



INGEKOMEN 2 5 APR 2019



Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.
De heer Van de Venne
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL

Ons kenmerk:
19uit01406
Uw kenmerk:
M186508.001/SVE
Uw brief d.d.: 3.01.2019
Bijlage(n):
Pagina: 01/06
Datum: 24 APR. 2019

Onderwerp: Principe-uitspraak Schoolstraat 9 te Spaubeek

Geachte heer Van de Venne,

Per brief d.d. 3 januari 2019 heeft u, namens de heer J.M. Hornesch, een principeverzoek ingediend om voor de locatie Schoolstraat 9, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie M, nr. 347, de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning te wijzigen in een reguliere woonbestemming.

Initiatiefnemer exploiteert ter plekke van de Schoolstraat 9 te Spaubeek het bedrijf Hornesch pk's, zijnde een werkplaats voor reparatie en onderhoud van trucks en trailers. Initiatiefnemer is voornemens de activiteiten ter plekke te beëindigen en de locatie te verkopen. Door middel van het principeverzoek wordt dan ook verzocht om de bedrijfsbestemming ter plekke van de locatie Schoolstraat 9 te Spaubeek te wijzigen in een reguliere woonbestemming. Verzocht wordt om de bereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging en wordt verzocht of planologische medewerking toepasbaar is op grond van art. 4 lid 9 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Overwegingen

Inhoudelijke overwegingen

Bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013'

De locatie Schoolstraat 9, kadastraal bekend gemeente Beek, sectie M, nr. 347, te Spaubeek is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'bedrijf', met de aanduiding 'bedrijfswoning'. In art. 5.1 van het bestemmingsplan staat dat de voor 'bedrijf' aangewezen gronden o.a. zijn bestemd voor bedrijven, voorkomende in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel, voor zover deze daarin niet voorkomen, ze naar hun aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk zijn te stellen. Verder is wonen toegestaan (art. 5.1 sub f van het bestemmingsplan) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-

Postbus 20
6190 AA Beek
Raadhuisstraat 9
6191 KA Beek
T 046 - 43 89 222
F 046 - 43 77 757
E info@gemeentebeek.nl
www.gemeentebeek.nl

woning'. Deze aanduiding is op de locatie aanwezig. In art. 1.17 van de begripsomschrijving wordt onder bedrijfswoning een woning verstaan in of bij een gebouw op een terrein die is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Op grond van het bestemmingsplan dient er dan ook een duidelijke relatie te zijn tussen de bewoning en de bedrijfsvoering. Reguliere bewoning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Aan de achterkant van het perceel ligt de Hoeervloedgraaf. In het kader van het bestemmingsplan is hiervoor een beschermingszone opgenomen ('Waterstaat – Beschermingszone watergang' art. 21). De voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de watergang. Bij een partiële herziening van het bestemmingsplan op deze locatie zal deze beschermingszone opgenomen moeten worden in het nieuwe plan.

Verder ligt op het perceel (deels) de aanduiding 'Buiten de rode contour' (art. 24.1). De gebiedsaanduiding 'buiten de rode contour' geeft de gronden weer die zijn gelegen buiten de door de provincie Limburg getrokken rode contour rond de kern Spaubeek indien een perceel voor het grootste deel is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'buiten rode contour' maar de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij bedrijfswoningen en burgerwoningen op de betrokken percelen niet meer dan 70 m² bedragen. Bij een partiële herziening van het bestemmingsplan op deze locatie zal een vergelijkbare regeling met betrekking tot bijgebouwen opgenomen moeten worden in het nieuwe plan.

U geeft aan dat de bedrijfslocatie geen duurzaam toekomstperspectief (meer) heeft en initiatiefnemer wil inzetten op de verkoop als woonobject. Initiatiefnemer vraagt, omwille van de verkoopbaarheid van het object, om inzicht te verkrijgen in het standpunt indien een formeel verzoek zou worden ingediend tot het wijzigen van het gebruik ter plekke naar een gebruik voor reguliere woondoeleinden. Verder wordt verzocht om aan te geven of er gebruik kan worden gemaakt van een zogenaamde buitenplanse (kruimelgeval)afwijking (art. 4 lid 9 bijlage II Bor) of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Milieu

Een belangrijk aspect bij de planuitwerking is het aspect milieu. Dit mede omdat de locatie is gelegen in een cluster van bedrijvigheid/bedrijfsbestemmingen naast de voetbalvelden in Spaubeek.

In dit kader is de RUD ZL om advies gevraagd op het gebied van milieu. Geconcludeerd kan worden dat voor de planontwikkeling een planologische afwijking

noodzakelijk is. In dit kader dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden, aangezien het niet duidelijk is of aan de richtafstand van 10 meter uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt voldaan. Tevens dient er aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De locatie Schoolstraat 9 te Spaubeek vormt samen met de naastgelegen bedrijfslocaties Schoolstraat 7 (Koetsenverhuur Hornesch) en Schoolstraat 11 (Installatiebedrijf Carlo Kusters) een klein cluster van bedrijfslocaties aan de rand van de dorpskern Spaubeek. Deze bedrijfslocaties grenzen direct aan het ten zuidoosten gelegen voetbalterrein van Spaubeek. Noordelijk van dit sportterrein bevindt zich een braakliggend terrein bedoeld voor de BMV Spaubeek. De omgeving van de locatie Schoolstraat 9 wordt gekenmerkt als een gebied met functiemenging.

Gelet op de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' wordt voor deze gebieden, met functiemenging, uitgegaan van een minimale richtafstand van 10 meter voor geluid. Aangezien er op dit moment niet duidelijk is of er voldaan wordt aan deze minimale richtafstand, dient er een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Geluid

De nieuw te realiseren woning ondervindt een geluidbelasting van de naastgelegen bedrijven en van het (voormalige) eigen bedrijf. Voor de naastgelegen bedrijven veranderen zowel de planologische geluidrechten (op basis van de toegelaten milieucategorie uit het vigerende bestemmingsplan) als de milieugeluidrechten (op basis van de milieu wet- en regelgeving, het Activiteitenbesluit milieubeheer) niet. Een bedrijfswoning van derden geniet eenzelfde bescherming als een reguliere woning. Voor het voormalige eigen bedrijf wordt de planologisch nieuw te realiseren reguliere woning echter de dichtstbij gelegen geluidgevoelige bestemming. Onderzocht dient te worden of de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (of andere geluidsnormen, bijvoorbeeld op basis van de vigerende omgevingsvergunning voor het aspect milieu) worden gerespecteerd. Er dient derhalve een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Daarnaast is de perceptie van bewoners die geen binding hebben met het bedrijf anders dan die van een bedrijfseigenaar in een bedrijfswoning. Er dient derhalve aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien er ook planologische geluidrechten in het geding komen, dient ook vanuit dit oogpunt aandacht te zijn voor het aspect geluid.

Lucht

De realisatie van een burgerwoning is een ontwikkeling die overeenkomstig art. 5.2 (luchtkwaliteitseisen) uit de Wet milieubeheer een niet in betekende mate

(NIBM) bijdrage levert aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. De lokale luchtkwaliteit vormt eveneens geen belemmering voor de realisatie van de burgerwoning.

Pagina: 04/06

Licht

Voor het aspect licht is de enige lichtbron, waar mogelijk hinder door kan ontstaan, het nabij gelegen voetbalveld. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot het gebruiken van lichtbronnen op een sportveld, zie art. 3.148 Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze zijn toereikend om ervoor te zorgen dat er geen lichthinder wordt ondervonden op de planontwikkeling. Het aspect licht vormt als zodanig geen belemmering voor de planontwikkeling.

Externe veiligheid

Op grond van art. 1 1^e lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt een dienst- en bedrijfswoning van derden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Nu mogelijk sprake wordt van een reguliere woning wordt de woning als een kwetsbaar object aangemerkt. Voor kwetsbare objecten geldt een grenswaarde voor het plaatsgevonden risico. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen de plaatsgebonden risicocontour mag liggen.

Op meer dan 150 meter van de planlocatie zijn diverse propaantanks van particulieren en bedrijven gelegen. Het betreffen allen propaantanks met een inhoud kleiner dan 13 m³. In een worst-case situatie geldt conform het Activiteitenbesluit milieubeheer een maximale afstand van 50 meter tot (beperkt)kwetsbare objecten. De propaantanks liggen allen op ruim voldoende afstand van de planlocatie. De propaantanks vormen derhalve geen belemmering voor de planuitwerking.

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat overige risicobronnen eveneens geen belemmeringen vormen voor de planlocatie. Wel is de planlocatie gelegen binnen het toxisch invloedsgebied (>4 km) van de A76. Een verantwoording van het groepsrisico wordt in deze niet nodig geacht omdat de omzetting van een bedrijfswoning naar een woning niet leidt tot andere inzichten.

Bodem

Bij de bedrijfsbeëindiging dient een bodemeindonderzoek te worden uitgevoerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de wijziging van de bestemming.

In 2008 is ter plekke een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het terreindeel nabij de Schoolstraat en het achterterrein. Het voorste deel van het terrein werd ingezet voor een bedrijfswoning, het achterterrein had de bedrijfsbestemming.

Het deel nabij de Schoolstraat voldeed aan de eisen voor woondoeleinden. Op het achterterrein is toen een overschrijding van de interventiewaarde voor zink vastgesteld. Omdat het terrein verhard was met betonplaten is toen geen directe sanering geëist. Er was geen urgentie omdat de contactmogelijkheden en de kans op verspreiding niet aanwezig waren. Als de gehele locatie de bestemming woondoeleinden krijgt zal moeten worden aangetoond dat de bodemkwaliteit overeenkomt met deze functie.

Het eindonderzoek zal moeten aantonen of de verontreiniging nog aanwezig is. Bij bevestiging moet het terrein worden gesaneerd zodat het geschikt is voor de nieuwe functie. Er dient dan ook een bodemeindonderzoek te worden uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met de wijziging van de bestemming.

Volkshuisvesting

Vanwege de demografische ontwikkelingen in Zuid-Limburg heeft de gemeente Beek – net als de overige gemeenten in Zuid-Limburg – de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. In die structuurvisie wordt een kwalitatief en kwantitatief kader geboden voor woningbouwontwikkelingen. In de SVWZL wordt (o.a.) bepaald dat woningbouwontwikkelingen dienen te worden gecompenseerd. Bij voorliggend initiatief wordt een bestaande bedrijfswoning omgevormd in een reguliere burgerwoning. Per saldo is er geen sprake van het toevoegen van een nieuwe woning. Compensatie overeenkomstig de SVWZL is dan ook niet aan de orde.

Planschade

Door de partiele herziening van het bestemmingsplan kan planschade ontstaan. Met initiatiefnemer dient een planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten waarbij eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer.

Conclusie

Op grond van hetgeen hiervoor is omschreven hebben wij besloten om een positieve grondhouding aan te nemen t.a.v. de wijziging van de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming, onder de voorwaarden dat:

- een partiele herziening (inclusief milieutechnische onderzoeken) van het bestemmingsplan wordt doorlopen;
- een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer wordt afgesloten.

Daarnaast gelden de gebruikelijke voorwaarden. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlage.

Geldigheidsduur

Pagina: 06/06

Voor de goede orde wijzen wij u er op dat deze positieve grondhouding een geldigheidsduur van één jaar heeft en dat derhalve binnen één jaar na datum van verzending van deze brief een voorontwerp bestemmingsplan bij ons moet zijn aangereikt. Indien er na deze periode een voorontwerp bestemmingsplan bij ons wordt aangereikt vindt er een nieuwe beoordeling plaats op basis van de dan geldende wettelijke kaders en beleidskaders en dan heersende inzichten.

Als iets in deze brief niet duidelijk is, vraag dan om uitleg bij Sander Hannen, tel. 046 - 43 89 222, of stuur een e-mail naar info@gemeentebEEK.nl, o.v.v. het onderwerp/kenmerk.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK



Ron de Louw
Gemeentesecretaris



Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Voor de duidelijkheid merken wij op dat deze brief een informatief karakter heeft. Deze brief betreft de beantwoording van uw principeverzoek en is aldus geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat geen bezwaar en/of beroep openstaat tegen deze brief.