



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Schoolstraat 9 te Spaubeek

gemeente Beek

Bestemmingsplan

Schoolstraat 9 te Spaubeek

gemeente Beek

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPSCHOOLSTRAAT919-VA01
Rapportnummer:	M198517.003/ASE
Opdrachtgever:	de heer J.A.E. Souren en mevrouw S. Logister
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	17 september 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	11
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan ‘Kern Spaubeek, herziening 2013’	13
3.1.1	Bebouwing Schoolstraat 9	13
3.1.2	Agrarische percelen	14
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2.4	Provinciaal woonbeleid	19
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	20
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	21
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	21
4.4	Gemeentelijk beleid	22
4.4.1	Strategische toekomstvisie ‘Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg’	22
4.4.2	Structuurvisie Beek 2012-2022 ‘Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit’	22
4.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	23

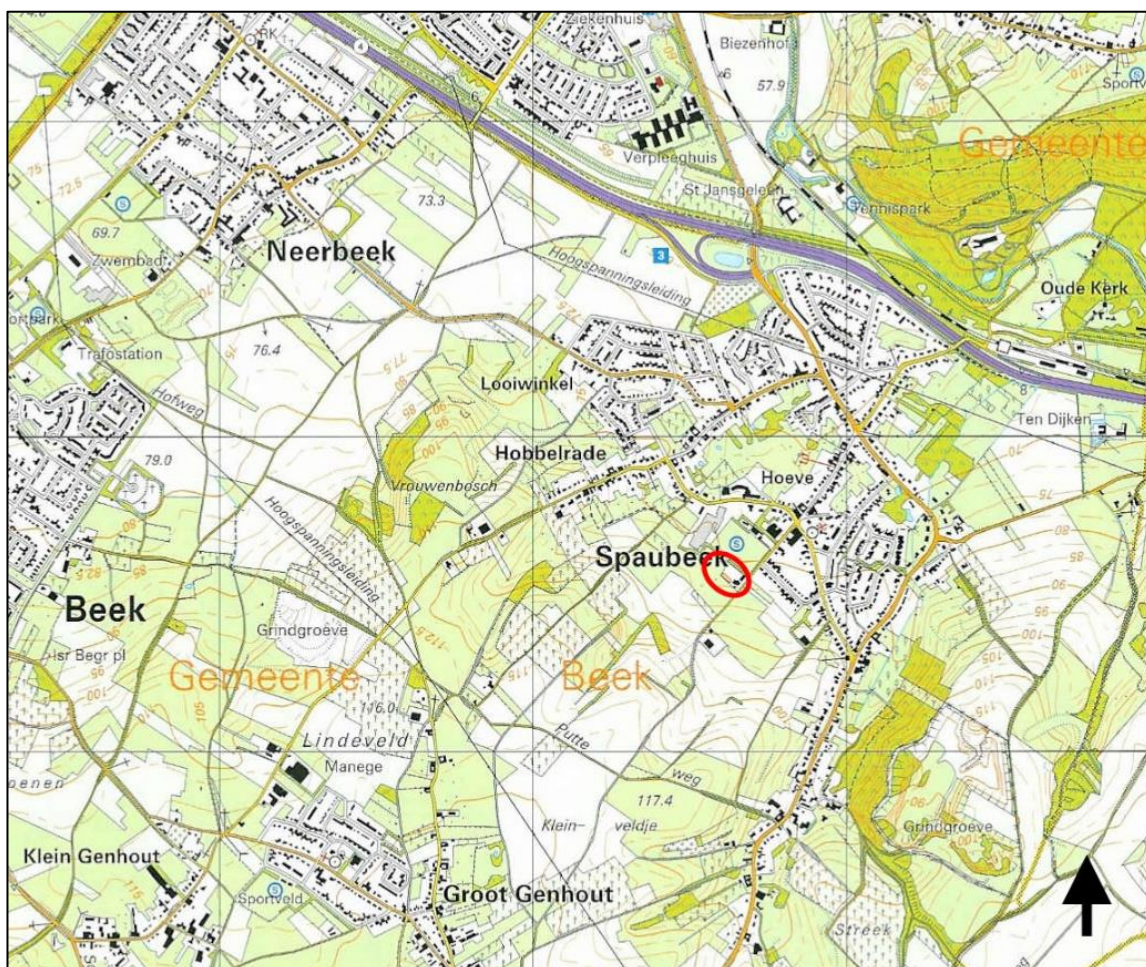
5	Milieutechnische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.1.1	Algemeen.....	25
5.1.2	Verricht bodemonderzoek.....	25
5.1.3	Aanvullend bodemonderzoek olietank.....	27
5.1.4	Bodemsanering inclusief olietank.....	28
5.1.5	Conclusie bodem	29
5.2	Geluid	29
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	29
5.2.2	Industrielawaai	30
5.2.3	Woon- en leefklimaat	31
5.2.4	Conclusie geluid.....	31
5.3	Milieuozonering.....	31
5.3.1	Algemeen.....	31
5.3.2	Bestaande bedrijvigheid	32
5.3.3	Conclusie milieuozonering.....	32
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.4.1	Algemeen.....	32
5.4.2	Het besluit NIBM	32
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	33
5.4.4	Mogelijke schadelijke effecten op Natura-2000 gebieden	33
5.4.5	Conclusie luchtkwaliteit.....	36
5.5	Externe veiligheid	37
5.5.1	Beleid	37
5.5.2	Risicovolle bronnen	38
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	38
6	Overige ruimtelijke aspecten	39
6.1	Archeologie.....	39
6.1.1	Algemeen.....	39
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	39
6.1.3	Conclusie archeologie.....	40
6.2	Kabels en leidingen.....	40
6.3	Verkeer en parkeren.....	40
6.3.1	Verkeersstructuur.....	40
6.3.2	Parkeren	40
6.3.3	Conclusie verkeer en parkeren	41

6.4	Waterhuishouding	41
6.4.1	Nationaal Waterplan	41
6.4.2	Provinciaal beleid	41
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	42
6.4.4	Afvalwater en hemelwater	43
6.4.5	Conclusie	43
6.5	Natuurbescherming.....	43
6.5.1	Kernkwaliteiten	43
6.5.2	Natura2000.....	44
6.5.3	Flora en fauna.....	44
6.6	Duurzaamheid	45
7	Uitvoerbaarheid.....	47
7.1	Grondexploitatie.....	47
7.1.1	Algemeen.....	47
7.1.2	Exploitatieplan.....	47
7.2	Planschade.....	48
8	Planstukken	49
8.1	Algemeen.....	49
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	49
8.2.1	Toelichting	50
8.2.2	Regels	50
8.2.3	Verbeelding	51
8.2.4	Toelichting juridische regeling	51
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	53
9.1	Inleiding	53
9.2	Vooroverleg	53
9.3	Formele procedure	53
9.3.1	Algemeen.....	53
9.3.2	Zienswijzen	54
	Bijlagen	55

1 Inleiding

De heer Souren en mevrouw Logister (hierna: de initiatiefnemers) zijn eigenaren van de locatie Schoolstraat 9 te Spaubeek. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Beek – sectie M – nummer 347. Ter plekke van deze locatie is bedrijfsbebouwing aanwezig waar de voormalig eigenaar een werkplaats ten behoeve van het repareren van trucks en trailers exploiteerde. Daarnaast zijn op onderhavig perceel meerdere paardenstallen aanwezig. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plekke bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Zij beogen onderhavige locatie als reguliere woonlocatie te gaan bewonen en ter plekke enkele paarden en pony's te houden.

