Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bestemmingsplan Lampenpaleis Beek

Datum	13 juli 2021
Projectnummer	203300
Fase	Ontwerp
Imro-identificatienummer	BPMAASTRCHTRLN5321-ON01



Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Rapport

Aveco de Bondt BV
Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten
Postbus 64, 7450 AB Holten
T +31 548 85 33 33
www.avecodebondt.nl

Bestemmingsplan Lampenpaleis Beek

project Ontwikkeling Maastrichterlaan Beek - Lampenpaleis
projectnummer 203300
projectleider Rianne Arendsen

datum 13 juli 2021
referentie BPMAASTRCHTRLN5321

opdrachtgever Jongen Bouwpartners
postadres Postbus 31007
6370 AA LANDGRAAF
contactpersoon J. Crijnen

auteur Rianne Arendsen

paraaf
gecontroleerd Jeroen Hendriks

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Inhoudsopgave

1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en doel 6
1.2 Ligging van het plangebied 6
1.3 Geldende bestemmingsplannen 6
1.4 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Het planvoornemen 10

3 Beleidskaders 12
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 16
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid 18

4 Milieu- en omgevingsaspecten 22
4.1 Bodem 22
4.2 Geluid 22
4.3 Luchtkwaliteit 24
4.4 Externe veiligheid 25
4.5 Milieuzonering 29
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 31
4.7 Water 34
4.8 Ecologie 36
4.9 Verkeer en parkeren 38
4.10 Kabels en leidingen 39
4.11 Besluit milieueffectrapportage 39

5 Uitvoerbaarheid 41
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41
5.2 Economische uitvoerbaarheid 42

6 Juridische planopzet 43
6.1 Inleiding 43
6.2 Plansystematiek 43

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
Bijlage 3 Infiltratieadvies
Bijlage 4 AERIUS-calculatie
Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting geluid

Regels **48**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **49**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **54**
Artikel 3 Verkeer 54
Artikel 4 Wonen 55
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 57
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 59

Hoofdstuk 3 Algemene regels **61**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 61
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 61
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 62
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 63
Artikel 12 Algemene procedureregels 63
Artikel 13 Overige regels 64

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **66**
Artikel 14 Overgangsrecht 66
Artikel 15 Slotregel 66

Bijlagen regels **67**
Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting geluid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Jongen Bouwpartners is voornemens een appartementengebouw te realiseren aan de Maastrichterlaan 53 te Beek. Op het perceel bevindt zich momenteel een bedrijfspand (detailhandel) dat zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Beek' is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om het voornemen mogelijk te maken wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld waarin het voornemen juridisch-planologisch wordt verankerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan gerealiseerd kan worden.

1.2 Ligging van het plangebied

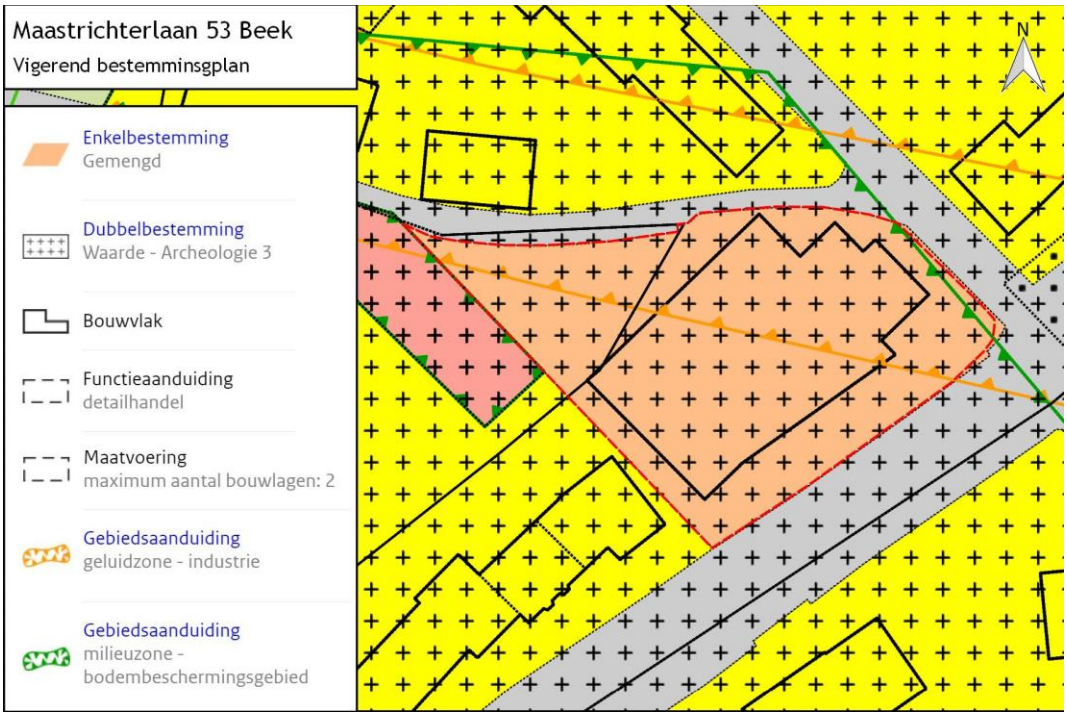
Het plangebied is gelegen aan de Maastrichterlaan 53 te Beek. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie G, perceelnummer 2211 en heeft een oppervlakte van 3.255 m2. Onderstaande afbeelding toont de ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: situering plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Beek' vigerend. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 26 april 2012. Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Afbeelding 1.2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Beek'

Het plangebied is bestemd als 'Gemengd', waar een maximale aantal bouwlagen van 2 is toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd' is wonen toegestaan, echter is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat:

- het plangebied gedeeltelijk gelegen is binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Binnen deze gebiedsaanduiding is de bouw van nieuwe woningen verboden.
- het plangebied heeft een bouwvlak waarop een hoofdgebouw kan worden gesitueerd met een maximum van 2 bouwlagen. Het beoogde appartementengebouw telt vier bouwlagen.

Aan het plangebied zijn tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' toegekend. Voor de regelgeving binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwezen naar de betreffende paragraaf 4.6.1 en voor de regelgeving binnen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Gezien het bovenstaande is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader vast te stellen waarbinnen het planvoornemen is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De huidige en toekomstige situatie staan hierbij centraal;
- De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 3;
- De milieu- en omgevingsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- In hoofdstuk 5 komt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;

- De juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 6. Hierin worden de gewenste planologische mogelijkheden en ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Hiermee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de planregels.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd in het zuiden van Beek op de hoek Maastrichterlaan en Proosdijstraat. Op het perceel bevindt zich momenteel een bedrijfspand (detailhandel) dat zal worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling. Jongen Bouwpartners krijgt het plangebied bouwrijp geleverd. De directe omgeving van het perceel bestaat voornamelijk uit woningen. In navolgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.





Afbeelding 2.1 en 2.2: huidige situatie

2.2 Het planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een appartementengebouw met 25 koopappartementen. Het appartementengebouw bestaat uit een 3 laags met een setback.
De indeling van het appartementengebouw is als volgt:

- Begane grond: 5 appartementen en 25 inpandige bergingen
- Eerste en tweede verdieping: 8 appartementen per verdieping
- Derde verdieping: 4 penthouses

De oppervlaktes van de appartementen variëren van circa 79 m2 t/m 169 m2 gebruiksoppervlakte.
Het betreffen levensloopbestendige appartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, welke geschikt zijn voor ouderen maar evenzo voor starters. Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift.
De parkeerplaatsen behorende bij het appartementengebouw worden grotendeels gesitueerd ten noorden van het appartementengebouw en deels ten oosten. Er worden in totaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 4.9 wordt verder ingegaan op de benodigde aantal parkeerplaatsen.
In de navolgende afbeeldingen wordt de toekomstige situatie en een aantal sfeerimpressies weergeven.



Afbeelding 2.3: toekomstige situatie





Afbeelding 2.4 en 2.5: sfeerimpressie

Aangezien er reeds woningen en appartementen rondom het plangebied aanwezig zijn en het plangebied is gelegen binnen een bestaand woongebied, passen de nieuw te bouwen appartementen functioneel in de omgeving. Daarnaast is het bouwplan behandeld door de Dorpsbouwmeester en in hoofdlijnen akkoord bevonden.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het regionaal beleid wordt besproken aan de hand van de Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met de doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De Rijksoverheid brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat, laat meer over aan gemeenten en provincies. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Hierom kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijk groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, zoals onderhavige. Het onderhavige plan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In paragraaf 3.1.3 wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Barro

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen gevolgen voor de realisatie van het appartementengebouw.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bro, artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Behoefte

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling welke binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Gezien de locatie, welke omringd is door woningbouw, is de locatie uitermate geschikt voor woningbouw.

Voor het bepalen van de behoefte en duurzaam ruimtegebruik is gekeken naar de volgende visies/plannen:

- Structuurvisie Beek 2012-2022 Beek
- Woonvisie Beek 2019-2035
- Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
- Transformatievisie Westelijke Mijnstreek
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2014)

Uit de verschillende visies/plannen welke in de navolgende paragrafen nader worden behandeld is gebleken dat het aantal senioren de komende jaren flink gaat toenemen. Er is grote behoefte aan appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens die gelijkvloers en nul-treden zijn. Bovendien past de realisatie van levensloopbestendige appartementen bij de huidige en toekomstige woonvraag voor starters en senioren. Met de bouw van appartementen voor senioren wordt tevens de doorstroming in de woningvoorraad op gang gebracht. Waardoor ook starters aanbod krijgen.

