

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	4
1.3 Bij het plan behorende stukken.....	8
1.4 Leeswijzer	9
2 Gebiedsbeschrijving	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	10
3 Beleidskader	12
3.1 Europees en Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	24
4 Planuitgangspunten	28
4.1 Milieu	28
4.2 Waterhuishouding	36
4.3 Archeologie	40
4.4 Flora en fauna	41
4.5 Kabels en leidingen	43
5 Planbeschrijving	44
5.1 Uitgangspunten voor de planontwikkeling	44
5.2 (Ontwikkeling van) het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel	47
5.2 Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	52
6 Het plan	57
6.1 Feitelijke planopzet.....	57
6.2 Juridische planopzet	57
7 Uitvoerbaarheid	60
7.1 Economische uitvoerbaarheid	60
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
8 Handhavingsparagraaf	62
Bijlage 1 Reacties vooroverleg en beantwoording zienswijzen	63
Bijlage 2 Correspondentie gemeente	64
Bijlage 3 Eindadvies Kwaliteitscommissie Limburg	65
Bijlage 4 Raadsbesluit en Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kelmonderstraat ong.	66

Separate bijlagen:

1. Cauberg-Huygen BV, 'Waterparagraaf Kelmonderstraat Kelmond' (rapportnummer 20111528-01, d.d. 06-02-2012);
2. Cauberg-Huygen BV, 'Akoestisch onderzoek Kelmonderstraat Kelmond' (rapportnummer 20111528-02, d.d. 06-02-2012);
3. Cauberg-Huygen BV, 'Quickscan externe veiligheid Kelmonderstraat Kelmond', rapportnummer 20111528-03, d.d. 06-02-2012;



4. ARCADIS Nederland BV, 'Quickscan natuurwetgeving, rapportnummer B.02043.000063.0600, d.d. 06.02.2012;
5. ArcheoPro, 'Hoofdstraat Kelmond, gemeente Beek, Inventariserend veldonderzoek (IVO-O)', rapportnummer 12032, d.d. 04.04.2012);
6. Geonius Milieu B.V., 'Verkennd bodemonderzoek en infiltratieonderzoek ter plaatse van een perceel aan de Kelmonderstraat in de gemeente Beek', rapportnummer MA-110580, d.d. 17-02-2012;
7. V.P.A. BV, 'Notitie Kwaliteitscommissie ten behoeve van bouwplan Kelmonderstraat ong.', m.m.v. van Biesen RO en VP+ Project Proces.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een initiatiefnemer heeft het plan opgevat twee bouwkavels te ontwikkelen aansluitend aan de lintbebouwing van de kern Kelmond in de gemeente Beek. Het perceel waarop deze ontwikkeling gaat plaatsvinden is gelegen aan de Kelmonderstraat ongenummerd (kadastraal aangeduid als gemeente Beek, Sectie D, perceelnummer 2315). De initiatiefnemer wil op deze plek, rekening houdend met en gebruik makend van de specifieke kwaliteiten van deze locatie, twee woningen realiseren in het vrije sectorsegment.

Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'. De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan het plegen van woningbouw op deze locatie niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan is derhalve opgesteld om de realisatie van het plan mogelijk te maken.

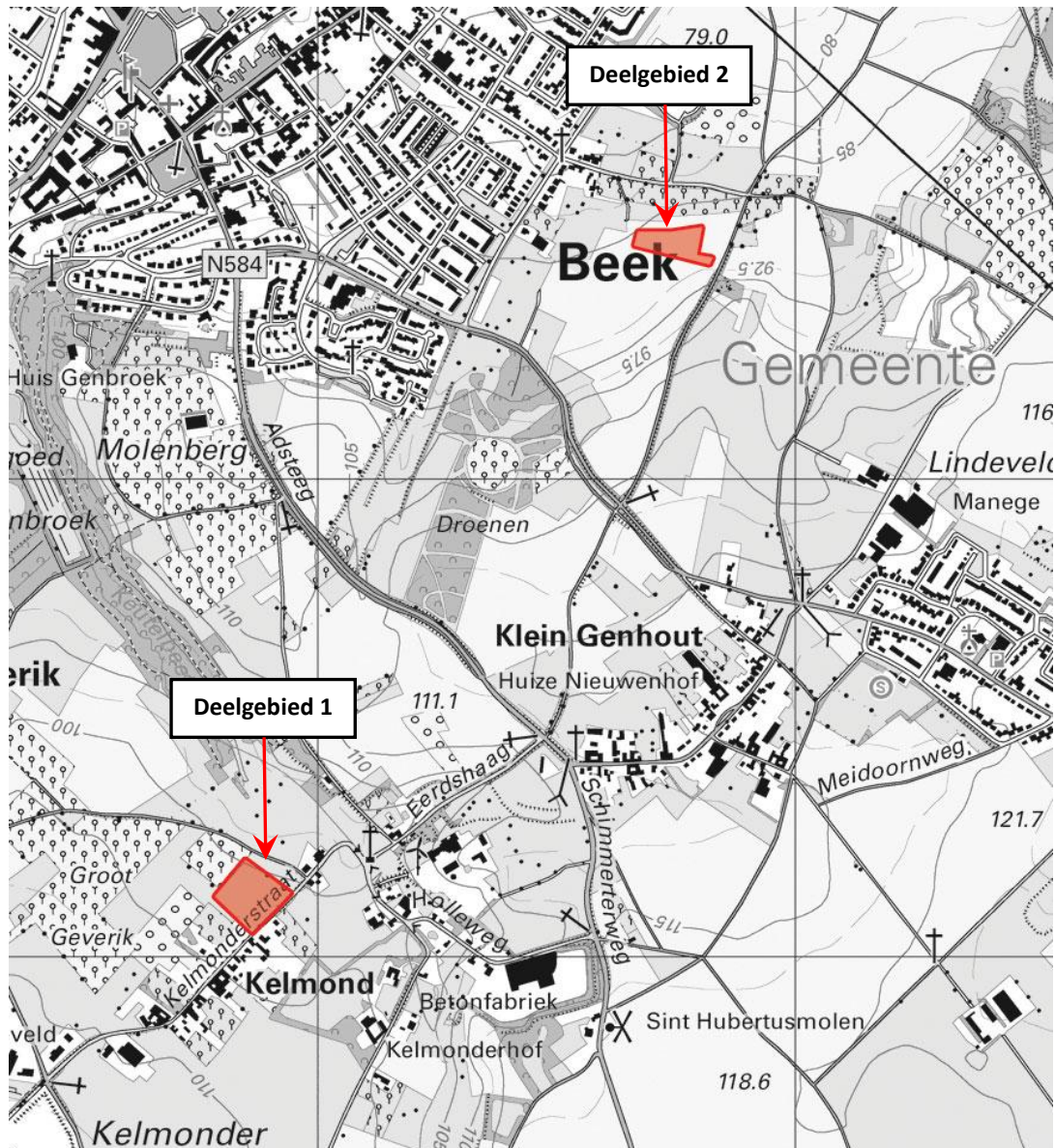
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Ligging

Het plangebied behorende bij het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Op het navolgende topografische kaartje zijn de twee deelgebieden weergegeven. Deelgebied 1 vormt de daadwerkelijke projectlocatie waar het woningbouwplan gerealiseerd zal worden. Dit deelgebied is gelegen aan de westzijde van de Kelmonderstraat en in de directe nabijheid van de kruising van de Kelmonderstraat met de Geverikweg. Het deelgebied sluit aan op de noordelijke begrenzing van de lintbebouwing van Kelmond.

Deelgebied 2 betreft een perceel aan de Eykgraaf, eveneens gelegen in Kelmond. Het deelgebied is gelegen ten noordoosten van deelgebied 1, op een afstand van circa 1 kilometer. Het perceel is circa 7.700 m² groot. Op dit perceel zal ter compensatie voor het te realiseren woningbouwplan een kwaliteitsbijdrage plaatsvinden. Omdat deze cultuurlandschappelijke kwaliteitsbijdrage een voorwaarde is voor de realisering van het woningbouwplan, maakt het perceel deel uit van het plangebied behorende bij dit bestemmingsplan.





Begrenzing

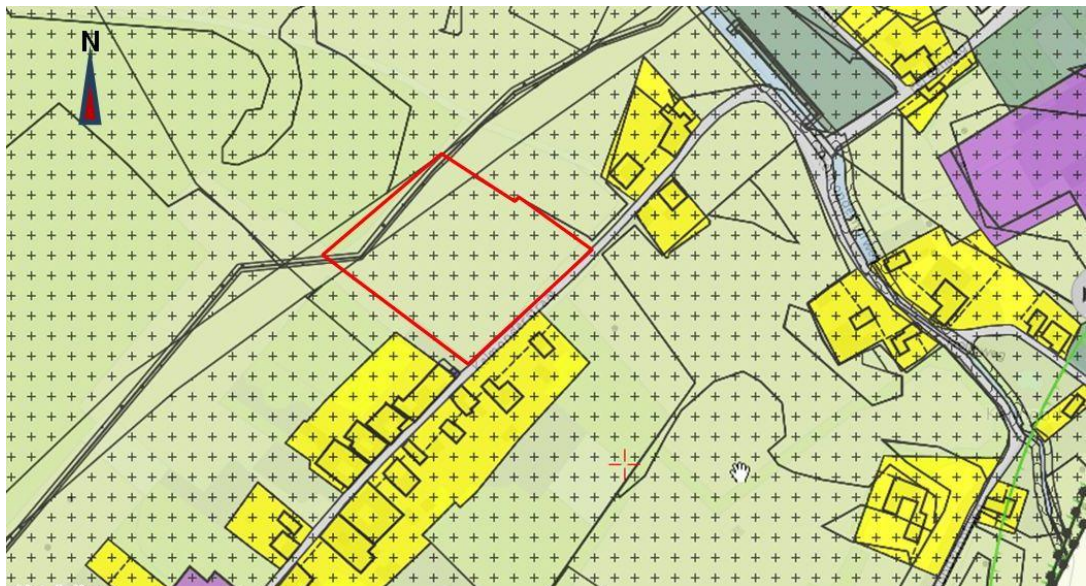
Deelgebied 1 (hierna te noemen ‘het plangebied’) wordt aan de noordoostzijde begrensd door een agrarisch perceel (kadastraal aangeduid als gemeente Beek, Sectie D, nummer 123) dat grenst aan de Geverikerweg. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan de Kelmonderstraat; het oude lint door Kelmond. Aan de westzijde wordt het plangebied voorts begrensd door agrarische percelen (weilanden en een boomgaard).

Deelgebied 2 (kadastraal bekend als gemeente Beek, sectie B, nummer 4456) is gelegen aan de westzijde van de Eykgraaf, tussen de noordelijk gelegen Hoolstraat en Crijnsberg en de zuidoostelijk gelegen Putbroekerweg. Het perceel is gelegen ten oosten van de kern Beek en wordt omringd door meerdere agrarische percelen.



Naast deze enkelbestemming is binnen het plangebied een dubbelbestemming van toepassing. Het betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde); de gronden gelegen binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Op de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, tenzij de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 250 m². Indien de verstoringsoppervlakte groter is dan dient een verkennend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Tenslotte is een gebiedsaanduiding van toepassing op- de gronden van het plangebied. Het plangebied is, evenals een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Beek, gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Ter plaatse van de gelijknamige aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland' geldt dat die gronden tevens dienen voor de bescherming van kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. In de regels ter bescherming van de bodem, wordt onder meer verwezen naar de bepalingen in de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' opgenomen. Het plangebied is binnen het rode vlak gelegen:



Geconcludeerd moet worden dat onderhavig plan niet binnen de vigerende planologisch juridische regeling kan worden gerealiseerd. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.



Op de navolgende kadastrale kaart is deelgebied 2 met de kleur rood weergegeven:



Ook op dit perceel vindt een bestemmingswijziging plaats. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' is de grond thans bestemd tot 'Agrarisch met waarden- Natuur en landschap'. Deze bestemming zal worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'. Op dit perceel zal, ter compensatie voor het te realiseren bouwplan aan de Kelmonderstraat, een cultuurlandschappelijke kwaliteitsbijdrage plaatsvinden. Het perceel is en blijft in eigendom van de gemeente. Het onderhoud van dit perceel zal vervolgens door de gemeente Beek worden overgenomen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0888.BPWONINGKELSTR12-VA01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.



De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toelichting zijn de ten behoeve van het bestemmingsplan vervaardigde onderzoeken; deze zijn als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Beek aangevuld met een handhavingsparagraaf. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. De landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze ontwikkeling alsmede het aan de hand daarvan opgestelde inrichtingsvoorstel zijn in hoofdstuk 5 van deze toelichting uiteengezet. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en wordt aangegeven welk communicatietraject is doorlopen. Tevens wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat een handhavingsparagraaf.



2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Kelmond is een kern in de gemeente Beek. Kelmond is landschappelijk te typeren als een samenspel tussen groen, reliëf en kleinschalige agrarische functies. In het zuiden is op sommige plekken de bebouwing van het bedrijventerrein Maastricht-Aachen Airport zichtbaar.

Het bebouwingscluster (bebouwingslint) wordt gevormd door een onregelmatige verzameling bebouwing met een grote verscheidenheid aan functies langs een watervoerend droogdal. Het lint is een karakteristieke verzameling woningen en hoeves uit verschillende perioden met verspringende gevels, doorzichten, boomgaarden en verdiept gelegen toegangswegen. De onderstaande foto's bieden een impressie van het plangebied:



Voor een uitvoerige beschrijving van het plangebied en zijn omgeving met de historische, stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken en kernkwaliteiten wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting. In die paragraaf zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd ten behoeve van de landschappelijke en stedenbouwkundige inrichting van het plangebied. In paragraaf 5.2 wordt vervolgens het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel belicht.

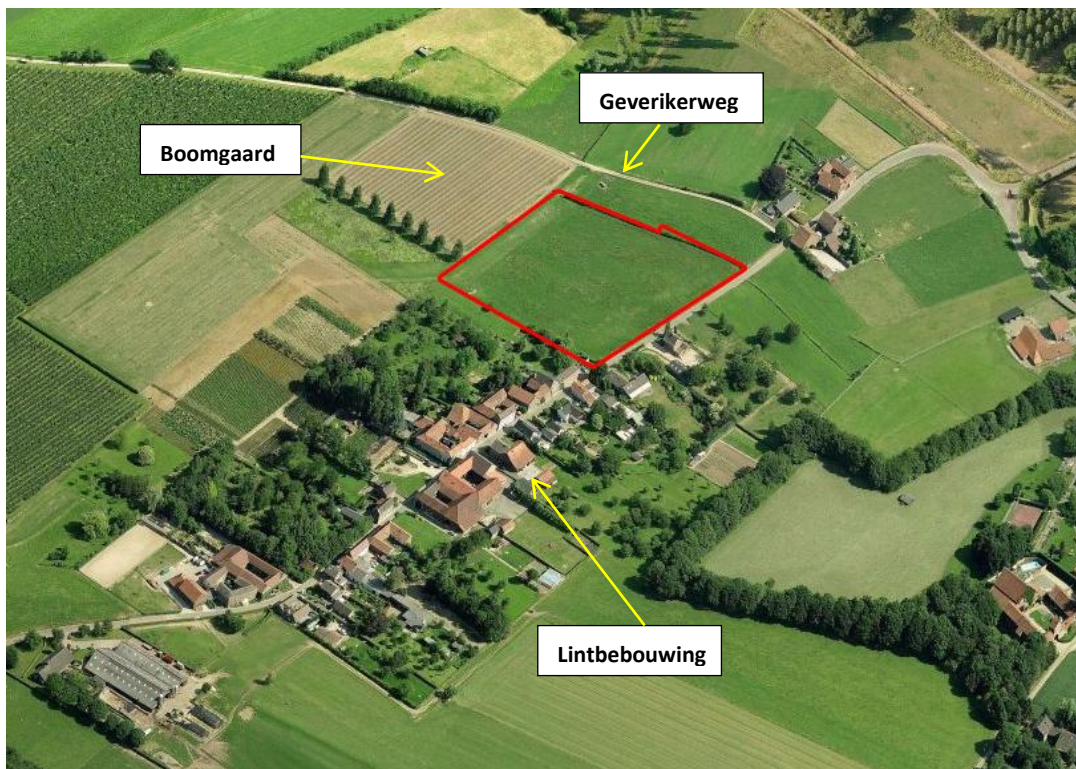
2.2 Functionele structuur

Veruit de belangrijkste functie in het dorpslint van Kelmond is tegenwoordig de woonfunctie. Van de in het verleden aanwezige agrarische bedrijvigheid is nog maar weinig over. De agrarische bedrijfsactiviteiten die in Kelmond of de directe omgeving nog aan de orde zijn, zijn akkerbouw en fruitteelt.

Aan de Kelmonderstraat is op huisnummer 38 een kwekerij gevestigd met aangrenzende bijbehorende boomgaarden. Aan de noordwestzijde van en aangrenzend aan het plangebied is een fruitboomgaard gelegen.



