bovengrond

De bovengrond ter plaatse van de boringen 7 t/m 9 is analytisch onderzocht in een grondmengmonster (grondmengmonster 4). Uit de analyseresultaten blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW2000 bestempeld worden.

Gehele plangebied

De zintuiglijk schone ondergrond ter plaatse van de gehele locatie is analytisch onderzocht in een grondmengmonster (grondmengmonster 5). Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond, ondanks de licht verhoogde concentraties kobalt en nikkel, als klasse AW2000 bestempeld worden. De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd.

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen asbestverdachte c.q. asbesthoudende materialen aangetoond. Op basis van vorenstaande kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Veiligheidsklasse

Vanwege het feit dat in de grond gewerkt zal worden is middels de berekeningstechniek vanuit de CROW publicatie 400 de toxiciteitsklasse/veiligheidsklasse bepaald. Hiertoe dient men de veiligheidsaspecten m.b.t. het werken in verontreinigde grond in acht te nemen.

Daar de gemeten waarden lager zijn dan de 75% SRC-humaan waarden, is er geen specifieke veiligheidsklasse van toepassing. Dit betekent dat er geen maatregelen hoeven te worden getroffen, anders dan de basis hygiënische maatregelen.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in de fundatielaag, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen sloop en renovatiewerkzaamheden.

- Vrijkomende grond kan als klasse AW2000 bestempeld worden;
- Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen;
- De fundatielaag kan op locatie hergebruikt worden, indien deze afgevoerd dient te worden kan een acceptant een aanvullend uitloogonderzoek eisen;
- Ter plaatse van de voormalige tank is geen verontreiniging aangetroffen;
- Er is geen specifieke veiligheidsklasse van toepassing.

Vanwege de diversiteit in bodemlagen dient men er rekening mee te houden dat voornoemde bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden en na ontgraving in dezelfde hoedanigheid worden herschikt.

Aangezien het verkennend bodem- en asbestonderzoek uit 2018 is en daarmee meer dan twee jaar oud is, is in een aanvulling op het verkennend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans, kenmerk E215574.001/BVT, 24 februari 2021 Bijlage 3) een korte toelichting gegeven waarom de bodemkwaliteit nog steeds als voldoende representatief aan te merken is. Aan de hand van luchtfoto's (2017, 2018, 2019 en 2020) is aangetoond dat er in de afgelopen twee jaar geen significante wijzigingen, bedrijfsmatige activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden die van invloed zijn geweest op de bodemkwaliteit. Hierdoor kan worden vastgesteld dat de bevindingen in het verkennend bodem- en asbestonderzoek uit 2018 nog voldoende representatief is.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3 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. Indien een omgevingsvergunning een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing.

Onderhavig voornemen voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van 14 appartementen c.q. woningen. Een woning is een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Ten aanzien van wegverkeer geldt dat de omliggende wegen deel uitmaken van een 30 km-gebied. Deze wegen zijn niet zoneplichtig waardoor de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen dient wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening afgewogen te worden. Verder geldt dat het plangebied is gelegen binnen 'geluidszone – industrie' van industrieterrein Chemelot. Voor een zorgvuldige onderbouwing dienen de geluidbelastingen op de gevels door industrielawaai ook inzichtelijk gemaakt te worden. Tevens dient het aspect luchtvaartverkeerslawaai onderzocht te worden in verband met de ligging nabij Maastricht Aachen Airport.

Naar aanleiding van vorenstaande is door K+ adviesgroep een akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen uitgevoerd (rapportnummer Rm190488aaA0, d.d. 17 maart 2021). Het onderzoek is tevens als Bijlage 4 bij onderhavige toelichting toegevoegd. Ten aanzien van wegverkeerslawaai Chemelot, industrielawaai en luchtvaartlawaai is het volgende gebleken:

Wegverkeerslawaai niet gezoneerde wegen

Ten aanzien van de Burgemeester Janssenstraat wordt het volgende geconcludeerd:

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel beschouwd en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 53 dB (incl. aftrek artikel 110g), waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde ligt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel.

Ten aanzien van de Luciastraat wordt het volgende geconcludeerd:

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel beschouwd en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 44 dB (incl. art. 110g Wgh), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai Chemelot

Ten aanzien van het industrielawaai Chemelot wordt het volgende geconcludeerd:

- Uit tabel 4.1 van het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden.
- De maximale gevelbelasting bedraagt 52 dB(A).
- De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Beek zal een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend, welke procedure parallel zal lopen aan onderhavige bestemmingsplanprocedure.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de appartementen komen ter vervanging van de bestaande bebouwing.
- Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is bij een gezoneerd bedrijventerrein geen reële optie omdat de geluidbelasting wordt veroorzaakt door het totale terrein.
- Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dienen maatregelen te worden getroffen, doch aangezien de gevelbelasting minder bedraagt dan 55 dB(A) betekent dit in de voorliggende situatie dat de op grond van het Bouwbesluit vereiste geluidwering voor industrielawaai van het Chemelot terrein gelijk is aan de minimum eis van 20 dB(A).

Luchtvaartlawaai

Ten aanzien van het luchtvaartlawaai wordt het volgende geconcludeerd:

- De gevelbelasting bedraagt 36 KE.
- De maximale ontheffingswaarde van 40 KE wordt niet overschreden.
- Op grond van het artikel 5a van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart kan de gemeente Beek medewerking verlenen aan het voorliggende bouwplan.