Een belangrijke ambitie is de versterking van de woonfunctie door transformatie en herstructurering. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd op een voormalige detailhandel locatie welke onttrokken wordt uit de markt en waarmee m2 detailhandel vrijvallen. De appartementen worden gesitueerd binnen bebouwd gebied, waardoor de voorzieningenstructuur beter in stand wordt gehouden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

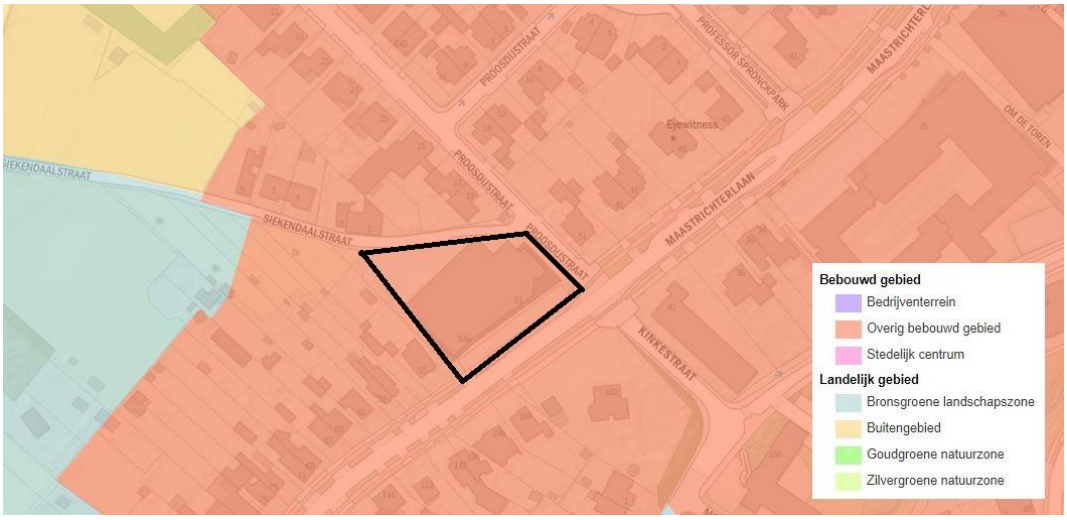
De gemeente Beek heeft aangegeven dat de 25 appartementen regionaal zijn afgestemd en zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Binnen de regio Westelijke Mijnstreek is middels het Bestuurlijk Overleg de herontwikkeling van deze locatie in het woningbouwprogramma voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

In augustus 2019 is het geconsolideerde versie Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen.

In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. In het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'Overig bebouwd gebied'.



Afbeelding 3.1: Uitsnede POL-kaart Zonering Limburg met globale aanduiding ligging plangebied (zwart omlijnd)

Dit zijn de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen.

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. In kwalitatief opzicht gaat het om het toekomstbestendig houden en maken van de

bestaande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers); als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking consequent gehanteerd. De nog voorziene beperkte groei moet vooral worden

ingezet voor het versterken van het wonen in steden en kernen en het kwalitatief verantwoord afronden daarvan. Dit moet in de regionale visies verder geconcretiseerd worden, daarin moet ook worden bepaald welke ruimte er is voor kleine ontwikkelingen buiten het bestaand bebouw gebied.

Ten aanzien van wonen wordt verder aangegeven dat in de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg de keuzes verder uitgewerkt worden die op regionale schaal noodzakelijk zijn. Hierin wordt rekening gehouden met sterke en zwakke kanten, kansen en bedreigingen van de verschillende woonmilieus en gebaseerd op een gedeelde analyse in de woonmilieukaart op Zuid-Limburgse schaal. Langs deze, meer kwalitatieve weg, vindt de vertaling plaats van het beginsel 'meer stad, meer land´ en van de onderliggende, harde transformatieopgave. De kwalitatieve opgave wordt op deze manier sturend, met de kwantitatieve opgave als hard uitgangspunt. Voor meer informatie over de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen. Voorliggend plan voorziet in een nieuw functioneel gebruik van het plangebied voor de realisatie van kwalitatief hoogwaardige appartementen, hetgeen aansluit op de groeiende kwalitatieve opgave binnen de regio Zuid-Limburg. Daarnaast wordt ook bijgedragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, omdat invulling wordt gegeven aan een nieuwe passende bestemming binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft in november 2019 de geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels vastgelegd op het gebied van milieu, wegen, water, grond, agrarische bedrijven, natuur, wonen en ruimte.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening blijkt dat het plangebied ligt binnen de volgende zone:

Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014

Het plangebied is gelegen in 'bebouwd gebied' en binnen de 'Regio Zuid-Limburg'. Binnen de regio Zuid-Limburg zijn gezamenlijke afspraken gemaakt over de wijze waarop zij in zijn algemeenheid zullen handelen in het kader van de toepassing en verdere uitwerking van het POL2014, waaronder ook het thema wonen. Regio Zuid-Limburg bestaat uit de gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Sittard-Geleen, Simpelveld, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

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.

Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan bovenstaande, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.

De toelichting bij het ruimtelijke plan, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan bovenstaande.

De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Omgevingsverordening Limburg 2014

Uit de kaarten behorende bij de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de ‘Omgevingsverordening Limburg 2014’ bestaan er hiermee geen belemmeringen. Het onderhavige plan sluit aan bij de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, zie paragraaf 3.3.1.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van het ‘suburbaan centrum’.

Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Tenslotte is in de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt aanbevolen om te kiezen voor 'gestructureerde concentratie'. Dat wil zeggen concentratie van ontwikkelingen binnen de centra en de centrumkernen (het plangebied is gelegen binnen de woonsfeer ‘suburbaan centrum’). Hierdoor kan de voorzieningenstructuur beter in stand worden gehouden, in combinatie met een gerichte strategie om ook voorzieningen en andere ontwikkelingen te concentreren in de grote kernen. Hier hebben ook kleinere kernen zonder eigen voorzieningen baat bij, aangezien er binnen een redelijke straal ruim voldoende voorzieningen overeind kunnen blijven. Uitbreidingslocaties zijn schadelijk voor steden en dorpen om diezelfde reden.

In de structuurvisie wordt geconcludeerd dat sprake is van een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk 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 van is, passend binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Deze drie opgaven kunnen echter niet altijd één-op-één in de tijd gelijk lopen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Regionale structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten en diverse beleidsafspraken gemaakt. Voor het plangebied is van belang dat de ruimtelijke focus wordt gelegd op het versterken van centra en kernen middels ‘gestructureerde concentratie’. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd op een voormalige detailhandel locatie welke onttrokken wordt uit de markt. Derhalve is sprake van ‘inbreiding’ binnen bestaande bebouwd gebied, hetgeen een centrale doelstelling is binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 25 appartementen binnen een ‘suburbaan centrum’. Gezien de situering van het plangebied en het type appartementen past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Conform beleidsafspraak VI uit de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg dient er ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling compensatie plaats te vinden. Binnen de huidige bestemming is reeds "wonen" voorzien. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de aanwezige bestemming detailhandel ingeruild voor enkel "wonen". De invulling met 25 appartementen is afgestemd met de provincie en deze aantallen zijn al opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Door de gemeente Beek vindt nadere afstemming plaats binnen Bestuurlijk Overleg Wonen van de regio of compensatie al dan niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

3.3.2 Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

De transformatie visie houdt rekening met de demografische ontwikkelingen maar stelt de krimp opgave niet voorop. Doelstelling van de transformatievisie is het werken aan toekomstbestendige wijken. De transformatievisie gaat uit van 4 pijlers voor elk woonmilieu.

a. De cultuurhistorische identiteit
b. Het landschap
c. De voorzieningen
d. De woningvoorraad

De woningvoorraad in de Westelijke Mijnstreek wordt geconfronteerd met een kwantitatieve en een kwalitatieve opgave. Enerzijds zullen er te veel woningen op de markt zijn en anderzijds is de woningmarkt niet aangepast aan de toekomstige woonbehoeften.

Het plangebied valt onder het woonmilieu verstedelijkte kern, per pijler zijn strategieën geformuleerd. Hieronder wordt ingegaan op de relevante strategie voor de verstedelijkte kern.

In de verstedelijkte kern is het aangenaam wonen voor jong en oud, de voorzieningen zijn immers vlakbij en er zijn tal van ontmoetingsplekken nabij. Kwetsbare woningen worden gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Verder is het belangrijk om het woningbestand af te stemmen op de maatschappelijke tendenzen en de demografische transitie.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een detailhandel locatie naar een appartementengebouw met 25 koopappartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Het betreffen levensloopbestendige appartementen, welke uitermate geschikt zijn voor ouderen. De woningen liggen nabije diverse voorzieningen en past functioneel in de omgeving. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen sluit het voornemen aan op de transformatievisie.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beek 2012 - 2022

Centraal in de structuurvisie van Beek staat om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofdoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Centrale kernwaarden bij de bovenstaande opgave zijn: identiteit, kwaliteit, behouden en versterken en (ver)binden. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst.

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn:

- algemeen: blijven binden van jong en oud;
- wonen en voorzieningen: behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen in combinatie met behoud en versterking van de kwaliteit van het openbaar gebied;
- economie en toerisme & recreatie: aantrekkelijk blijven voor bedrijven;

- natuur, landschap en cultuurhistorie: versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de 'Structuurvisie Beek 2012 - 2022' zijn geen nieuwe beleidsvoorstellen opgenomen. Gekozen is voor een structuurvisie op basis van reeds bestaand beleid.