Op de onderstaande luchtfoto is de huidige situatie (met het plangebied binnen het rode vlak) weergegeven:



3 Beleidskader

3.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en maakt eveneens geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het bevindt zich op een afstand van 2,6 km tot het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsloërbos'. De ingreep (woningbouw) heeft geen meetbaar effect tot buiten de begrenzing van het plangebied zelf. Negatieve effecten op een in de omgeving gelegen Natura 2000-gebied zijn hiermee uitgesloten. De gevolgen van de beoogde planontwikkeling voor beschermde flora en fauna zijn beschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting. Hierin is de uitgevoerde ecologische quickscan beschreven.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap, waarmee:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang worden behoed en beschermd en verbeterd worden;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- er wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.



Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in ander waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw (WB21). Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen. Voor het onderhavige plangebied zijn vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan dertien nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.



De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen:
 - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - militaire terreinen en -objecten;
 - de Wadden;
 - de kust (inclusief primaire kering);
 - de grote rivieren;
 - de werelderfgoederen.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Er zijn geen onderwerpen uit het Barro die relevant zijn in het kader van het voorliggende bestemmingsplan.

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

Het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen wordt aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd. In dit plan is dit gebeurd via de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie'.

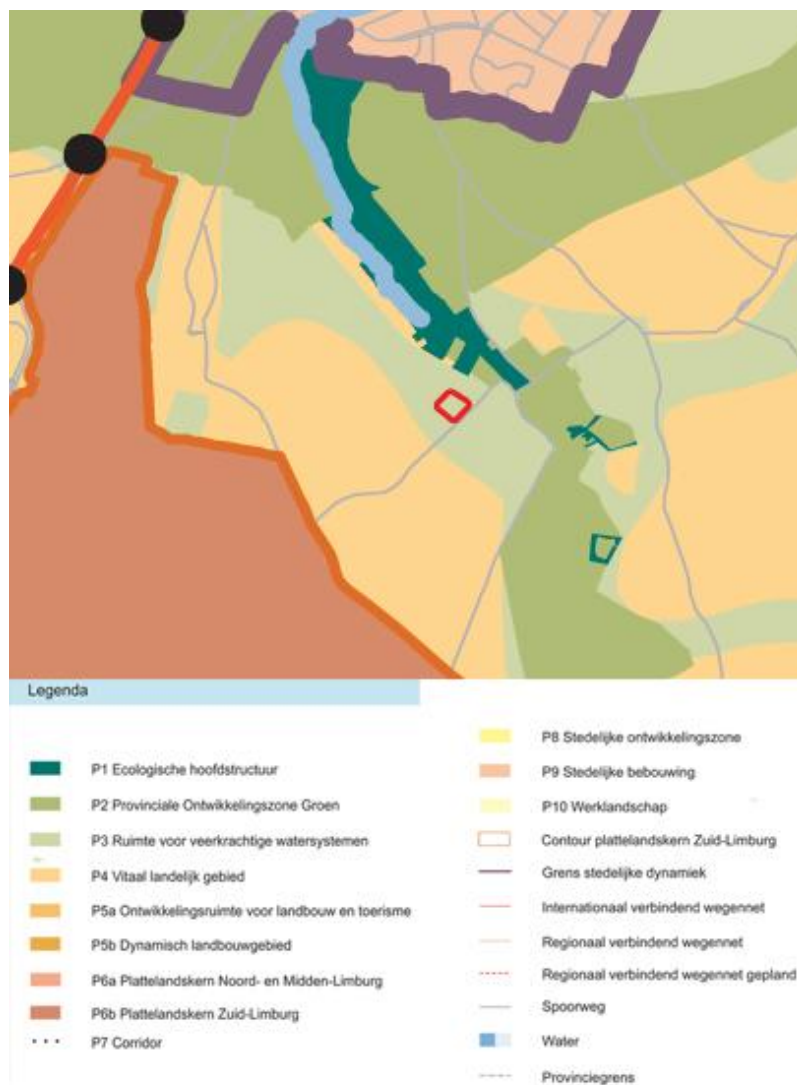


3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie januari 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in januari 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Conform 'Kaart 1 Perspectieven' (actualisatie 2011) van het POL is het plangebied aangeduid als Perspectief P3 ('Veerkrachtige watersystemen'). Het plangebied is derhalve, evenals het overige deel van Kelmond, gelegen buiten de rode bebouwingscontour. De onderstaande uitsnede van de POL-kaart geeft een beeld van de ligging van het plangebied (binnen rode omlijning):



Het perspectief '*Veerkrachtige watersystemen (P3)*' heeft onder meer betrekking op de meer open delen van beekdalen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (Natuur) of P2 (Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen). Deze gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Verspreid over de P3-gebieden zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan voldoende veerkrachtige watersystemen voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven P1 en P2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch en bieden een goede basis voor investeringen in landschapsontwikkeling.

In Limburg zijn speciale gebieden aanwezig met een bijzondere milieukwaliteit of met een bijzondere gevoelige functie. Hierbij moet gedacht worden aan stiltegebieden, bodembeschermingsgebieden, boringsvrije zones en grondwaterbeschermings- en waterwingebieden. Uit de bij het POL behorende kaart 'Kristallen waarden' blijkt dat het plangebied is gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen waarbij de concrete regelgeving is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Op de verbeelding en in de regels van dit plan is een gebiedsaanduiding opgenomen die in de benodigde bescherming van de bodem in dit gebied voorziet.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende plan past binnen de kaders van het POL 2006 (actualisatie 2011). Immers, voor perspectief 3 is aangegeven dat ontwikkeling van functies in deze gebieden mogelijk is mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan voldoende veerkrachtige watersystemen voor de opvang van hoge waterafvoeren, en het voorkomen van erosie. Dit bouwplan betreft een toevoeging van kleinschalig woningbouwplan met de toevoeging van een specifiek woonmilieu. Het plan valt derhalve niet te kwalificeren als een sec op bevolkingsgroei gericht bouwplan. Het is een bouwplan dat een bijdrage moet leveren aan het invullen van nog ontbrekende woningtypes binnen de Beekse woningmarkt om doorstroming dan wel nieuwvestiging van bewoners in de gemeente te bevorderen en de ambitie van Beek als een aantrekkelijke woongemeente te versterken.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Concentratie van verstedelijking binnen de stadsregio's betekent anderzijds het voorkomen van verdere verstedelijking in het landelijk gebied. De provincie Limburg werkt sinds jaar en dag met bebouwingscontouren voor de kernen (dorpen) in het buitengebied. Het contourenbeleid is dan ook onverkort meegenomen in deze POL-aanvulling.

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen buiten de contouren in Zuid-Limburg mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. In de POL-aanvulling komt eveneens het provinciaal woningbouwbeleid aan de orde. Voor een verdere uitwerking hiervan wordt korthedshalve verwezen naar de in deze paragraaf beschreven Provinciale Woonvisie.

Het te realiseren bouwplan voor twee vrije sectorwoningen ligt buiten de bebouwingscontour. Op woningbouwontwikkeling in Zuid-Limburg buiten de bebouwingscontour zijn de spelregels van het LKM van toepassing. Doel van het LKM is om gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met



kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en vast te leggen in hun structuurvisie. De structuurvisie van de gemeente Beek is vastgesteld d.d. 22.03.2012. De provincie vraagt de gemeenten het beleid van het LKM over te nemen en uit te werken zodat een gemeentelijk kwaliteitsmenu ontstaat. Op deze manier kan het kwaliteitsmenu worden toegesneden op de lokale behoeften en omstandigheden. Gemeenten kunnen in hun gemeentelijk kwaliteitsmenu de modules gebruiken die voor het eigen grondgebied van belang zijn.

Gelet op het bovenstaande en met het oog op de gewenste verwezenlijking van de in de Beekse Structuurvisie geformuleerde doelstellingen en ambities wordt in de gemeente Beek gebruik gemaakt van de volgende in het LKM opgenomen modules:

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

Voor het onderhavige bouwplan zal de module 'nieuwe (solitaire) woningen' van toepassing zijn. Deze module is een vervolg op het in Limburg gevoerde VORM-beleid. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven. Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen). Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

Voor de bouwkaal is geen ondergrens meer opgenomen. Dit om de gemeenten de gelegenheid te geven om zelf de maten van de bouwkaalen te bepalen en daarmee een goede afstemming op de lokale situatie te bewerkstelligen. De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg.

POL 2014

In oktober 2014 zal naar verwachting het POL2014 worden vastgesteld. De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering zal opgenomen worden in het POL2014 en als separaat beleidsdocument omen te vervallen. De kan sis aanwezig dat de procedure van dit bestemmingsplan en de vaststelling van het POL2014 elkaar kruisen. Voor wat betreft deze locatie kan echter worden aangegeven dat het LKM ook bij inwerkingtreding van het POL2014 onverkort van toepassing is op de voorliggende locatie.

Provinciale Woonvisie

Gedeputeerde Staten van Limburg (GS) hebben d.d. 01.02.2011 de Provinciale Woonvisie 2010-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren. De provincie is ervoor verantwoordelijk dat woningbouwplannen op bovenlokaal niveau op elkaar worden afgestemd en vervult daarbij een rol als aanjager, regisseur, stimulator en intermediair tussen diverse partijen.

Het afgelopen decennium is een omslag aan de orde geweest van het door de provincie per gemeente toekennen van woningbouwcontingenten (tot 2001), naar het vaststellen van Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) door provincie en regio's gezamenlijk (2001-2005) tot het werken



met enerzijds een Provinciale Woonvisie 2005-2009 en anderzijds regionale woonvisies (2006-2010). De tijdshorizon voor de Provinciale Woonvisie en de regionale woonvisies loopt momenteel af. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) zijn de kaders gegeven: de algemene spelregels en uitgangspunten. Bovendien is het provinciaal belang rond het thema wonen vastgelegd. De provincie heeft met de in 2009 vastgestelde POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering een start gemaakt met het markeren van haar aangepaste rolopvatting. Daarbij gaat het met name om de nieuwe manier van programmeren en afstemmen van de woningvoorraadontwikkeling in Limburg. Parallel hieraan vindt in de acht regionale woonvisies nadere concretisering plaats.

Lange termijn visie

Voor het beleidsveld wonen kan de provinciale doelstelling worden samengevat als: "Het streven naar de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment beschikbaar)." Deze doelstelling stelt de woonconsument centraal. De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is en bijdraagt aan 'goed leven in Limburg'. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt (en uiteindelijk leefomgeving) te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn. Welbeschouwd gaat het dus om duurzame ontwikkeling.

Korte termijn visie

Om de doelstelling op de langere termijn te realiseren streeft de provincie op de kortere termijn naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De bestaande woningvoorraad voldoet, mede gezien de demografische ontwikkelingen, deels niet meer aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

De Regio's

Volgens de prognoses neemt in Zuid-Limburg als geheel de woningbehoefte vanaf 2014 af; Midden- en Noord-Limburg volgen later (2025/2029). In alle regio's staat daar een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover. De financieringsinstrumenten zoals we ze nu kennen zijn niet meer toereikend. Dit vraagt om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en ontwikkeling van woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden moeten worden.

Westelijke Mijnstreek

De woonregio Westelijke Mijnstreek bestaat uit de gemeenten Sittard-Geleen, Stein, Schinnen en Beek. Voor wat betreft de kwalitatieve opgave zet de provincie Limburg in op de herstructurering van enkele bestaande woonwijken; specifiek binnen deze regio haar rol als partner in de herstructurering van de wijken Thienbunder, Achtbunder, Sanderbout en de voormalige slachthuislocatie, kortweg TAS genoemd. De provincie werkt hierbij samen met de gemeente Sittard-Geleen, woningcorporatie ZO-Wonen en met de bewoners van de betrokken wijken. Vanuit deze samenwerking wordt er fors geïnvesteerd in mensen, woningen, infrastructuur en voorzieningen.

Voor de woningmarkt in het algemeen heeft de regio zelf op basis van bestaande onderzoeken de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- in de periode 2010-2020 geldt het adagium één erbij = één eraf;
- huidige inwoners zoveel mogelijk behouden c.q. vasthouden door het bestaande aanbod kwalitatief te versterken;
- inbreiding en herstructurering (met name in het stedelijke woonmilieu) gaat voor uitbreiding;
- inspelen op de vergrijzing;



- afname sociale huurvoorraad met behoud van voldoende sociale huurwoningen;
- versterken centrumstedelijke en groen(stedelijke) woonmilieu;
- daar waar mogelijk excellente woonmilieus.

Voor een uitwerking van deze uitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 3.3, onderdeel 'Structuurvisie Wonen'.

Plaats voor water

De provincie Limburg heeft in verband met de implementatie van de watertoets in 2003 de Nota 'Plaats voor water' uitgebracht. Hierin wordt de bij ruimtelijke plannen te doorlopen procedure toegelicht. De rol van verschillende actoren is aangegeven, en daarnaast zijn de thema's gerelateerd aan water benoemd, die van belang kunnen zijn. In 2004 hebben de provincie Limburg en de waterschappen gezamenlijk twee 'watertoetsloketten' opgezet om de procedure van de watertoets goed te laten verlopen. In het kader van onderhavig plan is voorzien in een watertoets en een bijbehorende waterparagraaf. Hiertoe wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie Westelijke Mijnstreek, Ruimte voor nieuwe generaties, een nieuwe visie op de Westelijke Mijnstreek voor de periode 2009 – 2020, januari 2009

De regiovisie heeft zich niet tot doel gesteld om een nieuwe toekomst voor de regio uit te tekenen maar tracht de voor de regio geformuleerde visie te verscherpen, de samenwerking te concretiseren en belangrijke projecten te realiseren. Ook bevat de regiovisie diverse keuzes met betrekking tot de demografische krimp. Deze krimp kan een belemmering vormen voor de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad.

Ten aanzien van de woningvoorraad concludeert de regiovisie dat er sprake is van een structureel gezonde woningmarkt. Mensen vinden in de regio niet alleen een woning, maar krijgen ook een wooncarrière aangeboden. De bedreiging die de demografische krimp hierin heeft moet worden omgezet in een kans. Dat kan door in gelijke mate kwalitatief slechte woningen te slopen, te renoveren, of te herbouwen en goede woningen te bouwen die voor een deel beantwoorden aan de vraag binnen de regio en voor een deel van een dusdanige kwaliteit zijn dat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen van buiten de provincie. Jongeren die weer nodig zijn voor de ambities in de hoogtechnologische bedrijvigheid.

Binnen de transformatie van de woningmarkt is meer aandacht nodig voor specifieke woonwensen zoals de huisvesting voor ouderen. De transformatie zal aan de hand van een aantal principes worden uitgewerkt:

- algemeen
 - de regionale woningmarkt kan alleen aantrekkelijk en in evenwicht zijn als er geen sprake meer is van uitbreiding van de voorraad en volop geïnvesteerd wordt in meer kwaliteit door middel van sloop (van slechte kwaliteit woningen) en nieuwbouw (waardecreatie/waardevermeerdering);
 - vanuit het principe 'één erbij, één eraf' dient enerzijds het aanbod aan nieuwe woningen, c.q. vernieuwende woonconcepten voldoende van omvang te zijn, anderzijds moeten in de periode 2010-2020 even zoveel woningen worden gesloopt;
- sloop en nieuwbouw in evenwicht
 - uitgaande van sloop- en bouw mogelijkheden moeten er in de regio in de periode 2010-2020 zo'n drieduizend woningen gesloopt en gebouwd worden;



- bouwen en slopen wordt één integrale aanpak bestaande uit meerdere gebiedsontwikkelingen, die onder de regie van de overheid worden uitgevoerd;
- de sloop van de woningen zal zich met name concentreren in de herstructureringsgebieden, c.q. het bezit van de woningcorporaties in deze wijken;
- de herstructureringsgebieden vormen daarmee het hart van de gebiedsontwikkelingen/gebiedsconcessies;
- doelgroepen/prioriteiten
 - van de nieuw te bouwen woningen wordt vijftig procent teruggebouwd in deze herstructureringsgebieden en geheel gericht op de bestaande bewoners in die wijken. De bestaande bewoners krijgen zo een beter woonproduct en een betere woonomgeving;
 - van de nieuw te bouwen woningen wordt twintig procent teruggebouwd in de herstructureringsgebieden en een aanbod vormen voor mensen van buiten de wijk. Dit draagt bij in een verdere sociale stijging van de herstructureringsgebieden en versterkt ook het vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers;
 - indien zeventig procent wordt teruggebouwd en dertig procent verdund, kan van de nieuw te bouwen woningen dertig procent gerealiseerd worden op toplocaties, waar een woonmilieu gerealiseerd kan worden dat uniek is voor Limburg en erg aantrekkelijk is voor mensen van buiten de provincie, die nodig zijn voor het realiseren van de ambities van de hoogtechnologische bedrijvigheid;
 - bij het bepalen van het nieuwe aanbod wordt, naast de woonwensen van huidige bewoners, ook de behoefte zoals die door de grote werkgevers in de takken 'hoogwaardige bedrijvigheid' en 'sport' wordt aangegeven, nadrukkelijk meegenomen. Dit zijn de bedrijfstakken waarvoor het noodzakelijk is dat werknemers van buiten de provincie worden aangetrokken.
 - private partijen hebben de gelegenheid om boven het programma van drieduizend, nog extra woningen te bouwen, als deze in het licht staan van de structurele en integrale verbetering van buurten en dorpen en die bouw van woningen gelijke tred houdt met de sloop van eenzelfde aantal woningen. In beperkte aantallen kunnen woningbouw en landschapsontwikkeling samen opgaan volgens het principe 'rood voor groen';
- transformatie d.m.v. gebiedsontwikkeling/gebiedsconcessies
 - de transformatieopgave moet worden uitgevoerd door een aantal partijen die een maatschappelijk en een financieel belang op lange termijn hebben in de regio. Dit zijn de corporaties, de zorginstellingen, institutionele beleggers, ontwikkelaars, provincie en gemeenten;
 - de (financiële) kern van de transformatieopgave zit in de waardevermeerdering van de woningvoorraad, c.q. het vastgoed over een periode van 10 tot 15 jaar.

Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek, 2008

De Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'Wonen met kwaliteit in een veranderende markt' uit 2008 signaleert dat (de woningmarkt in) de Westelijke Mijnstreek de komende 20 tot 25 jaar zal worden geconfronteerd met een veroudering en een afname van de bevolking, een gestage economische groei van gemiddeld 2% per jaar, het onder druk komen te staan van het voorzieningendraagvlak en een aanzienlijke herstructureringsopgave van het woningbestand.

Ondanks de gesignaleerde ontwikkelingen kent de Westelijke Mijnstreek een aantal te verzilveren kansen, waaronder:

- de Westelijke Mijnstreek biedt een combinatie van een groene inbedding met een sterke economische motor en een uitstekende ontsluiting;



- de gewenste herstructureringsopgave is beter realiseerbaar door de bevolkingskrimp en de afnemende behoefte aan sociale huurwoningen;
- de noodzaak tot kwalitatieve groei geeft kansen voor nieuwe woonconcepten en voor een grotere differentiatie in woonmilieus;
- door de afname van de bevolking ontstaat meer ruimte per persoon.

Om de gesignaleerde kansen te verzilveren is een beleid nodig dat breekt met de kwantitatieve groeiuitgangspunten die tot nu toe steeds zijn gehanteerd. Er zal primair moeten worden uitgegaan van de kwaliteiten van de eigen regio en mensen zo lang als mogelijk moeten vasthouden door het bestaande kwalitatief te versterken. Daarnaast moet worden ingezet op een sterk regionaal centrummilieu naast sterke dorpscentra en gaat herstructurering voor uitbreiding.

De Woonmilieuvisie kent meerdere typologieën van woonmilieus. Het plangebied is gelegen in het Dorps woonmilieu. Voor dit type woonmilieu geldt dat het accent op inbreiding en het ondersteunen van voorzieningen ligt. Binnen de dorps woonmilieu wordt een sterke vergrijzing alsmede een daling van het inwoneraantal voorspeld. Daar waar de dorps woonmilieu uit voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen bestaat is er dan ook behoefte aan een groter aandeel nultredenwoningen geschikt voor de huisvesting van senioren. Dit mogen grondgebonden woningen zijn of kleinschalige gestapelde complexen.

Een in 2009 in de regio uitgevoerd woononderzoek verschaft nog meer diepgang in de woonmilieus. Uit het onderzoek blijkt dat het dorps woonmilieu een populair woonmilieu is en dat in de periode tot 2025 het aantal huishoudens in het woonmilieu zal toenemen met ruim een vijfde. Deze groei wordt met name veroorzaakt door de leefstijlen van senioren.

De woningvraag in het dorps woonmilieu spitst zich toe op twee segmenten: een aanzienlijke extra vraag naar grondgebonden nultredenwoningen in de huursector (middeldure en dure segment) en in de koopsector een aanvullende behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen in eveneens het middeldure en dure segment. Daarnaast is er in potentie ook een flinke aanvullende behoefte aan huurappartementen met een lift (eveneens middeldure en duur). Daarnaast zal ook de vraag naar grondgebonden nultredenwoningen in de koopsector de komende jaren gaan toenemen.

Onderhavig bouwplan voldoet met de toevoeging van grondgebonden vrijstaande woningen in het dure segment volledig aan de uitgangspunten van de Woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek.

Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek, 2011

In de regionale Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek met als werktitel 'kansen voor een evenwichtige woningmarkt' zijn de ontwikkelrichtingen voor de regionale woningmarkt vastgelegd om zo de gewenste omslag in de markt te kunnen sturen. De krimp maakt immers een versterking en verbetering van de kwaliteit en de sturing van de woningvoorraad en woningmarkt noodzakelijk. Centraal daarbij staat woonkwaliteit toevoegen bij een gelijkblijvende woningvoorraad. Met de regionale structuurvisie streeft de regio een hogere kwaliteit van wonen na door ontwikkelingen te stimuleren. Prettig wonen in gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus, van stedelijk tot zeer landelijk. In centrumstedelijke woonmilieu moeten daartoe woon-centrumfuncties versterkt worden door meer diversiteit in aanbod. In de overige woonmilieu ligt het accent op het creëren van ruimte en 'vergroenen'. Versterking van de bestaande woonmilieu staat voorop en de toevoeging van betaalbare, duurzame en kwalitatief hoogwaardige woningen is nodig. Om dit te bereiken zijn drie hoofduitgangspunten benoemd:

- ruimte (blijven) bieden aan initiatieven die zorgen voor een goed woon- en leefklimaat;
- zorg dragen voor een evenwichtige (ontwikkeling van de) woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief;



- hieraan werken via een gebiedsgerichte benadering door samenwerking en een integrale aanpak.

De visie dient als formeel beleidskader waaraan bestaande en nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Deze moeten bijdragen aan de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. In de eerder besproken woonmilieuvisie en regiovisie zijn hiervoor reeds de richtingen aangegeven. Om tot een inhoudelijke prioriteitstelling voor de plannen te geraken is in de structuurvisie de zogenaamde 'kwaliteitszeef' opgenomen waaraan lopende plannen zijn en nieuwe plannen worden getoetst. De 'kwaliteitszeef' richt zich op vier kwaliteitscriteria. Deze criteria zijn, naast de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf', bepalend voor de kwalitatieve toetsing van plannen. Plannen die op de kwaliteitscriteria onvoldoende scoren (voldoen aan twee of minder criteria) komen niet door de kwaliteitszeef. De vier genoemde kwaliteitscriteria zijn:

- **Versterken woonmilieu:** in de ontwikkelingskaart van de regio en van de afzonderlijke gemeenten zijn gebieden benoemd waar de komende jaren een impuls gegeven moet worden aan het wonen. Dit zijn zowel verdichtingen in de centra en in transformatiegebieden (bijvoorbeeld op vrijkomende schoollocaties), verdunningen in herstructureringsgebieden als consolidatie van linten;
- **Mate waarin een plan aansluit bij kansrijke woningmarktsegmenten:** in het woningmarktonderzoek zijn de woningmarktsegmenten in beeld gebracht die kansrijk zijn en waar toevoegingen nog gewenst zijn. Het gaat dan om nultredenwoningen in huur- en koopsector en luxere koopwoningen. Als ten minste 75% van het programma voorziet in deze kansrijke segmenten, beschouwen we het plan als 'passend'.
- **Inbreiding gaat voor uitbreiding:** dit uitgangspunt is reeds in de woonmilieuvisie benoemd. Het beoogt ontwikkelkansen in de bestaande bebouwde gebieden te bevorderen, zodat kwaliteiten van bestaande woongebieden op een kwalitatief goed niveau blijft. Ook geldt daarbij de behoefte tot zorgvuldig ruimtegebruik. Van uitbreiding zal slechts bij uitzondering sprake zijn. In die uitzonderingsgevallen moet in ieder geval worden ingezet op groene, onderscheidende woonmilieus;
- **Zorg- en levensloopgeschikte woningen in woonservicezones:** in de woonmilieuvisie, en de visie wonen-welzijn-zorg zijn woonservicezones voor de regio benoemd. In verschillende wijken en kernen is behoefte aan nieuwe woonzorgarrangementen. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen enerzijds en zorgwoningen anderzijds. Toevoeging van dit type woningen verdient in het bijzonder aandacht.
- Naast deze vier criteria blijft de saldobenadering '1 erbij is 1 eraf' bepalend voor de toetsing van plannen.

De gemeente Beek wil een goede woon- en leefomgeving neerzetten voor haar huidige en toekomstige bewoners door onder andere in te zetten op projecten als de Groene Waarden, het openleggen van de Keutelbeek en het aanleggen van een groene geleidingszone tussen Neerbeek en Beek. De leefbaarheid van de kernen dient van binnenuit te worden versterkt door de clustering van voorzieningen en de transformatie van enkele specifieke gebieden.

De gewenste verdunning van de woningvoorraad vindt de komende jaren plaats in drie herstructureringsgebieden: de Kupstraat (Spaubeek), het Kerkeveld en de Carmelflats (Beek). Daarnaast zet de gemeente in op een versterking van het wonen middels de ontwikkeling van de locatie Proosdijveld-Noord en de voormalige schoollocatie Groenewald. Tevens wordt ingezet op een afronding van de dorpsranden en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus.



Onderhavig plan is een plan dat een bijdrage levert aan het creëren van een nieuw landelijk woonmilieu in Beek. Met dit plan worden twee koopwoningen in het dure segment toegevoegd aan het bebouwingslint van Kelmond; deze ontwikkeling past daarmee binnen de aangegeven kansrijke woningmarktsegmenten. Aan de eerste en tweede voorwaarde uit de kwaliteitszeef wordt daarmee voldaan.

Aan de derde voorwaarde (inbreiding voor uitbreiding) kan ook worden voldaan. De beoogde kavels sluiten qua bebouwingsstructuur en kavelindeling naadloos aan op het historische verkavelingspatroon van het lint aan de Kelmonderstraat. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe bouwlocatie (en van uitbreiding) buiten bestaande woongebieden, maar een afronding en versterking van het bebouwingslint.

Compensatie

Ten behoeve van de structuurvisie zijn de gemeentelijke overzichten van woningbouwplannen geactualiseerd. De plannen zijn hiertoe ingedeeld in 4 categorieën, te weten:

- Categorie 1: lopende herstructurering;
- Categorie 2: plannen met een vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning;
- Categorie 2b: plannen zonder vastgesteld bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning maar die op basis van eerdere beleidskeuzes wel prioriteit verdienen;
- Categorie 3: alle overige plannen.

Het voorliggende bouwplan kan worden gerangschikt als categorie 3-plan. Dit betekent dat op projectniveau gecompenseerd dient te worden.

Niet vastgestelde plannen

Met het oog op de opgave in de woningmarkt hanteert de regio Westelijke Mijnstreek voor nog niet vastgestelde plannen (zoals het voorliggende plan) de benadering 'nee, tenzij'; deze plannen kunnen enkel doorgang vinden indien sprake is van compensatie en de plannen kwalitatief passend zijn.

Gemeentelijke Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek hebben d.d. 07.02.2013 de Beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Deze beleidsregel dient ter nadere uitwerking van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek. In geval van zeer kleine (particuliere) locaties is het niet altijd haalbaar de gewenste compensatie ('1 woning erbij = 1 woning eraf') fysiek te realiseren. Bij kleine woningbouwinitiatieven geldt daarom een andere richtlijn ten aanzien van de compensatie. Bij deze kleine locaties wordt een financiële bijdrage voor de compensatie gevraagd. Dit bedrag blijft beschikbaar voor de transformatie van de woningvoorraad.

Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is conform deze beleidsregel alleen mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Woningcompensatie door middel van fysieke sloop op projectniveau is niet mogelijk;
2. Het kleine woningbouwinitiatief kan niet uitgeruild worden met een categorie 2 of 2b plan;
3. Het kleine woningbouwinitiatief voldoet aan minstens 3 van de volgende 4 criteria uit de kwaliteitszeef:
 - a. versterken woonmilieu;
 - b. gewenst woningbouwprogramma;
 - c. inbreiding voor uitbreiding;
 - d. wonen met zorg en levensloopgeschikt wonen in woonservicezone.



In de beleidsregel is aangegeven dat indien aan genoemde voorwaarden kan worden voldaan, compensatie mogelijk is voor een bedrag van € 40.000 per te realiseren woning. Het voorliggende initiatief voldoet aan de voorwaarden, waardoor compensatie mogelijk is en zal worden toegepast.

Kwalitatief passend

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan zowel past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek als binnen de uitwerking daarvan voor kleine bouwplannen conform de beleidsregel 'Compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven' van de gemeente Beek. Het plan leidt tot een versterking van het dorps woonmilieu en de toevoeging van een element behorende bij een nieuw landelijk woonmilieu. Er wordt een kansrijk woningmarktsegment toegevoegd in de vorm van vrijstaande grondgebonden woningen in het dure segment. Hiermee voldoet het plan aan drie van de vier criteria van de kwaliteitszeef en is het plan beleidsmatig uitvoerbaar.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Toekomstvisie: Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, 2009

In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek op 10 december 2009 heeft vastgesteld, worden in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 beschreven. Samengevat gaat Beek zich de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op o.a. de volgende ambities en speerpunten:

- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat;
- het faciliteren van het MKB om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen. Hierbij moet ook gedacht worden aan ondernemers in de maatschappelijke zorg of andersoortige voorzieningen die de leefbaarheid in de kern vergroten;
- het woon- en leefklimaat zodanig versterken dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is;
- het landelijk karakter van het buitengebied behouden en verwerken;
- cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen enz. moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn maar niet noodzakelijk in elke kern;
- sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd.

Met onderhavig plan wordt voorzien in een uitbreiding van het woningbestand met vrijstaande woningen in het dure segment. Door toevoeging van deze hoogwaardige woningen blijft de gemeente Beek aantrekkelijk voor zowel de eigen inwoners (doorstromers) als nieuwe bewoners. Het plan past dan ook binnen de doelstellingen van Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

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

Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar



kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst.

De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

- algemeen: blijven binden van jong en oud;
- wonen en voorzieningen: behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen in combinatie met behoud en versterking van de kwaliteit van het openbaar gebied;
- economie en toerisme & recreatie: aantrekkelijk blijven voor bedrijven;
- natuur, landschap en cultuurhistorie: versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De demografische krimp bepaalt nadrukkelijk de beleidsagenda en zal deze de komende jaren blijven bepalen. Vergrijzing en ontgroening stellen Beek en de regio voor de grote uitdaging om de vitaliteit van gemeente en regio de komende jaren te behouden. Centraal in de ambities staat dan ook het streven van Beek om een goede woon- en leefomgeving te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Versterking en verdere ontwikkeling van gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen die beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit en bedrijvigheid met een goede bereikbaarheid moeten samen de basis bieden voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking en het op peil houden van de sociale cohesie. Het groene karakter, de diversiteit aan bestaande woonmilieus, het hoge voorzieningenniveau, het aanwezige ondernemerschap, de goede bereikbaarheid, de betrokkenheid van de inwoners en het actieve verenigingsleven vormen daarbij de basis.

Kelmond

In de Structuurvisie zijn ambities per deelgebied opgenomen. Kelmond is gelegen in het deelgebied 'Buitengebied'. Dit gebied is het kleinschalige cultuurlandschap in en rond de beekdalen inclusief de in dit gebied gelegen kernen Geverik, Kelmond en Klein en Groot Genhout. De ambities voor het buitengebied zijn gericht op het landschap, de landbouw en op recreatie, veelal in onderlinge samenhang. Ambities gericht op natuur en landschap zijn voor dit deelgebied de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur, de versterking van de groene dwarsverbinding door middel van groene stapstenen en het versterken van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. De ambities ten aanzien van de landbouw betreffen de structuurversterking van de landbouw, het stimuleren van kleinschalige nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en het faciliteren van agrarische bedrijven indien deze een andere bestemming wensen. Bij dit laatste wordt aangesloten op het provinciale beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen of -locaties. Op het gebied van toerisme en recreatie zijn de ambities voor het buitengebied het verder ontwikkelen van de toeristisch-recreatieve infrastructuur, het stimuleren en faciliteren van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en het stimuleren en faciliteren van het in verband brengen van de toeristisch-recreatieve infrastructuur met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen en met cultuurhistorische gebouwen, ambachtelijke ateliers en kunstateliers. Een aantal van deze ambities voor het buitengebied geldt eveneens voor de kernen in dit buitengebied. Voor deze kernen gelden voorts ambities als het stimuleren en faciliteren van kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen en dorpen in het groen.