Bouwbesluit

In bijlage IIb van het akoestisch onderzoek is een overzicht opgenomen van de vereiste karakteristieke geluidwering op grond van het Bouwbesluit. Het betreft de 8 nieuwe appartementen aan de Luciastraat. Voor de 6 appartementen die in de bestaande bouw worden gerealiseerd geldt het reeds verkregen niveau. Hier is in lijn van de systematiek van sanering verkeerslawaai uitgegaan van een 10 dB minder strenger eis.

Uit bijlage IIb van het akoestisch onderzoek blijkt dat de eis met betrekking tot de gevel geluidwering wordt bepaald door luchtvaartlawaai. De vereiste geluidwering bedraagt 30 dB bij de nieuwe appartementen en 20 dB bij de bestaande bouw zonder cumulatie en 21 dB met cumulatie.

Voor de nieuwe appartementen zullen aanvullende gevelmaatregelen moeten worden getroffen en hiertoe zal een aanvullend onderzoek moeten worden opgesteld. Voor de bestaande bouw zal de bestaande geluidwering zeer waarschijnlijk reeds voldoende zijn.

Rekening houdend met voorgaande conclusies vormt het aspect 'geluid' geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Er is wel een hogere grenswaarde in het kader van industrielawaai noodzakelijk. In dit verband zal tijdig aan het bevoegd gezag verzocht worden om een hogere toelaatbare waarde vast te stellen, welke procedure parallel zal lopen aan onderhavige bestemmingsplanprocedure. Hierbij wordt voor ieder appartement dezelfde hogere waarde vast gesteld en daarbij uitgegaan van de hoogst berekende geluidbelasting voor Chemelot, zijnde 52 dB(A). Tevens zal aanvullend onderzoek uitgevoerd moeten worden om de aanvullende gevelmaatregelen te bepalen voor de appartementen in de nieuwbouw. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen wordt in voldoende mate gewaarborgd.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

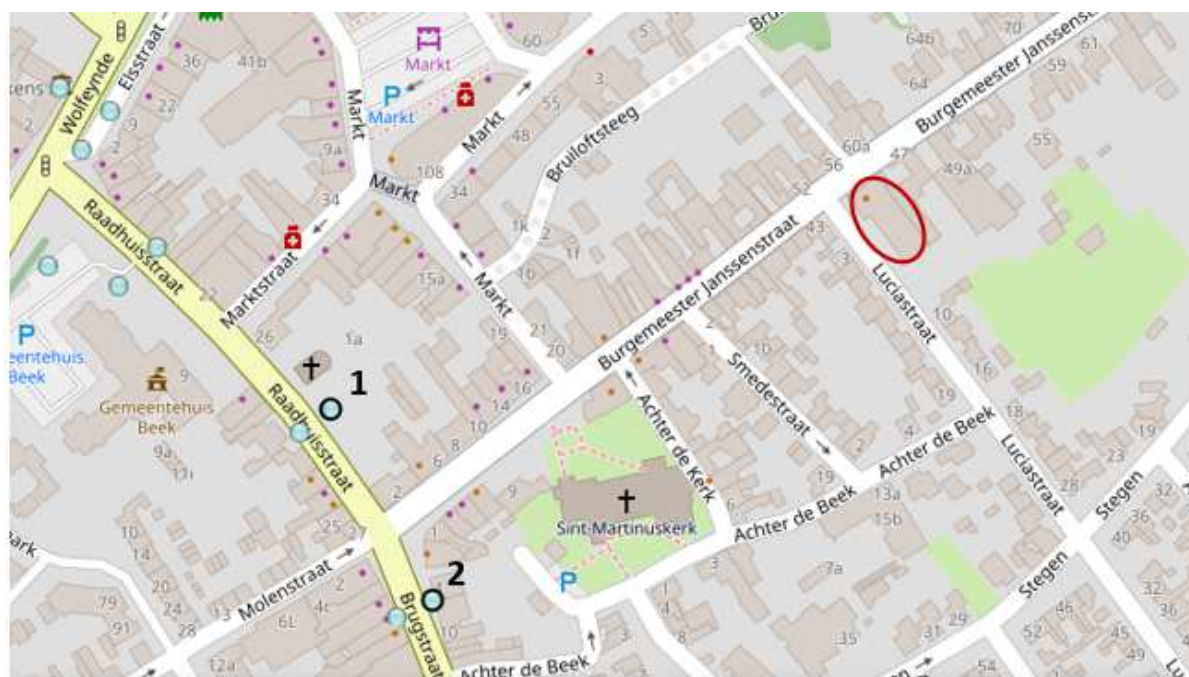
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Op basis van de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' en de meest recente juridische inzichten wordt ervan uitgegaan dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties. Het aantal woningen (14 woningen) blijft namelijk ruim onder de gestelde grens van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Fijnstof

Voor wat betreft de beoordeling van het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit dient er gelet te worden op de fijnstofconcentraties ter plaatse. Hiervoor is het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) geraadpleegd. Gezien er direct nabij het plangebied geen rekenpunten zijn gelegen, zijn voor de beoordeling van de luchtkwaliteit de rekenpunten geïnventariseerd die

het dichtst bij het plangebied zijn gelegen (aan de Brugstraat). Uit de NSL-monitoringskaart blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (20 µg/m³) ter plaatse van de rekenpunten nabij Brugstraat niet worden overschreden (zie onderstaande afbeelding). Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uur gemiddelde concentratie is maximaal 7,676 (8), waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. De concentratie fijnstof heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plekke van de locatie. Het aspect fijnstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