De 'Structuurvisie Beek 2012 – 2022' geeft een omschrijving van de ruimtelijke uitwerking van de in de 'Strategische Toekomstvisie Beek 2010-2030' genoemde doelstellingen. Deze gaat uit van drie aspecten die de kracht van Beek vormen: veelzijdigheid, vitaliteit en ondernemerschap. In de Toekomstvisie zijn als ruimtelijke ambities geformuleerd aangenaam wonen en leven en een ondernemende gemeente.

Kernkwaliteiten

De kern Beek heeft zich in de loop der jaren sterk ontwikkeld. De aanwezige zachte dorpsranden hebben plaats gemaakt voor veel nieuwe woningen. De oude kern van Beek is ingekapseld door nieuwe wijken waardoor de landbouwgronden rondom en nabij de oude hoeves verdwenen. Naast laagbouw is er ook hoogbouw bijgekomen. Beek is ingesloten tussen een spoorlijn, autosnelweg en de luchthaven Maastricht-Aachen Airport. Niet alleen het landschap heeft moeten inleveren. Het voor de kernkwaliteiten relevante deel van de kern Beek is de oostzijde van de kern, waar Beek is afgerond met een weg met een breed profiel en laanbeplanting. Aan de binnenzijde van deze weg ligt een relatief harde kernrand. Aan de buitenzijde staan hier en daar woningen. Voor de rest liggen hier weides, boomgaardjes en kleine landbouwpercelen. Op diverse plaatsen is zicht op het glooiende Heuvelland aanwezig.

Ambities

De belangrijkste ambitie is de versterking van de woonfunctie door transformatie en herstructurering. Andere ambities zijn de ontwikkeling van nieuwe woonzorgcombinaties, de stimulering van sport, de concentratie van het bestaande winkelaanbod en het behoud en de versterking van het onderscheidende karakter van de drie winkelgebieden in Beek. Ook spelen ambities als het stimuleren en faciliteren kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen en de opwaardering van openbaar groen.

Koers

Het kader voor de opgave op het gebied van wonen en voorzieningen en daarmee voor de koers naar Beek 2022 vormt de Regionale Structuurvisie Wonen. Beek werkt samen met de andere gemeenten in de regio en met de marktpartijen en woningbouwcorporaties die actief zijn in de regio en de gemeente aan een aanpak van de krimp. Daarbij wordt ingezet op behoud en een kwalitatieve versterking van de woonfunctie en het woningaanbod en op het behoud van een basisniveau aan voorzieningen in Beek. De kwaliteitsopgave in de regionale woningmarkt moet worden opgepakt binnen een regionaal gelijkblijvende woningvoorraad met als adagium 'een erbij, is een eraf'.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Structuurvisie Beek 2012-2022

De belangrijkste ambitie voor Beek is de versterking van de woonfunctie door transformatie en herstructurering. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de kernkwaliteiten en ambities, zoals geformuleerd binnen de 'Structuurvisie Beek 2012 – 2022'. Middels de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied getransformeerd naar woningbouw.

3.4.2 Woonvisie Beek 2019-2035

Samen met de regiogemeenten, stakeholders en de Provincie heeft de gemeente Beek gewerkt aan de totstandkoming van de regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. De Structuurvisie is bij raadsbesluit van 20 oktober 2016 vastgesteld en bepaalt de kaders op het gebied van wonen binnen de regio Zuid-Limburg. De Structuurvisie is een nadere uitwerking van het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014' en de basis voor de

gemaakte bestuursafspraken met de regiogemeenten en de provincie. Deze 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' wordt vervolgens lokaal uitgewerkt in de gemeentelijke 'Woonvisie Beek 2019-2035'.

De woonvisie 2019-2035: Samen bouwen veur Baek is op 21 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. 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).

Op vier niveaus worden nieuwe woningbouwinitiatieven gewogen.

1. Doelgroep woning (één- en twee persoonshuishoudens)

Onze inwoners worden alsmaar ouder en het aandeel huishoudens ouder van 75 jaar gaat de komende 16 jaar (2035) flink toenemen, ten koste van het aandeel huishoudens die jonger zijn (natuurlijke doorstroming). Dit houdt in dat in de woonvisie hebben aangegeven dat we grote behoefte hebben aan woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens die gelijkvloers en nul-treden zijn. De gemeente Beek wilde toevoeging van deze woningen stimuleren zodat ze weer doorstroming in de woningvoorraad krijgen (woon carrières mogelijk maken). Ten behoeve van vervangende nieuwbouw staan ze, in geringe mate, ook toe dat er gezinswoningen worden toegevoegd, mits deze levensloopbestendig zijn en kleine/particuliere initiatieven betreffen.

2. Locatie woning

Omdat de demografische prognoses ook aangeven dat de gemeente Beek een daling aan huishoudens zal krijgen en daarmee een structureel overaanbod aan woningen, is het verstandig om ook de locatie van toevoeging van woningen te wegen. Het behoud van een goed woon- en leefklimaat is daarbij leidend en daar draagt voldoende differentiatie aan product en locatie aan bij.

a. Faciliteren dat meer mensen op loopafstand van voorzieningen wonen. Dit houdt in dat de grotere woningbouwinitiatieven in/nabij centra van de kernen gefaciliteerd worden.
b. In het kader van zuinig ruimtegebruik stimulerendat bestaande bebouwing wordt (her)gebruikt of wordt vervangen.
c. Als geen bestaand gebouw (her)gebruikt kan worden, dan wenst de gemeente inbreiding voor uitbreiding. In dat kader mogen binnen het stedelijk weefsel open plekken worden opgevuld (mits stedenbouwkundig gewenst), of randen van kernen worden afgemaakt.

3. Koop of huur

Bijna 70% van de woningen in de gemeente Beek zijn koopwoningen. Het aandeel sociale huur is circa 20% en particuliere huur is circa 10%. De verwachting is dat de vraag naar huur fors zal toenemen vanaf 2025. Daarom wordt ernaar gestreefd het aandeel huur te vergroten. Per initiatief wordt bezien of toevoeging van huur binnen de mogelijkheden behoort.

4. Compensatie

De stelregel is nog steeds "één woning erbij is één woning eraf". Vanwege het stimuleren van doorstroming in de woningvoorraad, het reeds hebben wegbestemd van harde planvoorraad en het hebben geduid van de 'kwetsbare (herstructurerings) wijken' is er ruimte in de woningmarktprogrammering voor versnelling van woningbouw met financiële compensatie ontstaan. De voorkeur heeft het om in dezelfde partiële herziening van het bestemmingsplan een woning op locatie X toe te voegen en een woning op locatie Y te onttrekken. Als directe/feitelijke onttrekking niet mogelijk is, dan vindt financiële compensatie plaats via de beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven (of de tijdelijke versoepeling) en zal op een later tijdstip ergens een woning dienen te worden onttrokken. Om de toevoeging van woningen voor 1 en 2

persoonshuishoudens extra kracht bij te zetten, wordt voor deze toevoegingen de financiële compensatie voor appartementen gevraagd (de laagste afdracht). Voor toevoeging van andere typologieën wordt de reguliere staffel voor compensatie gebruikt conform de beleidsregel.

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan Woonvisie Beek 2019-2035

De voorgenomen ontwikkeling betreft 25 koopappartementen voor 1 en 2 persoonshuishoudens. De grootte van de woning ligt tussen de 79 en 169 m2. Deze oppervlaktes zijn prima voor 1- en 2 persoonshuishoudens en er is voldoende variatie. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd op een voormalige detailhandel locatie welke onttrokken wordt uit de markt. De woningen liggen nabije diverse voorzieningen en past functioneel in de omgeving. De appartementen worden te koop aangebonden, huur behoort vooralsnog niet tot de mogelijkheden. Voorgenomen ontwikkeling is ingebracht onder KLC (Provinciaal Kader Kwaliteit in Limburgse Centra). Dit kader richt zich op het verbeteren van de woon- en leefomgeving in centra in Limburg. Het kader voorziet in een integrale aanpak, vertrekkend vanuit het beleidsveld Wonen. Het kader KLC is alleen van toepassing op door gemeenten ingediende voorstellen om een integraal en samenhangend pakket aan maatregelen te realiseren.

Binnen de huidige bestemming is reeds "wonen" voorzien. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de aanwezige bestemming detailhandel ingeruild voor enkel "wonen". De invulling met 25 appartementen is afgestemd met de provincie en deze aantallen zijn al opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. Door de gemeente Beek vindt nadere afstemming plaats binnen Bestuurlijk Overleg Wonen van de regio of compensatie al dan niet van toepassing is op onderhavige ontwikkeling.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het project vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het project dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

4.1 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Situatie plangebied

Middels een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) is de bodemkwaliteit binnen het plangebied in beeld gebracht.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond is niet tot maximaal licht verontreinigd met kobalt en PCB.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Tijdelijk handelingskader blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit aan indicatief “achtergrondwaarde”.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “verdacht” voor de bovengrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden aanvaard.
- Op basis van de uitgevoerde inspectie van het maaiveld en de opgeboorde grond dient de hypothese “onverdacht” te worden aanvaard. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige bestemming dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten zoals woningen binnen een dergelijke onderzoekszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Situatie plangebied

Middels een akoestisch onderzoek (zie bijlage 2) is in beeld gebracht of bij het nieuwe appartementengebouw wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het plan is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Rijksweg A2 en de Maastrichterlaan. Daarnaast bevindt het plan zich in de nabijheid van de niet- zoneplichte Proosdijstraat en Siekendaalstraat (30 km/uur). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen van deze niet-zoneplichtige weg ook beoordeeld. Het plan bevindt zich ook binnen de geluidzone van het industrieterrein Chemelot. Ten slotte wordt beoordeeld of het plan zich binnen de geluidcontouren Maastricht Aachen Airport valt.