Volgens een aantal ontwikkelprincipes wordt vervolgens aangegeven op welke wijze de doelstellingen van de visie kunnen worden verwezenlijkt: 'focus in veelzijdigheid', 'contrast als kwaliteit', 'Rondje Beek' en 'behoud door ontwikkeling'. Het voorliggende initiatief past binnen het laatstgenoemde ontwikkelperspectief. De doelstellingen hiervan zijn:

- verzilveren van kansen natuur, landschap en cultuurhistorie, met als doel instandhouding/versterking karakteristieken, samenhang, structuur en contrasten;
- rode ontwikkelingen die qua aard en schaal passen in de omgeving fungeren als aanjager en drager voor ontwikkelingen natuur, landschap en cultuurhistorie;



- koppelen transformatie, herstructurering en toevoegen nieuwe woonmilieus aan verbetering herkenbaarheid beeldbepalende groenstructuren en groenelementen en cultuurhistorische structuren en elementen ;
- ontwikkelen nieuwe landgoederen in groene dwarsverbinding;
- zeer beperkt en incidenteel toevoegen van woningen in de kernrandzones, linten en clusters met bijdrage aan versterking van variatie en onderscheid in identiteit.

Het voorliggende plan voorziet in een incidentele toevoeging van twee vrijstaande woningen aan het bebouwingslint Kelmond. Het kader voor de opgave op het gebied van wonen en voorzieningen en daarmee voor de koers naar Beek 2022 vormt de Regionale Structuurvisie Wonen (zie eerder in paragraaf 3.3 van deze toelichting). Beek werkt samen met de andere gemeenten in de regio en met de marktpartijen en corporaties die actief zijn in de regio en de gemeente aan een aanpak van de krimp. Daarbij wordt ingezet op behoud en een kwalitatieve versterking van de woonfunctie en het woningaanbod en op het behoud van een basisniveau aan voorzieningen in Beek. De kwaliteitsopgave in de regionale woningmarkt moet worden opgepakt binnen een regionaal gelijkblijvende woningvoorraad met als adagium 'een erbij, is een eraf'.

Daarnaast is in de Structuurvisie ook aandacht besteed aan het Limburgs Kwaliteits Menu (zie ook paragraaf 3.2 Provinciaal beleid). In de Structuurvisie is met name aandacht besteed aan de verschillende modules die in de gemeente Beek actueel zijn en/of kunnen worden. Daarmee is het LKM voor de gemeente Beek nader gespecificeerd. Kleinschalige nieuwe woningbouwinitiatieven zijn onder voorwaarden mogelijk in de kernen, linten en clusters van de gemeente Beek.

Het voorliggende bouwplan is in overeenstemming met deze Structuurvisie en met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Wonen. De verdere uitwerking en toetsing aan genoemde beleidsdocumenten is opgenomen in paragraaf 3.3.

Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Hiermee geeft de Rijksoverheid uitvoering aan de implementatie van het Europese verdrag van Valetta (Malta) uit 1993 dat beoogt het cultureel erfgoed in de bodem beter te beschermen. Met de inwerkingtreding van de Wamz krijgen gemeenten de zorgplicht voor het cultureel erfgoed binnen de eigen gemeentegrenzen en zijn initiatiefnemers van ruimtelijke projecten verplicht rekening te houden met de archeologische waarden die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Daarbij is tevens het 'veroorzaker-principe' ingevoerd: de initiatiefnemer (bodemverstoorder) betaalt de kosten van archeologisch onderzoek, behalve als aantoonbaar sprake is van excessieve kosten.

In het kader van de nieuwe Monumentenwet zal bij ruimtelijke ontwikkelingen van gemeenten een oordeel worden verwacht over de omgang met bekende of te verwachten archeologische waarden. Daarbij speelt niet alleen het archeologisch belang een rol, maar ook vaak een economisch of sociaal belang. Om tot een verantwoorde belangenafweging te komen, is het voor een gemeente verstandig om een eigen archeologiebeleid te formuleren. Een gemeentelijk archeologiebeleid biedt de mogelijkheid om op een samenhangende manier om te gaan met het aspect archeologie binnen een gemeente. Het kan tevens voorkomen dat archeologie te laat bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt betrokken met alle financiële en vertragende gevolgen van dien. Op grond van de Wamz krijgen gemeenten twee jaar de tijd een gemeentelijk archeologiebeleid te ontwikkelen.

De gemeente Beek heeft Archol opdracht gegeven een gemeentelijk beleidsplan op te stellen. Het beleidsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Beek. Daaronder vallen de kernen Beek, Groot Genhout, Klein Genhout, Geverik, Kelmond, Neerbeek en Spaubeek. Het beleidsplan bestaat uit een archeologische verwachtingskaart en een beleidskaart. Een archeologische verwachtingskaart maakt voor het gemeentelijk grondgebied een onderscheid



tussen gebieden waar veel en weinig archeologische resten te verwachten zijn en gebieden waarvan reeds bekend is dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Een archeologische beleidsadvieskaart geeft op basis van de Archeologische Verwachtingskaart beleidsadviezen over de omgang met bekende en te verwachten archeologische waarden in het proces van de gemeentelijke ruimtelijke ordening.

Onderhavig plangebied heeft gedeeltelijk een middelhoge en gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is in de regels van dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde-Archeologie 3' opgenomen. Voor het gedeelte van het plangebied met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' geldt dat voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 250 m² en/of binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk is. Voor het gedeelte van het plangebied met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' geldt dat het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en/of binnen een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk is.



4 Planuitgangspunten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het meest gevoelige huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Door Geonius Milieu B.V. is het 'Verkenkend bodemonderzoek en infiltratieonderzoek ter plaatse van een perceel aan de Kelmonderstraat in de gemeente Beek' (rapportnummer MA-110580, d.d. 17-02-2012, separate bijlage 6) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven. Het volledige rapport van Geonius Milieu is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Bodem

Op basis van de onderzoeksresultaten blijken in de bovengrond lichte verontreinigingen van enkele zware metalen te zijn aangetroffen. In de ondergronden is een lichte verontreiniging aan kwik aangetroffen. Deze verontreinigingen geven conform de Wet bodembescherming geen aanleiding tot een ander onderzoek.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek naar asbest in de bodem is gebleken dat het plangebied als 'asbestvrij' kan worden aangemerkt. De milieuhygiënische bodemkwaliteit levert derhalve geen belemmering op voor het voorliggende bouwplan.

Infiltratie

Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek kan worden geconcludeerd dat de infiltratie van hemelwater ter plaatse tot de mogelijkheden behoort; de doorlatendheid van de ondergrond is voldoende.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van



geluidsgevoelige bestemmingen. Hiervan kan (volgens jurisprudentie) alleen gemotiveerd worden afgeweken.

Door Cauberg-Huygen BV is het 'Akoestisch onderzoek Kelmonderstraat Kelmond' (rapportnummer 20111528, d.d. 06-02-2012, separate bijlage 2) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven.

Wegverkeerslawaai

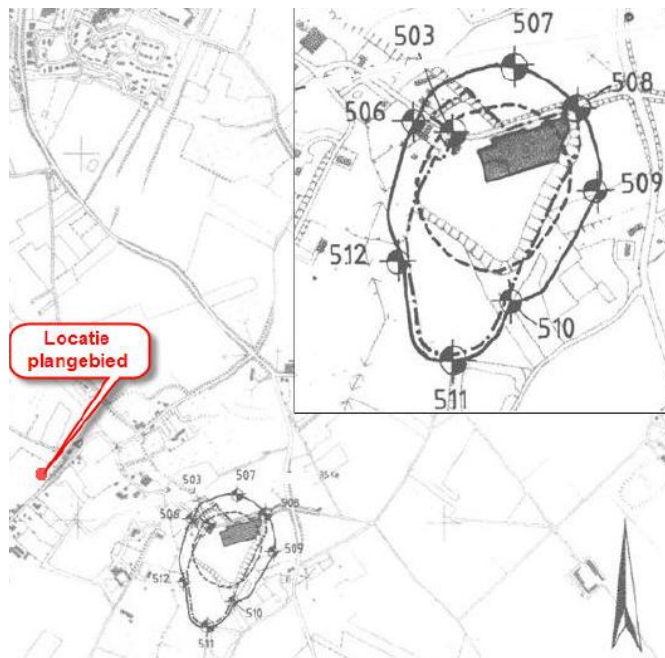
Uit de informatie van de Intergemeentelijke Milieudienst Beek-Nuth-Stein blijkt dat het plan niet is gelegen binnen de geluidzone van een zoneplichtige weg. Toetsing aan de Wet geluidhinder voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde. Wel is het plan gelegen binnen de invloedssfeer van de Kelmonderstraat. De snelheid op deze weg bedraagt 30 km/h, waarmee deze weg niet-zoneplichtig is. Ten behoeve van de berekening van de noodzakelijke gevelwering (dat is van belang bij de aanvraag omgevingsvergunning) is de geluidbelasting als gevolg van de Kelmonderstraat wel inzichtelijk gemaakt. Uit de berekeningen volgt dat de maximale geluidbelasting op de gevel vanwege de Kelmonderstraat 42 dB(A) bedraagt. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai zijn het bedrijf Gelissen Beton, het bedrijventerrein MAA-Oost Aviation Valley, Technoport Europe (TPE) en omliggende agrarische bedrijvigheid beschouwd.

Gelissen Beton

In de directe omgeving van het plangebied is het gezondeerde industrieterrein van Gelissen Beton gelegen. Middels de geluidzonekaart van de provincie Limburg is een inventarisatie gemaakt. De ligging van het plangebied ten opzichte van de ligging van het gezondeerde industrieterrein van Gelissen Beton is in onderstaande figuur aangegeven:



Uit de bovenstaande figuur kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen is binnen de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein van Gelissen Beton. Hierdoor vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bestemmingsplan ten gevolge van dit bedrijf.



Bedrijventerrein MAA-Oost Aviation Valley

In 2011 is een actualisering uitgevoerd van het Geluidbeheerplan bedrijventerrein MAA. De in 2005 (in de Geluidnota MAA bedrijventerrein-Oost) beoogde invulling van het terrein plus de toegestane geluidniveaus in de directe omgeving zijn daarbij vastgelegd. De geluidniveaus zijn vastgesteld bij geluidgevoelige locaties in de omgeving van het bedrijventerrein. Het voorgenomen bouwplan aan de Kelmonderstraat is niet dichtbij gelegen dan deze bestaande toetspunten. De te verwachten geluidbelasting ten gevolge van het bedrijventerrein in het plangebied zal hierdoor lager zijn dan de berekende niveaus in het voor het bouwplan maatgevende toetspunt. Hierdoor vormt woningbouw in het plangebied geen belemmering voor het bedrijventerrein MAA-Oost Aviation Valley of andersom.

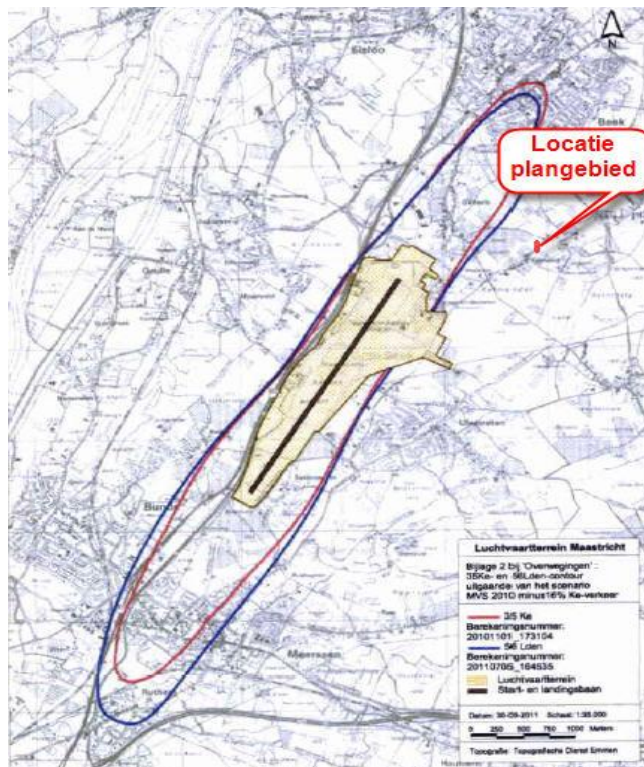
Technoport Europe (TPE)

Ten noordwesten van het plangebied is het bedrijvenpark Technoport Europe (TPE) gelegen. De afstand vanaf de grens van het plangebied tot de meest nabij gelegen inrichting op het bedrijventerrein is ruim 500 meter. Tussen het plangebied en het bedrijvenpark TPE zijn reeds bestaande woningen gelegen. Het noordelijke gedeelte van het bedrijvenpark wordt aan de oostkant begrensd door woningen aan de Geverikerweg. Het gedeelte bedrijvenpark ten noorden van Aviation Valley wordt door woningbouw aan de Kelmonderstraat begrensd. Deze woningen zullen voor de vergunningverlening van de individuele bedrijven maatgevend zijn. Indien in het plangebied, dat verder weg is gelegen van de maatgevende woningen, woningen worden gerealiseerd zal dit niet leiden tot beperkingen voor de bedrijven op het bedrijvenpark TPE. Daarnaast vormen deze bedrijven geen belemmering voor het bouwplan.

Luchtverkeerslawaaï

Voor het luchtverkeerslawaaï zijn grenswaarden vastgesteld in de Wet luchtvaart. Deze schrijft voor dat de 56 L_{den}-contour geldt als grenswaarde in verband met luchtvaartlawaaï. Voor gronden die zijn gelegen buiten de 56 L_{den}-contour gelden dan ook geen restricties vanuit het oogpunt van luchtvaartlawaaï voor het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

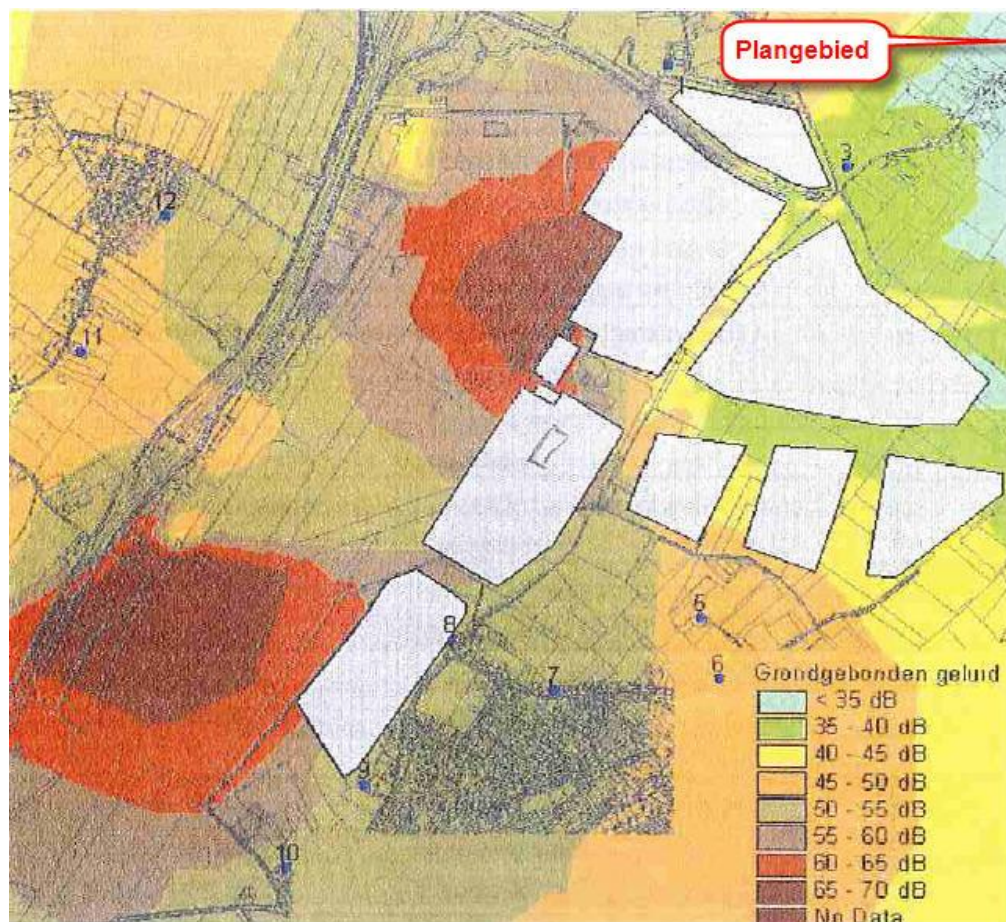
Op de onderstaande afbeelding zijn de 56 L_{den}-contour (blauwe lijn) en de 35 Ke-contour (rode lijn) van MAA weergegeven:



Uit de voorgaande figuur volgt dat de 56 L_{den} -contour niet over het plangebied valt. Derhalve gelden geen restricties vanuit het oogpunt van luchtvaartlawaai voor het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen in het plangebied.