Initiatiefnemers hebben tevens een tweetal agrarische percelen aan de noordwestzijde van onderhavig pand in eigendom verkregen. Deze percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Beek – sectie M – nummers 632 en 642. Om de conditie van de paarden en de pony's op peil te houden, hebben initiatiefnemers de wens om op termijn op een deel van de achtergelegen agrarische percelen een paardenbak te realiseren van 40 meter lang en 20 meter breed. Het overige deel van de weilanden kan door de paarden en pony's worden begraaasd.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied

Ter plekke van Schoolstraat 9 te Spaubeek geldt volgens het 'Kern Spaubeek, herziening 2013' de bestemming 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het door initiatiefnemers beoogde gebruik van onderhavige locatie als reguliere woonlocatie is strikt genomen niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders heeft een positief standpunt ingenomen ten aanzien van het gebruiken van onderhavige locatie voor reguliere woondoeleinden. Dit is verwoord in de brief van 24 april 2019 (kenmerk: 19uit01406), bijgevoegd als **bijlage 1**. De gemeente heeft daarbij kenbaar gemaakt dat ten behoeve van het voornemen een bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

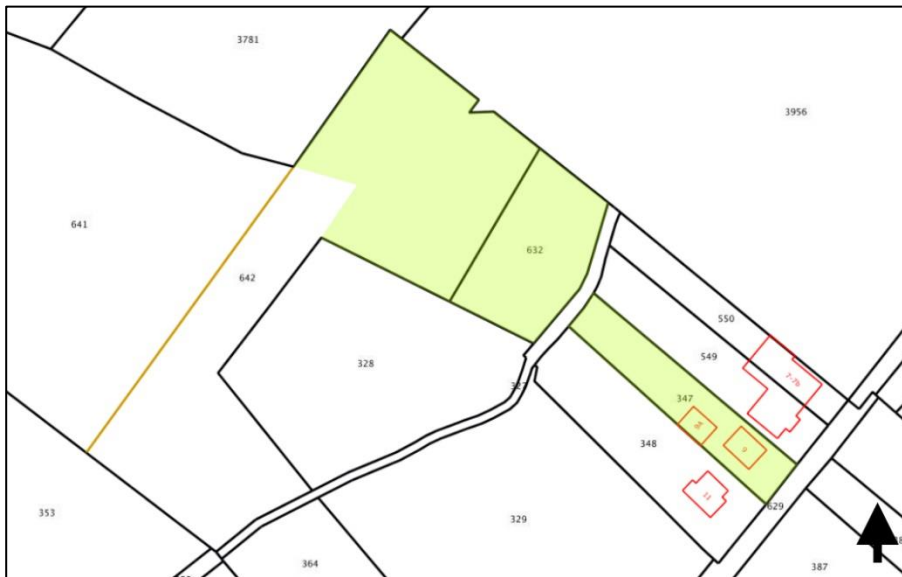
Onderhavig plangebied is gelegen aan de Schoolstraat 9 te Spaubeek. Deze locatie vormt samen met een tweetal bedrijfslocaties een klein cluster van bedrijvigheid aan de rand van de dorpskern Spaubeek.

Ten noordoosten van onderhavig plangebied is het voetbalterrein van Spaubeek gelegen. Daar aangrenzend gelegen bevindt zich een braakliggend terrein bedoeld voor de BMV van Spaubeek.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Beek – sectie M – nummer 347, 632 en 642 (gedeeltelijk).



Kadastrale kaart met
aanduiding plangebied

De gemeente Beek wordt aan de noordzijde begrensd door Geleen, aan de oostzijde door het Heuvelland, aan de zuidzijde door de luchthaven Maastricht-Aachen Airport en aan de westzijde door de gemeente Stein. De nabije omgeving van onderhavig plangebied wordt gekenmerkt door bedrijfslocaties en maatschappelijke voorzieningen waaronder een voetbalterrein.

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het pand aan de Schoolstraat 9 te Spaubeek en een tweetal nabijgelegen agrarische weilanden. Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' geldt ter plekke van de bebouwing aan de Schoolstraat 9 de bestemming 'Bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is ter plekke van onderhavige bebouwing de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing. Deze functieaanduiding heeft tot gevolg dat ter plekke één bedrijfswoning aanwezig mag zijn met daarbij behorende bijgebouwen.

Initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plekke bedrijfsmatige activiteiten te exploiteren. Zij hebben de wens om deze locatie als reguliere woonlocatie te bewonen en daarbij op hobbymatige wijze enkele paarden te houden. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan dat de bedrijfswoning wordt bewoond door bewoners welke geen relatie hebben met het ter plekke aanwezige bedrijf. Vandaar dat de geldende bestemming dient te worden gewijzigd. De bestemmingswijziging heeft alleen betrekking op de bestaande bedrijfswoning en de achtergelegen bedrijfsbebouwing. Er wordt geen extra woning gerealiseerd of mogelijk gemaakt.

Daarnaast hebben initiatiefnemers de wens om t.z.t. op een deel van de achtergelegen agrarische percelen een paardenbak te realiseren van 40 meter lang en 20 meter breed. De gronden waarop deze paardenbak zal worden gesitueerd, zijn eveneens gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' en zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Het realiseren van een paardenbak op deze gronden is niet toegestaan op basis van het geldend planologisch-juridisch kader.

2.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Schoolstraat 9 te Spaubeek. Momenteel geldt ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf'. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen bedrijfsmatige activiteiten willen verrichten op onderhavige locatie, beogen zij de bestemming te wijzigen tot 'Wonen'. De ruimtelijke effecten van deze bestemmingswijziging zijn dan ook gering omdat bestaande gebouwen alleen een andere bestemming krijgen.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 24 oktober 2013.

3.1.1 Bebouwing Schoolstraat 9

Ter plekke van de bebouwing van Schoolstraat 9 te Spaubeek is de bestemming 'Bedrijf' van kracht, inclusief bijbehorend bouwvlak. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'bedrijfswoning' met als gevolg dat op onderhavige locatie maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn. Tevens zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum goothoogte: 3m' en 'maximum bebouwingspercentage terrein: 100%' van kracht.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' met aanduiding bebouwing Schoolstraat 9

Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan dient een bedrijfswoning te worden bewoond door een bewoner welke een relatie heeft met het ter plekke aanwezige bedrijf. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen bedrijfsmatige activiteiten beogen te verrichten op onderhavige locatie, wordt niet aan dit criterium voldaan. Om reguliere bewoning op onderhavige locatie mogelijk te maken, ziet onderhavige bestemmingsplanprocedure op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'.

Voorts gelden ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied mergelland' en 'other: buiten rode contour'.

3.1.2 Agrarische percelen

Aan de achterzijde (noordwesten) van de Schoolstraat 9 beschikken initiatiefnemers over een tweetal agrarische percelen, kadastraal bekend als Gemeente Beek – sectie M – nummers 632 en 642 (gedeeltelijk). Ter plekke van deze percelen is het bestemmingsplan ‘Kern Spaubeek, herziening 2013’, vastgesteld door de gemeenteraad van Beek op 24 oktober 2013 van kracht.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen
'Kern Spaubeek, herziening 2013' met
aanduiding agrarische percelen

Initiatiefnemers zijn voornemens om ter plekke van deze percelen t.z.t. een paardenbak te realiseren. Met inachtneming van dit bestemmingsplan zijn onderhavige gronden bestemd tot 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Op grond van artikel 4.4 van de planregels wordt het realiseren van een buitenmanege aangemerkt als strijdig gebruik.

Voorts gelden ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied mergelland' en 'overig – buiten rode contour'.

4 Beleid

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 gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. Op de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot voorliggende planontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2 van voorliggende toelichting.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro is de afgelopen jaren op bepaalde punten aangevuld en gewijzigd. Bij besluit van 8 december 2016 zijn in het Barro enkele wijzigingen doorgevoerd in verband met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (stb. 2016, nr. 513). Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

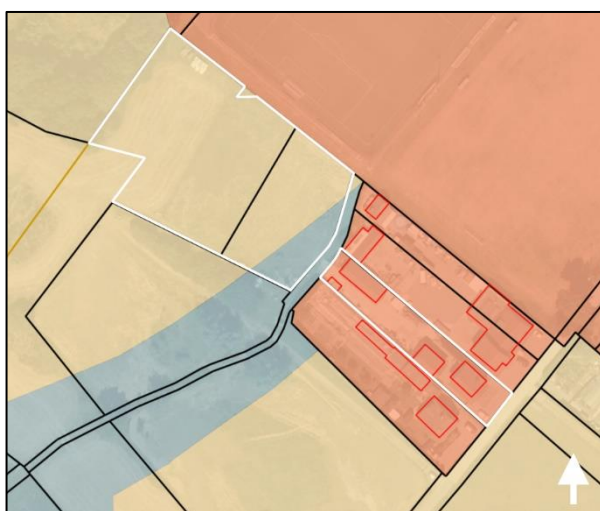
Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende Rijksbeleid wordt gesteld dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Bronsgroene landschapszone', 'Buitengebied', en 'Overig bebouwd gebied'.



Uitsnede POL-kaart 'zonering Limburg' met aanduiding plangebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden'
Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging
plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake. Onderhavige planontwikkeling is namelijk gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging zodat ter plekke van onderhavige locatie reguliere bewoning mogelijk wordt. Daarnaast wordt voorzien in het realiseren van een paardenbak met als gevolg dat de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.2.4 Provinciaal woonbeleid

De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg dateert van 2014. De afgelopen jaren is de Omgevingsverordening Limburg op een aantal punten aangepast door middel van het integreren van een aantal wijzigingsverordeningen. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-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 Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-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 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. 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.

4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, 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.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, 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 het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
6. 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.

De gemeenteraad van Beek heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 20 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

In de ‘Structuurvisie Beek 2012 – 2022, Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd. De gemeente Beek is hiermee zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid in het Kwaliteitsmenu. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.3.1.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig planvoornemen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 20 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Beek ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De 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.

Het kader voor de SVWZL is in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen. Dit kader vloeit tevens voort uit het in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) welk eveneens een visie bevat van de woningmarkt in Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Per sub-regio zal een woningmarktprogrammering worden vastgesteld waarin wordt ingegaan op toevoegingen en onttrekkingen van woningen en zich voordoende demografische ontwikkelingen (transformatieopgave). Om woningbouwinitiatieven toe te kunnen voegen aan de woningmarkt dient de woningmarktprogrammering in ogenschouw te worden genomen. Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

De gemeente heeft het planvoornemen voorgelegd aan de organisatie 'Bestuurlijk Overleg Wonen Westelijke Mijnstreek'. Eén van de voorwaarden die verbonden zijn aan de principemedewerking van de gemeente Beek is namelijk gericht op het feit dat dit Bestuurlijk Overleg akkoord dient te gaan met de woningtoevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering.

Het bestuurlijk overleg Wonen Zuid-Limburg heeft op 1 november 2017 een notitie 'omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging' vastgesteld. Door het bestuurlijk overleg is in dat verband het volgende besloten:

In geval een bestemmingsplanwijziging betrekking heeft op het duurzaam beëindigen van de bedrijfsuitvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft, is geen compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing. Er mag geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen.

Bij voorliggende bestemmingswijziging wordt niet voorzien in het toevoegen van een woning, omdat enkel sprake is van het omvormen van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Voorts wordt met de bestemmingswijziging een bedrijfsmatige bestemming duurzaam beëindigd. Met in acht neming van de notitie voldoet voorliggend plan aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Tijdens het Bestuurlijk Overleg Westelijke Mijnstreek op 9 april 2020 heeft afstemming over voorliggend planvoornemen plaatsgevonden, naar aanleiding waarvan de woning is toegevoegd aan de subregionale woningmarktprogrammering.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg'

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Beek de strategische toekomstvisie 'Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg' vastgesteld. In deze visie zijn de ambities en speerpunten van de gemeente tot 2030 benoemd.

Eén van de dragers van de strategische toekomstvisie is een 'aantrekkelijke woongemeente'. Bij het innemen van een positieve grondhouding ten aanzien van voorliggende planontwikkeling heeft de gemeente overwogen dat vanwege voorliggende planontwikkeling een bedrijfsvoering aan de rand van de kern wordt beëindigd.

4.4.2 Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' vastgesteld. In die structuurvisie is aangegeven dat het behouden van voldoende goede woningen en voorzieningen een belangrijke doelstelling is voor de ontwikkeling van Beek met betrekking tot het thema wonen en voorzieningen. Daarnaast wordt uitbreiding van bedrijven in het buitengebied niet wenselijk geacht.

Onderhavige ontwikkeling is gericht op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' met als gevolg dat het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten op onderhavige locatie niet meer is toegestaan. Derhalve wordt met onderhavig planvoornemen in overeenstemming gehandeld met de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'.

Daarnaast wordt in de Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit' een uitwerking gegeven van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Met betrekking tot de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu maakt de gemeente Beek onderscheid in vijf modules, namelijk:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen.

Ten aanzien van de door initiatiefnemers t.z.t. gewenste paardenbak wordt het volgende overwogen. In het ter plekke van kracht zijnde bestemmingsplan is geen binnenplanse mogelijkheid om een paardenbak alsnog te vergunnen. In het aangrenzend gelegen bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is wél een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan 'voor het gebruik van gronden als paardenbak en voor de bouw van de daarbij behorende voorzieningen'. De daaraan gestelde voorwaarden zijn als volgt:

- a. de paardenbak is gekoppeld aan de woonfunctie;
- b. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden is niet minder dan 25 meter;
- c. de bouwhoogte van de omheining bedraagt niet meer dan 1,8 meter.

Vorenstaande regeling wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Een concrete aanvraag van een paardenbak t.z.t. wordt vervolgens aan de gestelde voorwaarden getoetst.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voorliggende ontwikkeling ziet onder andere op het doorvoeren van een bestemmingswijziging ter plekke van de bebouwing aan Schoolstraat 9 te Spaubeek. Het voornemen is om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Er is aldus sprake van een functiewijziging.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

In 2008 is ter plekke van de Schoolstraat 9 te Spaubeek een verkennend bodemonderzoek verricht in het kader van beoogde bouwwerkzaamheden. Uit dat onderzoek bleek dat aan de achterzijde van het perceel een sterke verontreiniging met zink was aangetroffen. Destijds is geadviseerd dat de verontreiniging diende te worden ingekaderd, om vervolgens te worden gesaneerd. Omdat echter ter plekke van de aangetroffen verontreiniging geen sprake was van het roeren van de bodem, én de verontreiniging was afgedekt (met verharding), heeft destijds geen verdere inkadering en sanering plaatsgevonden.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een nieuw verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Bovengrond

Uit de grondmengmonsters van de bovengrond (tot circa 0,5 m-mv) is gebleken dat de bodem ter plekke van de tuin (zuidoostzijde van het perceel) geen sprake is van verontreinigingen buiten de daartoe gestelde normen. De bovengrond kan ter plekke worden bestempeld als klasse AW2000 grond.

In de bovengrond ter hoogte van het woonhuis en direct daarachter is geen sprake van verontreinigingen, behoudens een licht verhoogde concentratie minerale olie. Deze minerale olie overschrijdt weliswaar de achtergrondwaarde, doch niet de bodemindex of interventiewaarde. De bovengrond ter plekke kan worden bestempeld als industriegrond.

Uit boringen in de noordwestelijke helft van het perceel is gebleken dat sprake is van overschrijding van de achtergrondwaarden vanwege de concentraties kobalt, nikkel en zink. De concentraties nikkel en zink overschrijden tevens de interventiewaarden, waardoor de deelmonsters van het grondmengmonster van deze bovenlaag separaat zijn onderzocht op het pakket zware metalen. Daaruit is gebleken dat de bodem onder de betonverharding en de paardenstal sterk is verontreinigd met zink, nikkel en/of kobalt.

Vanwege deze aangetroffen sterke verontreiniging heeft nader onderzoek plaatsgevonden, waarbij de verontreiniging nader is ingekaderd. Daaruit is gebleken dat (uitgaande van een worst case benadering) een gebied van circa 150 m² sterk verontreinigd is met zink, kobalt en/of nikkel, tot een diepte van circa 0,5 meter. Dit zou dan om circa 75 m³ grond gaan, waardoor sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De ligging van de sterk verontreinigde bovengrond is in onderstaande figuur weergegeven.



Vanwege het feit dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dient het door de Wet bodembescherming bevoegd gezag (provincie Limburg) de ernst en spoed te worden bepaald. In dat verband wordt het volgende overwogen.

De sterk verontreinigde grond is gelegen onder een beton verharding en deels onder een paardenstal. Om de verontreiniging te saneren dient de betonverharding te worden verwijderd en de paardenstal te worden afgebroken. Initiatiefnemers zijn dit niet voornemens en willen juist de paardenstal en verharding handhaven ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een juridische regeling ten aanzien van de verontreiniging vastgelegd die ertoe strekt dat, indien de paardenstal wordt gesloopt en/of de bodem wordt geroerd ter plekke van de ingekaderde plek, een omgevingsvergunning dient te worden verkregen. Aan het verkrijgen van de omgevingsvergunning wordt dan de verplichting tot sanering van de verontreiniging als voorwaarde gesteld.

Nu de verontreiniging zich bevindt onder de betonverharding en er geen contactmogelijkheden zijn, is geen sprake van een spoedige sanering.

Ondergrond c.q. lagen

Uit het bodemonderzoek is in z'n algemeenheid gebleken dat de ondergrond (van circa 0,5 tot 2,0 m-mv) deels kan worden bestempeld als klasse wonen en deels als klasse industrie grond. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze bodemlaag als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Asbest

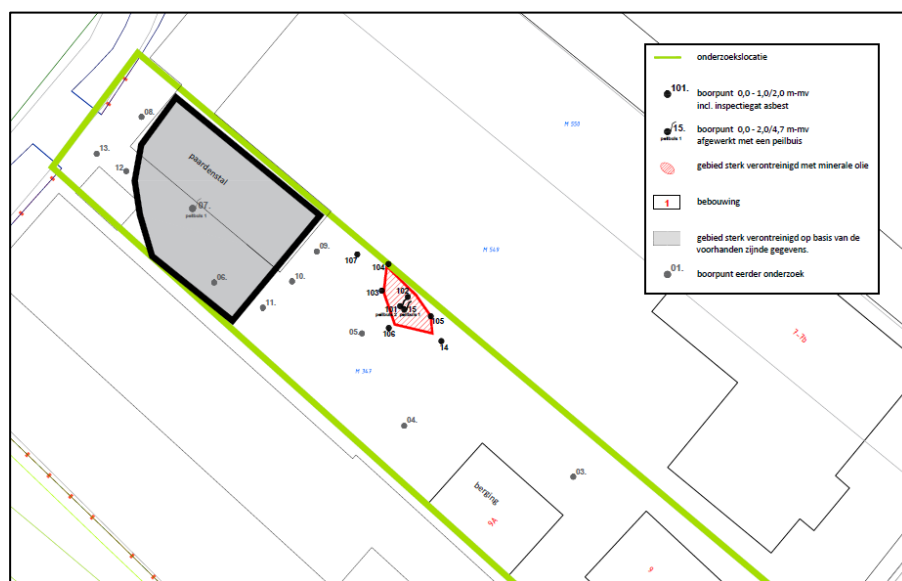
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Wel zijn bijmengingen met puin- en baksteenresten aangetroffen in de bodemlaag onder de beton- of klinkerverharding. Uit analyse hiervan blijkt dat sprake is van een licht verhoogde concentratie asbest, die onder de interventiewaarde alsmede het criteria voor een nader asbestonderzoek ligt.

5.1.3

Aanvullend bodemonderzoek olietank

Tijdens (graaf)werkzaamheden is een ondergrondse tank aangetroffen. Voornoemde tank is tijdens eerdere bodemonderzoeken uitgevoerd door Econsultancy (2008) en Aelmans ECO B.V. (2019) niet aangetroffen. Daarnaast zijn bij de gemeente geen specifieke archiefstukken voorhanden waarin melding wordt gemaakt van de tank.

Vanwege deze constatering heeft aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden om te bepalen of de in het verleden gebezigde opslag in de tank een negatieve invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse en of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wbb. De rapportage van dat onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 3**.



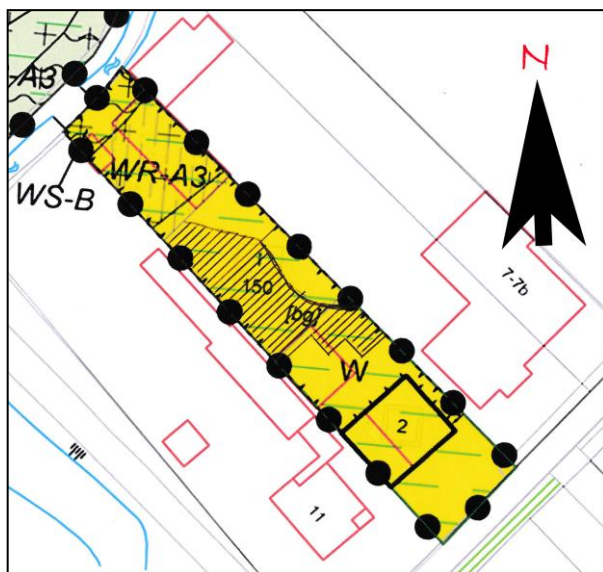
Boringen
bodemonderzoek met
aanduiding ligging
boorpunten en
verontreiniging met
minerale olie

Naar aanleiding van het onderzoek is geadviseerd om de tank te saneren tezamen met de ter plekke van onderhavig plangebied sterk met minerale olie verontreinigde grond. Om te voorkomen dat eventuele verontreinigingen van het buurperceel op onderhavig perceel terecht kunnen komen, zal een deugdelijke afscheiding aangebracht moeten worden.

5.1.4 Bodemsanering inclusief olietank

Op 14 april 2020 is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van het saneren van de ondergrondse olietank en de aangetroffen bodemverontreiniging met minerale olie, op basis van een daartoe door bevoegd gezag goedgekeurd Plan van Aanpak. Van de sanering is een evaluatierapport opgesteld, bijgevoegd als **bijlage 4**. Voorts heeft de Regionale UitvoeringsDienst Zuid-Limburg (RUD-ZL) een rapport met betrekking tot de sanering opgesteld. Dit rapport is bijgevoegd als **bijlage 5**.

De olietank is ter plekke gereinigd en vervolgens afgevoerd naar verschromtingsbedrijf. De bodemverontreiniging is verwijderd conform Plan van Aanpak. In totaal is ruim 100 ton met minerale olie verontreinigde grond afgevoerd, en circa 44 ton asbestverdachte grond afgevoerd. De ontgraving is vervolgens aangevuld met circa 90 ton schone zand. De saneringsdoelstelling 'maximale waarde wonen' is echter niet behaald omdat een andere verontreiniging met in elk geval minerale olie is aangetroffen. Sprake is van een restverontreiniging met in elk geval minerale olie met een onbekende omvang. De ligging hiervan is in de volgende figuur gearceerd weergegeven.



Ligging restverontreiniging (arcing)

Ten aanzien van deze restverontreiniging is gekozen voor gebruiksbependingen met een leeflaag. Deze gebruiksbependingen worden vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de volgende bependingen:

1. Voor het bebouwde deel en het deel dat is afgedekt met een beton verharding geldt, dat bij verwijdering van de verharding of de bebouwing, er een saneringsplan moet worden aangeboden bij het bevoegd gezag en vervolgens de verontreinigde grond gesaneerd moet worden conform de beschikking van het bevoegd gezag.

2. Voor het achter de loods liggende terrein geldt een leeflaagsanering. Dit houdt in dat de grond niet dieper dan de chemisch schone laag geroerd mag worden. Het is dus niet toegestaan om dieper te graven dan de chemisch schone bovengrond. Nadat het terrein op hoogte is gebracht is er sprake van een leeflaag van ongeveer 1 meter. De chemisch schone laag is op basis van de kleur duidelijk herkenbaar.

Met het publiekrechtelijk verankeren van voorliggende gebruiksbeperkingen is het plangebied geschikt voor de functie wonen.

5.1.5 Conclusie bodem

Indachtig vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaai en spoorweglawaaai.

Bij voorliggende ontwikkeling spelen de aspecten wegverkeerslawaaai en industrielawaai een rol.

5.2.1 Wegverkeerslawaaai

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Schoolstraat te Spaubeek en is één van de laatste objecten aan deze weg. Na de panden Schoolstraat 7, 9 en 11 is deze weg verboden voor auto's en motorvoertuigen behalve tractoren. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaai is derhalve niet aan de orde.

Bovendien voorziet voorliggende planontwikkeling niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Het gebruik van de woning als zodanig blijft gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande woningen niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2.2 Industrielawaai

De locatie Schoolstraat 9 vormt samen met de naastgelegen bedrijfslocaties Schoolstraat 7-7a (Koetsenverhuur Hornesch), Schoolstraat 7b, en Schoolstraat 11 (Installatiebedrijf Carlo Kusters) een klein cluster van bedrijvigheid aan de rand van de dorpskern Spaubeek. Dit cluster is van oudsher op deze wijze ontstaan. Het cluster is direct grenzend gelegen ten zuidoosten van het voetbalterrein van Spaubeek; noordelijk van dit sportterrein bevindt zich een braakliggend terrein bedoeld voor de BMV van Spaubeek. De omgeving van de Schoolstraat 9 kan worden gekenmerkt als een gebied met functiemenging.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van een categorie-indeling die gebaseerd is op de mate van functiemenging. De VNG-brochure maakt onderscheid in categorie A, B of C.

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van de Schoolstraat 9 dienen te worden geschaard onder categorie B. Voor dergelijke activiteiten dient sprake te zijn van een bouwkundige scheiding van woningen en andere gevoelige functies.

De tot reguliere burgerwoning om te vormen bedrijfswoning aan de Schoolstraat 9 betreft een vrijstaand woonhuis en is derhalve bouwkundig gescheiden van de naastgelegen bedrijfsactiviteiten. Vanuit dat oogpunt mag worden aangenomen dat in de woning bij het wijzigen van de bestemming sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Daar komt bij dat momenteel ter plekke van onderhavig plangebied al een bedrijfswoning is gelegen. Dit betekent dat reeds tussen de locaties onderling sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening: in het pand Schoolstraat 9 dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat, en de woonfunctie ter plekke vormt reeds een situatie waarmee de bedrijvigheid ter plekke van de Schoolstraat 7-7a, 7b en 11 rekening dient te houden.

5.2.3 Woon- en leefklimaat

Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet kan worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied.



Geluidkaart RIVM met aanduiding plangebied

Gelet op de geluidkaart van het RIVM is indicatief de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig plangebied in z'n algemeenheid 'goed (46-50 dBA)'.

5.2.4 Conclusie geluid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen redenen om te twijfelen aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

5.3.2 Bestaande bedrijvigheid

Het plangebied betreft momenteel een bedrijfslocatie met bijbehorende bedrijfswoning. In de direct omgeving is sprake van diverse bedrijvigheid: Schoolstraat 7-7a (Koetsenverhuur Hornesch), Schoolstraat 7b, Schoolstraat 11 (Installatiebedrijf Carlo Kusters), en Schoolstraat 5 (Voetbalvereniging Spaubeek).

Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' levert geen (extra) beperkingen op voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving, omdat geen sprake is van een nieuwe gevoelige functie. In de bestaande situatie dient de bestaande bedrijvigheid reeds rekening te houden met de woonfunctie ter plekke van de Schoolstraat 9, in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³

voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

5.4.4 Mogelijke schadelijke effecten op Natura-2000 gebieden

Het Programma Aanpak Stikstof (hierna: het PAS) is in het leven geroepen om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het behoud en herstel van Natura 2000-gebieden. Het PAS is op 1 juli 2015 in werking getreden.

Recent heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Het PAS mag immers niet meer gebruikt worden als basis voor toestemmingverlening voor activiteiten en plannen die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

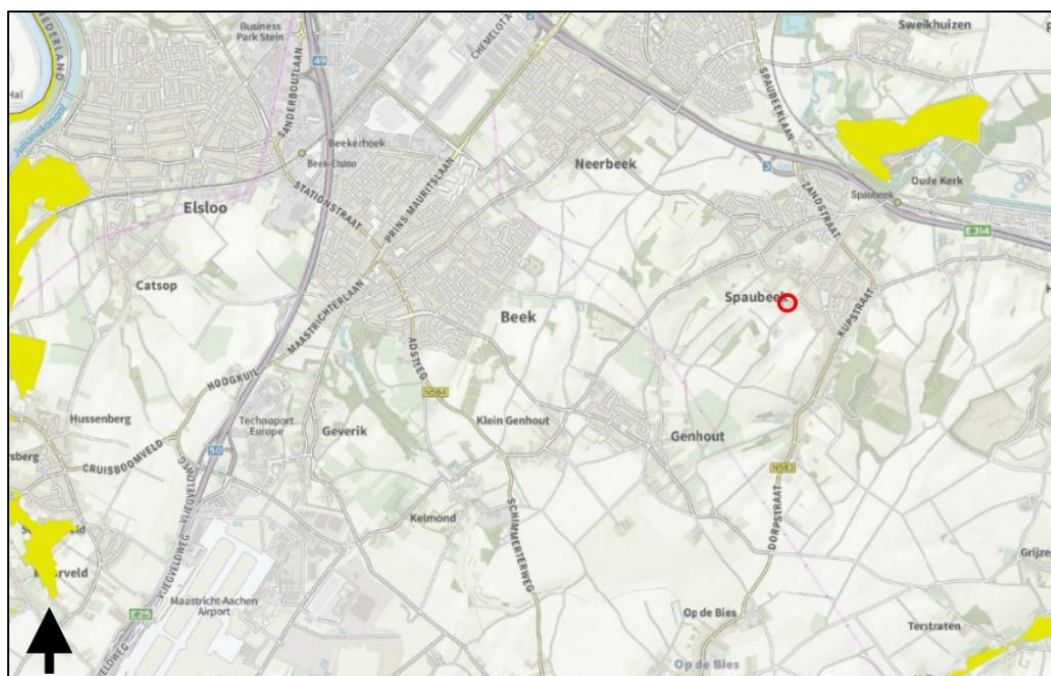
Met inachtneming van deze problematiek heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een 'Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden' geïntroduceerd. In dit rapport wordt aangegeven dat ook bij de voorbereiding van een

bestemmingsplan moet worden beoordeeld of de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Tevens wordt aangegeven dat woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dat de bouw van woningen mogelijk maakt, dient een voortoets te worden uitgevoerd. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen.

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 1,1 kilometer ten zuidwesten van het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' en op circa 5,5 kilometer ten oosten van het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsloerbos'.



Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' zijn als volgt:

5.3 Habitatrichtlijn: habitattypen (bijlage I)	
H7230	Kalkmoerassen
Doel	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit.
Toelichting	Het Natura-2000 gebied Geleenbeekdal herbergt één van de weinige kalkmoerassen van het knopbies-verbond in ons land, met uiterst zeldzame soorten als schubzegge, gele zegge en veenzegge (<i>Carex davalliana</i>). Daarom levert het gebied een zeer grote bijdrage aan de landelijke doelstelling voor het habitatype. Het is hier deels in goede en deels in matige kwaliteit aanwezig. Het gebied heeft – zoals blijkt uit resultaten van natuurontwikkeling – potenties voor ontwikkeling van het habitatype kalkmoerassen op nieuwe locaties. Uitbreiding van de oppervlakte en kwaliteitsverbetering is goed mogelijk.
H9120	Beuken-eikenbossen met hulst
Doel	Behoud oppervlakte en kwaliteit.
Toelichting	Hoger op de dalflank komen goed ontwikkelde bossen van het habitatype beuken-eikenbossen met hulst voor, die worden gekenmerkt door zeer hoge beuken.
H9160	Eiken-haagbeukenbossen
Doel	Behoud oppervlakte en verbetering kwaliteit eiken-haagbeukenbossen, <i>heuvelland</i> (subtype B).
Toelichting	Het habitatype eiken-haagbeukenbossen, <i>heuvelland</i> (subtype B), komt in het Geleenbeekdal vrijwel alleen voor op de hellingen van het dal. Door het ophopen van strooisel is de floristische soortenrijkdom hier achteruitgegaan.
H91E0	*Vochtige alluviale bossen
Doel	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit vochtige alluviale bossen, <i>beekbegeleidende bossen</i> (subtype C).
Toelichting	In het Natura 2000 gebied Geleenbeekdal komen op diverse plaatsen vochtige alluviale bossen, <i>beekbegeleidende bossen</i> (subtype C) voor. Deels worden deze door kwelwater gevoed. De kwaliteit is deels goed en deels matig. Omdat het gebied bijzondere, kalkrijke vormen bevat, met onder meer reuzenpaardenstaart, levert het een zeer grote bijdrage aan het landelijke doel voor het habitatype. Dit habitatype vormt een belangrijke biotoop voor de zeggekorfslak (H1016). Op termijn kan het gebied verder aan betekenis winnen door uitbreiding van de oppervlakte van het habitatype. Verbetering van de kwaliteit van het habitatype mag niet ten koste gaan van specifieke locaties van het leefgebied van de zeggekorfslak.
5.4 Habitatrichtlijn: soorten (bijlage II)	
H1014	Nauwe korfslak
Doel	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie.
Toelichting	De nauwe korfslak komt in het Geleenbeekdal op één plek voor, in een klein zeggenmoeras in een zijdalletje van de Geleenbeek. De soort is van 2001 tot en met 2006 jaarlijks op deze locatie in beperkte aantallen aangetroffen. Tot voor kort was dit de enige vindplaats van deze soort buiten de duinen.
H1016	Zeggekorfslak
Doel	Behoud omvang en verbetering kwaliteit leefgebied voor behoud populatie.
Toelichting	In het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal is de zeggekorfslak verspreid over het gebied, op enkele plaatsen zelfs in relatief hoge aantallen, waargenomen. De soort komt hier het meest voor in het broekbos maar ook daarbuiten in meer open gebied, in alle gevallen voornamelijk op moeraszegge (vochtig microklimaat).

De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsloerbos' zijn als volgt:

5.3 Habitatrichtlijn: habitattypen (bijlage I)	
H6430	Ruigten en zomen
Doel	Uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit ruigten en zomen, <i>droge bosranden</i> (subtype C).
Toelichting	Aan de voet van de hellingbossen komen op enkele plaatsen matig ontwikkelde zoomgemeenschappen voor van het habitatype ruigten en zomen, <i>droge bosranden</i> (subtype C), dat landelijk een matig ongunstige staat van instandhouding heeft. De ruigten en zomen behoren tot het leefgebied van de spaanse vlag (H1078).
H7220	*Kalktufbronnen
Doel	Behoud oppervlakte en verbetering kwaliteit.
Toelichting	Dit betreft het belangrijkste gebied voor kalktufbronnen in ons land. Het habitatype komt slechts in drie Natura 2000-gebieden voor. Vanwege het relatief grote aantal bronnetjes, levert het gebied een aanzienlijke bijdrage aan de landelijke doelstelling van het habitatype.
H9160	Eiken-haagbeukenbossen
Doel	Behoud oppervlakte en verbetering kwaliteit eiken-haagbeukenbossen, <i>heuvelland</i> (subtype B).
Toelichting	Op de helling komen soortenrijke hellingbossen van het habitatype eiken-haagbeukenbossen, <i>heuvelland</i> (subtype B) voor, dat landelijk in een zeer ongunstige staat van instandhouding verkeert.
H91E0	*Vochtige alluviale bossen
Doel	Behoud oppervlakte en verbetering kwaliteit vochtige alluviale bossen, <i>beekbegeleidende bossen</i> (subtype C).
Toelichting	In het gebied komen diverse vormen voor van het subtype vochtige alluviale bossen, <i>beekbegeleidende bossen</i> (subtype C), met een grote oppervlakte in matige en goede kwaliteit. Dit betreft een brede en soortenrijke gradiënt van zuurdere tot kalkrijke vormen van dit habitatype.
5.4 Habitatrichtlijn: soorten (bijlage II)	
H1078	*Spaanse vlag
Doel	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie.
Toelichting	De spaanse vlag heeft landelijk een gunstige staat van instandhouding en kan overleven in zeer lage aantallen. In het Bunderbos is een kleine populatie van de spaanse vlag aanwezig, die de laatste jaren is gegroeid.
H1083	Vliegend hert
Doel	Behoud omvang en kwaliteit leefgebied voor behoud populatie.
Toelichting	Landelijk gezien verkeert de soort in een matig ongunstige staat van instandhouding, waarbij Zuid-Limburg één van de kernverspreidingsgebieden vormt in ons land. Het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal maakt onderdeel uit van dit leefgebied.

Met betrekking tot onderhavig ontwikkeling kan worden gewezen op het feit dat beschermde Natura 2000-gebieden op meer dan 1 kilometer afstand zijn gelegen. Met inachtneming van deze ruime afstand tot onderhavig plangebied, de aard van onderhavige planontwikkeling (primaire functiewijziging zonder bouwactiviteiten), en het verdwijnen van de bedrijfsfunctie mag worden aangenomen dat onderhavige ontwikkeling geen significant schadelijke effecten op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden heeft.

5.4.5 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Bij onderhavige planontwikkeling is géén sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds een kwetsbaar object en als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe.

Zodoende wordt hierna enkel in z'n algemeenheid ingegaan op het beleid omtrent externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.2 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart
Limburg met aanduiding
plangebied

Een dienst- en bedrijfswoning wordt op grond van artikel 1, 1^e lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Een reguliere woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object. De personendichtheid op het adres neemt weliswaar niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Dientengevolge vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Advies Brandweer Zuid-Limburg

Omtrent voorliggende planontwikkeling is advies gevraagd aan de brandweer Zuid-Limburg. Geconstateerd wordt dat de risicovolle bronnen met betrekking tot externe veiligheid relatief ver uit de buurt van het plangebied zijn gelegen. Enkel het vervoer van toxische gassen en toxische vloeistoffen over de A2 en A76 zijn relevant voor onderhavige planontwikkeling. Dit transport kan resulteren in gifwolk scenario's. Om de effecten van dergelijke scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten adviseert de brandweer om bebouwing uit te voeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. De ventilatieopeningen (aanzuiging) dienen daarbij voor zover mogelijk niet aan de zijde van de risicobronnen, waarover giftige stoffen worden vervoerd, te worden aangebracht.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Beek beschikt over een eigen archeologisch beleid, met bijbehorende verwachtingskaart en beleidsadvieskaart daterend van november 2013. Al naar gelang de archeologische verwachting van een gebied dient een stappenplan te worden doorlopen voor het verrichten van archeologisch onderzoek.

Het archeologisch beleid is publiekrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' aan de hand van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 t/m 4'. Ter plekke van onderhavig plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Bij deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek te worden verricht indien het oppervlak van een bodemverstorende ingreep groter is dan 2.500 m².

Onderhavig planvoornemen is onder andere gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging. De ter plekke van de locatie Schoolstraat 9 geldende bedrijfsbestemming zal worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

De weg Schoolstraat is een rustige weg welke is gelegen aan de westzijde van de kern Spaubeek. Deze weg vormt één van de verbindingswegen naar het nabijgelegen agrarisch gebied. De beoogde bestemmingswijziging zal leiden tot minder verkeersbewegingen. Immers, de bebouwing is momenteel bestemd voor bedrijfsdoeleinden met als gevolg dat klanten onderhavig bedrijf kunnen bezoeken en laad- en losactiviteiten mogelijk zijn. Initiatiefnemers wensen de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Voorts zijn nieuwe in-/uitritten vanwege voorliggende plantontwikkeling niet aan de orde.

6.3.2 Parkeren

De gemeenteraad van Beek heeft op 4 oktober 2018 de Parkeernota 2018 gemeente Beek vastgesteld. De parkeernota is vervolgens bij besluit d.d. 8 november 2018 publiekrechtelijk verankerd in het paraplu bestemmingsplan 'Parkeren'.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zone 'rest bebouwde kom'. Voor vrijstaande koopwoningen in deze zone wordt in de parkeernota een parkeernorm genoemd van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Gelet op de grootte en inrichting van onderhavig plangebied is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

In dit kader is noemenswaardig dat op basis van het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf' van kracht is. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Dit betreft bijvoorbeeld bedrijven in de 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven', 'elektrotechnische industrie n.e.g.', of 'verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.'. Deze bedrijvigheid impliceert – naast de parkeerbehoefte vanwege de (bedrijfs)woning – een bepaalde parkeerbehoefte, voor bijvoorbeeld werknemers en klanten.

Nu middels voorliggende planontwikkeling de bedrijfsmatige functie komt te vervallen, neemt de parkeerbehoefte ter plekke feitelijk af.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van

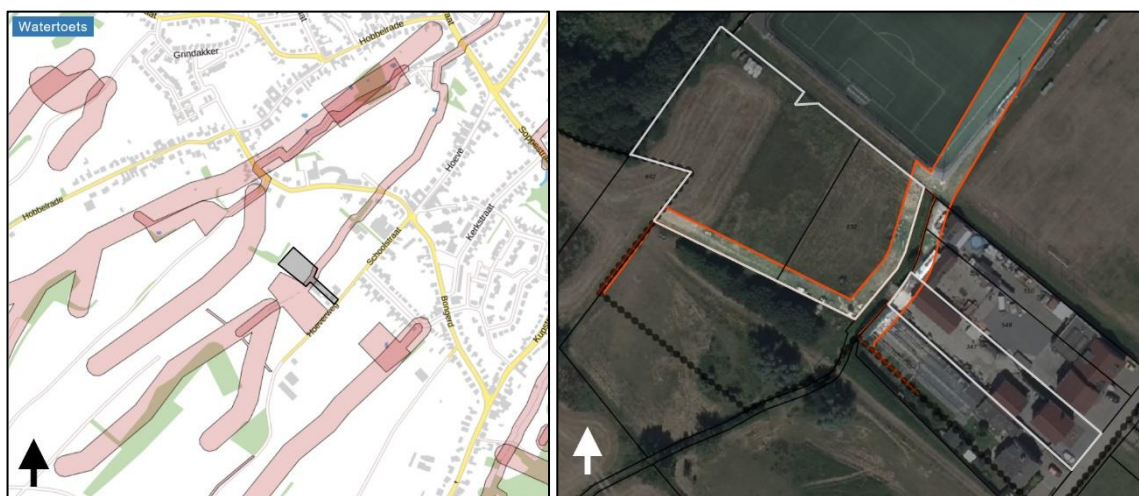
(specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is een beperkt deel van onderhavig plangebied gelegen in het waterschapsbelang 'invloedszone primaire wateren'. De zone is ook publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' middels dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'.



Kaart digitale watertoets (links) en aanduiding dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' (rechts)

De regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' schrijven voor dat deze gronden mede zijn bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de watergang. Daarbij mag in beginsel geen bebouwing worden opgericht. Ook mag niet zonder omgevingsvergunning oppervlaktewater worden gedempt, oevers worden vergraven, en watergangen verlegd.

In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt niet voorzien in het bouwen danwel het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen de voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende juridische regeling overgenomen zodat ook deze bescherming van kracht blijft en het waterschapsbelang niet wordt geschaad. Zulks is bevestigd door het waterschap in het kader van het ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan gevoerde wettelijke vooroverleg.

6.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Onderhavige planvoornemen ziet allereerst op het doorvoeren van een bestemmingswijziging ter plekke van de bebouwing aan Schoolstraat 9 te Spaubeek. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op het af te voeren afvalwater omdat slechts sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Met betrekking tot de bebouwing aan Schoolstraat 9 te Spaubeek zal geen nieuwe (dak)verharding worden aangebracht omdat enkel sprake is van het doorvoeren van een bestemmingswijziging.

6.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen

in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: ‘schaalcontrast van zeer open naar besloten’, ‘het groene karakter’, ‘reliëf en ondergrond’ en ‘rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed’. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Dienaangaande het volgende.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied is gelegen op de overgang van de dorpskern Spaubeek naar open agrarisch gebied. Onderhavig planvoornemen is onder andere gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging.

Het groene karakter

Voorliggend planvoornemen voorziet primair in een functiewijziging van een bedrijfslocatie. Er is geen sprake van aantasting van het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft onaangeroerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Van deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

6.5.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied – tevens Habitatrichtlijngebied (2003) – betreft het ‘Geleenbeekdal’. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 1,1 kilometer ten noorden van het plangebied. Zoals reeds in paragraaf 5.4.4 reeds aangegeven heeft onderhavige planontwikkeling geen negatieve invloed op dit gebied.

6.5.3 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een bestemmingswijziging ter plekke van de bebouwing aan Schoolstraat 9 te Spaubeek. Deze bestemmingswijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat enkel een functieverandering wordt doorgevoerd.

Geconcludeerd mag worden dat voor onderhavige planontwikkeling vanwege het ontbreken van waargenomen soorten flora- en/of fauna alsmede de aard van de planontwikkeling geen belemmeringen aanwezig zijn.



Natuurgegevens provincie Limburg met
aanduiding plangebied

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig). Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een functiewijziging. Bij eventuele vergunningverlening op basis van voorliggend bestemmingsplan zal door de gemeente getoetst worden op duurzaamheid.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Beek heeft een anterieure (exploitatie)overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Beek te sluiten anterieure (exploitatie)overeenkomst zijn tevens afspraken aangaande planschade vastgelegd.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Schoolstraat 9 te Spaubeek' van de gemeente Beek bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' van de gemeente Beek.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8.2.4 Toelichting juridische regeling

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch regime vastgelegd ter plekke van onderhavig plangebied.

Perceel Schoolstraat 9

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming 'Wonen', inclusief bouwvlak en bouwaanduiding 'bijgebouwen' vastgelegd. Ter plekke van het bouwvlak is opgenomen dat gebouwd mag worden in ten hoogste 2 bouwlagen. Voorts is middels een specifieke maatvoeringsaanduiding ter plekke van de bouwaanduiding bijgebouwen het feitelijk aanwezig (en vergund) oppervlak aan bijgebouwen aangeduid.

Agrarische percelen

Ter plekke van de agrarische percelen is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' van toepassing. Deze bestemming blijft middels voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd. Ten behoeve van het t.z.t. realiseren van de paardenbak wordt de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' overgenomen waarmee het onder voorwaarden mogelijk is om met omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan 'voor het gebruik van gronden als paardenbak en voor de bouw van de daarbij behorende voorzieningen'.

Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Naast de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap' worden de van kracht zijnde dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' overgenomen. Ditzelfde geldt voor de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'overig – buiten rode contour'.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Het voornemen tot onderhavige bestemmingsplanwijziging is gepubliceerd op 2 april 2020. De gemeente Beek hanteert geen inspraakprocedure bij bestemmingsplannen, waardoor na het vooroverleg meteen is overgegaan tot de 'formele bestemmingsplanprocedure'.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De ingekomen reacties van de provincie (d.d. 6 april 2020) en het waterschap (d.d. 2 april 2020) zijn bijgevoegd als **bijlage 6**.

9.3 Formele procedure

9.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.

3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken na afloop van de ter inzage termijn voor zienswijzen;
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 29 mei 2020 tot en met 9 juli 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Brief gemeente Beek d.d. 24 april 2019 (kenmerk: 19uit01406);
2. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek d.d. 11 juli 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer E198400.006.R1/HWO);
3. Aanvullend bodemonderzoek Schoolstraat 9 te Spaubeek d.d. 27 november 2019 (Aelmans ECO B.V., kenmerk E198400.001.005/HWO);
4. Rapport evaluatie bodemsanering Schoolstraat 9 te Spaubeek d.d. 30 april 2020 (Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, projectnummer: Projectnummer 140.20.0094/R1);
5. Rapport sanering ondergrondse olietank en bodemverontreiniging Schoolstraat 9 Spaubeek d.d. 30 april 2020 (RUD-ZL, zaaknummer: 2020-202866);
6. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com