Wegverkeerslawaai (gezoneerde wegen)

- De geluidbelastingen vanwege de Rijksweg A28 zijn hoger dan de voorkeurswaarde en op een aantal geveldelen ook hoger dan de maximale ontheffingswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Maastrichterlaan is hoger dan de voorkeurswaarde, maar overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet.
- Het treffen van doeltreffende geluidmaatregelen aan deze wegen (toepassen geluidreducerende wegdekverharding en/of aanleggen effectief geluidscherm) stuit op overwegende bezwaren vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Ook is het niet te verwachten dat Rijkswaterstaat medewerking verleend om vanwege dit bouwplan maatregelen op of aan de Rijksweg te treffen.

Voor de appartementen dienen hogere waarden te worden aangevraagd vanwege de Rijksweg A2 en Maastrichterlaan. Op de geveldelen waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde kan geen hogere waarde worden vastgesteld. In de planregels moet worden opgenomen dat deze geveldelen doof zijn of zijn voorzien van een akoestisch maatregel waardoor het mogelijk is dat aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan (zie bijlage 7 van het akoestisch onderzoek). In het akoestisch onderzoek zijn de vast te stellen hogere waarden van de wegen samengevat.

De gecumuleerde geluidbelasting, exclusief aftrek artikel 110g Wgh, bedraagt ten hoogste 60 dB. Dit is lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) die is opgenomen in de Wgh. Gesteld kan worden dat er geen sprake is van onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het borgen van de binnenwaarde van 33 dB, zoals opgenomen in het Bouwbesluit, dienen de gecumuleerde waarden (zie bijlage 3.1 van het akoestisch onderzoek) in acht te worden genomen voor het bepalen van de geluidwering.

Overige geluidbronnen

- De geluidbelasting vanwege de (niet-zoneplichtige) Proosdijkstraat en Siekendaalstraat is niet hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB die in de Wet geluidhinder wordt gehanteerd. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- De geluidbelasting vanwege industrieterrein Chemelot is niet hoger dan d voorkeurswaarde. Verdere procedurele acties, zoals het doorlopen van een HGWprocedure, zijn niet aan de orde.
- Het plan bevindt zich buiten de 35 Ke-contour van Maastricht Aachen Airport. Vanuit luchtvaartlawaai worden er derhalve geen aanvullende eisen gesteld aan het plan.

Voor de appartementen dienen hogere waarden te worden aangevraagd vanwege de Rijksweg A2 en Maastrichterlaan. Op de geveldelen waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de geveldelen waar dit betrekking op heeft is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voldoen aan de maximale ontheffingswaarde.

Door het treffen van maatregelen aan het appartementengebouw en op basis van de gecumuleerde geluidbelasting kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet mogen nieuwe ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de normen (grenswaarden) die aan een aantal verontreinigende stoffen zijn gesteld. Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. een plan draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m2 kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
d. een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied worden 25 appartementen gerealiseerd met één ontsluitingsweg. Dit aantal woningen valt ruim binnen de grenswaarde van 3% en zal derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Naast de effecten van het voorgenomen ontwikkeling op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de RIVM kaarten welke weergeven staan op www.atlasleefomgeving.nl. Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de de 'Atlas Leefomgeving' blijkt dat de achtergrondconcentraties in 2019 aan fijn stof PM10, PM2,5 en stikstofdioxide NO2 ter plaatse van het plangebied respectievelijk 17 µg/m³, 10 µg/m³ en 20 µg/m³ bedraagt. De achtergrondbelastingen liggen ruimschoots onder de grenswaarde van 40 µg/m³ voor PM10 en NO2 en ruimschoots onder de grenswaarde van 20 µg/m³ voor PM2,5.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

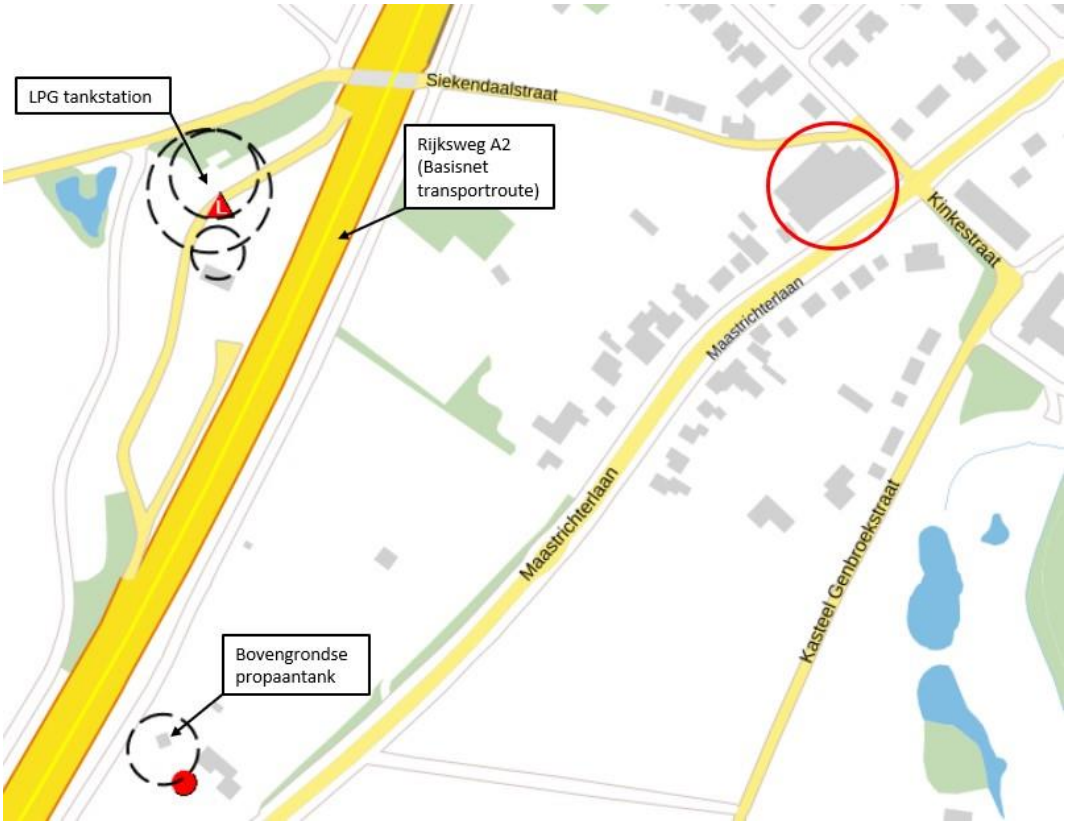
4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de PR 10-6-contour rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. Binnen het invloedsgebied van het groepsrisico dient de realisatie van kwetsbare objecten, zoals het appartementengebouw, en eventuele gevolgen voor het groepsrisico verantwoord te worden.

Situatie plangebied



Afbeelding 4.1: uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Op ruim 250 meter afstand ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de A2, bevindt zich het tankstation BP Vossedal waar LPG wordt verkocht. Dit tankstation valt onder het Bevi en heeft een vergunde LPG-doorzet van meer dan 1.000 m3 per jaar. Volgens de Risicokaart geldt hiervoor ten hoogste een PR-contour van 35 meter (vanaf het vulpunt) en een GR-contour van 150 meter. Het plangebied valt buiten de PR- en GR-contour van het tankstation, waardoor er vanuit externe veiligheid geen belemmering of verantwoordingsplicht bestaat voor de ontwikkeling van het appartementengebouw.

Op ongeveer 400 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied ligt een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter. Hiervoor geldt een PR-contour van 20 meter en een GR-contour van ten hoogste 300 meter. Derhalve vormt de propaantank geen extern veiligheidsrisico voor de ontwikkeling.

Transport over de weg

Op ruim 200 meter afstand ten westen van het plangebied ligt de rijksweg A2. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van het Basisnet Weg, heeft deze transportroute ter hoogte van het plangebied (wegvak L42) een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 0 meter. Verder is ter plaatse sprake van een plasbrandaandachtsgebied, waarvan de breedte 30 meter bedraagt. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10-6 risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied.

Gezien de rijksweg A2 zich op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft de invloed van de planlocatie op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden.

Uit de Regelgeving Basisnet en vervoersgegevens van IenW blijkt dat over het wegvak L42 brandbare vloeistoffen en brandbare gassen, toxische vloeistoffen en toxische gassen (LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF2, GF3, GT3 en GT4) getransporteerd worden. Het transport van deze stoffen kan resulteren in hittestralings-, overdruk- en toxische scenario's. De hittestralingsscenario's zijn terug te voeren tot een koude I warme BLEVE, de overdrukscenario's tot een gaswolkexplosie I warme BEVE en de toxische scenario's tot een gifwolk. De stof GT4 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand, meer dan 4.000 meter. Het plangebied ligt derhalve binnen het invloedsgebied van de A2. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen op de A2 moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoording van het groepsrisico vindt plaats aan het eind van deze paragraaf.