Landzijdige geluidemissie

De landzijdige geluidemissie wordt veroorzaakt door activiteiten zoals het technisch proefdraaien van de motoren van de vliegtuigen op beproevingsplaatsen. Dit geluid wordt niet meegerekend in de bepaling van de geluidzone. De bij deze geluidemissie behorende contour is bepaald bij het vaststellen van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Oost Maastricht Aachen Airport:



Het zwaartepunt van de grondgebonden geluidemissie ligt aan de oostkant van de luchthaven. Richting het plangebied wordt een groot deel van de geluidemissie afgeschermd door bebouwing van het de naastgelegen bedrijventerrein MAA-Oost. Uit de bovenstaande figuur volgt dat het grondgebonden geluidemissie vanwege MAA kleiner is dan 35 dB ter plaatse van het plangebied. Dit geluidniveau is niet relevant ten aanzien van het landzijdig geluid van MAA en daarnaast geldt dat nabij gelegen woningen maatgevend zijn voor de vergunningverlening van de grondgebonden activiteiten van MAA. Indien woningen binnen het plangebied gerealiseerd worden zal dit niet leiden tot beperkingen voor van de grondgebonden activiteiten van MAA.

Agrarische bedrijvigheid

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" volgt dat er mogelijke enkele agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn. Daarnaast volgt uit het bestemmingsplan dat er een kunstatelier gelegen is aan de Eerdhaag 11. Ten behoeve van de milieuhygiënische afweging wordt aansluiting gezocht bij het stappenplan uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" (verder: de VNG-publicatie). De VNG-publicatie is een algemeen



geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. In voorliggend rapport is gebruik gemaakt van de versie 2009. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gelden tussen de perceelgrens van het bedrijf en de gevels van woningen. Op basis van de bovengenoemde richtafstanden is gecontroleerd of er binnen de genoemde richtafstand vanaf het plangebied bovengenoemde bedrijfscategorieën vallen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van in de omgeving van het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten en hun richtafstanden:

SBI-code 2008	Bedrijfscategorie	Richtafstand (m)
011,012,013	Akkerbouw en fruitteelt	30
032	Visteeltbedrijven	50
016	Dienstverlening t.b.v. landbouw/loonbedrijven	50
773	Verhuurbedrijven machines en werktuigen	50
32999	Vervaardiging goederen n.e.g.	50

Uit de digitale veldinventarisatie volgt dat geen van deze bedrijfscategorieën gelegen is binnen een afstand van 50 meter van het plangebied. Door de wijziging van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen worden deze bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvorming en vormen deze bedrijven geen belemmering voor het bouwplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- Is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- Is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)



In de voorliggende situatie is sprake van de realisatie van woningen. Woningen zijn in termen van dit besluit geen gevoelige bestemming. Het Besluit gevoelige bestemmingen legt derhalve geen belemmering op aan het bouwplan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet houdt dit in dat ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In onderhavig plan worden twee woningen gerealiseerd; deze ontwikkeling kan worden gezien als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.1.4 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen.

Risicobenadering externe veiligheid

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van een risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van een risicobron verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een verantwoordingsplicht. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een significante verhoging van het groepsrisico moet deze verantwoordingsplicht worden doorlopen.

Door Cauberg-Huygen BV is het 'Quickscan externe veiligheid Kelmonderstraat Kelmond' (rapportnummer 20111528-03, d.d. 06-02-2012, separate bijlage 3) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek beknopt weergegeven. Het volledige rapport van Cauberg-Huygen is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het volgende komt externe veiligheid aan de orde voor transport van gevaarlijke stoffen, buisleidingen, hoogspanningskabels en risicovolle bedrijven.



Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). In deze nota is het begrippenkader ten aanzien van de risicobenadering externe veiligheid, zoals hiervoor uiteengezet, uitgewerkt. Hierin zijn tevens de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vastgelegd (zie voorgaande beschrijving).

In het Vierde Nationaal Milieu Beleidsplan (NMP-4) is een wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangekondigd. Bij deze wettelijke verankering zullen de resultaten van voormelde evaluatie worden betrokken. Tot het moment van realisatie van deze verankering wordt in een circulaire het beleid met betrekking tot risiconormering geoperationaliseerd en verduidelijkt. Daarmee treedt de circulaire in de plaats van de hierboven omschreven Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In juli 2012 is een geactualiseerde circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (als opvolger van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer voornoemde wettelijke verankering wordt gerealiseerd, zal de circulaire echter worden ingetrokken.

In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarbij gaat het onder meer om:

- de uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- de wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- de vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plangebied

In de nabijheid van het plan vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over weg en spoor. De afstand tot de autosnelweg A2 bedraagt meer dan 1,5 km. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transport gevaarlijke stoffen over weg en spoor geeft geen belemmering voor het plan.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. De Revb is een nadere invulling van het Bevb. Momenteel gelden het Bevb en de Revb enkel voor hogedruk aardgasleidingen en voor leidingen met aardolieproducten. Overige leidingen zoals etheenleidingen, propeenleidingen e.d. worden in een later stadium toegevoegd. Bij vaststelling van een bestemmingsplan gelden grenswaarden voor het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten en richtwaarden voor beperkt kwetsbare objecten. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richt-waarde. Voor bestaande situatie geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van PR 10^{-6} /jr. Daarnaast dient binnen het invloedsgebied van de buisleiding het groepsrisico te worden verantwoord en vergeleken met de in het Bevb gedefinieerde lijn die loopt van 10^{-4} /jaar bij 10 dodelijke slachtoffers naar 10^{-6} /jaar bij 100 dodelijke slachtoffers. Voor hogedruk gasleidingen is het programma CAROLA het aangewezen rekenprogramma. Voor aardolieproducten is het programma Safeti-NL aangewezen. Langs een buisleiding is een belemmeringenstrook aanwezig waarbinnen in principe geen bouwwerken zijn toegestaan.



Plangebied

Op een afstand van meer dan 900 m is een buisleiding aanwezig van DPO van het Ministerie van Defensie. Gezien de grote afstand tot de leiding ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leiding. Het aspect externe veiligheid ten gevolge van transportleidingen geeft geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningskabels

In het "Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen" van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat bij nieuwe situaties zo veel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 μT (de magneetveldzone). Binnen deze 0,4 microteslazone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Plangebied

Op basis van de Netkaart hoogspanningslijnen van het RIVM is geconstateerd dat de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn (150 kV) op meer dan 3 km van het plangebied is gelegen. Dit aspect levert derhalve geen belemmering op voor de realisatie van het plan.

Risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid hanteert de overheid twee risicogrootheden:

- het plaatsgebonden risico (PR): dit is de overlijdenskans voor een individu in de omgeving van de installatie als gevolg van een ongeval met die installatie;
- het groepsrisico (GR): dit is de cumulatieve kansverwachting voor slachtofferaantallen in de omgeving van een installatie als gevolg van mogelijke ongevallen met die installatie.

Anders dan bij het plaatsgebonden risico betreft de norm voor het groepsrisico een oriënterende waarde waarvan bevoegd gezag gemotiveerd kan afwijken. Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag het groepsrisico te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is, is voor categoriale inrichtingen wettelijk vastgelegd in het Revi. Het Revi vormt dan ook de wettelijke basis voor de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Daarnaast is door VROM de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico opgesteld; deze handreiking betreft een hulpmiddel voor het lokale bevoegde gezag bij het verantwoorden van het groepsrisico.

Plangebied

Maastricht Aachen Airport, een regionaal luchtvaartterrein, is op ruim 900 m van het plangebied gelegen. Voor MAA is een rapportage Actualisatie berekeningen geluid en externe veiligheid, met kenmerk i&m101114.rap, d.d. 11 januari 2011, van Adecs Airinfra opgesteld. Uit deze rapportage blijkt dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} -contour is gelegen.

Op basis van de Structuurvisie Sittard-Geleen ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van DSM. Hierdoor zijn geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Conform de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek dient de verantwoording van het groepsrisico op basis van een checklist (art. 13 van het Bevi) met algemene aandachtspunten uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt buiten de toetsingsnormen voor wat betreft externe veiligheid. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.



4.2 Waterhuishouding

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Beek valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bouwplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien deze zijn gelegen in het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de toename van de verharding groter is dan 2.000 m². Op basis van de digitale watertoets is voor onderhavig geval sprake van een 'korte watertoetsprocedure' en kan volstaan worden met een melding richting het waterschap. Het waterschap zal geen (pre)advies geven over dit plan. Er zal wel afstemming met de gemeente plaats dienen te vinden.

Door Cauberg-Huygen BV is de rapportage 'Waterparagraaf Kelmonderstraat Kelmond' (rapportnummer 20111528-01, d.d. 06-02-2012, separate bijlage 1) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten hiervan beknopt weergegeven. Het volledige rapport van Cauberg-Huygen is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Geleenbeek. De dichtstbijzijnde open watergang is de Keutelbeek (op circa 160 meter). Er zijn geen sloten in de nabijheid van de locatie. Het terrein is op dit moment agrarisch in gebruik als grasland. Op de locatie zijn geen noemenswaardige verhardingen aanwezig. De volgende kenmerken aangaande de afwatering gelden voor de huidige situatie:

Soort oppervlak	Oppervlakte in m ²	Bijzonderheden
Dakoppervlakte	0	geen
Verharding	0	geen
Onverhard	12.540	grasland
Gehele locatie	12.540	

Toekomstige situatie

Bij de herinrichting wordt het perceel gesplitst in twee delen. Op elk deel wordt woningbouw gerealiseerd. Een schets van de toekomstige inrichting is weergegeven in hoofdstuk 5 van deze toelichting. In de onderstaande tabel zijn de kenmerken van de toekomstige situatie weergegeven:

Soort oppervlak	Oppervlakte in m ²	Bijzonderheden
Dakoppervlakte	746	geen
Verharding	712	geen
Onverhard	11.082	grasland
Gehele locatie	12.540	

Ten opzichte van de huidige situatie wordt in de toekomstige situatie circa 1.458 m² oppervlakte (extra) verhard. De verhouding verhard : onverhard is 1 : 8,6.



Beleidskaders

De verschillende overheden hebben beleid geformuleerd op het gebied van water. Onderstaand volgt een korte samenvatting daarvan.

Beleid Rijk

Het waterbeleid van het Rijk is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still -step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

Beleid provincie Limburg

Het beleid van de provincie Limburg is gericht op herstel van de natuurlijke veerkracht van de watersystemen. Door water weer meer te laten infiltreren, beken te laten meanderen en het aanvullend creëren van retentievoorzieningen kan verdroging worden verminderd en piekafvoeren op stand still niveau worden gebracht. Retentieruimte wordt zoveel mogelijk binnen de PES-ruimte (provinciale ecologische structuur) gezocht, zodat daarmee tevens het natuur- en landschapsbeleid wordt ondersteund.

Beleid Waterschap

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm neerslag in 45 minuten (herhalingsstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

Beleid gemeente Beek

De zorgplicht voor de inzameling en het transport van stedelijk hemelwater is opgenomen in artikel 3.5 van de Waterwet (Ww) die sinds december 2009 van kracht is. De gemeente heeft de zorgplicht om het hemelwater doelmatig in te zamelen en af te voeren als van de perceeleigenaar redelijkerwijs niet verwacht kan worden om het hemelwater zelf op eigen perceel te verwerken. In het waterplan en het GRP 2012-2015 is opgenomen dat de gemeente de afvalwater- en hemelwaterstromen van elkaar gaat scheiden zolang dit doelmatig is. Met het afkoppelen kunnen meteen wateroverlastproblemen worden aangepakt door de capaciteit van de hemelwatersystemen te vergroten. Daarnaast draagt het afkoppelen bij aan de volgende doelen:

- het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater. Door het scheiden van de waterstromen vinden minder overstorten vanuit het gemengde stelsel plaats;
- het voorkomen van verdroging door het hemelwater (waar mogelijk) in de bodem te brengen;
- het voorkomen van piekbelastingen op de oppervlaktewateren en daarmee kans op overstroming. Bij het afkoppelen wordt het hemelwater in de bodem geïnfilteerd of tijdelijk vastgehouden, waardoor een golfafvoer van hemelwater wordt voorkomen;
- het verminderen van het gebruik van drinkwater door het hemelwater voor andere doeleinden te gebruiken (bijvoorbeeld het besproeien van een tuin).



Rioleringssysteem

Het huidige rioolstelsel bestaat uit een gemengd stelsel. Door de nieuwe invulling van het plangebied zal het aantal gebruikers toenemen. Het aanbod van afvalwater zal derhalve toenemen (DWA). Het verhard oppervlak (verhardingen en dak) van de nieuwe inrichting zal toenemen met circa 1.458 m². In de toekomstige situatie zal het regenwater afkomstig van verhard oppervlak volledig afgekoppeld worden. Het aanbod aan RWA op het rioolsysteem zal dan nihil zijn. Het DWA-stelsel dient te worden gedimensioneerd op de toename in gebruikers op de locatie waarbij rekening gehouden moet worden met de afname van RWA. Bij de verdere uitwerking van het rioolplan dient te worden nagegaan of de bestaande rioolstelsel de toename van het DWA kan verwerken. Dit zal in overleg met de gemeente Beek moeten worden bepaald.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel. Het afkoppelen van hemelwater moet niet leiden tot wateroverlast binnen het plangebied. Het afkoppelen van hemelwater wordt door middel van de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. Hierbij wordt tevens hergebruiksmogelijkheden bekeken. In de onderstaande tabel is een globale berekening weergegeven van de benodigde berging voor de opvang van hemelwater in het plangebied. Tevens is een indicatie gegeven van de verwachte milieuhygiënische kwaliteit van het water:

Locatie	Oppervlakte verhard (m ²)	Verwachte milieuhygiënische kwaliteit hemelwater	Ontwerp bergingsvoorziening voor neerslag T=25 (35 mm in 45 min)	Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslag T=100 (45 mm in 30 min)
Gehele locatie (verhard gebied)	1.458	Relatief schoon	51 m ³	66 m ³

Uit de tabel kan worden afgeleid dat op basis van 1.458 m² verhard oppervlak bij een T=25 bui 51 m³ geborgen dient te worden. Met een doorkijk naar een T=100 bui dient 66 m³ geborgen te worden. De milieuhygiënische kwaliteit van het te infiltreren water is als relatief schoon te bestempelen. Dit is gebaseerd op de volgende gegevens:

1. er is sprake van een woonomgeving (geen bedrijfsmatige activiteiten);
2. het aantal verkeersbewegingen is nihil;
3. het betreft nieuwbouw waardoor gebruik of aanwezigheid van uitlogende materialen zoals teerhoudende bitumen, zink en koper niet verwacht worden.

Uit de bodemopbouw en geohydrologische gegevens van het gebied blijkt dat de bodem slecht doorlatend is (leem). Er is wel sprake van een gunstige GHG (3,5 m-mv). Door de relatief gunstige verhouding van verhard oppervlak versus onverhard oppervlak wordt infiltratie wel meegenomen in de ontwerpfase.

Afkoppelingsmogelijkheden

Voor het ontwerp wordt uitgegaan van volledige afkoppeling. Er zal geen (vertraagde) afvoer naar het riool plaatsvinden. Tevens zijn er geen plannen voor het realiseren van openwater (vijver ed.). Aangezien het aanbrengen van een ondergrondse infiltratievoorziening kostbaar is, wordt in eerste instantie hier geen rekening mee gehouden. Op basis van deze randvoorwaarden, de inrichting van het terrein, en de bodemopbouw zijn er de volgende mogelijkheden voor afkoppeling:

1. hergebruik;
2. infiltratie in de bodem via oppervlakte infiltratie;
3. doorlatende verharding met mogelijkheden tot tijdelijke berging;
4. groendaken.

Voor een uitvoerige beschrijving van de mogelijkheden die het plangebied biedt voor toepassing van deze afkoppelingsmogelijkheden wordt verwezen naar het rapport van Cauberg-Huygen.



Aquaflow-concept

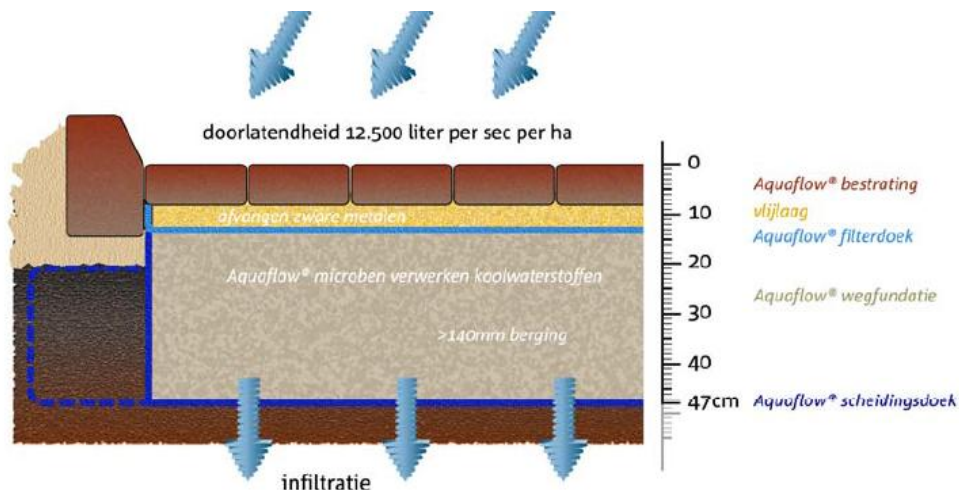
Een manier om regenwater van verharde oppervlakken af te voeren is het water te laten infiltreren door een waterdoorlatende verharding. De meeste doorlatende verhardingen worden ontworpen met mogelijkheden tot tijdelijke berging in de stabilisatielaag (Aquaflow®). Het bijzondere van een waterdoorlatende verharding is dat het de sterkte van verharding combineert met de hydrologische eigenschappen van onverhard oppervlak, waardoor een traditioneel regenwaterriool niet nodig is. Het regenwater dat op het oppervlak van de doorlatende verharding valt, infiltreert en wordt vast gehouden in de fundering. Deze fundering bestaat uit verschillende lagen grof gesteente met eventueel scheidingsdoeken. Vanuit de fundering kan het water in de bodem infiltreren of worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Toepassing van doorlatende verharding heeft mogelijk de volgende voordelen:

- vertraging van afvoer van regenwater;
- voorkomen van pieklozingen;
- zuivering van verontreinigd regenwater;
- achterwege laten van kolken en regenwaterriool;
- geen extra ruimtebeslag.