Rekenpunt 1	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Totale concentratie [µg/m ³]	21.916	19.12	12.24
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	6.928	-
Rekenpunt 2	NO ₂	PM ₁₀	PM _{2,5}
Totale concentratie [µg/m ³]	23.023	19.36	12.328
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	7.105	-

Conclusie

Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies en gevoelige functies op een verantwoorde afstand van elkaar gesitueerd worden. Dit dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven, om de kwaliteit van het leefmilieu te garanderen en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde handreiking Bedrijven en milieuzonering. Hierin wordt per bedrijf aangegeven wat de milieu-invloed op de omgeving is en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht moet worden genomen. Van deze indicatieve afstand kan worden afgeweken indien op basis van een onderzoek de daadwerkelijke afstand kan worden bepaald. Daarnaast geldt voor inrichtingen waar dieren worden gehuisvest geurspecifieke regelgeving, waarin milieuafstanden zijn bepaald.

Indicatieve afstand op basis van Handreiking Bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied).

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij milieu-inrichtingen of drukke wegen, al een hogere milieubelasting kent.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast gevoelige functies komen belastende functies voor, die om die reden een milieuzone kennen; zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd, indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De VNG-publicatie merkt bij stap 1 op dat overwogen kan worden om de richtafstanden met één afstandsstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter) in het geval dat de omgeving van de woning als een "gemengd gebied" kan worden beschouwd. In voorliggend geval is echter sprake van een rustige woonomgeving.

Toetsing effecten op omliggende functies

Een woning wordt beschouwd als hindergevoelige functie en om deze reden zijn hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied nader beschouwd. Het plangebied is hoofdzakelijk omringd door andere woonpercelen met woningen. Deze kennen geen zonering.

Op ca. 60 meter ten westen van het plangebied is het centrum van Beek gelegen. Binnen het centrum zijn diverse functies als horeca, detailhandel en kantoren en maatschappelijke functies toegestaan. Deze functies worden (maximaal) ingeschaald onder de milieucategorie 2 met bijbehorende grootste richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Verder is op ca. 200 meter ten oosten van het plangebied sprake van een bedrijfsfunctie waar maximaal de milieucategorie 3 is toegestaan. Voor de milieucategorie 3 geldt een grootste richtafstand van 100 meter. Ook aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Tot slot geldt dat het plangebied reeds is bestemd als 'Wonen' en eveneens is omgeven door woningen. Om deze reden leidt de herontwikkeling tot woonlocatie bestaande uit 14 appartementen niet tot belemmeringen in de bedrijfsvoering voor eventuele bedrijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' niet leidt tot belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

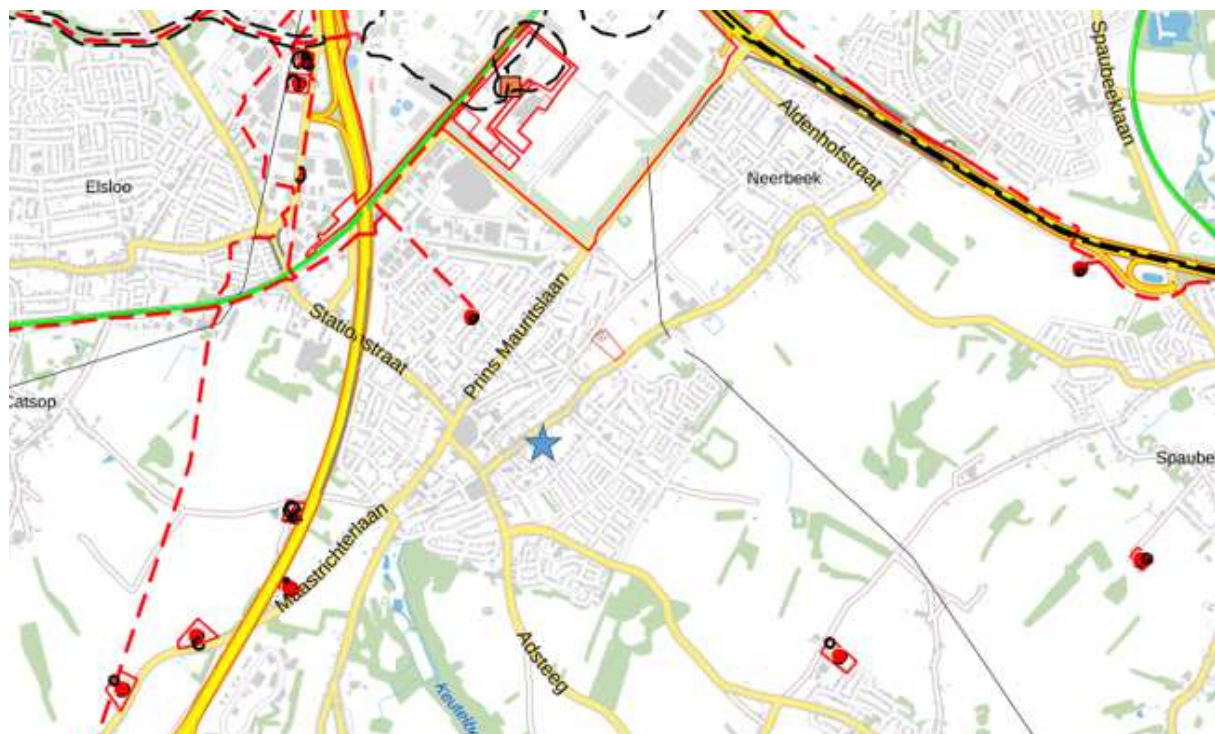
4.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Om de mogelijke risico's in kaart te brengen is een inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op basis van de risicokaart is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden.