Transport over het spoor

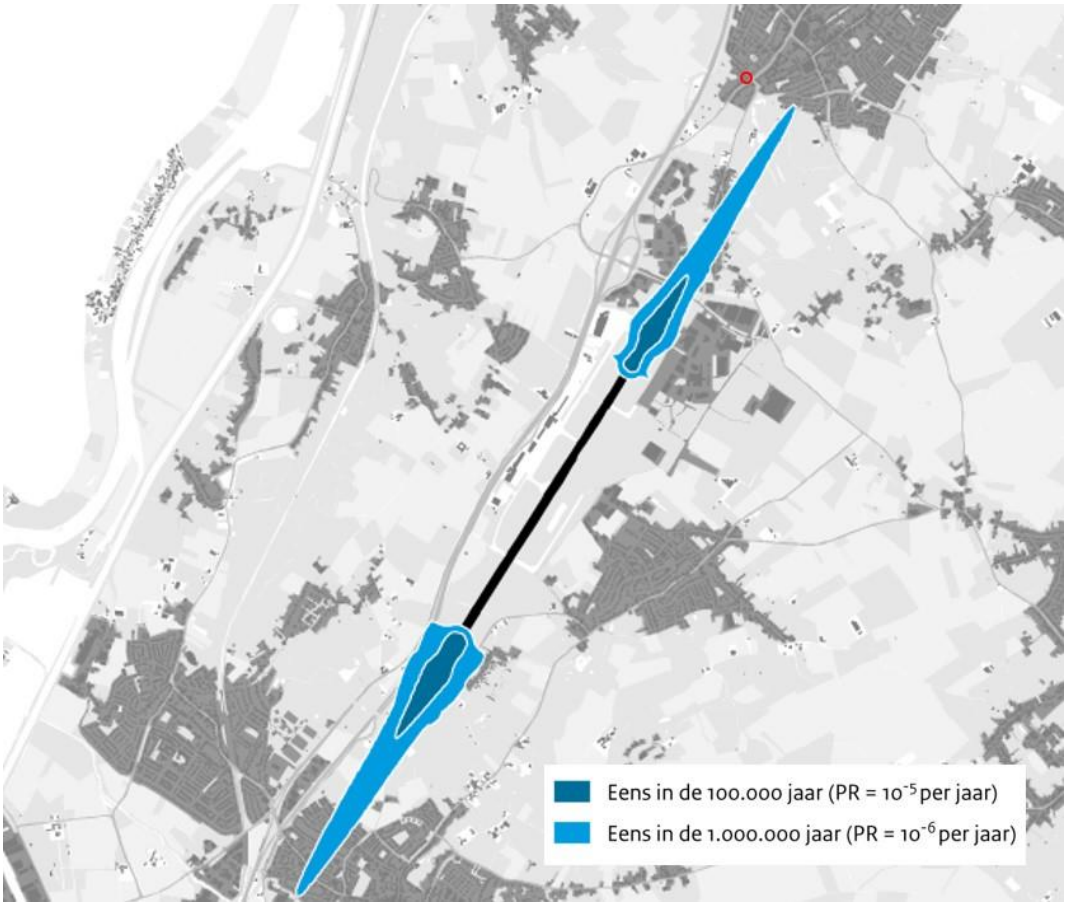
Op circa 930 meter van het plangebied is de spoorlijn Lutterade - Vise (B) gelegen. De spoorlijn Lutterade - Vise (B) (route 100 Lutterade - Vise (B)) is aangewezen als Basisnetroute. Uit het Basisnet spoor blijkt dat voor de gehele route 100 een PR 10 6 -risicocontour geldt van 0 meter. De PR 10-6 risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied.

Gezien de spoorlijn op meer dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, hoeft de invloed van het plangebied op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden.

Uit de tabel Basisnet spoor van bijlage II van de Regeling basisnet volgt dat over deze spoorlijn A, B2 en C3 stoffen worden getransporteerd. De grootste 1 % letaliteitsafstand bedraagt 995 meter, veroorzaakt door gasvormige toxische stoffen (B2). Hiermee ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Lutterade - Vise (B). De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over de spoorlijn moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Overige bronnen

Voor het vliegveld Maastricht Aachen Airport, op ruim 1.500 meter afstand ten zuiden van het plangebied, is het plaatsgebonden risico leidend. Binnen de PR 10-6 contour is woningbouw in beginsel niet mogelijk. Zoals in navolgende afbeelding te zien is, ligt het plangebied buiten deze PR-contour. Maastricht Aachen Airport vormt in het kader van externe veiligheid derhalve geen risico voor de ontwikkeling van het appartementengebouw.



Afbeelding 4.2: PR-contour Maastricht Aachen Airport

Beperkte verantwoording groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de A2 en spoorlijn Lutterade - Vise (B) is op basis van artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico

Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht besteed te worden aan de volgende items:

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

Bestrijdbaarheid

Voor wat betreft de A2 en de spoorlijn Lutterade - Vise (B) bestaan er met name risico's in verband met ongelukken:

- met brandbare vloeistoffen;
- met brandbaar gas (BLEVE4);
- 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 de hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

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 de vluchtroutes zijn loodrecht van de A2 afgericht.

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.

Er zal gebruik worden gemaakt van een mechanisch ventilatiesysteem dat handmatig kan worden uitgeschakeld.

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 brandweer c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.

Advies brandweer Zuid-Limburg

Tevens is advies gevraagd aan de brandweer Zuid-Limburg vanwege de ligging in het invloedgebied van de A2 en de spoorlijn Lutterade - Vise (B). Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling heeft de Veiligheidsregio Zuid-Limburg het onderstaande advies uitgebracht.

De brandweer adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de effecten van genoemde scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten:

- Het plangebied zodanig in te richten dat de afstand tussen de wooneenheden en de risicobron A2 zo groot mogelijk is. Het plangebied is reeds gunstig ingericht aangezien aan de zijde van de A2 groen en parkeerplaatsen geprojecteerd zijn. De dichtstbijzijnde bebouwing bevindt zich op circa 210 meter van de A2. Het advies is dan ook om hieraan vast te houden.

- Overwogen kan worden om bouwtechnische maatregelen toe te passen die de impact van hittestraling (door een warme BLEVE) op het plangebied verlagen, aan de zijde van de A2. Denk aan het gebruik van brandwerende materialen, het verhogen van de brandwerendheid van de gevels en brand- en hittewerende beglazing. Op basis van een risico-inschatting wordt ervoor gekozen om voor onderhavig bouwplan qua brandveiligheidseisen aan te sluiten bij de eisen uit het Bouwbesluit.
- Het object uitvoeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen (indien mogelijk) niet aan de zijde van de risicobronnen waarover giftige stoffen worden vervoerd (met name A2) te worden aangebracht. Het zuidoosten van het plangebied is in dit kader het gunstigst. Het ventilatieconcept zal nader uitgewerkt worden waarbij de eisen uit de BENG bepalend zijn. Vooralsnog wordt ingestoken op een concept met individueel afsluitbare mechanische ventilatie.
- Het zorgdragen voor risicocommunicatie naar de bewoners/gebruikers. Belangrijk is dat zij op de hoogte zijn van de mogelijke scenario's en het handelingsperspectief per scenario. In overleg met de op te richten VvE zal hier nadrukkelijk aandacht voor worden gevraagd.

4.5 Milieuzonering

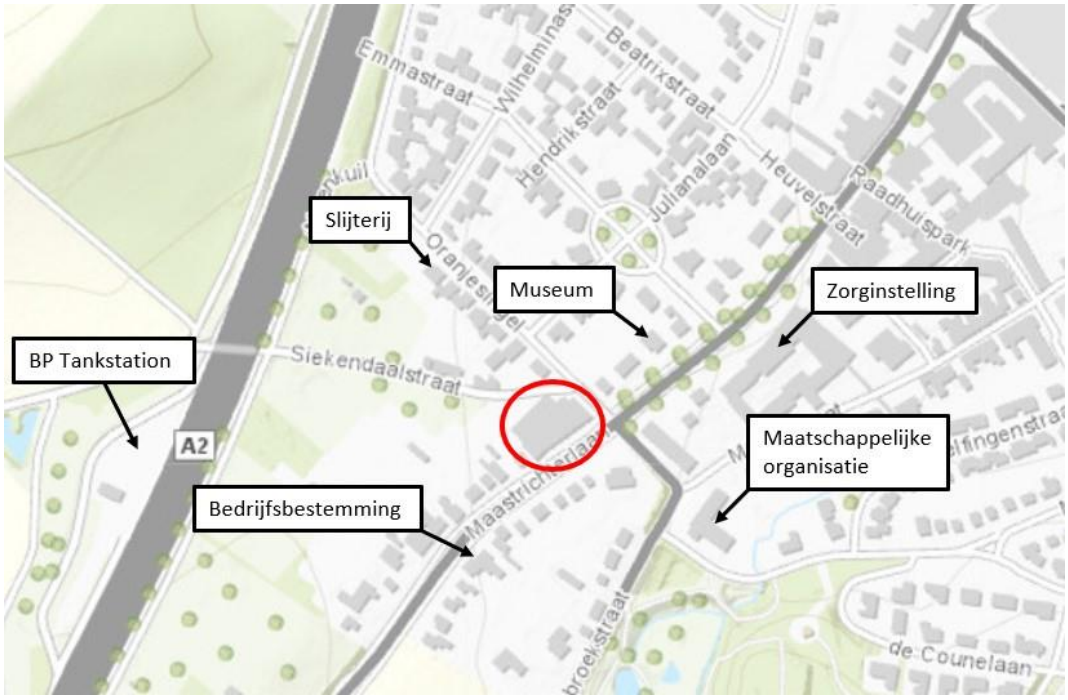
Als uitgangspunt geldt dat het project niet leidt tot milieuoverlast bij milieugevoelige functies in de omgeving. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandcriteria hebben betrekking op de milieuaspecten geluid, stank, stof en gevaar.

Situatie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling, waarbij de functie wonen wordt gerealiseerd, is er geen sprake van een milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van deze functie is dan ook geenszins sprake.