Ontwerp

Voor het ontwerp zal ervoor gekozen worden de gehele wateropgave via een doorlatende verharding te realiseren. Deze optie is duurder dan oppervlakte-infiltratie, maar geeft geen beperkingen ten aanzien van het ontwerp/gebruik van de tuin. De dimensionering van dit ontwerp kan geminimaliseerd worden indien er bijvoorbeeld voor wordt gekozen ook groendaken toe te passen. Het hergebruik van hemelwater wordt verder niet uitgewerkt. Wel wordt aanbevolen minimaal gebruik te maken van een bovengrondse of ondergrondse regenton om besproeiing van de tuin mogelijk te maken in droge periodes.

Voor het ontwerp wordt uitgegaan van een doorlatende verharding met een tijdelijke berging in de stabilisatielaag alleen ter plaatse van de toeritten. Er kan circa 140 liter/m² geborgen en vertraagd afgevoerd worden. Vanuit de tijdelijke berging wordt het opgevangen hemelwater in de bodem geïnfiltreerd. Voor het ontwerp wordt gerekend met een bui T=100. Door het dimensioneren van de afvoer op extreme situaties (bui T=100) zijn aanvullende maatregelen in de toekomst niet te verwachten en wordt mogelijk wateroverlast geminimaliseerd. Op basis van een oppervlakte van de toeritten van 460 m² kan er maximaal 64 m³ tijdelijk geborgen worden. Uitgaande van een benodigde bergingscapaciteit van 66 m³ voor alle verhardingen bij extreme situaties is het uitvoeren van de toeritten met doorlatende verharding voldoende om bijna aan de gehele wateropgave te voldoen. Doordat de toeritten aan beide zijde voorzien zijn van groen kan het minimale tekort van 2 m² hier opgevangen worden zonder extra maatregelen. In de navolgende figuur is dit zogenaamde 'Aquaflow-concept' weergegeven:



Bestemmingsplan Kelmonderstraat ong. Kelmond
Gemeente Beek

Hemelwater van de daken aan de voorzijde kan met een bovengrondse afvoer naar de bufferopslag afvloeien. De daken aan de achterzijde van de woningen inclusief de terrassen kunnen middels een ondergrondse afvoer aangesloten worden.

4.3 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Beek, een poort voor het verleden naar het heden" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Door ArcheoPro is het onderzoek 'Hoofdstraat Kelmond, gemeente Beek, Inventariserend veldonderzoek (IVO-O)' (rapportnummer 12032, d.d. 04.04.2012, separate bijlage 5) uitgevoerd. Onderstaand zijn beknopt de resultaten van dit onderzoek weergegeven. Voor een uitvoerigere beschrijving van uitgangspunten en methodiek wordt verwezen naar het onderzoek.

Archeologische verwachting

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische nederzittingsresten daterend uit het laat-paleolithicum, het mesolithicum, het neolithicum de ijzertijd en de Romeinse tijd. Voor nederzittingsresten uit de bronstijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt een lage verwachting. Voor resten van randfenomen uit de Middeleeuwen en de nieuwe tijd geldt in verband met de ligging net buiten de historische kern van Kelmond, een hoge verwachting. Deze verwachting geldt ook voor randfenomenen van nederzettingen uit het neolithicum.

Booronderzoek

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied dertien boringen gezet met behulp van een edelmanboor met een diameter van 12 cm. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit bergbrikgronden bestaat waarvan geen Bt-horizont resteert. Op de laagste terreindelen lijkt nieuwvorming van een Bt-horizont plaats te vinden. De bodem binnen het overgrote deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een moderne verstoorde toplaag die direct op een dik pakket sterk zandige löss ligt. Deze löss loopt door tot tenminste twee meter beneden het maaiveld.

Op het hoogste deel van het plangebied is een begraven bouwvoor aangetroffen die wordt afgedekt door een pakket van ongeveer veertig centimeter dikte. De verstoring van de bodem is waarschijnlijk het gevolg van het rooien van fruitbomen in de tweede helft van de twintigste eeuw en (plaatselijk) van het slopen van de bebouwing die tot in de tweede helft van de twintigste eeuw ten zuiden van het plangebied heeft gestaan. In geen van de boringen zijn relevante archeologische indicatoren aangetroffen. In verband hiermee zijn de KNA-onderdelen *Waardstelling en Beleidsadvies*, in dit rapport niet nader uitgewerkt. Gezien de sterke erosie waaraan de bodem in het verleden blootgesteld heeft gestaan alsmede het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

De rapportage van ArcheoPro is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.



4.4 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Door ARCADIS Nederland BV is de 'Quickscan Natuurwetgeving locatie Kelmond' uitgevoerd (rapportnummer B.02043.000063.0600, d.d. 06.02.2012, separate bijlage 4). Onderstaand zijn de bevindingen uit deze rapportage toegelicht.

Huidige veldsituatie

Het plangebied is een agrarisch perceel bestaande uit een begraasd weiland met langs de noordoostgrens van het perceel een gemengde meidoornhaag. Langs de openbare weg ligt een geschoren haag met een oude met klimop begroeide stenen muur en een hekwerk. Er zijn geen (fruit)bomen aanwezig binnen het plangebied. Er is eveneens geen bebouwing aanwezig. Er is bovendien geen oppervlaktewater aanwezig binnen of in de directe nabijheid van het plangebied. Het perceel grenst aan de oostzijde aan de Kelmonderstraat met aansluitend enkele dorpsrandpercelen met en zonder woonbebouwing, (hoogstam) fruitboomgaard en bebouwing zoals schuurtjes en opstallen. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een woonperceel met een deel van de tuin bestaande uit een ontwikkelde hoogstamfruitboomgaard. Ten westen bevindt zich een laagstamfruitboomgaard en een perceel met hoogstamfruitbomen (peren). Ten noorden ligt een weilandperceel met aansluitend de Geverikerweg en overig buitengebied van Kelmond.

Resultaten veldonderzoek

De resultaten van het veldonderzoek zijn als volgt samen te vatten:

- een negatief effect op een beschermde plantensoort is uitgesloten;
- om overtredingen van de Flora- en faunawet te voorkomen ten aanzien van de Steenuil dienen mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd;
- een negatief effect op algemene broedvogels dient voorkomen te worden door de ingreep in zijn geheel buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van 15 maart tot 1 augustus) uit te voeren;



- een negatief effect op verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen is uitgesloten mits er geen nieuwe tijdelijke of permanente (straat) verlichting wordt toegepast;
- het verlies aan secundair foerageergebied van de Das heeft geen negatief effect op de functionaliteit van het lokale leefgebied van een in de omgeving gevestigde Dassencan of solitair territorium van de Das;
- een negatief effect op algemeen beschermde amfibieën is niet geheel uit te sluiten;
- vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen de planlocatie is het voorkomen van en daarmee een negatief effect op beschermde vissen uitgesloten;
- een negatief effect op een reptielensoort is uitgesloten;
- vanwege het ontbreken van optimaal ontwikkeld landhabitat (bloemrijke vegetaties, oude eikenopstanden, e.d.) en/of geschikt voortplantingswater is een negatief effect op beschermde vlinders, libellen en overige ongewervelden uitgesloten.

Voor een uitvoerige beschrijving van de voornoemde bevindingen wordt verwezen naar het rapport van ARCADIS, dat als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Mitigerende maatregelen

Het bouwplan kan een negatief effect hebben op een vaste rust en verblijfplaats van de Steenuil. In het inrichtingsplan (zie hoofdstuk 5 van deze toelichting) zijn echter afdoende aanknopingspunten aanwezig om een negatief effect en daarmee overtreding op voorhand te voorkomen. De onderstaande mitigerende maatregelen dienen daartoe te worden uitgevoerd:

- de gehele landelijke buitenruimte (huisweiden, boomgaarden en de gehele erfscheidende hagenstructuur dient volledig aangelegd en functioneel te zijn alvorens de rode ontwikkeling (bebouwing) aan te vangen;
- de siertuin behoeft niet direct aangelegd te worden. Deze ruimte dient wel als grasland behouden te blijven gedurende de bouwwerkzaamheden (deels eventueel t.b.v. de bouw als opslag en dergelijke);
- de aangelegde groene buitenruimte mag tijdens de bouw niet benut worden als opslag of depot ten behoeve van de bouw en dient als foerageergebied beschikbaar te zijn;
- er mag geen permanente nachtelijke bouwverlichting toegepast worden die enig uitstralend effect heeft buiten de directe bouwplaats;
- de (vrijgroeijende) haag aan de oostzijde van het plangebied blijft in zijn geheel intact of wordt ingepast als erfscheiding. Deze wordt dus niet gerooid en opnieuw aangeplant;
- de boomgaarden worden voorzien van hoogstamfruit;
- op het perceel komt tenminste één permanente steenuil nestkast;
- de inrichting van de buitenruimte (verandering van weiland met hagen naar de huisweide, boomgaard en erfgrenshagen vindt plaats in de periode half september tot april. Hiermee buiten de broedperiode van de Steenuil om zodoende een tijdelijk vermindert aanbod aan voedsel voor de opgroeiende jongen te voorkomen.

Conclusie

Negatieve effecten die kunnen leiden tot overtreding van een verbodsbepaling AMvB art. 75 Flora- en faunawet zijn bij toetsing van de voorgenomen ingreep op voorhand uit te sluiten indien rekening gehouden wordt met de bovengenoemde mitigerende maatregelen. Ten aanzien van overige in het gebied voorkomende beschermde soorten dient eveneens rekening gehouden te worden met de in deze rapportage voorgestelde mitigerende maatregelen. Indien de mitigerende maatregelen zoals in dit rapport beschreven geborgd en toegepast worden is nader onderzoek naar Steenuil niet noodzakelijk.



4.5 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig welke moet worden voorzien van een juridisch planologische bescherming op basis van dit bestemmingsplan.



5 Planbeschrijving

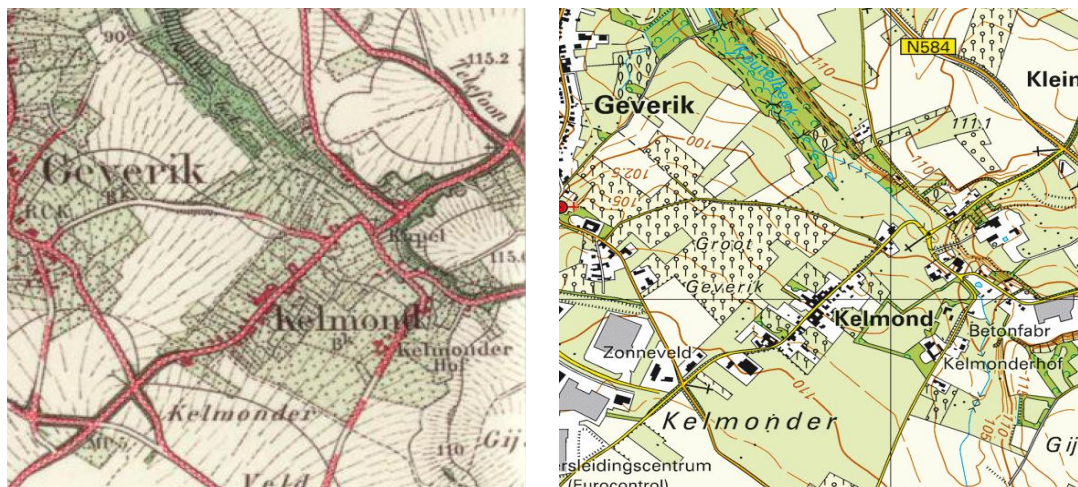
5.1 Uitgangspunten voor de planontwikkeling

Kenmerken Kelmond

In 1840 was Kelmond een klein dorpje met een duidelijke herkenbare lintstructuur en losliggende bebouwing, met rondom de woningen fruit- en boomweides die veel grond in beslag namen. Deze weides hebben plaatsgemaakt voor intensieve landbouwgronden en gecultiveerde tuinen of huisweiden. De fruitproductie is in professionele vorm in het noordwesten in het gebied teruggekomen in de vorm van laagstam. In de loop der jaren is bebouwing uit het lint verdwenen, waardoor er doorzichten zijn ontstaan op het landschap en de gave steilrand van het Kelmonderbos. Woningbouw heeft selectief plaatsgevonden zonder af te wijken van de karakteristieke lint- en clusterstructuur.

Kelmond is landschappelijk te typeren als een samenspel tussen groen, reliëf en kleinschalige agrarische functies. Het bebouwingscluster wordt gevormd door een onregelmatige verzameling bebouwing met een grote verscheidenheid aan functies langs een watervoerend droogdal. Het lint is een karakteristieke verzameling woningen en hoeves uit verschillende perioden met verspringende gevels, doorzichten, boomgaarden en verdiept gelegen toegangswegen. In het zuiden is de bebouwing van het bedrijventerrein Maastricht-Aachen Airport zichtbaar.

Op de onderstaande afbeeldingen is links Kelmond uit 1907 (bron: *grote Historische topografische Atlas Limburg*) zichtbaar en rechts Kelmond uit 2004 (bron: *Topografische Atlas Limburg*):



Opvallend is dat de oude wegenstructuur zoals die in 1907 aanwezig was, grotendeels intact is gebleven; deze is slechts op enkele plekken uitgebreid. Voorts zijn de teruggekeerde fruitboomgaarden aan de noordwestzijde van Kelmond duidelijk zichtbaar op de kaart uit 2004. Ook zijn op deze kaart de overgebleven huisweiden zichtbaar die behoren bij de percelen aan het lint. Daarnaast is te zien dat kleinschalige veranderingen in de bebouwingsstructuur hebben plaatsgevonden en aanvullende losse bebouwing heeft plaatsgevonden aanvullend op de bestaande historische situatie.

Een ander historisch element dat van belang is op deze locatie is weergegeven op de onderstaande historische kaart. Hierop is te zien dat met name de kavels langs de noordzijde van de Kelmonderstraat aan de achterzijde waren verbonden door een pad (zie rode pijl).



Dit pad, dat parallel aan de Kelmonderstraat loopt, vormde niet alleen een extra perceelontsluiting, maar bood ook toegang tot de Geverikerweg. De percelen waren voorzien van boomgaarden en huisweiden die tot aan deze grens doorliepen; het pad zorgt voor een sterke belijning van deze huisweiden. Tevens vormt deze de grens tussen de intensief gecultiveerde huisweiden en boomgaarden en het extensievere en ruigere buitengebied. Het pad geeft derhalve de historische setting aan en de diepte van de oorspronkelijke verkaveling.



Kenmerken plangebied en Kelmonderstraat

De Kelmonderstraat ligt verdiept ten opzichte van de bebouwing en van de aanpalende weilanden en ligt vanuit de richting van de Kelmonderhofweg aanvankelijk parallel aan het droogdal, maar draait na de kruising met de Eerdshaag daarvan weg in zuidwestelijke richting. Er is sprake van sprekende, karakteristieke bebouwing, waarbij de oudste bebouwing veelal direct aan de weg ligt, ingesneden in het hoogteverschil. De bebouwing van latere perioden ligt wat verder terug in het landschap. De nokrichting van de oude bebouwing is veelal loodrecht op de weg gelegen; enkele woongedeelten zijn parallel aan de weg gesitueerd. Het oude bebouwingsbeeld is bepalend voor de sfeer van de Kelmonderstraat en verwijst naar de ontstaansgeschiedenis van het lint. De onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving:



Oudste bebouwing direct aan de weg



Recentere bebouwing verder terug van de weg



Hagen en struiken in talud



Deel plangebied met aangrenzende tuinmuur

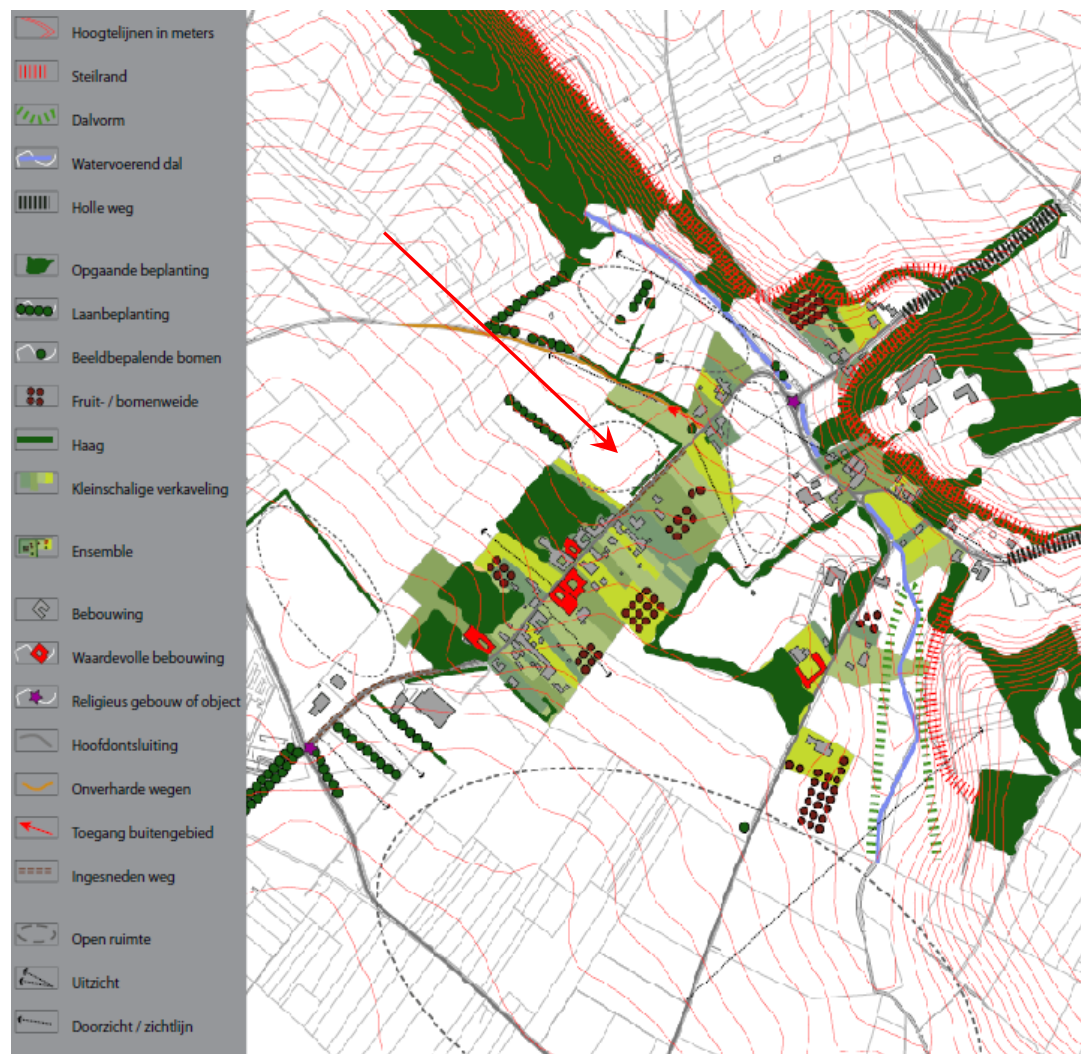


Er is overwegend sprake van kleinschalige verkavelingen in smalle lange percelen vanaf de weg. Door de aanwezige huisweiden en kleine boomgaarden, hagen en bospercelen is een karakteristieke, waardevolle overgangszone tussen de lintbebouwing en het achterliggende landschap ontstaan. De weg wordt begeleid door taluds, die begroeid zijn met hagen (strak en gecultiveerd langs de weg) en struiken (losser en veelal in een in natuurlijkere vorm).

Het plangebied wordt thans gekenmerkt door hoger (dan de weg) gelegen open weilanden met begroeide taluds. Achter het plangebied is een solitair gelegen bomenrij gesitueerd (deze maakt deel uit van de kernkwaliteiten van Kelmond), die weliswaar direct aan een boomgaard is gelegen, maar geen onderdeel vormt van of verbinding heeft met een andere landschappelijke entiteit. Het plangebied is verder gelegen in een open ruimte in de lintbebouwing van de Kelmonderstraat. Het betreft twee langgerekte percelen aan de noordzijde van de Kelmonderstraat en aangrenzend aan de laatste deel van de bestaande lintbebouwing. Deze open plek is één van de veronderstelde kernkwaliteiten van het lint Kelmond.

Kernkwaliteiten Kelmond

Enige jaren geleden heeft de gemeente Beek in het kader van het toenmalige provinciale beleid inzake het bouwen buiten de 'rode contouren', de kernkwaliteiten van iedere kern van de gemeente laten vastleggen. Zo ook voor de kern Kelmond. Op onderstaande afbeelding is een overzicht gegeven van de kernkwaliteiten van het lint Kelmond (met de rode pijl als aanduiding van de locatie van het plangebied):



Het plangebied is aangeduid in een gebied met de aanduiding 'open ruimte'. Er zijn twee verschillende open ruimten te onderscheiden. Enerzijds is sprake van grote open ruimten, waarbij de openheid zich vertaalt naar een scheiding tussen de verschillende bebouwingsclusters en dorpen. Anderzijds kunnen kleinere open ruimten worden onderscheiden, waarvan de openheid zich vertaalt naar open zichtlijnen vanuit de bebouwing in de richting van het buitengebied.

De open ruimte ter plaatse van het plangebied is met name van belang ter behoud van de doorzichten naar het buitengebied, in het bijzonder richting noorden naar het Kelmonderbos. Toevoeging van vrijstaande bebouwing in de vorm van twee vrijstaande woningen op ruime kavels met voldoende doorzicht naar het achterland levert geen belemmering op voor het beleven van de openheid zoals hier is geconstateerd. Door het doortrekken van het historische systeem van huisweiden en het accentueren van boomgaarden kan de grotere ruimtelijke eenheid die verbrokken is geraakt worden hersteld en opnieuw worden verstevigd. Daarbij kan de begrenzing van het in het voorgaande beschreven historische pad aan de achterzijde van de percelen worden teruggebracht.

Door het inrichten van de percelen behorend tot dit plangebied, gecombineerd met het terughalen van de historisch zo kenmerkende boomgaarden en huisweiden tot aan de weg wordt deze locatie onderdeel van het bestaande deel van het bebouwingslint. Bovendien wordt het zicht op de achterliggende weilanden in de huidige situatie deels onttrokken door de diepere ligging van de Kelmonderstraat ten opzichte van deze weilanden. Het doorzicht dat wel kan worden beleefd, biedt primair zicht op ontsierende luchthavengebouwen in de verte. Met een invulling van deze percelen zoals in deze paragraaf wordt beschreven wordt het doorzicht aantrekkelijker en wordt vooral het zicht op de luchthavengebouwen beperkt.

5.2 (Ontwikkeling van) het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied is een proces doorlopen dat in deze paragraaf is toegelicht. In eerste instantie zal het basismodel/ontwerp worden uitgelegd. Vervolgens is aangegeven op welke gronden en op welke wijze het plan is aangepast om te komen tot het uiteindelijke ontwikkelingsmodel.

Basismodel/ontwerp

Bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig inrichtingsmodel zijn de volgende ontwerppuntgangspunten gehanteerd:

- Vanuit het landschap:
 - uitwerken van de open ruimte (kernkwaliteit) in zichtlijnen;
 - doortrekken van de meer gesloten kernrandzone in de vorm van huisweiden met tussenliggende open zichtlijnen naar het buitengebied;
 - het doorzetten van de historisch gegroeide lange smalle verkaveling;
 - het terugbrengen van de half open huisweiden/boomgaardstructuur met lange hagen en boomsingels loodrecht op de weg.
- Vanuit de bebouwing:
 - bestaande historisch bepaalde bebouwingskarakteristiek direct aan de weg niet aantasten;
 - bebouwing terugliggend van de weg, meer in het buitengebied;
 - zoeken naar historische connotatie van veldschuur/agrarisch gebouw;
 - Limburgse karakteristiek: forse volumes met aanbouwen en toepassen steile kappen.
- Vanuit de weg:
 - verdiepte ligging/karakter zo min mogelijk aantasten;
 - hagen en struiken in het talud als extra accentuering van de diepere ligging;
 - aantal en omvang insnijdingen (inbreuk op het talud) beperken.



Het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel bedient zich van drie karakteristieke landschappelijke beelden:

- *Boomgaard*: het landschap wordt opnieuw het dorp in gehaald. In het plan wordt vanaf de Kelmonderstraat een boomgaard aangelegd, die als het ware het 'voorland' vormt voor de bouwmassa. Het agrarische karakter van dit voorste gedeelte is van belang voor het verkrijgen van de passende historische landschappelijke sfeer. Bebouwing is in deze zone niet voorzien. De oprit/inrit van het perceel kan langs of door de boomgaard worden aangelegd.
- *Weide*: de toepassing van weiden zorgt voor open zichtlijnen en doorzichten. Deze accentueren de verkaveling en zorgen voor de afwisseling tussen open en gesloten zones. Weiden worden daarnaast omringd door hagen.
- *Tuin*: de tuin wordt uitgevoerd als een meer gesloten siertuin. Deze wordt begrensd met hagen.

De bouwmassa is centraal op het perceel gepositioneerd en wel zodanig dat rekening is gehouden met de spuitcirkel van de boomgaard ten noordwesten van het plangebied. De bouwmassa is ruim van opzet en de karakteristiek ervan is ontleend aan agrarische bedrijfsbebouwing. Ten aanzien van architectuur, kleur en materiaalgebruik dient op deze karakteristiek te worden aangesloten. De begrenzing van het perceel is doorgetrokken tot aan het genoemde 'historische pad'. Hierdoor wordt het regelmatige, langwerpige en smalle verkavelingspatroon vanuit de bestaande lintbebouwing doorgetrokken. Onderstaand is het initiële inrichtingsvoorstel voor de twee kavels weergegeven:



Aanpassingen/optimalisatie

Op verzoek van de gemeente Beek (brief 14 augustus 2012 met kenmerk 12uit03641, zie bijlage 2) is het basismodel op de volgende wijze aangepast:

Stap 1 en 2

- de woningen zijn minder diep op het achterterrein gepositioneerd, waardoor wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in het lint; ook wordt gerefereerd aan de uiterste bebouwingsgrens van het lint aan de Kelmonderstraat (aangegeven middels de stippellijn);

- de beide bebouwingsclusters zijn meer naar elkaar toe geplaatst, waardoor in principe ruimtelijk één cluster zal ontstaan, waarbinnen de twee vrijstaande woningen inclusief de bijgebouwen worden gepositioneerd; de bouwkvavel is parallel aan het naastgelegen bouwkvavel geprojecteerd (zie kaart 'Stap 1');
- vervolgens is de bouwkvavel gedraaid en parallel aan de Kelmonderstraat gepositioneerd (zie kaart 'Stap 2');

Stap 1:



Stap 2:

Stap 3

Uiteindelijk bleek de overgebleven ruimte voor het realiseren van vrijstaande woningen te beperkt. Het karakter van vrijstaande woningen, dat de uiteinden van het lint kenmerkt, komt met toepassing van stap 1 en 2 niet optimaal tot uiting en levert daardoor te weinig 'vrijheid' op en daarmee te weinig kwaliteit. Vandaar dat in stap 3 ervoor gekozen is de bouwmassa's toch uit elkaar te halen en daarbij zo min mogelijk overschrijding te laten ontstaan van de uiterste bebouwingsgrens. Ten opzichte van het basismodel is de bebouwing echter nog steeds aanzienlijk naar elkaar toe geschoven (zie kaart 'Stap 3').

Stap 3:



Het aldus aangepaste inrichtingsvoorstel voorziet in de realisering van twee bestemmingsvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Op onderstaande verbeelding zijn deze bestemmingsvlakken aangegeven. Binnen deze bestemmingsvlakken is elk één bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd. In het resterende gedeelte van de woonbestemming kunnen bijgebouwen worden opgericht.



Bij de beoordeling van het concept-voorontwerp bestemmingplan (brief van 27 februari 2013 met kenmerk 13uit00730, zie bijlage 2) is door de gemeente Beek aangegeven dat de uiterste grens van het bestemmingvlak 'Wonen' van de kavel tegenover huisnummer 24 gelijk dient te zijn aan de uiterste grens van het bouwvlak van het hoofdgebouw (zie de rode lijn in de figuur hierboven). Eventuele bijgebouwen dienen dan te worden gesitueerd achter de woning of links van de woning.

Dit heeft geleid tot een volgende aanpassing van het inrichtingsvoorstel.





Als gevolg van deze door de gemeente Beek gewenste aanpassing van het inrichtingsvoorstel is ervoor gekozen de bijgebouwen van de beiden woningen te clusteren tussen de twee bouwvlakken voor de hoofdgebouwen.

Het zicht vanuit de Kelmonderstraat tussen de hoofdgebouwen door naar het achterland komt daarmee te vervallen. Wel ontstaat op deze wijze een aaneengesloten bebouwingsensemble dat aansluit op de bebouwing aan de overzijde van de weg en in de lijn ligt van die bebouwing aan de overzijde, waardoor het lint op een logische en duidelijke wijze wordt afgerond. Bovendien wordt aldus de openheid gewaarborgd, in die zin dat de doorzichten vanuit het lint in de richting van het Kelmonderbos gegarandeerd blijven c.q. het zicht vanaf het einde van het bebouwingslint in de richting van het Kelmonderbos 'gedwongen wordt'. Tegelijkertijd wordt met deze aanpassing van het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel het zicht vanuit het lint in de richting van de bebouwing rondom de luchthaven ontnomen, waardoor het landelijke karakter van het lint - zeker vanuit het lint - behouden en versterkt wordt. Bijkomend voordeel is dat op deze wijze volstaan kan worden met slechts een insnijding in het talud aan de Kelmonderstraat ten behoeve van een gezamenlijke inrit. Bovendien is nu planologisch bepaald dat het parkeren op eigen terrein in combinatie met de ontsluiting (inrit) plaats dient te vinden op het gedeelte tussen de Kelmonderstraat en de beide woningen achter het talud aan de Kelmonderstraat. Op de verbeelding is deze zone met een specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ontsluiting en parkeren (sv-op)' aangeduid (zie bovenstaande figuur). De overige gronden aan de voorzijde van het perceel zijn bedoeld voor de groene en landschappelijke inrichting/inpassing; hiervoor is de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - versterking groen- en landschapsinrichting (sg-vgl)' opgenomen. Op deze gronden mag derhalve geen verharding worden aangelegd.



5.2 Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg en gaat uit van het compensatiebeginsel: bouwen kan enkel als er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Per gemeente kan de toepassing van het LKM verschillen, de gemeenten werken het LKM op lokaal niveau uit in het gemeentelijke ruimtelijk beleid: de structuurvisie en het bestemmingsplan. Het betreft dan een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de 'POL-aanvulling Verstedelijking gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering', en door de provincie is uitgewerkt in het LKM uit 2010.

In de structuurvisie van de gemeente Beek is de ontwikkelmodule voor nieuwe solitaire woningen uit het LKM van 2010 integraal overgenomen en van toepassing verklaard op nieuwe woningen in het buitengebied op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour.

De gemeente hanteert als waarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m² uitgeefbare grond / nieuwe woonbestemming. In overleg met de gemeente Beek is ervoor gekozen de kwaliteitsbijdrage in te zetten voor de versterking van landschap c.q. de aanleg van nieuwe natuur op twee locaties: nabij de bouwlocatie zelf (Kelmonderstraat) en op een gemeentelijk perceel in de kernrandzone ten oosten van de kern Beek (Eykgraaf).

Kelmonderstraat

De kwaliteitsbijdrage aan de Kelmonderstraat bestaat uit de aanleg van een hoogstamboomgaard die deels wordt omzoomd door hagen. Een dergelijke aanleg past binnen de gemeentelijke ambitie 'dorpen in het groen', waarmee de gemeente Beek de hoogstamboomgaarden die vroeger rondom de dorpskernen lagen wil terugbrengen.

Deze ambitie is verder vastgelegd en uitgewerkt in (het inrichtingsplan bij) de "Integrale Gebiedsuitwerking Beek" (2009), waarin onder meer het lint Kelmonderstraat is aangegeven als 'stimuleringsgebied hoogstamboomgaarden met haag'. Met deze aanduiding legt de integrale gebiedsuitwerking ook de link met het provinciaal Natuurbeheerplan (voorheen Stimuleringsplan voor Natuur, Bos en Landschap), waarin de na te streven doelen op het gebied van natuur- bos en landschapsbeheer zijn vastgelegd. Daarnaast is deze ambitie verder vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en verankerd in de vier in de structuurvisie opgenomen ontwikkelprincipes ('focus in veelzijdigheid - verscheidenheid in vitaliteit', 'contrast als kwaliteit - verbinding als dynamiek', 'rondje Beek - rijgsnoer van groen, historie, beleving en economie' en 'behoud door ontwikkeling - heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'). Deze ontwikkelprincipes vormen de leidraad voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Beek. Tot slot kan vermeld worden dat de realisatie van de twee woningen in combinatie met een versterking van het landschap in de vorm van de aanleg van een hoogstamboomgaard met hagen is opgenomen in de projectenagenda van de gemeentelijke structuurvisie.

Als leidraad voor de verdere concrete uitwerking van de kwaliteitsbijdrage in de vorm van een beplantingsplan wordt onderstaande door de stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen (IKL) opgestelde schets met bijbehorende assortimentslijst gehanteerd. Deze schets is weliswaar op basis van het initiële stedenbouwkundige inrichtingsschets, maar kan gelet op de uitgangspunten ook voor de uiteindelijke stedenbouwkundige opzet als leidraad voor de uitwerking van de kwaliteitsbijdrage blijven dienen.

De schets van IKL voorziet in de aanleg van hoogstamfruitboomgaarden als een omzoming van de bouw kavels richting buitengebied. Door deze positionering van de boomgaard wordt een goede



landschappelijk inpassing in de omgeving gewaarborgd. De boomgaard wordt aan de buitenzijde (gezien vanuit de woningen) langs de perceelsgrenzen omgeven door een haag.

In totaal zal de kwaliteitsbijdrage op deze locatie zo'n 5.500 m² hoogstamboomgaard en ca. 250 m¹ haag omvatten. Naast en los van deze kwaliteitsbijdrage zijn in de zone voor de woningen ook enkele solitaire loofbomen voorzien.

Door deze inrichting ontstaat, in combinatie met de terugliggende bouwmassa's, een rustig straatbeeld met een landschappelijke uitstraling vanaf de Kelmonderstraat. De eerste confrontatie met het plangebied vanuit noordoostelijke richting is die met de boomgaard. Ook vanuit zuidwestelijke richting vormt de boomgaard het eerste contact met het plangebied. De woningen kunnen worden waargenomen ter hoogte van de voortuinzone en ter plaatse van de aan te leggen inrit.



Eykgraaf

De kwaliteitsbijdrage aan de Kelmonderstraat bestaat uit de aanleg van kleinschalig cultuurlandschap in de vorm van een struinweide met bosplantsoen. Deze kwaliteitsbijdrage wordt gerealiseerd op een perceel dat in eigendom aan de gemeente Beek toebehoort en ca. 7.700 m² groot is.

De inrichting van het perceel op deze wijze is voorgesteld door de gemeente Beek en sluit qua inrichting naadloos aan op de eerder door de gemeente tot natuur omgevormde percelen ten noorden en ten oosten van het betreffende perceel. Met de inrichting van de percelen is/wordt uitvoering gegeven aan het inrichtingsplan bij de "Integrale Gebiedsuitwerking Beek" (2009).



Kwaliteitscommissie Limburg

De Kwaliteitscommissie Limburg adviseert de gemeente Beek over aanvragen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van het LKM. De verdere concrete uitwerking van de kwaliteitsbijdrage in de vorm van een beplantingsplan heeft plaatsgevonden op basis van de omschreven uitgangspunten in een separaat inrichtings- en beplantingsplan met bijbehorende assortimentslijst. De inrichtings- en beplantingsplannen met bijbehorende assortimentslijsten zijn daarnaast voorzien van een kostenraming die inzicht biedt in de aanwending op basis van het LKM door de gemeente Beek verlangde € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Bovengenoemde onderdelen zijn uitgewerkt in de 'Notitie kwaliteitscommissie ten behoeve van bouwplan Kelmonderstraat ong.', die als separate bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd. Het bouwplan plan is samen met voornoemde Notitie aangeboden aan de Kwaliteitscommissie Limburg.

Advies

In eerste instantie is het plan door de Kwaliteitscommissie afgewezen, daar men geen rekening had gehouden met het feit dat de realisering van beide woningen in de Structuurvisie Beek reeds mogelijk was gemaakt. Na een reactie van de gemeente Beek van deze strekking heeft de Kwaliteitscommissie d.d. 18.02.2014 een aangepast advies uitgebracht. Daarin is aangegeven dat door realisering van het bouwplan qua typologie en landschap aantasting plaatsvindt van het aanwezige basiskapitaal. Dit kan volgens de commissie op twee manieren worden opgelost:

- oplossingsrichting 1:
situering bebouwing in de rooilijn, direct aan de weg;
- oplossingsrichting 2:
de bestaande groenstructuur handhaven door een eenvoudige landelijke ontsluiting naar de terug gelegen bebouwing te realiseren, waardoor het karakter van het straatbeeld en het voorterrein behouden blijven (heggen, weiland, knotbomen, boomgaard).

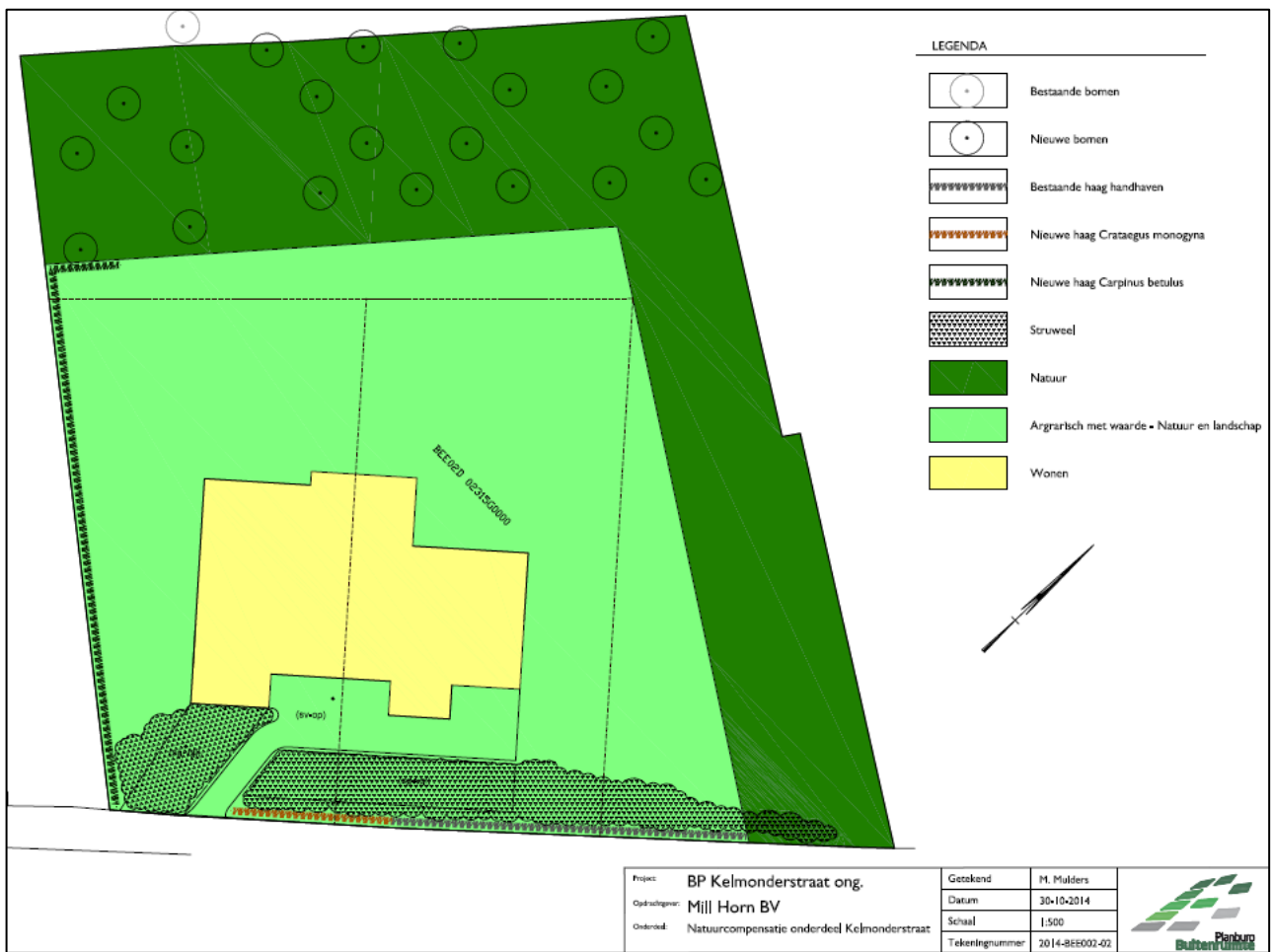
Daarnaast is aangegeven dat bij beide oplossingsrichtingen gedacht moet worden aan een bebouwingstypologie die recht doet aan de locatie. Bij toepassing van oplossingsrichting 1 wordt gedacht aan een typologie die geïnspireerd is door de typisch oude lintbebouwing. Bij toepassing van oplossingsrichting 2 zijn er mogelijkheden om te komen tot een afwijkend type met de nadruk op groen (robuust inplanten), duurzaamheid en ecologie. Ook wordt aangegeven dat de landschappelijke inpassing aan de achterzijde in beide gevallen passend is en derhalve kan worden overgenomen.

Ten aanzien van de kwaliteitsbijdrage op de twee deelgebieden (plangebied en Eykgraaf) wordt aangegeven dat deze in overeenstemming is met de normering. Indien de aanpassingen worden doorgevoerd kan een positief advies worden afgegeven. Voor de beschrijving en berekening van de kwaliteitsbijdrage wordt verwezen naar genoemde separate bijlage 7.

Keuze initiatiefnemer

Er is voor oplossingsrichting 2 gekozen. Deze oplossingsrichting is verder uitgewerkt in onderstaande tekening (bron: Planburo Buitenruimte BV) en nader toegelicht aan de Kwaliteitscommissie Limburg in haar vergadering op 1 juli 2014. De geprojecteerde inrit kan de instemming hebben van de gemeente Beek, onder meer vanwege de mogelijkheden voor een robuuste en duurzame landschappelijke inrichting. Op onderstaande afbeelding (bron: Planburo Buitenruimte) is het landschappelijk inrichtingsvoorstel voor het plangebied weergegeven:





De commissie heeft naar aanleiding van deze toelichting geconstateerd dat ten opzichte van dat plan een aanzienlijke verbetering te zien is, ervan uitgaande dat bebouwing op deze karakteristieke locatie gerealiseerd gaat worden. Voor de Kelmonderstraat is de terugliggende bebouwing naar de mening van de commissie een verbetering aan de rand van de kern.

De commissie heeft bij brief van 14 juli aan de gemeente Beek positief geadviseerd op het aangepaste plan. Zij heeft daarbij de gemeente Beek geadviseerd de verdere uitwerking van de groenqualiteit van het plan in de vorm van een matenplan en beplantingslijst onder ambtelijke begeleiding verder op te lossen en deze stukken op te nemen als onderdeel van de overeenkomst. Het eindadvies van de Kwaliteitscommissie van 14 juli 2014 is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Borging kwaliteitsbijdrage

De instandhouding van de kwaliteitsbijdrage op beide percelen wordt op verschillende manieren geborgd. Zo heeft het perceel aan de Kelmonderstraat, naast de woonbestemming, deels de bestemming 'Natuur' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden-natuur en landschap' gekregen. Aan het perceel aan de Eykgraaf is de bestemming 'Natuur' toegewezen. Daarbij is (en blijft) het perceel aan de Eykgraaf eigendom van de gemeente en zal dit door de gemeente worden opgenomen in het onderhoud. De gronden waarop de kwaliteitsbijdrage aan de Kelmonderstraat zal plaatsvinden worden met de bouw kavels verkocht aan de kopers van de kavels. Hierbij zal een onderhouds- en instandhoudingsverplichting (zoals deze in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is vastgelegd) bij wijze van kettingbeding in de grondverkoopovereenkomst worden doorgelegd aan de toekomstige eigenaren van de percelen



aan de Kelmonderstraat. Bovendien zal in deze overeenkomst worden opgenomen dat de bouwkvavels niet mogen worden vervreemd los van de percelen/perceelgedeelten waarop de kwaliteitsbijdrage wordt gerealiseerd. Realisatie van de kwaliteitsbijdrage op de beide percelen zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, door en op kosten van de initiatiefnemer.



6 Het plan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten, de gewenste ruimtelijke structuur en verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht een basis te bieden voor het realiseren van twee kwalitatief hoogwaardige bouwkavels aansluitend aan de lintbebouwing van Kelmond. Het plan bevat derhalve het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van het plangebied. Aangezien het plan stedenbouwkundig en landschappelijk reeds is uitgewerkt is het bestemmingsplan zo gedetailleerd mogelijk vormgegeven om in de nodige rechtszekerheid voor belanghebbenden te voorzien.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Kelmonderstraat ong.' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0888.BPWONINGKELSTR12-VA01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een gecombineerde digitale kadastrale ondergrond en een GBKN-ondergrond, schaal 1:1000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen (SVBP 2012).

6.2.3 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels: deze regel bevat algemene bepalingen omtrent het ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn voorkomende aanduidingen opgenomen; voor het onderhavige bestemmingsplan is het Bodembeschermingsgebied als aanduiding opgenomen; deze aanduiding gaat vergezeld van regels, waarbij tevens een koppeling is gelegd naar de Omgevingsverordening Limburg (OvL);
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen zijn waar nodig de bestemmingsregels opgenomen.
- overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Agrarisch met waarden- Natuur en landschap: de gebieden in het plangebied die worden benut voor huiskavels en boomgaarden kenmerken en versterken de lokale landschappelijke structuur. Om deze kwaliteiten te waarborgen is gekozen voor een behoudende bestemming. Deze bestemming is overgenomen van de bestemming van het aangrenzende buitengebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' van de gemeente Beek. Hierdoor is optimaal aangesloten op het vigerende plan. Daarnaast is een aanduiding 'specifieke vorm van



verkeer-ontsluiting en parkeren (op)' opgenomen ten behoeve van de ontsluiting van de woningen (inrit) en parkeren op eigen terrein. Ook is een aanduiding 'specifieke vorm van groen-versterking groen- en landschapsinrichting (sg-vgl)' opgenomen ter duiding van het gedeelte van de voorzijde van het perceel dat benut wordt voor de landschappelijke inpassing van de woningen. Deze aanduiding komt ook voort uit de behandeling in de Kwaliteitscommissie. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4: Enkelbestemming Natuur: dit artikel regelt de nieuwe natuur. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 5: Enkelbestemming Wonen: dit artikel regelt de bestemming van de twee woningen en de functies die hierbinnen mogelijk zijn. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Daarbij zijn de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd; hierop is de reguliere bijgebouwenregeling van de gemeente Beek van toepassing. De bestemming bevat tevens de bouwaanduiding 'vrijstaand'.

Artikel 6: Dubbelbestemming Leiding-Water

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van de waterleiding die ter plaatse van de bestemming 'Natuur' aan de Kelmonderstraat is gesitueerd. Er mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van deze regel mits zij de leidingbeheerder vooraf horen.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 250 m² en/of binnen een straal van 50,00 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.

Artikel 8: Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is eveneens opgenomen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het roeren van de grond ten behoeve van werken of werkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en/of binnen een straal van 50,00 meter van een archeologische vindplaats of archeologisch waardevol terrein is een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden noodzakelijk.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Voor onderhavig plan is voorzien in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Beek en initiatiefnemer. In deze overeenkomst is onder meer vastgelegd:

- de omvang, aard en locatie van de verplichte natuurcompensatie als gevolg van de bouw van twee woningen in agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden (aanplant boomgaarden in plangebied en natuurlijke inrichting elders in de gemeente Beek);
- de bedragen in het kader van de compensatie voor kleinschalige woningbouw, conform de beleidsregel 'Compensatie kleine woningbouwinitiatieven';
- de ambtelijke kosten en legeskosten ten aanzien van de beoogde bouwontwikkeling.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de bevoegde instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In dit kader hebben de Brandweer Zuid-Limburg, de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas gereageerd.

Reactie Brandweer Zuid-Limburg

De Brandweer Zuid-Limburg constateert dat op het gebied van de externe veiligheid er wat de brandweer betreft geen belemmeringen zijn.

Reactie Provincie Limburg

De provincie heeft het plan beoordeeld op een adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie Waterschap Roer en Overmaas

Het waterschap concludeert dat het plan valt onder de zogenaamde ondergrens voor het uitvoeren van een waterparagraaf en dat het plan naar verwachting geen of slechts zeer geringe invloed op de waterhuishouding heeft.

Het vooroverleg noodzaakt niet tot aanpassing dan wel bijstelling van het bestemmingsplan.



7.2.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november 2014 tot en met 31 december 2014 voor eenieder ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De overwegingen met betrekking tot deze ingekomen zienswijze zijn weergegeven in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kelmonderstraat ong.', die samen met het raadsbesluit in bijlage 4 van deze toelichting is opgenomen. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Het bestemmingsplan 'Kelmonderstraat ong.' is d.d. 26.03.2015 door de gemeenteraad van Beek vastgesteld.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



Bijlage 1 Reacties vooroverleg en beantwoording zienswijzen



Bijlage 2 Correspondentie gemeente



Bijlage 3 Eindadvies Kwaliteitscommissie Limburg



**Bijlage 4 Raadsbesluit en Nota van zienswijzen bestemmingsplan
Kelmonderstraat ong.**