Uitsnede risicokaart met plangebied aangeduid bij blauwe ster

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een planvoornemen (beperkt) kwetsbare

objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten, waarvoor de effecten op het gebied van externe veiligheid moeten worden getoetst.

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart wordt geconcludeerd dat er geen risicovolle objecten in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied is op geruime afstand (> 200 meter), buiten de zonering c.q. het invloedsgebied van de risicovolle inrichtingen gelegen. Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Chemelot, waar sprake is van risicovolle activiteiten. Het terrein van Chemelot valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen en onder het Bevi. Volgens de gegevens van de risicokaart reikt de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de site niet over het plangebied. Ook kan gesteld worden dat het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} (invloedsgebied) van de site Chemelot is gelegen. Wel is het plangebied binnen het toxisch effectgebied van de site Chemelot gelegen. Een verantwoording van het groepsrisico conform artikel 13 van het Bevi is niet aan de orde.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op ongeveer 600 meter ten noordwesten van het plangebied en betreft een hogedrukaardgasleiding van de Gasunie (Z-530). Het plangebied bevindt zich daarmee buiten het invloedsgebied van deze gasleiding en het bijbehorende gasontvangststation. Het invullen van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico van risicovol transport per (buis)leiding is dan ook niet aan de orde.

Spoor

Op een afstand van ongeveer 1,25 km ten noordwesten van het plangebied ligt de spoorlijn Maastricht-Eindhoven, waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-7} ligt op minder dan 14 meter van de as van het spoor, wat betekent dat deze contour geen besluit legt op de ruimte buiten de spoorbaan zelf. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} bedraagt 190 meter (route 100, trajectnummer D) en valt daardoor niet over de gronden gelegen binnen het plangebied. Het invloedsgebied van deze spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van toxische gassen B2 en bedraagt 995 meter. Hiermee is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn en is een beperkte verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde. Er is geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} vastgesteld voor de spoorlijn Maastricht-Eindhoven.

Water

Er is in de directe omgeving van het plangebied geen water gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dat een belemmering kan vormen voor het voorgenomen planvoornemen.

Wegverkeer

Ten westen van het plangebied ligt op ongeveer 820 meter afstand van de A2. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van het Basisnet Weg, hebben deze transportroutes ter hoogte van het plangebied een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 meter. Verder is ter plaatse sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waarvan de breedte 30 meter bedraagt, gemeten vanaf de buitenste kantstrepen. Het plasbrandaandachtsgebied is het gebied waarin bij het realiseren van kwetsbare objecten rekening gehouden dient te worden met de effecten van zogenaamde plasbrand. Deze plasbrand kan ontstaan door de ontsteking van uitgestroomde brandbare vloeistof uit een tankwagen. Gezien de afstand tussen het

plangebied en de A2 zijn de gronden binnen het plangebied niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied of de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Hetzelfde geldt voor de noordelijk gelegen A76, welke op iets groter afstand is gelegen.

Aangezien verder sprake is van een ligging op meer dan 200 meter van de A2, dient in verband met de ligging binnen het invloedsgebied (toxische vloeistofen en toxische gassen) op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt, wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Deze verantwoording van het groepsrisico vindt hierna plaats.

Verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A2 en de A76 is op basis van artikel 7 en 8 van het Bevt een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Op basis van artikel 8, lid 2, onderdeel b van het Bevt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bovendien is advies aangevraagd bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Zoals reeds beschreven, is voor de A2 en de A76 een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

1. De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval (bestrijdbaarheid).
2. De mogelijkheid van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

Ad 1: bestrijdbaarheid

Voor wat betreft de A2 en de spoorlijn Maastricht-Eindhoven bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario)

De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden. De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor hulpdiensten via de bestaande infrastructuur.

Ad 2: zelfredzaamheid

Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE);
- met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).

Indien bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen personen betrokken zijn, dienen zij zich in veiligheid te brengen door zich van de bron af te wenden. Hierbij dient de hulpverlening de risicocommunicatie in te zetten ter bevordering van het juiste zelfreddende gedrag. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een BLEVE bestaan met name uit vluchten en in tweede instantie uit schuilen in combinatie met het sluiten van ramen en deuren. Voor het vluchten geldt dat dit bij voorkeur tot buiten het directe invloedsgebied dient plaats te vinden. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.

Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), is “schuilen” in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de enige juiste methode. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg vanwege de ligging in het invloedsgebied van de A2 en de spoorlijn Maastricht - Eindhoven. Ten aanzien van het beoogde planvoornemen heeft de Veiligheidsregio Zuid-Limburg op 21 november 2021 per mail advies uitgebracht.

Hierin wordt door de veiligheidsregio ten aanzien van een toxisch scenario in het kader van zelfredzaamheid geadviseerd om naar binnen te gaan, te schuilen tot de lekkage is gestopt en metingen van de hulpdiensten uitwijzen dat de luchtwaardes veilig zijn. Hierbij geldt de voorwaarde dat de luchttoevoer van buitenaf volledig kan worden afgesloten en dat ramen en deuren gesloten blijven. Als hieraan voldaan wordt kan in een goed afgesloten gebouw de concentratie van giftige stoffen relatief laag worden gehouden. Mocht er gekozen worden voor ontvluchting, dan is het belangrijk om dit haaks op de wind te doen.

Voor bestrijding van een toxisch scenario zijn tweezijdige bereikbaarheid en tijdige beschikbaarheid van voldoende bluswater van belang.

De huidige situatie voldoet hieraan. Het plangebied is zowel vanuit de Burgemeester Janssenstraat als de Luciastraat bereikbaar. Tevens zijn in de directe omgeving (binnen 40 meter) een brandkraan aanwezig. Er zijn hydranten aanwezig met een capaciteit van 80 m³/h. Dit is ruim voldoende bij een brand van het object.

Daarnaast adviseert de brandweer om het appartementencomplex uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen (A2, A76) te worden aangebracht.

In de nieuwbouw kan hieraan worden voldaan. In de bestaande bebouwing welke gerenoveerd wordt zijn de ventilatieroosters in de bestaande kozijnen afsluitbaar. Tevens zal voor de appartementen in de bestaande bouw gezorgd worden voor risicocommunicatie naar de bewoners. Van belang is dat zij weten welke acties zij dienen te ondernemen bij een toxisch scenario: naast ramen en deuren, ook de ventilatieroosters sluiten. Hiertoe moet hen duidelijk zijn waar zich ventilatieroosters bevinden en hoe deze gesloten kunnen worden.

4.7 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Dit wordt geregeld in de Wet natuurbescherming die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Het natuurbeschermingsrecht is verder 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.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. De dichtsbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn 'Bunder- en Elslooërbos' op ca. 2,6 km in westelijke richting en 'Geleenbeekdal' op ca. 3,2 km in noordoostelijke richting. Effecten voor licht en geluid zijn vanwege de afstand tezamen met de aard van de ingreep (herontwikkeling patronaatsgebouw tot appartementencomplex bestaande uit 14 woningen) uit te sluiten. Negatieve effecten ten aanzien van stikstof zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om deze reden is door Geonius Milieu B.V. een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Uit het onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Soortenbescherming

Het voormalige patronaatsgebouw waarin de realisatie van de appartementen is beoogd staat al geruime tijd leeg. Echter het plangebied is gelegen in de bebouwde omgeving van de kern Beek. Het perceel is volledig bebouwd dan wel verhard. Gezien de 'stenige' omgeving zijn er met de realisatie van de appartementen geen natuurwaarden in het geding. Voor de zorgvuldigheid is in dit kader een quickscan ecologische waarde (Ecolybrum, kenmerk 21-851, 9 maart 2021). Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 6. Uit deze quickscan is gebleken dat:

- Ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels treden dan ook niet op.
- In de bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is een steenmarter aanwezig, deze krijgt een nieuwe woning bij de burens in de vorm van een steenmarterkast;
- De beoogde renovatie kan leiden tot verstoring van broedende vogels, in de omgeving, als de werkzaamheden in de zomerperiode opgestart worden. Het advies hierin is dan ook om de werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten de kwetsbare broedperiode (buiten half maart en half juli) uit te voeren.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

4.7.3 Houtopstanden

Er zijn binnen het plangebied geen bomen of andersoortige houtachtige beplantingssoorten aanwezig. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is zodoende niet van toepassing.

Op basis van voorgaande paragrafen kan geconcludeerd worden dat er voor de aspecten gebieds- en soortenbescherming geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het beoogde planvoornemen.

4.8 Waterparagraaf

4.8.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. 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 bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.8.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Beleid Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 en nader geconcretiseerd in de zogenoemde Keur van het waterschap. Uitgangspunten van het Waterschap Limburg met betrekking tot het waterbeheer zijn onder andere:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur (ten zuiden van Sittard), met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur
8. Beheer en onderhoud regelen. Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid
9. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

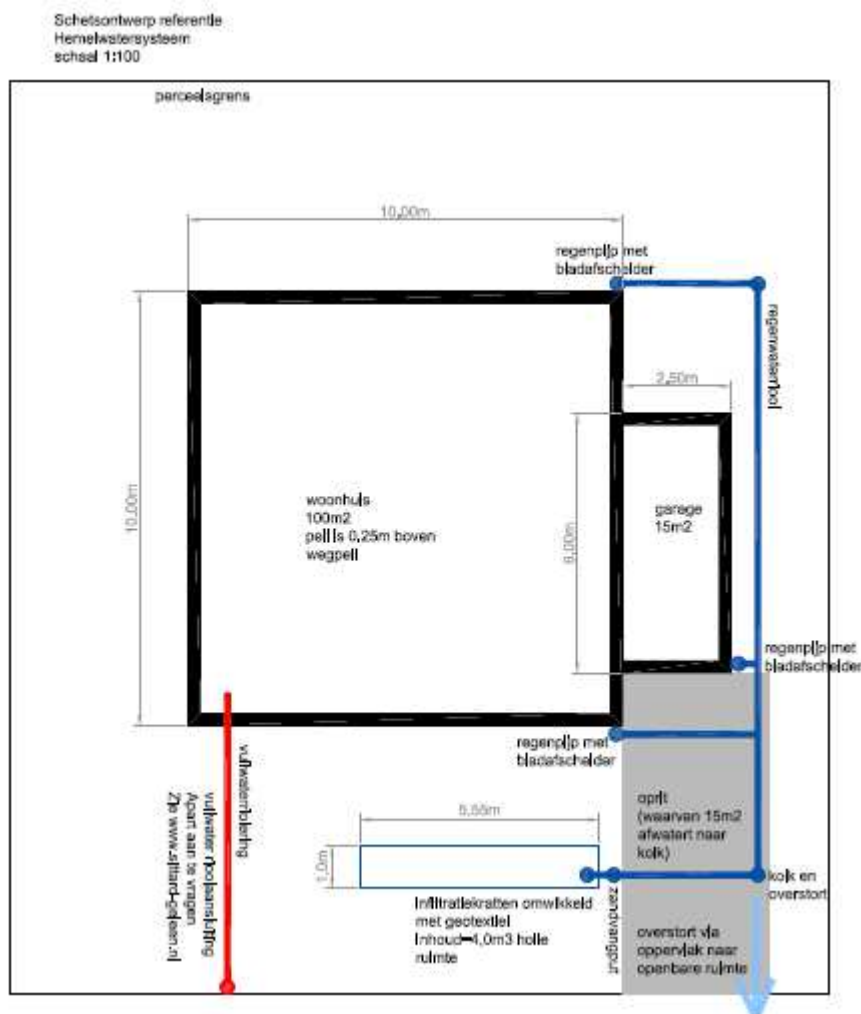
In het plangebied zelf is geen primair oppervlaktewater aanwezig. Daarnaast wordt in de toekomstige situatie ook niet voorzien in nieuw oppervlaktewater binnen het plangebied. Uit zowel de POL2014- kaarten als de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijken geen belemmeringen voor het plangebied.

Hemelwater- en afvalwater

Op 25 oktober 2015 is de uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' vastgesteld voor de Westelijke Mijnstreek. Deze uitvoeringsnotitie geeft invulling aan in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat particulieren bij nieuwbouw hemelwater op eigen terrein moeten bergen. Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal daarom binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd middels een infiltratiesysteem. Het regenwater zal in geen geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In het kader van voorliggend plan heeft Aelmans een onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond en infiltratiemogelijkheden uitgevoerd (Bijlage 7). Uit de gemeten doorlatendheden blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is voldoende.

Het bestaande cultuurhistorische gebouw aan de Burgemeester Janssenstraat wordt gerenoveerd. De hemelwaterafvoer van deze bebouwing blijft gehandhaafd en watert af op het bestaande rioolstelsel. De appartementen worden daarbij wel voorzien van een gescheiden stelsel. De nieuwbouw aan de Luciastraat wordt eveneens voorzien van een gescheiden stelsel en wordt samen met de verhardingen (door middel van kolken) afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. Hiervoor wordt onder de parkeervoorzieningen de noodzakelijke infiltratie en bergingsvoorzieningen aangelegd volgens onderstaand principe. Het hemelwater loopt via kolken naar het bergings- en infiltratiepakket.



Voorbeeldtekening

Op 1 april 2019 zijn de nieuwe Beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgesteld dat de bergings-/infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dient te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingsstijd van eens in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor de regio Zuid-Limburg geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm.

Conclusies en overleg met de waterbeheerder

Gezien de ontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak die kleiner is dan 2.000 m² is overleg met het waterschap niet noodzakelijk.

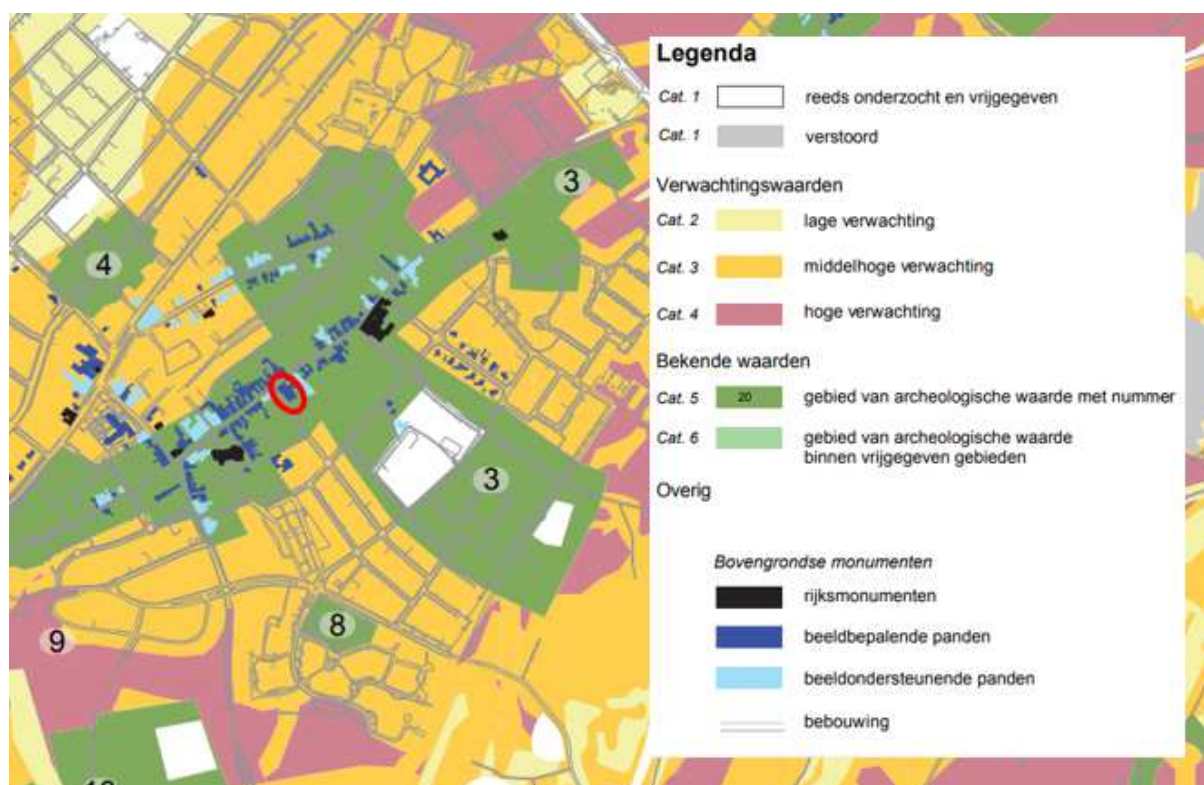
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. Als gevolg van de WAMZ zijn een aantal andere wetten aangepast waaronder de Monumentenwet 1988. In de WAMZ is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

De op 1 juli 2016 in werking getreden Erfgoedwet heeft de Monumentenwet 1988 deels vervangen als het gaat om archeologie. In de Erfgoedwet is vastgelegd wat onder cultureel erfgoed (waar archeologie onder valt) wordt verstaan. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving betreffen, gaan naar de Omgevingswet. Voor een aantal onderdelen (onder andere bestemmingsplannen) is voor de periode tot inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen.



Archeologische beleidsadvieskaart Beek met plangebied aangeduid binnen rode contour

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart (zie bovenstaande afbeelding) wordt geconcludeerd dat het plangebied een gebied van archeologische waarde betreft. Zodoende is er binnen het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Op basis van deze bestemming geldt dat bodemversturende ingrepen kleiner dan 250 m² en het bouwen van gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw, zijn toegestaan.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen ziet toe op de herontwikkeling van het patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat', waarbij zes appartementen binnen de bestaande cultuurhistorische bebouwing worden opgericht en acht

nieuwbouw appartementen worden gerealiseerd ter plaatse van een te slopen, niet cultuurhistorisch waardevol, achterdeel van het gebouw. Hierdoor zullen de reeds benoemde grenswaarden niet worden overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Binnen het plangebied is het patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat' gelegen. Het patronaatsgebouw betreft een beeldbepalend pand binnen de kern Beek en heeft tevens de bestemming 'Waarde — Cultuurhistorie' gekregen. In art. 22 lid 1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de voor "Waarde - Cultuurhistorie" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd zijn voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden. In art. 22 lid 2 onder 1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning de beeldbepalende en beeldondersteunende panden geheel of gedeeltelijk te slopen, waarbij opgemerkt wordt dat het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken. Uit een nader cultuur-/bouwhistorisch projectonderzoek zal daarom moeten blijken dat door een vergunning de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld.

In het kader van de beoogde herontwikkeling van het patronaatsgebouw is door C. Eggen een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd (d.d. april 2019, zie ook Bijlage 1). Ten aanzien van de waardenstelling van het gebouw wordt in het onderzoek het volgende geconcludeerd:

"De architectonische waarde van het pand is positief voor het voorste deel, dat door Stephan Dings is ontworpen, en indifferent voor het restant van het oorspronkelijke gebouw. Dat deel was in het geheel van het eerste gebouw ook al weinig geprononceerd, en is door het wegvallen van het oorspronkelijke gebouw aan de straat niet meer dan een onduidelijk fragment geworden. Het pand van Dings is goed doordacht en navenant vormgegeven. De stedenbouwkundige waarde is positief door de geprononceerde ligging op de hoek, waardoor de massa op zich bijdraagt aan het straatbeeld. De cultuurhistorische waarde is hoog vanwege de oorspronkelijke functie die zich nog laat aflezen aan de beeldnis in het linkergeveldeel. De gebruiksgeschiedenis draagt eveneens bij aan de positieve waarde. De bouwhistorische waarde is hoog voor de gevel aan de straat, ook om de hoek, en indifferent voor de erachter gelegen oudere zaal. In het interieur verwijzen alleen de twee trappenhuizen nog naar een oorspronkelijke functie, die echter geheel vervallen is. Daarmee hebben de vrij eenvoudig uitgevoerde trappen geen context meer en kunnen als indifferent gewaardeerd worden. De rest is dusdanig ingrijpend en veelvuldig gewijzigd dat daar eveneens geen waarde meer aan toe te kennen is. De kapconstructie van de zaal, in het oude gedeelte, is een merkwaardig staaltje constructeurswerk, maar duidelijk het resultaat van een technische worsteling met spatkrachten en overspanning. Het maakt de kapruimte onbruikbaar. De waarde is, net als de rest van dit bouwdeel indifferent."

Conclusie

Op basis van de conclusie van het bouwhistorisch onderzoek wordt geconcludeerd dat bij de herontwikkeling van het patronaatsgebouw, waarbij het architectonisch, bouwhistorisch, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol deel van de bebouwing aan de Burg. Janssenstraat blijft behouden en de niet

waardevolle bebouwing aan de Luciastraat wordt gesloopt, geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden op onaanvaardbare wijze. Daarnaast geldt vanuit optiek van cultureel erfgoed en de belangrijke sociaal-maatschappelijke functie die het pand heeft vervuld in combinatie met het feit dat het pand nu leegstaat, dat het gewenst is dat er sprake is van een herontwikkeling.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Wel worden de nieuwe appartementen aangesloten op de aanwezige nutsvoorzieningen (gas, electra, water en telefonie/internet) zoals deze aanwezig zijn in het wegprofiel van de Burg. Janssenstraat en de Luciastraat.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. 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.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 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.

5.2.2 Planonderdelen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels en 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 bestemming. Binnen een bestemming 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 kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de gebruiks- en bouw mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en gebaseerd op de regels uit het vigerende bestemmingsplan. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

5.3 Toelichting op de planregels

5.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen 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. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen.

Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen. Ook over de bepaling van afstanden,

hoogtes en oppervlakten kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' 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.

5.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming, die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid;

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

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 genoemd. 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, oppervlakten en dakhellingen.

Afwijken 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 van de regels (zijnde algemene regels).

Specifieke gebruiksregels

Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening vervallen. In dit artikel was het verbod opgenomen om gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve moeten in de specifieke gebruiksregels bepaalde functies concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik. Ook het laten gebruiken moet specifiek worden genoemd.

Afwijken 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 een afzonderlijke bestemmingsplanherziening.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten aan een werk of werkzaamheid worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten valt niet het bouwen en het gebruiken. Een vergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, ecologische waarden of de groen- en/of waterstructuur. Een vergunningstelsel kan in specifieke en bijzondere situaties worden opgenomen in verband met bijvoorbeeld het verwijderen van waardevolle boombeplanting.

5.4 Toelichting op bestemmingen

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming.

5.4.1 Bestemming Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Hierbij geldt dat gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn toegestaan. Daarnaast is het zo dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het maximale aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden". Naast woningen is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- voetpaden toegestaan. Ook aan huis gebonden beroepen zijn onder voorwaarden toegestaan. Tot slot is het gebruik van de als 'Wonen' bestemde gronden voor parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut toegestaan. Bijgebouwen in de vorm van bergingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak'.

5.4.2 Dubbelstemming Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 1" gelden voor de gronden waar ingevolge de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische waarden. Het is verboden om op deze gronden te bouwen. Uitzondering hierop zijn bodemverstorende ingrepen die een gebied beslaan kleiner dan 250 m², gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw, bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologisch waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld en gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

5.4.3 Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie

De als dubbelbestemming " Waarde - Cultuurhistorie " aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de beeldbepalende en beeldondersteunende panden geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.5 Algemene regels

5.5.1 Anti-dubbeltelregeling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene bouwregels. Deze zijn dus niet opgenomen in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.3 Algemene gebruiksregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens een aantal algemene gebruiksregels. Deze hoeven dus niet opgenomen te worden in de afzonderlijke bestemmingen.

5.5.4 Algemene aanduidingsregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden eveneens regels met betrekking tot de specifieke aanduidingen 'geluidzone – industrie' en 'luchtvaartverkeerzone'.

5.5.5 Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

5.5.6 Algemene wijzigingsregels

De specifieke en algemene wijzigingsbevoegdheden hebben als doel het bestemmingsplan van flexibiliteit te voorzien. Via gedeeltelijke planwijziging, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, kan worden besloten tot wijziging van het plan, zonder dat daarvoor een normale (integrale) herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

5.5.7 Algemene procedureregels

De algemene procedureregels gelden voor Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de te voeren procedure in geval er gebruik wordt gemaakt van nadere eisen dan wel een wijzigingsbevoegdheid.

5.5.8 Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen zoals onder andere de rangorde van de dubbelbestemmingen, andere wettelijke regelingen, noodzaak bodemonderzoek en regelingen omtrent parkeren.

5.6 Overgangs- en slotregels

5.6.1 Overangsrecht

In deze regels wordt het overangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

5.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer, tevens eigenaar. Dit is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente Beek. In deze overeenkomst worden de principes op basis waarvan de herontwikkeling wordt gerealiseerd en de afwenteling van eventuele planschadeclaims geregeld. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de voorbereiding van het planvoornemen en de uitwerking van het bouwplan zijn de directe omwonenden op de hoogte gesteld. Uit de gesprekken met de omwonenden is gebleken dat zij kunnen instemmen met het planvoornemen. Zij vinden het een positieve ontwikkeling dat er aan het plangebied een nieuwe invulling wordt gegeven. Daarnaast is het bestemmingsplan als voorontwerp voorgelegd aan diverse instanties c.q. andere overheden in het kader van het wettelijk vooroverleg. (zie paragraaf 7.3).

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan. De resultaten van de ter inzage legging kunnen leiden tot aanpassingen, verbeteringen of wijzigingen van het plan.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 1. Vooroverleg met instanties
 2. Watertoets
 3. Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 1. 1e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 1. Vaststelling door de Raad
 2. 2e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 1. (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 2. Reactieve aanwijzing
 3. Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelgging van het ontwerp bestemmingsplan (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is op 19 augustus 2021 kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Herontwikkeling appartementen 't Auwt Patronaat'. Hierbij is aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan in verband met de herontwikkeling van het voormalig patronaatsgebouw 't Auwt Patronaat' tot woonlocatie bestaande uit 14 appartementen.

7.3 Vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben, worden bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Provincie

Door de provincie (d.d. 6 oktober 2021) is onderhavig bestemmingsplan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan heeft voor de provincie aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen ten aanzien van wonen en geluid. Indien het bestemmingsplan op adequate wijze wordt aangepast naar aanleiding van deze opmerkingen is er geen aanleiding om in de verder procedure een zienswijze in te dienen.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is het planvoornemen regionaal afgestemd en zijn de opmerkingen van de provincie verwerkt.

Waterschap

Door het waterschap is per mail d.d. 5 oktober 2021 aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op onderhavig bestemmingsplan.

7.4 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van datum gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze kenbaar te maken. In totaal zijn er PM zienswijzen ingediend. Er zijn enkele zienswijzen geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard en deze leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit betreft ...

Daarnaast worden wel/niet ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft...

Het bestemmingsplan is in de raadsvergadering van datum ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld.