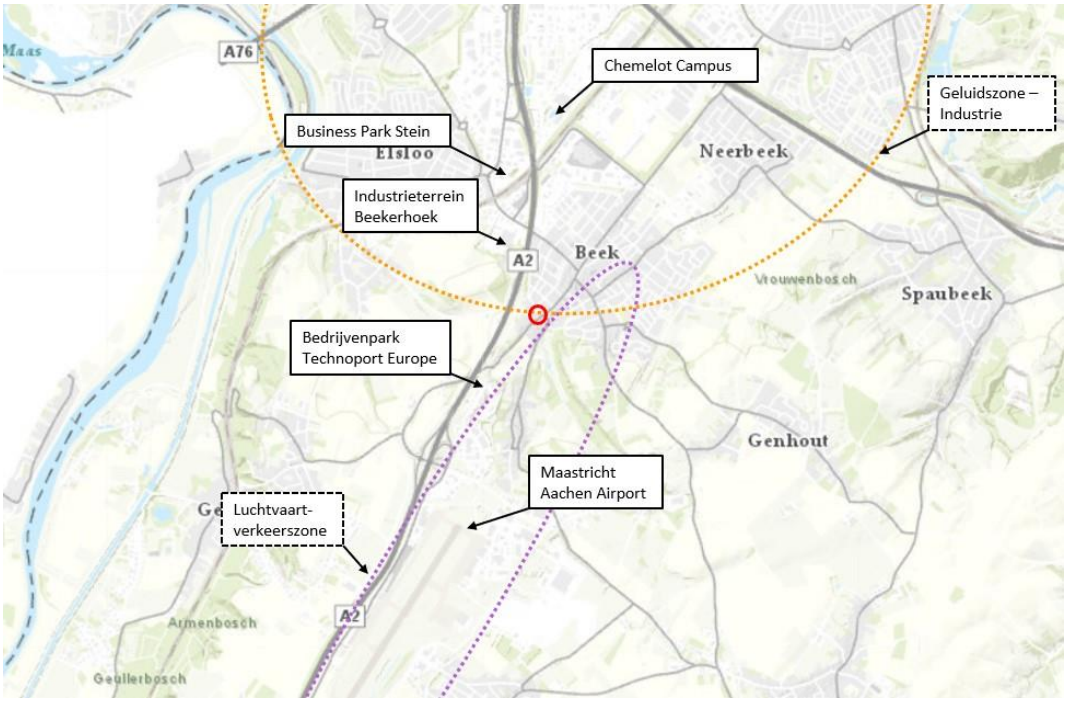
Woningen worden wel gekenmerkt als een milieuhinder gevoelige bestemming. Dit betekent dat de woningen last kunnen ondervinden van mogelijke hinder van milieubelastende bestemmingen in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid.

Rondom het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en organisaties, een zorginstelling en een bedrijfsbestemming waar ten hoogste milieucategorie 2 is toegestaan, zie navolgende afbeelding. Deze bedrijven zijn op voldoende afstand van de toekomstige woonbestemming gelegen. De voorgenomen ontwikkeling zal geen belemmering vormen voor deze bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding 4.3: Bedrijfsactiviteiten rondom het plangebied

In navolgende afbeelding zijn de bedrijventerreinen, industrieterreinen en het vliegveld in de nabijheid van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.4: Bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van het plangebied

Industrieterrein Beekerhoek en bedrijvenpark Technoport liggen op een afstand van respectievelijk 600 en 700 meter van het plangebied. Op dit industrieterrein en bedrijvenpark mogen zich bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 4.1, hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter. Het plangebied is op voldoende afstand gesitueerd van het industrieterrein en bedrijvenpark.

Op ongeveer 1.250-1.500 meter afstand ten noorden van het plangebied liggen Business Park Stein en Chemelot Campus. Business Park Stein is een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zich kunnen vestigen. Hiervoor geldt ten hoogste een milieucontour van 300 meter. Chemelot Campus is een industriecomplex, bestemd voor de chemische industrie. Op dit industrieterrein kunnen bedrijven tot en met de (huidige) milieucategorie 5.3 gevestigd worden. Hiervoor geldt ten hoogste een milieucontour van 1.000 meter. Vanuit de milieuzonering vormen deze terreinen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is het plangebied gesitueerd binnen de geluidscontour van Chemelot Campus.

Op minimaal 1.500 meter afstand ten zuiden van het plangebied bevindt zich Maastricht Aachen Airport. Voor een vliegveld geldt een milieucontour van 1.500 meter wegens geluidsoverlast. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand om buiten de milieucontour van het vliegveld te vallen. Tevens valt het plangebied niet binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone' van het bestemmingsplan 'Kern Beek'.

Bedrijven en overige bedrijfsmatige activiteiten in de directe nabijheid van het plangebied liggen op voldoende afstand van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van het appartementengebouw. Wel ligt het plangebied binnen de geluidscontour van Industrieterrein Chemelot, hier wordt in paragraaf 4.2 verder op ingegaan. De geluidbelasting is berekend, hieruit is gebleken dat de gecorrigeerde geluidbelasting ten hoogste 50 dB(A) bedraagt en daarmee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

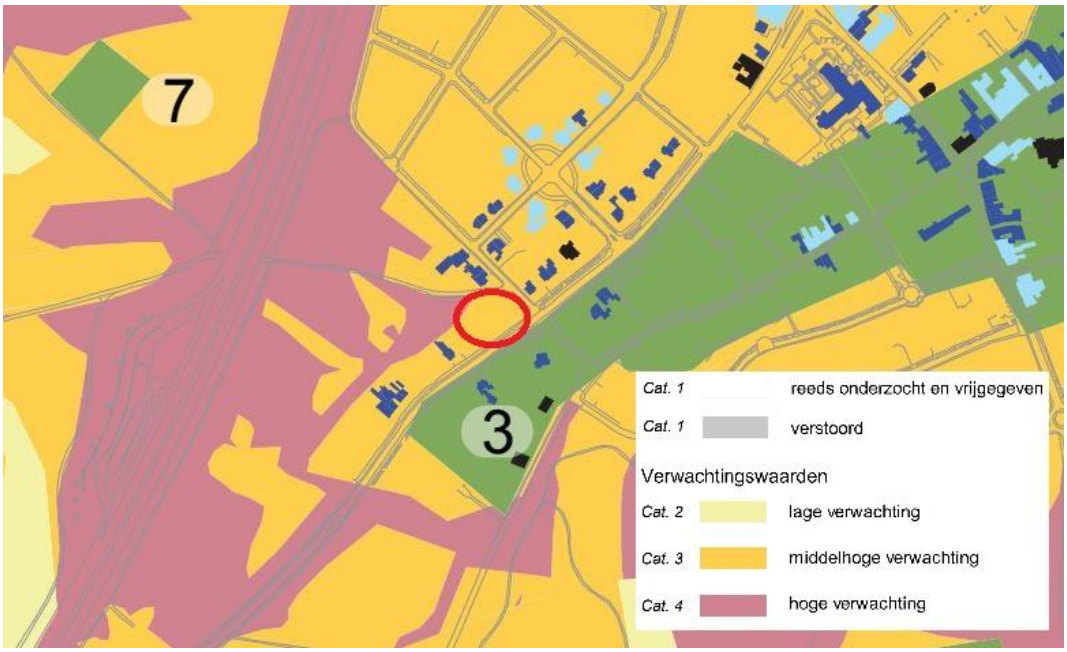
4.6.1 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Situatie plangebied

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart voor de gemeente Beek weergegeven.



Afbeelding 4.5: archeologische beleidsadvieskaart gemeente Beek (plangebied rood omcirkeld)

Op de archeologische beleidsadvieskaart is zichtbaar dat het plangebied grotendeels een middelhoge verwachtingswaarde kent en een klein gedeelte (noordwesten van het plangebied) een hoge verwachtingswaarde. Zodoende is er binnen het plangebied en binnen het vigerende bestemmingsplan ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen.

Op gronden met deze twee dubbelbestemmingen mag in de basis niet worden gebouwd zonder archeologisch onderzoek. Er gelden uitzonderingen op dit verbod:

a. Indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m2;
b. 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;
c. 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;
d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

In navolgende afbeelding is de toekomstige bebouwing ten opzichte van de huidige bebouwing weergegeven.



Afbeelding 4.6: toekomstige bebouwing t.o.v. bestaande bebouwing

De toekomstige bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.000 m2. Dit is ruim onder de 2.500 m2 en daarnaast is het vervaging van de bestaande bebouwing waarbij het gebouw niet wordt vergroot. Er komt geen ondergrondse parkeergarage, in alle waarschijnlijkheid zal de onderbouw van de toekomstige bebouwing niet dieper reiken dan de bestaande onderbouw.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is naar verwachting niet noodzakelijk.

4.6.2 Cultuurhistorie

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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op cultuurhistorische waarden. In het plangebied zijn namelijk geen cultuurhistorische panden in de vorm van Rijksmonumenten, beeldbepalende, beeldondersteunende en karakteristieke panden of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de ‘Proosdijstraat’ wel aangeduid als een ‘weg uit periode 1810-1955’, de 'Maastrichterlaan' als een 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling' en de 'Siekendaalstraat' als een 'andere weg uit periode voor 1810'. Aangezien het verloop en profiel van deze wegen niet wordt veranderd door het voorliggende plan, is er geen sprake van negatieve effecten op deze wegen.

4.7 Water

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en van de Westelijke Mijnstreek nader wordt behandeld:

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap - Het Waterbeheerplan 2016-2021

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van het voormalig Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Zo konden zij, vooruitlopend op de fusie in 2017 (tot Waterschap Limburg), alvast invulling geven aan gezamenlijk waterbeheer. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Beleid Westelijke Mijnstreek - Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw'

De uitvoeringsnotitie geeft invulling aan in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat een particulier bij nieuwbouw (en verbouw) zijn hemelwater op eigen terrein dient te verwerken. In deze notitie wordt het beleid en de invulling daarvan inclusief een referentiesysteem weergegeven. Het referentiesysteem dient als handreiking voor praktische uitvoering van relatief kleine initiatieven. Voor bouwplannen van grotere omvang worden tevens uitvoeringsrandvoorwaarden gesteld voor het duurzaam waterbeheer. In de Westelijke Mijnstreek werken ze samen in het waterbeheer en deze notitie is dan ook opgesteld door en voor de regio.

Bij nieuwbouw wordt hemel- en grondwater door de particulier op eigen terrein verwerkt of gebufferd. Alleen als aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is deze verwerking tot stand te brengen mag van dit uitgangspunt afgeweken worden.

Berging wordt bepaald voor al het nieuwe of vervangen verharde oppervlak op het perceel. De dimensioneringseis van een infiltratievoorziening bedraagt 35mm per m2 verhard oppervlak aan holle ruimte.

Bij het niet toepassen van het referentiesysteem en bij verharde oppervlakken groter dan 300m2 zal door (infiltratie)onderzoek en berekening moeten worden aangetoond dat de verwerking van het hemelwater op eigen terrein conform bouwbesluit en gemeentelijk beleid wordt uitgevoerd.

Watertoets

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig

informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader van de watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op 1 juni 2021 is via www.dewatertoets.nl de watertoets ingediend. Hieruit is naar voren gekomen dat de normale procedure van toepassing is, gezien er meer dan 2.000 m2 aan verharding wordt veranderd binnen het plangebied.

Waterschap Limburg heeft op 8 juni 2021 middels een e-mail gereageerd op de ingediende digitale watertoets. Daarbij geeft het Waterschap het volgende aan: In de “Beschrijving van de wijze waarop het hemelwater zal worden verwerkt” wordt aangegeven dat de uitwerking van het infiltratiesysteem in een later stadium verder zal worden uitgewerkt, maar dat de eis van 80 mm per m2 wel als uitgangspunt wordt genomen. Als het plan in de verdere uitwerking hieraan zal voldoen, hebben wij geen verdere opmerkingen op het plan.

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, een boringsvrije zone of beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied nog aangewezen als 'milieuzone - bodembeschermingsgebied', dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan naar aanleiding van de destijds geldende Omgevingsverordening Limburg (2006) inzake het Bodembeschermingsgebied Mergelland. De begrenzing van dit bodembeschermingsgebied is inimddels aangepast in de vigerende omgevingsverordening en bestrijkt inmiddels niet meer het plangebied.

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.

Hemel- en vuilwater

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, tenzij aantoonbaar is gemaakt dat het niet mogelijk is deze verwerking tot stand te brengen mag van dit uitgangspunt afgeweken worden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een infiltratieadvies opgesteld. Het doel van het infiltratieadvies is om een dimensionering van een infiltratiesysteem voor te stellen op basis van het totaal aan toekomstig verhard oppervlak. De resultaten van het infiltratieonderzoek zijn getoetst aan de eisen van Waterschap Limburg. Er dient gedimensioneerd te worden op een bui T=100 (80 mm in 2 uur). Het infiltratieadvies is opgenomen als bijlage 3.

Uit het infiltratieonderzoek en advies blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De definitieve uitwerking van het infiltreren van het hemelwater wordt in een later stadium nader uitgewerkt na verwijdering van de bestaande opstallen. Gekozen wordt voor infiltratie in de ondiepe ondergrond (variant 3 in het Infiltratieadvies). Indien de voorziening bij piekbuien niet snel genoeg leegloopt, kan het systeem middels een overstort gedoseerd op het gemeentelijk regenwaterstelsel leeglopen.

Het vuilwater wordt gescheiden aangeboden op de hoofdaansluiting van de gemeente.

4.8 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland

De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Limburg uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Bunder- en Elslooërbos, gelegen op 1,9 kilometer ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt in het binnenstedelijk gebied (binnen bebouwde kom) van Beek en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het binnenstedelijk gebied van Beek en de beperkte impact van de ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Lichtuitstraling en geluid worden afgeschermd door tussenliggende bebouwing. Significante gevolgen door oppervlakteverlies, verstoring door licht of geluid of optische verstoring zijn op voorhand met zekerheid uitgesloten.

De omliggende Natura 2000-gebieden zijn stikstofgevoelige gebieden. Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase komen extra stikstofemissies vrij die kunnen leiden tot een toename aan stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Aan de hand van een stikstofberekening kan worden vastgesteld of daadwerkelijk sprake is van een toename aan stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. In dat geval is mogelijk een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

De stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase (realisatie nieuwe appartementengebouw) en de gebruiksfase (verkeersgeneratie van en naar de appartementen) is in beeld gebracht middels een stikstofdepositie onderzoek (AERIUS-calculatie). Uit het stikstofdepositie onderzoek, welke als bijlage 4 is opgenomen, blijkt dat de stikstofemissie in de realisatie en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Het plangebied valt buiten het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Limburg (NNL-gebieden). Gezien de aard van de werkzaamheden en toekomstige bestemming is het redelijkerwijze uit te sluiten dat deze effect hebben op de NNL-gebieden.

4.8.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wnb geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Situatie plangebied

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling mogelijk (negatief) effect kan hebben op de omgeving en daar mogelijk voorkomende (beschermde) plant- en diersoorten, dient formeel te worden aangetoond dat ter plaatse geen beschermde soorten aanwezig zijn, dan wel redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten. Deze soorten kunnen verstoord worden door de geplande ingreep. Door middel van deze Quickscan Wet natuurbescherming zal inzichtelijk worden gemaakt of beschermde soorten gebruik maken van het plangebied en of de geplande ingrepen wet overtredend zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming en stroken met de Omgevingsverordening Limburg / (ontwerp) Omgevingsvisie Limburg. De uitgevoerde Quickscan Wet natuurbescherming is opgenomen als bijlage 5.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Limburg, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wetsovertredend kunnen zijn t.a.v. vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis). Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt t.a.v. de Wet natuurbescherming dan wel Omgevingsverordening Limburg, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Er zijn geen strikte tegenstrijdigheden geconstateerd tussen realisatie van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied en de (ontwerp) Omgevingsvisie Limburg.

In algemene zin moet ook de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels en Egel. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting met mogelijke broedgevallen.

Indien een soort die niet in deze rapportage wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake deskundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.

Conclusie

De bebouwing in het plangebied is potentieel geschikt als verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis. Door middel van aanvullend veldonderzoek naar vleermuizen dient vastgesteld te worden of daadwerkelijk sprake is van een verblijfplaats van vleermuizen in de te slopen bebouwing.

Het slopen van de bebouwing kan pas uitgevoerd worden nadat is vastgesteld of er wel of geen vleermuizen aanwezig zijn. Het aanvullend veldonderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd in de periode maart t/m september 2021. Indien de vleermuizen aanwezig zijn dient er een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te zijn verleend voordat er met slopen begonnen kan worden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming blijkt uit de AERIUS-calculatie dat het plan in de realisatiefase dan wel de gebruiksfase niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie in omliggende Natura 2000 gebieden. Daarnaast leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Limburg ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementengebouw bestaande uit 25 appartementen. Deze ontwikkeling zorgt voor een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het appartementencomplex is berekend op basis van de CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van de typering ‘koop, etage, midden & koop, etage duur’ en ligging binnen ‘schil centrum’ en 'weinig stedelijk'. Binnen de berekening is rekening gehouden met 21 appartementen in het midden segment en 4 appartementen in het dure segment. Het appartementencomplex zorgt zodoende voor een maximale verkeersgeneratie van 163 mvt / etmaal op een gemiddelde weekdag.

Gezien het wegprofiel van de omliggende wegen (Proosdijstraat en Maastrichterlaan) kan deze verkeersgeneratie in voldoende mate worden geborgen. Het gebied blijft goed ontsloten voor langzaam verkeer.

Parkeren

De gemeente Beek hanteert de ‘Parkeernota 2018 gemeente Beek'. Bij de voorgenomen ontwikkeling worden 25 koopappartementen gerealiseerd. De 4 penthouses vallen in de categorie 'koop, etage, duur' en de andere 21 appartementen in de categorie 'koop, etage midden'. Het plangebied is gelegen binnen 'schil centrum'.

Bij 'koop, etage, duur' is de minimale parkeernorm 1,5 en de maximale parkeernorm 2,3 per woning. Bij 'koop, etage, midden' is de minimale parkeernorm 1,3 per woning en de maximale parkeernorm 2,1 per woning.

Gezien de doelgroep: appartementen geschikt voor 1 of 2 persoonshuishoudens en levensloopbestendige appartementen welke uitermate geschikt zijn voor ouderen, wordt qua parkeernorm uitgegaan van het volgende:

- 'koop, etage, duur': 1,9
- 'koop, etage, midden': 1,3

De parkeerbehoefte bedraagt hiermee 35 (34,9) parkeerplaatsen. In totaal worden er aan de noord- en oostzijde van het plangebied 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voorziet hiermee in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone. Bij aanvang van de bouwwerkzaamheden zal een zogenaamde KLIC-melding worden gedaan om eventuele kabels en leidingen binnen het projectgebied in beeld te brengen.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Wettelijk kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.11.2 Situatie plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen voor de binnen de planonderdelen aanwezige activiteiten. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De voorgenomen ontwikkeling maakt een toevoeging van 25 wooneenheden binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

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

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten.

4.11.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 6) opgesteld.

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

Het college van de gemeente Beek heeft hierover op 15 juni 2021 een besluit genomen. Er hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld, omdat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

5 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt geëist dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg wordt gevoerd met die diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan verzonden naar de volgende instanties:

- Waterschap Limburg;
- Provincie Limburg.

Van beide instanties is een vooroverlegreactie ontvangen. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Waterschap Limburg

Het Waterschap adviseert om geen diepte-infiltratie toe te passen. In reactie op het advies van het Waterschap is er gekozen om het hemelwater via de ondiepe ondergrond (optie 3 in het Infiltratieadvies dat als bijlage 3 is toegevoegd) te laten infiltreren waarbij ingeval van piekbuien het systeem gedoseerd op het gemeentelijk regenwaterstelsel kan leeglopen.

Provincie Limburg

De Provincie geeft aan dat in de wijzigingsbevoegdheid voor het aanpassen van de aanduiding 'geluidzone - industrie' (artikel 9.1.3 in de planregels) een voorbehoud moet worden opgenomen aangezien de bevoegdheid tot het wijzigen van de geluidzone aan de zonebeheerder (Provincie Limburg) is voorbehouden. Artikel 9.1.3. in de planregels is hierop aangepast.

De Provincie verzoekt om in de paragraaf 4.4. Externe veiligheid nader in te gaan op de adviezen van de regionale brandweer. Paragraaf 4.4. is hierop aangevuld.

Als laatste merkt te Provincie op dat de bebouwing pas gesloopt kan worden indien uit ecologisch onderzoek blijkt dat er ter plaatse geen beschermde soorten aanwezig zijn óf nadat een ontheffing ingevolge de Wet natuurbescherming is verkregen. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Informatiebijeenkomst

Aanvullend op de formele bestemmingsplanprocedure zal er door de initiatiefnemer op 14 juli 2021 een digitale buurtinformatiebijeenkomst georganiseerd worden waarbij de bouwplannen en het bestemmingsplan nader toegelicht zal worden.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf ..... zes weken ter inzage gelegen. In het kader van deze terinzagelegging is er ... / geen zienswijze ingediend.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Grondexploitatiewet

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is hiertoe een anterieure overeenkomst afgesloten.

6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Lampenpaleis Beek' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt. Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

6.2.2 Regels

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels

6.2.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten.

6.2.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning;
- wijzigingsbevoegdheden.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

In het bestemmingsplan 'Lampenpaleis Beek' komt enkel de volgende bestemmingen voor:

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden. Binnen het plangebied is deze bestemming enkel toegekend aan gronden die als trottoir ingericht zullen worden.

Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met dien verstande dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’. Daarnaast mag het aantal woningen niet worden uitgebreid, met uitzondering en inachtneming van het aantal toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’. De hoogte van de bebouwing bedraagt 4 bouwlagen conform de aanduiding ‘maximum aantal bouwlagen’. Tevens zijn de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden bestemd voor verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden. Tot slot zijn de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden bestemd voor parkeren, groen, tuinen en erven en bouwwerken van openbaar nut. Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene gebruiksregels

In deze algemene gebruiksregels wordt gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijvingen uit de afzonderlijke bestemmingen als strijdig gebruik aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de geluidzone-industrie welke over het plangebied ligt.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Zo is opgenomen dat binnen alle bestemmingen kan worden afgeweken van opgenomen maten tot een maximum van 10%. Ook zijn afwijkingsregels opgenomen die het mogelijk maken bij meetverschillen ontwikkelingen toe te staan en is bepaald dat kleine bouwwerken van openbaar nut, mits ze voldoen aan bepaalde voorwaarden, ook in afwijking van de bestemmingsregels vergund kunnen worden.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gegeven om kleinschalige wijzigingen aan te brengen in de bestemmingen van onderhavig plan.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij een binnenplanse wijziging of het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In deze regels zijn de van toepassing zijnde parkeernormen opgenomen.

6.2.2.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bijlagen toelichting

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
Bijlage 3 Infiltratieadvies
Bijlage 4 AERIUS-calculatie
Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 6 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

datum 13 juli 2021
referentie BPMAASTRCHTRLN5321-ON01

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Lampenpaleis Beek van de gemeente Beek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPMAASTRCHTRLN5321-ON01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

1.4 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in verband met het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bestaande bebouwing

de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden c.q. is gebouwd;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gestapelde woning:

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.22 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, instellingen dan wel aan personen ter aanwending in een ander bedrijf;

1.23 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.24 maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op het hoofdgebouw;

1.25 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.26 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.27 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

De kortste afstand tussen de (zijdelingse) bouwperceelgrenzen en enig punt van de op dat bouwperceel voorkomende bouwwerken.

2.1.2 De afstand tussen gebouwen:

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.1.3 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.5 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.7 De lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

Horizontaal tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).

2.1.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.1.9 De vloeroppervlakte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren over alle bouwlagen.

2.1.10 De breedte van een bouwperceel:

Tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg danwel gemeten in de bouwgrens, indien een bouwgrens staat aangeduid.

2.1.11 Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:

De oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen en soortgelijke bouwdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer de vorm van ontsluitingsstructuren, fiets- en voetpaden;
b. parkeren;
c. groen;
d. doeleinden van openbaar nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouw zijnde:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 meter bedragen met uitzondering van erfafscheidingen welke minimaal 3,00 meter en maximaal 5,00 meter hoog mogen zijn;
b. dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

3.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid;
b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering respectievelijk waarborging van de ruimtelijke- en stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in 12.1 van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met dien verstande dat:
    1. gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn toegestaan;
    2. 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";
b. verkeer in de vorm van woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets-voetpaden;
c. aan huis gebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en met inachtneming van het bepaalde in 4.4.2;
d. parkeren;
e. groen;
f. tuinen en erven;
g. bouwwerken van openbaar nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Regels met betrekking tot hoofdgebouwen:

a. hoofdgebouwen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";'
b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen";

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen, met uitzondering van de bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen tussen de weg en enige gevel van een gebouw die maximaal 1,00 m mag bedragen;
b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

4.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de milieusituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de externe veiligheid.
b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in 12.1 van toepassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting geluid

De geveldelen waar sprake is van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde dienen doof te worden uitgevoerd of te worden voorzien van een akoestische maatregel waardoor het mogelijk is dat aan de maximale ontheffingswaarde wordt voldaan. In bijlage 1 is te zien om welke geveldelen het gaat.

4.4.2 Toegestaan gebruik

Aan huis gebonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. in de woning in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft; aan het woonkarakter in de omgeving geen afbreuk wordt gedaan;
b. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.2 Wro wordt tenminste verstaan het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4.1 meer in het bijzonder:

a. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
b. aan huis gebonden bedrijven;
c. voor detailhandel en groothandel;
d. voor transport- en/of garagebedrijven;
e. het gebruik van de gronden, welke niet worden bebouwd, anders dan als tuinen/of erf;
f. voor (straat)prostitutie.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

5.2.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 5.2.1 is niet van toepassing op:

a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m2;
b. 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;
c. 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;
d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming.

5.3.2 Afwegingskader

Een in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het

aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;

d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

5.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m2;
b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. waarin de Wet op de archeologische monumentenzorg voorziet;
e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

5.4.3 Afwegingskader

Een in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met hoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.2.2 Uitzondering op verbod

Het bepaalde in 6.2.1 is niet van toepassing:

a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m2;
b. 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;
c. 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;
d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het

aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;

d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

6.4.2 Uitzondering op verbod

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m2;
b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. waarin de Wet op de archeologische monumentenzorg voorziet;
e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

6.4.3 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste verstaan:

a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
c. voor het plaatsen van kampeerwagens, caravans, kampeerauto's, kampeertenten en vaartuigen, tenzij het betreft de stalling van één van dergelijke onderkomens per perceel en behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van gronden;
d. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
e. het (laten) gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

8.2 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend;
b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
    1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
    2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
    3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist, deze is verleend.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

9.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie', ter aanduiding van de industriële geluidzone van een bedrijventerrein, gelden voor die gronden in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald de navolgende aanvullende bouwregels.

9.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mogen geen nieuwe woningen, dan wel nieuwe andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
b. Van de bevoegdheid onder a kan enkel gebruik gemaakt worden nadat door de zonebeheerder middels besluitvorming een wijziging in de geluidzone is aangebracht.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels afgeweken kan worden middels een omgevingsvergunning, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
    1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
    2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
    3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen;
a. voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemmingen Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4, het bepaalde in de artikelen betreffende ontheffing van de bouwregels 5.3 en 6.3 in acht worden genomen;
b. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
c. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;

d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
e. het oprichten van voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling.

10.2 Afwegingskader

Een in 10.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de landschappelijke waarde;
c. de milieusituatie;
d. de verkeersveiligheid;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de sociale veiligheid;
g. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

11.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 11.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging.

d. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

12.2 Wijziging

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 Bepalingen met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.
b. De afmetingen van de onder a bedoelde parkeergelegenheid moeten voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek.
c. Indien de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek', wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

13.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet op eigen terrein zijn voorzien. De ruimte voor het laden en lossen van goederen moet tevens in stand worden gehouden.

13.1.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 13.1.1, onder b, indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

13.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 13.1.1 en / of artikel 13.1.2,

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

13.1.5 Voorwaarde voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 13.1.1 en / of artikel 13.1.2, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
b. de woon- en leefsituatie.

13.1.6 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de regels als bedoeld in artikel 13.1.4 en / of artikel 13.1.5 toe conform hetgeen daarover is opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. In afwijking van het bepaalde onder a kan het bevoegd gezag eenmalig een omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Lampenpaleis Beek'.

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bijlagen regels

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting geluid

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf