

Plan : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Neerbeekerstraat Neerbeek
Status : vastgesteld
Plantype : bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VAO1

TAM-IMRO-omgevingsplan Hoofdstuk 22E “Neerbeekerstraat (ong.)”

Plan : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Neerbeekerstraat Neerbeek
Status : vastgesteld
Plantype : bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VAO1



Kadastrale gegevens Gemeente : Beek
 Sectie : B
 Nummer : 5427

Opgesteld door :



Referentie : 2026/700488

Datum : 1 oktober 2026

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing	7
1.3.	Vigerend omgevingsplan	10
1.4.	Leeswijzer	12
2.	Planbeschrijving	13
3.	Beleidskader	17
3.1.	Inleiding	17
3.2.	Rijksbeleid	17
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	17
3.2.2.	Instructieregels Rijks (AmvB's)	17
3.2.3.	Ladder duurzame verstedelijking	19
3.2.4.	M.e.r.-beoordeling	20
3.3.	Provinciaal beleid	20
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	20
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	22
3.4.	Regionaal beleid	24
3.4.1.	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	24
3.4.2.	Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek	24
3.4.3.	Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'	25
3.4.4.	Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek	27
3.5.	Gemeentelijk beleid	27
3.5.1.	Herijkte Strategische Toekomstvisie 2030 gemeente Beek	27
3.5.2.	Structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit"	28
3.5.3.	Woonvisie Beek 2019-2035	29
3.5.4.	Archeologisch beleidsplan gemeente Beek	30
4.	Omgevingsaspecten	31
4.1.	Milieueffectrapportage	31
4.1.1.	M.e.r.-beoordeling	31
4.2.	Bodem	31
4.3.	Activiteiten en milieuzonering	33
4.4.	Luchtkwaliteit	35
4.5.	Geluid	35
4.6.	Externe veiligheid	37
4.7.	Cultuurhistorie en archeologie	40
4.7.1.	Cultuurhistorie	40
4.7.2.	Archeologie	40

4.8.	Flora en Fauna	43
4.8.1.	Gebiedsbescherming.....	43
4.8.2.	Soortenbescherming.....	44
4.9.	Kabels en leidingen	47
4.10.	Stedenbouwkundige inpassing	47
4.11.	Duurzaamheid en klimaat.....	48
4.12.	Waterparagraaf.....	49
4.12.1.	Relevant waterbeleid	49
4.12.2.	Provinciaal waterplan Limburg	50
4.12.3.	Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027	50
4.12.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	51
4.13.	Mobiliteit en parkeren	52
5.	Juridische planbeschrijving	54
5.1.	Algemeen.....	54
5.2.	Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)	54
5.3.	Systematiek van de regels	54
6.	Uitvoerbaarheid	56
6.1.	Participatie en omgevingsdialoog	56
6.1.1	Algemeen	56
6.1.2	Omgevingsdialoog	56
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	58
6.2.1	Algemeen	58
6.2.2	Kostenverhaal	58
6.2.3	Financiële bijdragen	58
6.2.4	Nadeelcompensatie.....	58
7.	Vaststellingsprocedure	60
7.1	Bestuurlijk vooroverleg en procedure	60
7.1.1	Vooroverleg.....	60
7.1.2	Procedure.....	60
8.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	62
9.	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.....	63

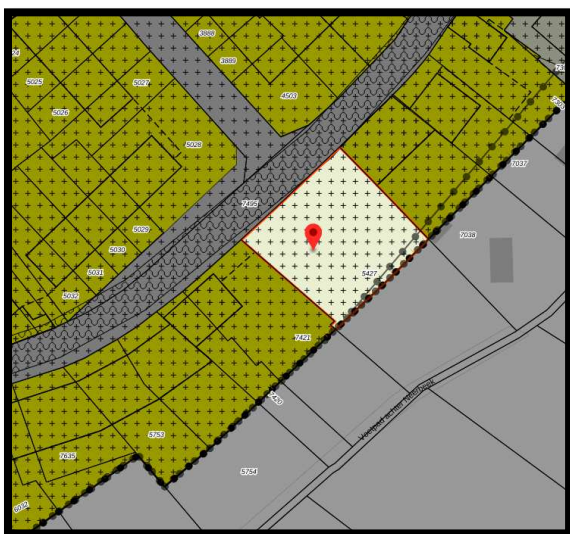
Bijlage(n)

1. Brieven gemeente Beek met principebesluit d.d. 14-10-2019 resp. 27-1-2021
2. Schetsontwerp bouwplan, Arvalis d.d. 20-12-2019.
3. Verkennend bodemonderzoek - rapportnummer 12113.001, d.d. 21 april 2020
4. a. Akoestisch onderzoek industrielawaai rapportnummer 12113.011 D4 d.d. 28 nov. 2025
b. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï rapportnummer 12113.010 D2 d.d. 28 nov. 2025
5. Advies RUD Zuid-Limburg, zaaknummer 2019-204124 d.d. 4 juni 2019 met een advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg
6. a. Archeologisch bureauonderzoek, rapportnummer 12113.002 d.d. 26 juni 2020 uitgevoerd door Econsultancy
b. Rapportage proefsleuvenonderzoek, rapportnummer 12113.009 d.d. 9 februari 2021 uitgevoerd door Econsultancy
c. Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten door ArchAeO - Archeologische Advisering en Ondersteuning d.d. 8-4-2021 (herbeoordeling)
7. Notitie beoordeling stikstof met AERIUS-berekeningen d.d. 11-1-2025
8. Verslag en advies vooroverleg Waterschap Limburg d.d. 27-6-2023
9. Verslag vooroverleg Provincie Limburg d.d. 4-4-2025
10. Rapport quickscan Wet Natuurbescherming (20911.001) d.d. 2-1-2023
11. Ondertekende anterieure overeenkomst Neerbeekerstraat d.d. 8-5-2026
12. Nota van Zienswijzen d.d. 24-4-2026

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

De eigenaar (initiatiefnemer) van het perceel, kadastraal bekend gemeente Beek sectie B nummer 5427, totaal groot 0.22.65 ha, wil op een gedeelte van dit perceel landbouwgrond (grasland) tussen de huisnummers 31 en 41 aan de Neerbeekerstraat te Neerbeek (gemeente Beek) twee levensloopbestendige woningen realiseren. Het perceel is gelegen binnen het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Beek, bestaande uit onder meer het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek – herziening 2013' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'.



Afbeelding 1 Deel van het perceel Beek B 5427 gelegen binnen het omgevingsplan respectievelijk het bestemmingsplan Kern Neerbeek – herziening 2013

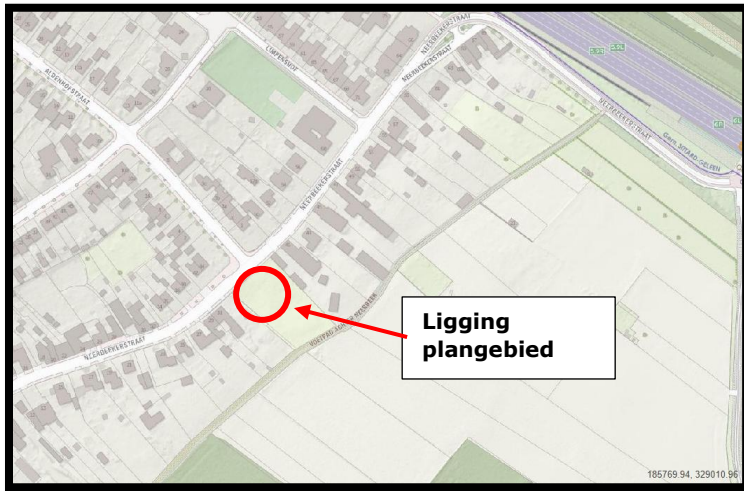
Dit omgevingsplan heeft alleen betrekking op het deel dat gelegen is binnen het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek – herziening 2013' en kent de functie 'Agrarisch'. Het realiseren van de twee levensloopbestendige woningen is niet mogelijk, omdat een passende functie 'Wonen' voor 2 woningen én een bouwvlak ontbreken. Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren dient er een TAM-omgevingsplan met een toereikende juridische regeling te worden opgesteld.

De gemeente Beek heeft middels een principebesluit d.d. 14 oktober 2019 (zaaknummer 2019020130) een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van de oprichting van de gevraagde woningen, mits een bestemmingsplan resp. omgevingsplan wordt vastgesteld dat de ontwikkeling van deze woningen mogelijk maakt. De gemeente Beek heeft middels een schrijven d.d. 27-1-2021 de termijn van het principebesluit verlengd. Zie [bijlage 1](#) met afschriften van brieven van de gemeente Beek en het principebesluit.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de wijziging van het omgevingsplan middels een TAM-IMRO plan.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Neerbeek en bestaat uit voornoemd perceel. Het plangebied heeft een grootte van (ca. 35 m. x ca. 35 m.=) 1.200 m². Op navolgende afbeelding is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2 Neerbeek met ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Neerbeekerstraat te Neerbeek. Het betreft een onbebouwd perceel aan de rand (zuidoostzijde) van het bebouwde deel van Neerbeek en is gelegen binnen de bebouwde kom. De Neerbeekerstraat is bereikbaar vanaf de Spaubeekerstraat en de Keulsteeg en vormt via de brug over de A76 een verbinding met Geleen-Zuid. Ten noordwesten van het plangebied wordt het plangebied ontsloten door de Aldenhofstraat, welke een verbindingsweg is richting het centrum van Neerbeek uitkomende op de Prins Mauritslaan, welke weer de kern van Beek met de kern van Geleen verbindt en visa versa. Via de Prins Mauritslaan is ook de autosnelweg (A76) bereikbaar in noordelijke en zuidelijke richting.

Onderhavig perceel grenst aan de zuidoostzijde aan een perceeltje grasland dat begrensd wordt door een voetpad, genaamd 'Voetpad achter Neerbeek'. Dit is gelegen achter de bebouwing, parallel lopend aan de Neerbeekerstraat. Aan beide zijden van het plangebied als ook aan de overzijde liggen aaneensluitend burgerwoningen. De woningen ten noordoosten van het plangebied zijn grotendeels voormalige agrarisch bedrijven. Ca. 55 meter ten noordoosten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf van derden van beperkte omvang. In de directe nabijheid van onderhavig bedrijf liggen meerdere woningen van derden (binnen een straal van 50 meter 12 woningen). Op onderstaande luchtfoto is het plangebied in een rode kleur weer gegeven.

Plan : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Neerbeekerstraat Neerbeek
Status : vastgesteld
Plantype : bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VAO1



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied en omgeving

Onderstaande foto's geven een goed beeld van het te bebouwen perceel aan de Neerbeekerstraat en de directe omgeving.



Afbeelding 4 Beoogd bouwperceel (1)



Afbeelding 5 : beoogd bouwperceel (2)



Afbeelding 6 Beoogd bouwperceel gezien vanaf de Aldenhofstraat (3)



*Afbeelding 7 Belendende bebouwing
Neerbeekerstraat 41*



*Afbeelding 8 Belendende bebouwing
Neerbeekerstraat 31*

Onderstaande foto's tonen de Neerbeekerstraat richting het zuidwesten (Spaubeekerstraat) en richting het noordoosten (Geleen Zuid) én de Aldenhofstraat richting het noordwesten.



Afbeelding 9 Neerbeekerstraat richting Spaubeekerstraat



Afbeelding 10 Neerbeekerstraat richting Geleen Zuid



Afbeelding 11 Zicht op de Aldenhofstraat (richting kerk)

1.3. Vigerend omgevingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.5. Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat elke gemeente slechts één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied dient vast te stellen.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van een omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren.

Op basis hiervan wordt er in deze motivering verwezen naar het bestemmingsplan voor het plangebied, als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet).

Bestemmingsplan Kern Neerbeek – herziening 2013



Afbeelding 12 Uitsnede bestemmingsplan plangebied (bron: Omgevingsloket)

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kern Neerbeek – herziening 2013' van de gemeente Beek, vastgesteld door de Raad van de gemeente Beek op 27 juni 2013.

Het plangebied kent de functie 'Agrarisch'. Op basis van de regels deel uitmakend van het vigerende bestemmingsplan zijn de op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden o.a. bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten en agrarisch grondgebruik (artikel 3.1.). Hier mogen uitsluitend (agrarische) bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak resp. ter plaatse van een aanduiding 'bedrijfswoning' (artikel 3.2). Op onderhavige locatie is geen sprake van een bouwvlak noch van een aanduiding bedrijfswoning en er kunnen ter plaatse geen gebouwen worden opgericht. Voor het realiseren van burgerwoningen is in het omgevingsplan geen (buitenplanse) omgevingsplanactiviteit opgenomen. Voor medewerking is derhalve een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Naast de functie 'Agrarisch' geldt er de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'. Dit houdt in dat op deze gronden niet mag worden gebouwd (artikel 10.2.1. bestemmingsplan Kern Neerbeek – herziening 2013) tenzij er een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgelegd dan wel gronden betreft die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit (artikel 10.2.2. bestemmingsplan Kern Neerbeek – herziening 2013).

Verder is er voor het plangebied een gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie' opgenomen. Deze gebiedsaanduiding staat de oprichting van nieuwe geluidgevoelige bebouwing niet toe (artikel 18.1 bestemmingsplan Kern Neerbeek – herziening 2013).

Bestemmingsplan 'Parkeren'

Op 8 november 2018 heeft de gemeenteraad van Beek het bestemmingsplan 'Parkeren' vastgesteld en dit plan is met ingang van 4 januari 2019 in werking getreden. Het betreft een 'parapluplan' voor nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Beek. Hierin is bepaald dat:

'Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verzekerd is dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeernota zoals neergelegd in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.

Voor het bouwen van 2 woningen is t.z.t. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk en is ook nu van belang in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij dient in voldoende mate rekening te worden gehouden met het gestelde in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek', zodat op het eigen terrein wordt voorzien in de noodzakelijke parkeerbehoefte. Hoe aan deze normering is voldaan wordt beschreven in paragraaf 4.13 van deze toelichting.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

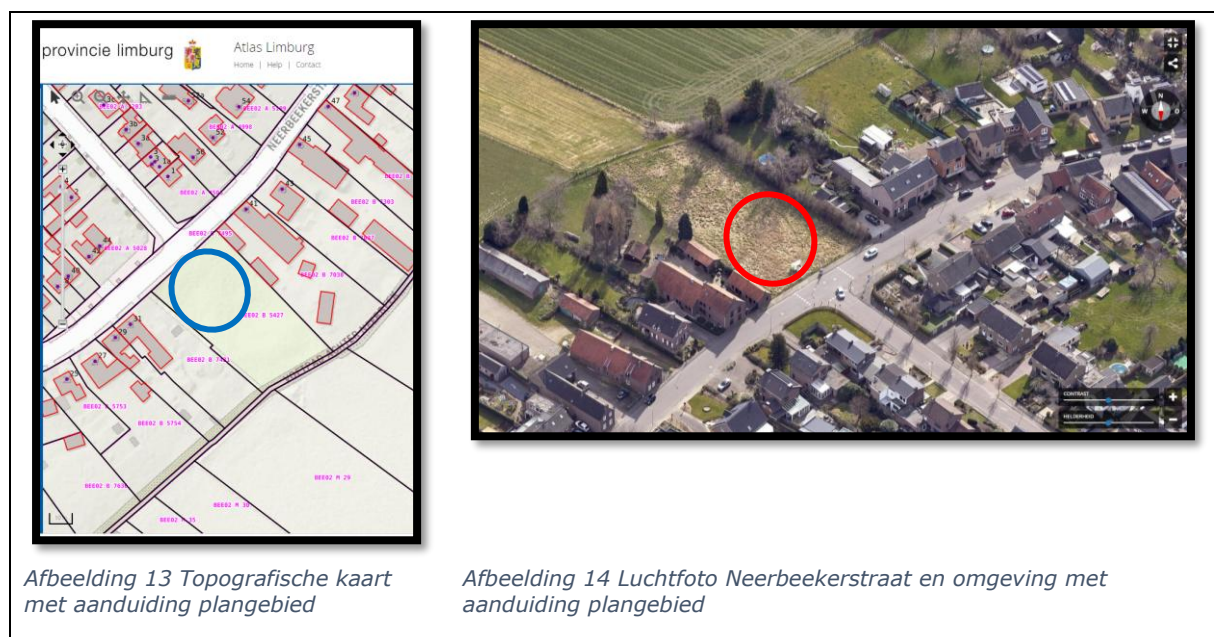
- Plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- De economisch uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 5;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hoofdstuk 7;
- Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan, hoofdstuk 8.
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven voor de beoogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

Beoogde planontwikkeling

Het voornemen is om middels een omgevingsplanprocedure een planologische wijziging door te voeren om de locatie te kunnen gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel Beek B 5427 (ged.) aanwezig. De woningen worden georiënteerd aan de Neerbeekerstraat op ruime afstand van de weg en worden aan beide zijden begrensd door woningbouw. De voorgevels van de woningen van de belendende percelen liggen direct of op korte afstand van de Neerbeekerstraat.



Afbeelding 13 Topografische kaart met aanduiding plangebied

Afbeelding 14 Luchtfoto Neerbeekerstraat en omgeving met aanduiding plangebied

Het college heeft in haar principebesluit – zie bijlage 1 - aangegeven in beginsel geen (stedenbouwkundige) bezwaren te hebben omdat:

- De realisatie van de woningen voorziet in het opvullen van een open ruimte en een afronding van het straatbeeld aan de oostzijde van de Neerbeekerstraat;
- Middels de nieuwe woningen een eindpunt wordt gecreëerd voor de Aldenhofstraat en daarmee tevens het straatbeeld wordt voltooid en de ruimtelijke structuur ter plaatse wordt versterkt;
- De nieuwe bebouwing geen negatieve ruimtelijke impact heeft en dus ook geen onevenredige gevolgen heeft voor de belendende beeldbepalende/beeld ondersteunende panden mits de nieuwbouw (in overleg met de gemeente) dusdanig op het perceel wordt gesitueerd dat genoemde waarden voldoende worden gerespecteerd en de bouwregels van de bestemming 'Wonen' worden gehanteerd;
- Er geen beïnvloeding van de parkeerbalans in de directe omgeving zal plaatsvinden ervan uitgaande dat in de parkeerbehoefte van beide woningen wordt voorzien op het eigen perceel;

- Mede gebaseerd op bovenstaande argumentatie er geen nadelige beïnvloeding plaatsvindt van het woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld ter plaatse.

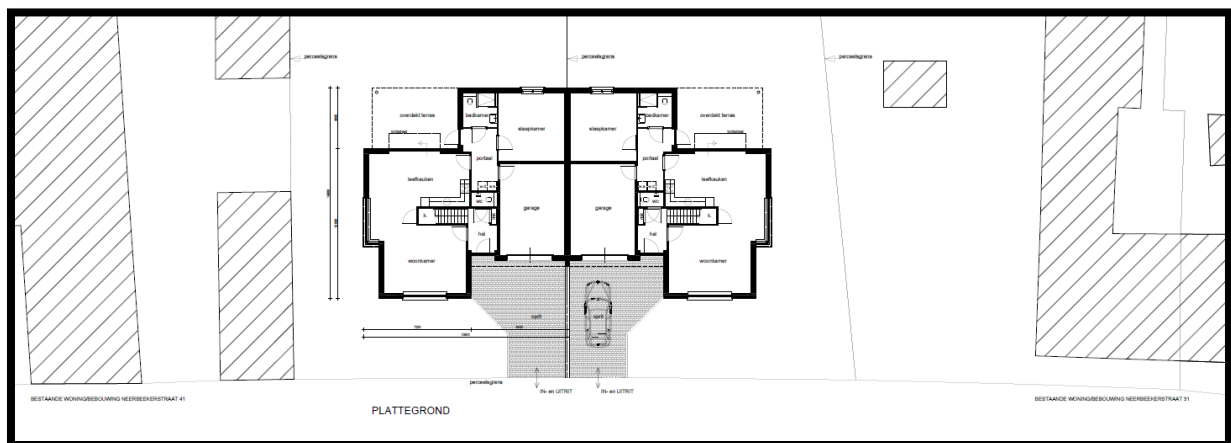
Bouwplan

De percelen in de directe omgeving zijn op de weg georiënteerd en relatief diep. De bouwmassa dient qua karakter en uitstraling te passen binnen de ruimtelijke structuur. In de directe omgeving liggen woningen met twee bouwlagen met een kap, afwisselend vrijstaand en twee onder één kap of geschakeld.

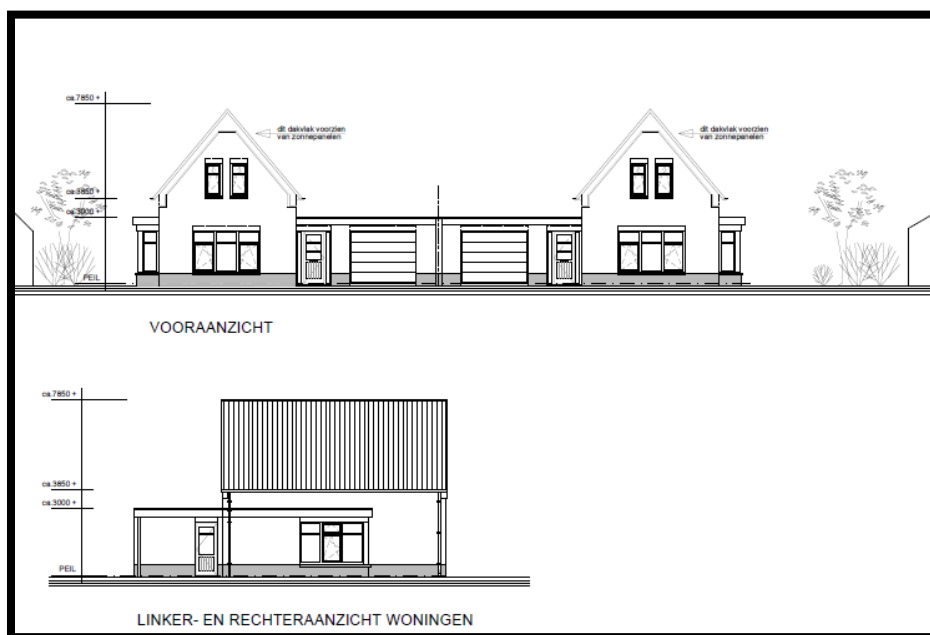
Ter onderbouwing van de beoogde planontwikkeling is een schetsontwerp uitgewerkt en een variant hierop. Deze geven een goede impressie weer van de ligging en indeling van de twee toekomstige geschakelde levensloopbestendige woningen. De situering en omvang van de nieuwe woningen resp. 'het bouwvlak' en 'de bijgebouwen' zijn op voorhand afgestemd met de gemeente Beek, hetgeen ook één van de voorwaarden is voor medewerking aan de beoogde planontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met de direct belendende beeldbepalende/beeld ondersteunende bebouwing.

In het schetsontwerp heeft iedere woning een gevelbreedte van 13,60 meter en een diepte van 14.00 m. en een kap voorzien van zonnepanelen. De garage met slaapkamer op de begane grond heeft een plat dak.

Schetsontwerp



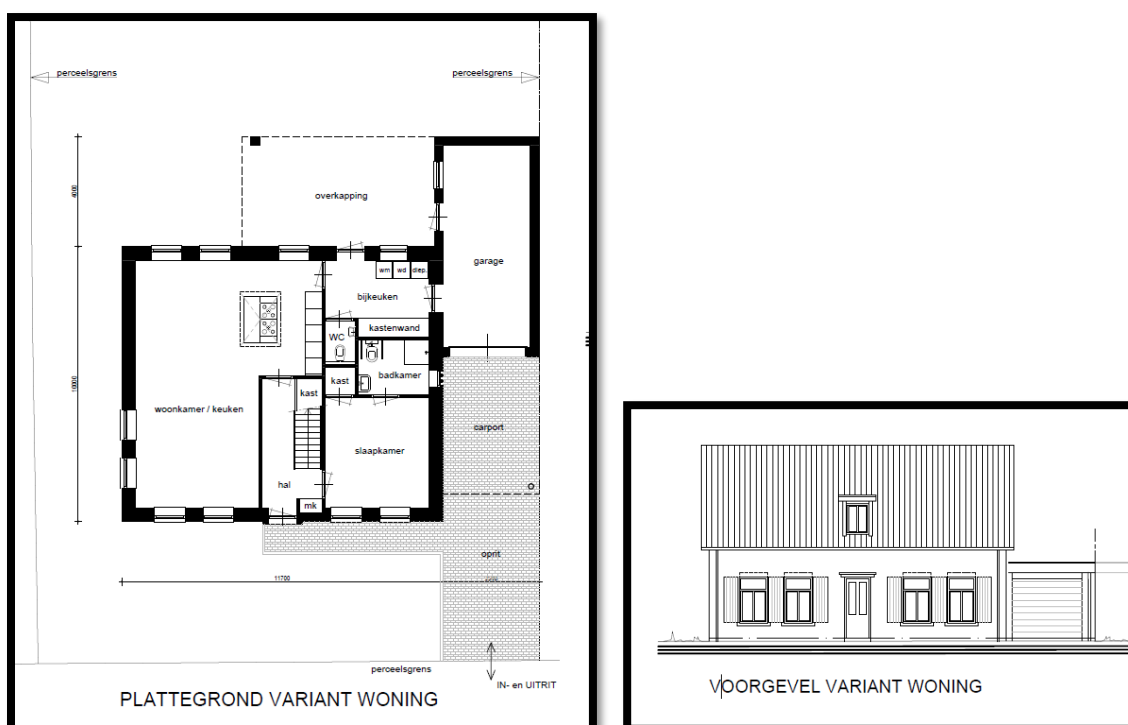
Afbeelding 15 Plattegrond en aanzichten twee levensloopbestendige woningen (1)



Afbeelding 16 Plattegrond en aanzichten twee levensloopbestendige woningen (2)

In bijlage 2 is het schetsontwerp zoals bovenstaand uitgebreider weergegeven op schaal. Ook is er nog een variant uitgewerkt op bovenstaand bouwplan.

Variant woning



Afbeelding 17 Variant woning op schetsontwerp

In de variant is de (voor)gevelbreedte 1.20 m. groter en alleen de garage voorzien van een plat dak.

Vertaling naar omgevingsplan

De kaders van de nieuwe bebouwing voor deze twee woningen zijn op de verbeelding en in de regels van dit omgevingsplan vastgelegd.

Het hoofdgebouw voor deze twee woningen dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd met maximaal 2 bouwlagen. Op de verbeelding is ook het bijgebouwenvlak aangegeven.

Van belang is dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dit betekent dat de vitale woonfuncties op één woonlaag worden gerealiseerd en toegankelijk zijn voor de doelgroep senioren om ter plaatse op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dat de woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd is één van voorwaarden voor medewerking aan de beoogde planontwikkeling. Uiteraard is bij de uitwerking ook rekening gehouden met de ter plaatse geldende welstandscriteria.

Parkeren

De beoogde planontwikkeling dient te voldoen aan "de Parkeernota 2018 gemeente Beek", die is vastgesteld door de Raad van de gemeente Beek op 4 oktober 2018. Deze omvat parkeernormen die verankerd zijn in het omgevingsplan (voorheen paraplubestemmingsplan) 'Parkeren' geldend voor het gehele grondgebied van de gemeente Beek. In de parkeernormering is een gebiedstypologie opgenomen. De voorliggende locatie is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor vrijstaande woningen geldt een norm van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er - afgerond - 3 parkeerplaatsen per woning op het eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Zoals in paragraaf 4.13 beschreven zijn er voldoende mogelijkheden om alle parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren. Het plan kan voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2. Instructieregels Rijks (AmvB's)

De Omgevingswet vindt zijn doorwerking in vier algemene maatregelen van bestuur, te weten:

- Het Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. In aanvulling op de wet regelt deze AMvB onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt het besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Hieronder vallen onder andere:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bevat, in combinatie met het Bkl, de algemene regels waar burgers, bedrijven en overheden zich aan moeten houden als deze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Daarnaast bepaalt het Bal voor welk van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat derhalve regels met als doel het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers zijn met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken vermeld. Het Bbl bevat zondermeer regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook bevat het Bbl regels voor verschillende bouwgerelateerde activiteiten: de (technische) bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit, brandveilig gebruik van bouwwerken, de sloopactiviteit en het mobiel breken van bouw- en sloopafval.

Onderhavig initiatief betreft een nieuw bestemmingsplan waarbij een tweetal levensloopbestendige burgerwoningen worden gerealiseerd. Aangezien het een initiatief

betreft welke betrekking heeft op de fysieke leefomgeving is het Omgevingsbesluit automatisch van toepassing. Tevens zijn er bouwactiviteiten en het Bkl en het Bal van toepassing.

In hoofdstuk 4 worden alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Per aspect wordt hierbij getoetst of er wordt voldaan aan de regels zoals opgesteld in de AmvB's. Uit deze toets blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van voornoemde AmvB's.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder moet worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

In artikel 5.129g wordt niet vastgelegd wanneer een ontwikkeling voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er grenzen aangegeven waarbij een ontwikkeling 'in beginsel' niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' minder 500 m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Onderhavig plan

Voorvraag: Is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: "*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*".

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige

plan, waarbij sprake is van de toevoeging van twee woningen, niet kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame ontwikkeling' hoeft voor dit plan derhalve niet te worden doorlopen. Het plan moet wel voldoen aan de algemene vereisten van zorgvuldigheid en belangenafweging (3:2 Awb en 3:4 Awb) en het motiveringscriterium van 3:46 Awb.

3.2.4. M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 én bijlage V van het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een m.e.r.-beoordeling van toepassing kan zijn opgenomen. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportageplicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

Onderhavig plan

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw en toevoeging van twee woningen. Op basis van de artikelen 16:36 en 16:43 van de Omgevingswet icm bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen aanzienlijke milieueffecten heeft. Het betreft geen geval waarvoor een project of besluit is aangewezen of waarvoor een M.e.r.-(beoordelingsplicht) geldt.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - b. In landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

- Groenblauwe mantel;
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden);
- Buitengebied.

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen in de zone '**Stedelijk gebied**'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van (onder andere) de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier is een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen, wegen en openbare ruimte gesitueerd. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Compacte steden blijven het uitgangspunt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten zoveel mogelijk een plek krijgen binnen het bebouwd gebied. Dit om de diversiteit tussen stad en land, tussen dynamisch en rustiger en tussen wonen, werken en recreëren als kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Daarbij is er aandacht voor compacte binnensteden, het behoud van basisvoorzieningen en leefbaarheid.

Onderhavig plan

Ten aanzien van het wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief en kwantitatief opzicht. D.w.z. voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang. De wijze waarop de in het onderhavige plan beoogde woningen passen bij de huidige woningbehoefte, is beschreven in de navolgende paragrafen.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit

thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

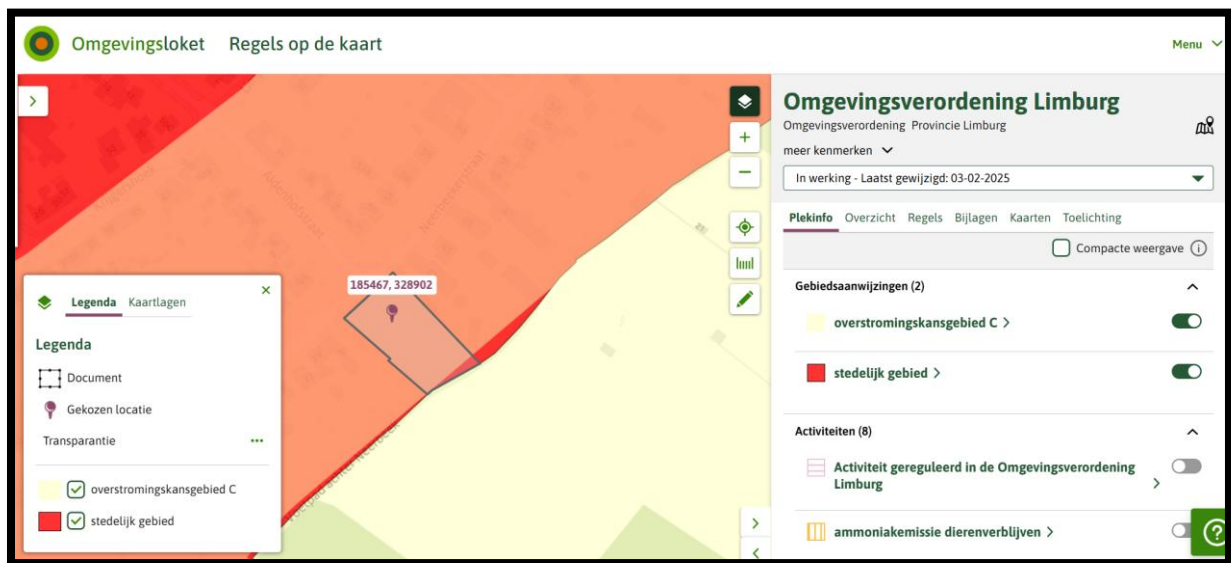
3.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg is per 1 januari 2024 van kracht.

Volgens de Omgevingsverordening Limburg is het plangebied gelegen binnen het stedelijk gebied. Hierbij heeft het plangebied de aanduidingen:

- Uitsluitingsgebied windturbines;
- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Overstromingskansgebied E.
- Overstromingskansgebied C.

Dit is ook te zien in navolgende uitsnede van het plangebied.



Afbeelding 18: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg

Stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied.

Voor de realisatie van één of meerdere woningen dient te worden voldaan aan de instructieregels nieuwe planvoorraad wonen (art. 12.1 Omgevingsverordening Limburg).

In deze motivering dient te worden beschreven dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zoning) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Zuid-Limburg.
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

Het plan is door de gemeente Beek op 7 juni 2023 subregionaal besproken en afgestemd.

In onderhavig geval is gezien de kwaliteit en kwantiteit van het plan behoefte aan 2 levensloopbestendige woningen. Realisatie van de woningen wordt beoogd op korte termijn na vaststelling van het omgevingsplan, doch binnen 5 jaar.

Indien binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het TAM-IMRO plan geen aanvraag omgevingsvergunning voor de levensloopbestendige woning(en) is ingediend, zal via een uitsterfconstructie de bouwtitel(s) vervallen. Eén ander is geborgd in de planregels van onderhavig TAM-IMRO omgevingsplan.

Overstromingskansgebied C

Binnen de aanduiding Overstromingskansgebied C geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde.

De omgevingswaarden zijn inspanningsverplichtingen voor het waterschap waarin zij uiterlijk in 2025 moeten voldoen.

Het waterschap heeft het plan getoetst en is akkoord. Waterschap Limburg adviseert hergebruik van water. Door opvang van hemelwater en bevoeiing van het onbebouwde deel van het terrein wordt hieraan invulling gegeven. Zie ook paragraaf 4.12.4.

Onderhavig plan

Onderhavig planvoornemen voldoet hiermee aan de Omgevingsverordening Limburg.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is in 2016 vastgesteld door alle Zuid-Limburgse gemeenten, waaronder de gemeente Beek. De SVWZL is een ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatie-opgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatie-opgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 1. slopen;
 2. financiële compensatieregeling;
 3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

3.4.2. Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek

De Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek is een driedelig regionaal beleidsdocument (omgevingsanalyse, ruimtelijke visie en transformatieplan) waarvan het

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

Er zijn in deze visie woonmilieus uitgewerkt. De kern Beek incl. Neerbeek valt onder het woonmilieu 'verstedelijkte kern'. De verstedelijkte kernen in de Westelijke Mijnstreek worden gekenmerkt door hun historische centra met commerciële en maatschappelijke voorzieningen enerzijds en monotone suburbane woonwijken anderzijds. Hierdoor wordt de opgave voor dit woonmilieu onderverdeeld in twee strategieën: de suburbane rand van kernen verdunnen ten faveure van meer landschap en de centra verder uitgebouwen tot nog sterkere voorzieningenknopen.

In de verstedelijkte kern is het aangenaam wonen voor jong en oud, de voorzieningen zijn immers vlakbij en er zijn tal van ontmoetingsplekken nabij. Kwetsbare woningen worden gesloopt of getransformeerd ten voordele van nieuwe of grondig gerenoveerde duurzame en levensloopbestendige woningen. Verder is het belangrijk het woningbestand af te stemmen op de maatschappelijke tendensen en de demografische transitie. Het is interessant om de woningtypologieën uit te breiden bij de transformatie. Men kan bijvoorbeeld collectieve ouderenwoningen voorzien in markante gebouwen die een nieuwe invulling zoeken. Of men kan slopen of verdunnen ten voordele van nieuwe levensloopbestendige schakelwoningen. Ook leegstaande winkelpanden kunnen ingezet worden voor zorg, de zorgnood zal in de toekomst immers toenemen. Naast de grotere projecten kunnen op kleinere schaal ook woningen samengevoegd en gerenoveerd worden om aan de toekomstige woonwensen te voldoen.

In de transformatievisie zijn voor elk woonmilieu vier pijlers uitgewerkt, te weten de cultuurhistorische identiteit, het landschap, de voorzieningen en de woningvoorraad. Bij elk woonmilieu zijn ambities opgenomen om de waarden van deze vier pijlers te benadrukken en te versterken.

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van twee levensloopbestendige woningen, waardoor bewoners van alle leeftijdsgroepen tot op hogere leeftijd zelfstandig in deze woningen kunnen blijven wonen. De vraag naar levensloopbestendige woningen is groot. Het plangebied ligt binnen bebouwd gebied en ook dicht bij de voorzieningen van de kernen Neerbeek en Beek en past functioneel aan de Neerbeekerstraat. Door het realiseren van twee levensloopbestendige woningen past dit plan binnen de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek.

3.4.3. Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld.

De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatie-systeem van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Daarnaast zijn - aanvullend op de voornoemde vier criteria - goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

In het onderhavige plan worden twee levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Deze woningen kunnen bewoond worden door gezinnen van jong tot oud die tot op hogere leeftijd hier zelfstandig kunnen wonen.

De voorwaarde die door het bestuurlijk overleg van de subregio is meegegeven is dat sprake moet zijn van een levensloopbestendige woning. Daarnaast dient de woning te vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

Daarmee kan worden voldaan aan de maatschappelijk criteria, zijnde de realisering van een koopwoning voor de doelgroep ouderen en binnen de gestelde kostprijs.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Onderhavig plan

In het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in paragraaf 2.1 van deze toelichting, is geconcludeerd dat twee woningen binnen de ondergrens van de ladder vallen. Het plan past binnen de beleidskaders zoals aangegeven in deze paragraaf.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd.

Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Onderhavig plan

Het bestuurlijk overleg van de subregio gaat akkoord met deze woningtoevoeging, omdat er sprake is van kwalitatieve woningbouw (levensloopbestendige woningen).

Initiatiefnemer heeft niet de mogelijkheid een woningen/woningen te onttrekken of te slopen en opteert op basis van de beleidsregel 'financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' (vastgesteld door de gemeenteraad van Beek d.d. 27 juni 2019) voor financiële compensatie.

Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Conclusie onderhavig plan

Aan alle drie de gestelde criteria wordt voldaan.

3.4.4. Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek

De gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek hebben gezamenlijk de Beleidsvisie externe veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek opgesteld. In deze beleidsvisie wordt in samenwerking met de provincie Limburg, de regionale brandweer Zuid-Limburg en Chemelot een intergemeentelijk beleidskader voor externe veiligheid vastgesteld waarmee belangen van ruimtelijke ordening enerzijds en (bedrijfs)economische belangen anderzijds voor de lange termijn geborgd worden. De belangrijkste doelstellingen voor de toekomst die in de beleidsvisie zijn geformuleerd zijn:

- een economisch sterke regio waarin de Chemelot site een spilfunctie vervult. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen binnen de Chemelot site een realistisch en gewenst uitgangspunt zijn. Het ligt voor de hand dat deze nieuwe activiteiten mede activiteiten met gevaarlijke stoffen betreffen;
- een regio met een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefmilieu met ruimtelijke ontwikkelingen die dit gestalte zullen geven. Dit is in de visie op de ontwikkeling van de Westelijke Mijnstreek kernachtig verwoord door de slogan "van meer naar beter". Binnen deze doelstelling is uitgesproken dat er geen behoefte is aan uitbreiding van de woningcapaciteit. De vergrijzing van de bevolking die wordt voorzien maakt dit een realistisch uitgangspunt.

Deze doelstellingen vormen de beleidsdoelstelling van de hierboven genoemde betrokken partijen om de Westelijke Mijnstreek een krachtige en aantrekkelijke regio te maken voor de vestiging van nieuwe ondernemingen en een jonge generatie mensen die graag in de Westelijke Mijnstreek willen wonen en werken. Bij deze doelstelling hoort een essentiële randvoorwaarde. De gewenste ontwikkelingen moeten mogelijk zijn met behoud van een verantwoord en aanvaardbaar veiligheidsniveau voor de leefomgeving. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader.

Onderhavig plan

De wijze waarop in het onderhavige plan wordt omgegaan met het aspect externe veiligheid is beschreven in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Herijkte Strategische Toekomstvisie 2030 gemeente Beek

In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek in juni 2021 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 drie grote uitdagingen:

- demografische transitie: teruglopend aantal inwoners, waardoor de voorzieningen onder druk komen te staan;

- druk op ruimte en fysieke leefomgeving: ligging Beek in relatie tot energietransitie en klimaatadaptatie en wonen is een uitdaging;
- economische transitie: onzekere effecten van de transitie op werkgelegenheid.

De missie van de toekomstvisie is de brede welvaart (welzijn, vitaliteit, positieve gezondheid, sociale vooruitgang) van Beek de komende decennia vast te houden en te verhogen door op onderdelen duurzame keuzes te maken. Er wordt daarbij ingezet op de versterking van het menselijk en sociale kapitaal, het natuurlijke kapitaal en het economische en woonkapitaal. Ten aanzien van het wonen wordt het accent gelegd op de transformatie van de bestaande voorraad en kwalitatieve toevoeging van nieuwbouw. Dit laatste betekent het bouwen van woningen waar op de lange termijn behoefte aan is en blijft. Eén van de accenten van deze transformatie richt zich op het realiseren van levensloopbestendige woningen. Daarnaast dienen de bereikbaarheid en het winkelaanbod in de kernen op peil te worden gehouden.

Onderhavig plan

Eén van de pijlers van de Herijkte Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek is het versterken van het woon- en leefklimaat door het beschikbaar hebben van woningen die toekomstbestendig zijn. Met het realiseren van twee nieuwe levensloopbestendige woningen in het bestaand stedelijk gebied wordt invulling gegeven aan deze doelstelling. Het plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Herijkte Strategische Toekomstvisie van de gemeente Beek.

3.5.2. 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.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige bestemmingsplan bevat de Structuurvisie Beek 2012-2022 geen specifieke uitgangspunten. Wel kan worden gesteld dat het plan op kleine schaal een bijlage levert aan een kwalitatief goed woonmilieu. Door het toevoegen van twee levensloopbestendige woningen wordt voldaan aan de huidige woonwensen.

3.5.3. Woonvisie Beek 2019-2035

De regionale 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' is door de gemeente Beek uitgewerkt in de 'Woonvisie Beek 2019-2035' (vastgesteld door de raad op 21 maart 2019). De Woonvisie heeft als belangrijkste doel een woningvoorraad te ontwikkelen die voldoet aan de huidige en toekomstige woonwensen van de inwoners van de gemeente Beek. Daarnaast is het behouden en aantrekken van huishoudens een belangrijk doel dat wordt nagestreefd om de bevolkingsafname het hoofd te bieden en leegstand te voorkomen.

Er worden in de Woonvisie vier categorieën woningzoekers geduid, te weten starters, gezinnen, empty nesters of pensionado's en de alleenstaande senior of pensionado. In het kader van dit plan is met name de derde categorie relevant. Het betreft koppels die geen inwonende kinderen meer hebben en binnen afzienbare tijd met pensioen gaan of dit al zijn (pensionado). Het merendeel van deze doelgroep is tevreden met de eigen woning en is niet van plan te verhuizen. Deze groep twijfelt over het doen van investeringen in het kader van duurzaamheid en langer thuis wonen. De minderheid die wil verhuizen zoekt een huur of koopwoning met minder slaapkamers (minimaal 2), meer comfort en lagere maandlasten (goed geïsoleerd en duurzaamheidsmaatregelen). Deze groep neemt in omvang aanzienlijk toe gedurende de planperiode van de Woonvisie (van 35% naar 51% van de huishoudens). Eén van de ambities in de gemeente Beek is het realiseren van gelijkvloerse nieuwbouwwoningen gericht op pensionado's, waarmee tevens doorstroming in de woningvoorraad op gang wordt gebracht.

De ambities die in de Woonvisie worden uitgesproken zijn het realiseren van het juiste woningtype (voor pensionado's: levensloopbestendig), transformatie van de bestaande woningvoorraad, het monitoren en verminderen van leegstand in kwetsbare woningtypen en het monitoren van het vestigingsklimaat. Daarnaast is er ook een ambitie om te faciliteren dat meer mensen op loopafstand van voorzieningen wonen. Dit houdt in dat de grotere woningbouwinitiatieven in/nabij centra van de kernen gefaciliteerd worden. Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding, waarbij open plekken kunnen worden ingevuld (mits stedenbouwkundig gewenst), of randen van kernen worden afgemaakt.

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in de bouw van twee levensloopbestendige woningen voor gezinnen van jong tot oud, die tot op hogere leeftijd in deze woningen zelfstandig kunnen wonen. Gelet op de vraag naar deze woningen is het realiseren van passende woningen hiervoor van groot belang. De locatie ligt binnen bebouwd gebied en dicht bij de voorzieningen van de kern Neerbeek (o.a. Gezondheidscentrum Neerbeek en enkele

primaire winkels). Door de realisatie van twee levensloopbestendige woningen wordt het bebouwde gebied op deze plek afgerond.

3.5.4. Archeologisch beleidsplan gemeente Beek

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.

De gemeente Beek heeft een gemeentelijk archeologisch beleidsplan. 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 plan

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect archeologie is beschreven in paragraaf 4.7.2 van deze toelichting.

4. Omgevingsaspecten

Het omgevingsplan dient te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (kortweg ETFAL). Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen met elkaar in balans moeten zijn. Deze regels gaan verder dan het omgevingsplan. Indirect worden namelijk ook bovenlokale belangen meegenomen met de vaststelling en wijzigingen van het omgevingsplan.

Voor onderhavig initiatief betekent dit dat onderzocht moet worden hoe dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Hiervoor dienen zowel de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving als de effecten van de omgeving op het initiatief onderzocht te worden.

In de volgende paragrafen wordt het initiatief getoetst aan relevante milieu- en planologische aspecten.

4.1. Milieueffectrapportage

4.1.1. M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 én bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn opgenomen. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportageplicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

Conclusie M.e.r.-beoordeling

De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r.. Er is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie(s).

4.2. Bodem

Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet worden de regels voor de bodem onderdeel gemaakt van de omgevingswet. Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de omgevingswet. De nieuwe regels komen in de plaats van de voormalige regels voor het beheer van de bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen.

Voor onderhavig initiatief is met name pijler 2 van belang, in paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl heeft het rijk instructieregels vastgelegd voor het toelaten van bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is op 8 april 2020 een bodemonderzoek verricht. In onderhavig rapport, rapportnummer 12113.001 versienummer D1 d.d. 21 april 2020 uitgevoerd door Econsultancy Swalmen – zie bijlage 3 -, worden de resultaten van het vooronderzoek, de gehanteerde onderzoeksopzet, de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de resultaten van het analytisch onderzoek beschreven. Tot slot worden de resultaten getoetst aan de referentiewaarden en worden conclusies, en eventueel aanbevelingen, geformuleerd.

Voor de uitvoering van het onderzoek zijn er 8 boringen verricht; 6 boringen tot 0,5 m -mv en 2 boringen tot 2,0 m -mv. Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving conform de NEN 5104 gemaakt en zijn er grondmonsters genomen over trajecten van ten hoogste 0,5 m, waarbij bodemlagen met verontreinigingskenmerken of een afwijkende textuur separaat bemonsterd zijn.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoeks- hypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Gezien het feit dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt, heeft er conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk zandige leem. De bovengrond is bovendien zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 8 juli 2019) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

De rapportage van het verrichte onderzoek, uitgevoerd door Econsultancy, is separaat bijgevoegd als bijlage 3 (rapportnummer 12113.001, versienummer D1 d.d. 21 april 2020).

Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie(s).

4.3. Activiteiten en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024 vervangt de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Deze nieuwe handreiking gaat, in tegenstelling tot de oude handreiking uit van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit, zonder een lijst van activiteiten bij de regels.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen de milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verscheidene bedrijven gesitueerd. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen. De milieucategorieën zijn hierbij bepaald vanuit de maximaal planologische mogelijkheden op basis van het bestemmingsplan in combinatie met het feitelijk gebruik. De feitelijke afstand tot het plangebied is telkens gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot de dichtstbijzijnde beoogde woning.

Afstanden milieubelastingen

Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Categorie (m)	Feitelijke afstand tot plangebied(m)
Neerbeekerstraat 47	Gemengd agrarisch bedrijf	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	57m
Aldenhofstraat 13	Maatschappelijk (dierenkliniek)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	137m
Leenhofstraat 8a	Maatschappelijk (kinderdagverblijf)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 0	260m
Spaubeekerstraat 93	Kantoor (fotografie)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	260m
Spaubeekerstraat 95	Detailhandel (kapsalon)	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	260m

Tabel 1. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied.

Bestaande bedrijvigheid

Op ca. 57 m. van het plangebied ligt aan de Neerbeekerstraat 47 een agrarisch bedrijf. Het betreft een gemengd agrarisch bedrijf van beperkte omvang dat op korte afstand van bestaande woningen van derden is gelegen. Uitgaande van de categorie 'Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw' (SBI-2008: 0150) genoemd in de VNG-publicatie 'Handreiking activiteiten en milieuzonering (editie 2024)' dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 100 meter (vanwege geur) in acht te worden genomen tussen de grens van de inrichting en de gevel van een (geluid)gevoelig object.

Deze afstand wordt niet behaald, maar gezien de beperkte omvang van de zoogkoeien-annex vleesveehouderij en de afstand van minimaal 57 meter, is er geen sprake van belemmeringen over en weer. Voorts zijn er geen klachten van geuroverlast ten aanzien van dit agrarisch bedrijf bekend. Ook dient opgemerkt dat onderhavig agrarisch bedrijf op de huidige locatie te midden van bestaande burgerwoningen geen ontwikkelingsperspectief heeft en dit door medewerking aan dit plan niet wijzigt.

De vereiste afstand voor stof en geluid afkomstig van onderhavig agrarisch bedrijf bedraagt 30 m. en hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Voor het overige is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving van onderhavig plangebied die mogelijk van invloed is op het woon- en leefklimaat.

Conclusie activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie(s).

4.4. Luchtkwaliteit

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening te worden gehouden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat de luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een wijziging van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend project zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnclassificeerd en is de aanvaardbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1.). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.5.4 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stilstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen ontsloten via één ontsluitingsweg. Voorts blijkt uit de NIBM rekentool dat (uitgaande van 0 % vrachtverkeer, een toename per etmaal van 32 motorvoertuigbewegingen en realisatiejaar 2026) niet in betekende mate bijdraagt. Voorliggende planontwikkeling valt ruimschoots binnen genoemde aantallen draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie(s).

4.5. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een

geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

Het onderhavige plan voorziet in een juridisch-planologische mogelijk maken van het bouwen van twee woningen. Gezien de ligging van de twee te realiseren woningen binnen de geluids aandachtsgebieden van industrieterrein Chemelot en de weg A76 zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd.

Verrichte akoestische onderzoeken

a. Industrielawaai

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek Industrielawaai - rapportnummer 12113.011 versienummer D4 d.d. 28 november 2025 (zie separate [bijlage 4a](#)) - uitgevoerd naar de gevelbelastingen als gevolg van geluidbronnen op de geprojecteerde nieuwe woningen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met 52 dB(A) hoger is dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Daarom moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het hoogst berekende gezamenlijke geluid bedraagt 57 dB. Voor de bouw van de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (ofwel binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Dit wordt uitgevoerd bij de bouw van de woningen. Vanwege de ligging van de woningen aan de oostzijde van de kern Neerbeek wordt gesteld dat maximale geluidniveaus naar alle waarschijnlijkheid voldoen aan de grenswaarde.

b. Wegverkeerslawaai

Econsultancy heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (aanvullend) - rapportnummer 12113.010 versienummer D2 d.d. 28 november 2025 (zie separate [bijlage 4b](#)) - uitgevoerd. Bij de projectie van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen binnen het geluids aandachtsgebied van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid op de randen van het bouwvlak ten hoogste 49 Lden bedraagt als gevolg van de rijksweg A76 en ten hoogste 53 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Vanuit akoestisch oogpunt gelden er geen belemmeringen voor de realisatie van het plan, omdat aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsorten wordt voldaan.

Conclusie geluid

Voor toevoegen van onderhavige twee woningen binnen het geluids aandachtsgebied van het industrieterrein Chemelot, dient een hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Het Besluit tot hogere geluidwaarden is door het College van de gemeente Beek verleend. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect geluid met in acht name van de hogere grenswaarden voor het industrieterrein Chemelot verder geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6. Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid ofwel omgevingsveiligheid is gericht op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. Dit beleid kan zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer ervan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader over omgevingsveiligheid zijn opgenomen in de instructieregels afdeling 5.1.2 Bkl. In het algemeen wordt onderscheid gemaakt tussen:

- risicovolle activiteiten (Bal);
- aandachtsgebieden (Bkl).

In het Bkl worden risicovolle activiteiten aangewezen als risicobronnen. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen (indien opgenomen in het Bal);
- windturbines (indien opgenomen in het Bal).

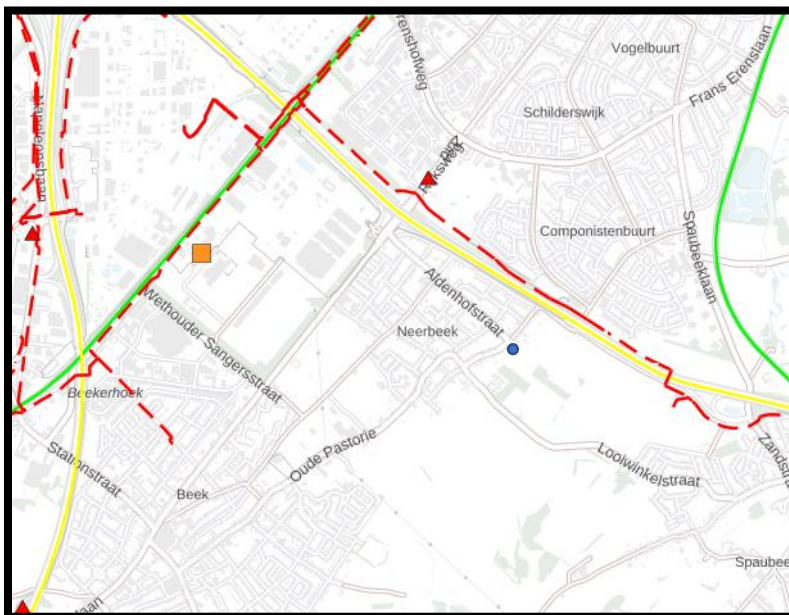
Indien sprake is van een risicovolle activiteit kan daarvoor ook een 'aandachtsgebied' toegewezen zijn. Deze aandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en digitaal raadpleegbaar. Binnen deze gebieden dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. De begrippen beperkt kwetsbare-, kwetsbare- en zeer kwetsbare gebouwen worden in Bijlage VI, Bkl nader gedefinieerd.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen in het besluitgebied zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven

Planontwikkeling

De in het onderhavige plan beoogde ontwikkeling is een kwetsbaar object. Vandaar dat de risicobronnen in het kader van externe veiligheid in beeld zijn gebracht.

a. Persoonsgebonden risico



Afbeelding 19:
Risicokaart met aanduiding
plangebied

Buisleidingen

Ten noorden, noordoosten en oostelijk van het plangebied, op een afstand van circa 300 meter, bevindt zich een buisleiding van de Gasunie (aardgasleiding). Uit gegevens van de Risicokaart blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour enkel op de buis zelf ligt. De aanwezigheid van deze buisleiding vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Autosnelweg A76

Ten noorden, noordoosten en oostelijk van het plangebied, op een afstand van circa 240 meter is de autosnelweg A76 gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De PR 10-6-risicocontour bedraagt op het meest nabij gelegen wegvak (L93) 6 meter, gemeten vanaf de as van de weg. Er geldt ook voor dit wegvak een plasbrandaandachtsgebied, te weten een strook van 30 meter vanaf de buitenzijde van de weg. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10-6-risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied.

Uit de Regelgeving Basisnet en vervoersgegevens van I en W blijkt dat over het wegvak L93 brandbare vloeistoffen en brandbare gassen, toxische vloeistoffen en toxische gassen (LF1, LF2, LT1, LT2, LT3, GF2, GF3, GT3 en GT4) getransporteerd worden. Het transport van deze stoffen kan resulteren in hittestralings-, overdruk- en toxische scenario's. De hittestralingsscenario's zijn terug te voeren tot een koude I warme BLEVE, de overdrukscenario's tot een gaswolkexplosie I warme BEVE en de toxische scenario's tot een gifwolk. De stof GT4 heeft hierbij de grootste 1% letaliteitsafstand, meer dan 4.000 meter. Het plangebied ligt derhalve binnen het invloedsgebied van de A76. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen op de A76 moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Spoorlijn

De spoorlijn Sittard-Heerlen is op circa 1.100 meter (noord)oostelijk van het plangebied gelegen. Deze spoorlijn is aangewezen als Basisnetroute. Uit het Basisnet spoor blijkt dat voor de gehele route 100 een PR 10-6-risicocontour geldt van 0 meter. De PR 10-6 risicocontour reikt derhalve niet tot aan het plangebied. Uit de tabel Basisnet spoor van bijlage II van de Regeling basisnet volgt dat over deze spoorlijn A stoffen worden getransporteerd. Hiermee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de spoorlijn.

LPG-tankstation

Het dichtstbijzijnde tankstation met LPG ligt aan de Rijksweg Zuid te Geleen. Het is op basis van de geldende regelgeving alleen voor het LPG-tankstation noodzakelijk om de aspecten PR en GR aan de orde te stellen. De plaatsgebonden risicocontouren van dit tankstation zijn: vulpunt 35 meter, tankreservoir 25 meter en afleverinstallatie 15 meter. De afstand van het invloedsgebied verantwoording groepsrisico bedraagt 150 meter. Het onderhavige plangebied ligt op een afstand van circa 975 meter van het invloedsgebied. Het groepsrisico vormt voor dit bouwplan geen beperking.

Chemelot-site

Ten noordwesten van het plangebied (op ca. 920 m. afstand) is de meest zuidelijke begrenzing van het Chemelot-terrein gelegen. Binnen deze site vinden diverse risicovolle activiteiten plaats. Volgens de gegevens van de risicokaart vallen de PR 10-6 contour t/m de PR 10-8 -contour van de site niet over het plangebied. In de beleidsvisie externe

veiligheid Chemelot site/Westelijke Mijnstreek is verder af te lezen dat het plangebied zich buiten het voor het groepsrisico relevante gebied tot aan de grens van het invloedsgebied bevindt. In dit gebied zijn de kansen en de omvang van het risico zo klein dat de bijdrage aan het groepsrisico niet meer relevant is.

Luchtvaartverkeer

Door de gemeente Beek wordt een interim-beleid gevoerd voor het transport van gevaarlijke stoffen door de lucht. Voor de 10-6-contour en de 10-5-contour gelden beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze contouren. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen deze contour. Voor het groepsrisico zijn voor luchtvaartverkeer nog geen normen opgesteld. Het transport van gevaarlijke stoffen door de lucht legt dan ook geen beperkingen op aan onderhavig bestemmingsplan.

b. Groepsrisico

Gezien de ligging van het plangebied binnen het toxisch invloedsgebied van de site Chemolet is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het plangebied is ook gelegen binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A76. Aangezien het plangebied niet binnen 200 meter is gelegen van de A76, kan conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij hoeft alleen te worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

De RUD Zuid-Limburg heeft voor de realisatie van het plan de verantwoording van het groepsrisico reeds getoetst, zie de separate bijlage 5 opgesteld door de RUD Zuid-Limburg, zaaknummer 2019-204124 d.d. 4 juni 2019 met een advies van de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij de in het rapport beschreven scenario's.

De Veiligheidsregio Zuid-Limburg en de bedrijfsbrandweer van de site Chemolet zijn voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de beschreven scenario's te leveren.

Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvend groepsrisico en met inachtneming van de maatregelen met betrekking tot de afsluitbare mechanische ventilatie en detaillering van gevels, ramen en kozijnen, acht de gemeente Beek de beoogde ontwikkeling verantwoordt.

Voor het overige zijn de adviezen aan de orde bij concrete vergunningverlening op grond van voorliggend nieuw planologisch – juridisch kader en niet onuitvoerbaar.

Conclusie externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande maatregelen, geen belemmering vormen voor realisering van onderhavig bouwplan en het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de vergunningverlening van het bouwplan dient hierop te worden getoetst.

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over: Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten

- Verplaatsen van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Op locatie zijn geen cultuurhistorische waarden op de locatie gelegen.

4.7.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gebied van archeologische waarde) opgenomen. Concreet houden deze regelingen in dat hier niet mag worden gebouwd of:

- de bodemverstorende ingreep is kleiner dan 250 m²;
- het een bouwproject betreft waarvoor een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- het gronden betreft die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

Archeologische onderzoeken

Voor onderhavig plangebied is een uitgebreid archeologisch onderzoek uitgevoerd en zijn de resultaten beoordeeld. De rapporten zijn separaat onder [bijlage 6](#) bijgevoegd, t.w.: 6a. Archeologisch bureauonderzoek, rapportnummer 12113.002 versienummer 2 d.d. 26 juni 2020 uitgevoerd door Econsultancy;

- 6b. Rapportage proefsleuvenonderzoek, rapportnummer 12113.009 versienummer 2 d.d. 9 februari 2021 uitgevoerd door Econsultancy;
- 6c. Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten door AchAeO - Archeologische Advisering en Ondersteuning d.d. 8-4-2021 (herbeoordeling).

Bureauonderzoek

Het plangebied ligt aan de rand van een lösswand en een beekdal nabij een beek waardoor het een hoge verwachting heeft voor het aantreffen van archeologische resten van jagers en verzamelaars uit het Paleolithicum en Mesolithicum. Gezien de aanwezigheid van löss, de gunstige grondwaterstand en de beek heeft het plangebied eveneens een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten van agrarische samenlevingen uit het Neolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Het plangebied ligt daarnaast ook nog in de historische kern van Neerbeek, aan een oude weg en heeft in ieder geval in de eerste helft van de 20e eeuw, en mogelijk eerder, bebouwing gekend. Hierdoor heeft het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd, evenals uit de Tweede Wereldoorlog.

Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern en de mogelijke aanwezigheid van historische bebouwing is de uitvoering van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek nodig alsmede een goedgekeurd Programma van Eisen waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Zie het rapport onder bijlage 6a.

Proefsleuvenonderzoek

In het plangebied zullen twee levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Het bouwblok voor deze twee woningen zal een oppervlakte van circa 440 m² hebben. De verwachte verstoringsdiepte zal maximaal circa 1,20 meter beneden het maaiveld bedragen.

Het archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht om te bepalen of er een gerede kans is dat archeologische waarden wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast/verloren kunnen gaan. Daarom is het binnen het kader van de Erfgoedwet (1 juli 2016) verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren. Doel van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting zoals vermeld in het vooronderzoek.

Resultaten Proefsleuvenonderzoek

De bodemopbouw binnen het grootste deel van het plangebied bestaat uit een graszode, op een bouwvoor, op verschillende pakketten colluvium aangetroffen tot een diepte van circa 1,70 à 2,20 meter beneden het maaiveld. In de top van het colluvium heeft zwakke bodemvorming plaatsgevonden (klei-inspoelingshorizont, Bw-horizont). Als gevolg lijkt sprake te zijn van oud colluvium, dat mogelijk in de Middeleeuwen of zelfs eerder is afgezet. Alleen in het noordoostelijke deel van het plangebied lijkt de top van het colluvium deels (sub)recent verstoord te zijn. In het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt de bouwvoor direct op de C-horizont van de löss in-situ. Hieruit kan geconcludeerd worden dat vanaf de zuidoostzijde oppervlakte-erosie heeft plaatsgevonden en dat het verspoelde, colluviale materiaal is afgezet in de westelijke en noordelijke delen van het plangebied, richting de Neerbeekerstraat.

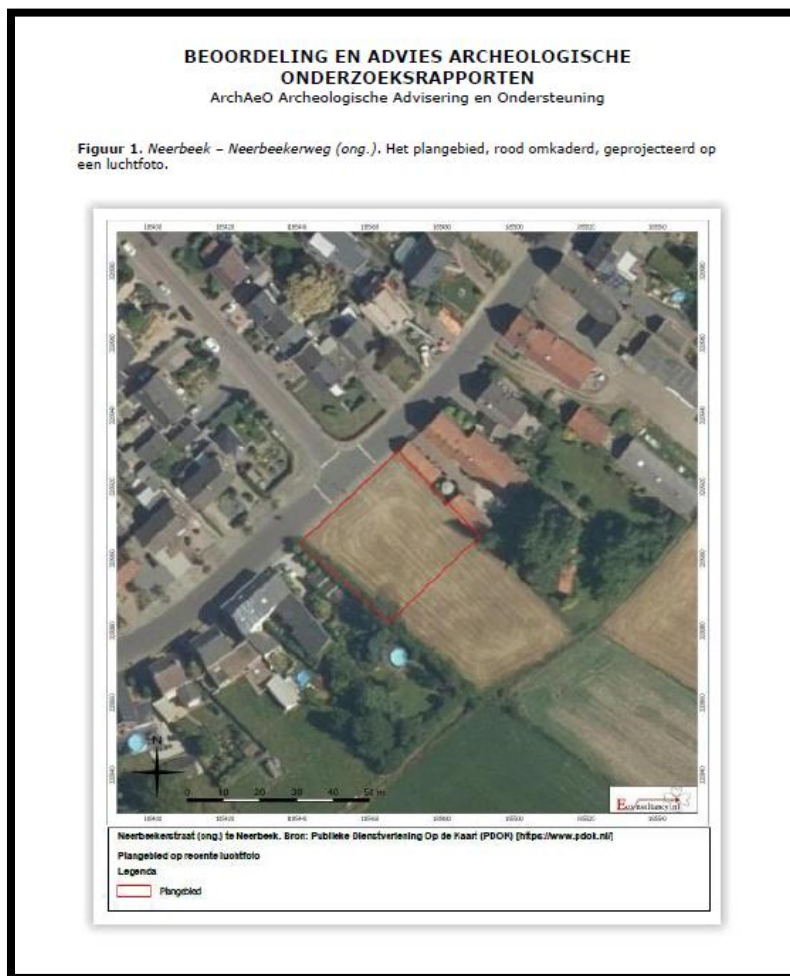
In de proefsleuven zijn in totaal 12 sporen en 11 vondsten aangetroffen. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn drie kuilen gevonden. De kuilen hadden een vulling van zwak zandige leem vermengd met houtskoolbrokjes en (verbrande) leembrokjes. Uit de vulling van één van de kuilen konden drie fragmenten Brunssum-Schinveld aardewerk verzameld worden daterend uit de Late-Middeleeuwen A. De precieze functie van de kuilen kon niet bepaald worden op basis van de onderzoeksresultaten. In het noordelijke deel van het plangebied zijn in totaal 9 sporen aangetroffen. Het betreft mergel- en baksteenfunderingen, uitbraaksleuven van funderingen, een puinconcentratie en een bassin. Op basis van het vondstmateriaal en het constructiemateriaal lijken de 9 sporen te dateren uit de Late-Nieuwe tijd (circa 1850-1944/1945). Dit correspondeert met de historische en mondelinge informatie. In het noordelijke deel van het plangebied wordt op oude topografische kaarten bebouwing weergegeven in de tweede helft van de 19e eeuw tot circa 1937. Volgens het verhaal van de bewoner van het aangrenzende pand op Neerbeekerstraat 41 zijn de bebouwing ter plekke van het plangebied en zijn eigen pand aan het eind van de Tweede Wereldoorlog zwaar beschadigd geraakt als gevolg van een geallieerd bombardement, en direct na de oorlog afgebroken. De huidige bebouwing ter plekke van het perceel van de Neerbeekerstraat 41 is volgens het kadaster in 1949 gerealiseerd. Daarnaast gaf deze bewoner aan dat een poortgebouw toegang gaf tot de bebouwing in het noordelijke deel van het plangebied. Mogelijk dat de aangetroffen funderingen restanten zijn van een wagen- of stalruimte, en dat de vroeger aanwezige bebouwing dus een agrarische functie had.

Selectieadvies en advies beoordelaar (ArchAeO)

Volgens de waardering op KNA, versie 4.1 (d.d. 24 mei 2018), voorgeschreven wijze krijgt de vindplaats uit de Late-Middeleeuwen A en Late-Nieuwe tijd een middelhoge waardering en is niet behoudens waardig. Het selectieadvies van Econsultancy is daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Zie het rapport onder [bijlage 6b](#).

De beoordelaar (ArchAeO) adviseert de gemeente Beek de dubbelbestemming waarde archeologie van het plangebied als geheel te laten vervallen. Eén en ander zoals onderstaand aangegeven.

Zie het rapport onder [bijlage 6c](#).



Afbeelding 20 Het vrij te geven plangebied volgens het advies ArchAeO

Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering meer voor de voorgenomen planontwikkeling en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door het besluit tot vaststelling van onderhavig TAM-IMRO-plan vormt het laten vervallen van de functie archeologische waarden een integraal onderdeel van het plan.

4.8. Flora en Fauna

4.8.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.44 van de Omgevingswet zijn door de Minister voor Natuur en Stikstof Natura2000-gebieden aangewezen en daarbij de instandhoudingsdoelstelling vastgesteld.

De zorgplicht schrijft voor dat degene die een activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit negatieve gevolgen kan hebben voor de natuur er alles aan moet doen om die gevolgen te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. De plicht houdt in ieder geval in dat:

- a. Voorafgaand aan het verrichten van activiteiten in, of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kennis wordt

genomen van de informatie in het aanwijzingsbesluit van het gebied over de leefgebieden voor vogelsoorten, natuurlijke habitats en habitats van soorten waarvoor het gebied is aangewezen en de daarvoor geldende instandhoudingsdoelstellingen;

- b. Wordt nagegaan of op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen kunnen worden uitgesloten;
- c. Als die gevolgen niet kunnen worden uitgesloten: wordt nagegaan welke gevolgen de activiteit kan hebben voor de leefgebieden, natuurlijke habitats en habitats van soorten, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen;
- d. Alle passende preventieve maatregelen worden getroffen om verslechterende of significant verstorende gevolgen, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, voor het betrokken gebied te voorkomen;
- e. Tijdens en na het verrichten van de activiteit wordt nagegaan of de getroffen maatregelen de beoogde effecten hebben; en
- f. Het verrichten van de activiteit wordt gestaakt, of, als staken van de activiteit redelijkerwijs niet meer mogelijk is, passende herstelmaatregelen worden getroffen als zich, ondanks de getroffen maatregelen, verslechterende of significant verstorende gevolgen voordoen voor de leefgebieden, natuurlijke habitats of habitats van soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

De volgende nabijgelegen Natura 2000 gebieden liggen ten opzichte van het plangebied op de volgende afstanden:

- Het Geleenbeekdal aan de oostzijde op een afstand van ca. 1,55 km én aan de zuidoostzijde op een afstand van ca. 4,75 km;
- Het Bunder- en Elslooërbos aan de west- en zuidwestzijde op een afstand van ca. 4,12 km.

AERIUS-berekeningen

In het kader van de gebiedsbescherming zijn voor de aanlegfase en het gebruik van deze 2 nieuwe woningen een tweetal AERIUS-stikstofberekeningen uitgevoerd, zie ook [bijlage 7](#).

Conclusie gebiedsbescherming

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden voor de realisatie én het gebruik van de nieuwbouwlocatie in ieder geval niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien van het beoogde planvoornemen en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels in de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang:

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn;
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn;
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Beoordeeld is of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden en/of houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Een afschrift van dit onderzoek is als bijlage 10 bijgesloten.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In deze tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is ook weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	grasland korthouden voorafgaand en tijdens broedseizoen om broedvogels te voorkomen en werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	afhankelijk van voorgenomen plannen	afhankelijk van voorgenomen plannen	bij bouwplannen dient voorafgaand een huismusonderzoek uitgevoerd te worden
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor algemene zorgplicht ten aanzien van soorten als mol, haas, verschillende muizensoorten en incidenteel de onderzoekslocatie doorkruisende steenmarter
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad
Overige soorten		nee	nee	nee	nee	-

Soortgroep	Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	1,5 km	mogelijk	mogelijk	mogelijk	afhankelijk van plannen dient mogelijk een oriënterend stikstofonderzoek uitgevoerd te worden (AERIUS-calculator)
Natuurnetwerk Nederland	830 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Afbeelding 18 Uitsnede geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen

Conclusie soortenbescherming

Op basis van onderhavige QuickScan geldt dat bij bouwplannen een aanvullend onderzoek naar huismus noodzakelijk wordt geacht en dat dit aanvullend onderzoek naar huismus dient te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het gras kort te maaien en kort te houden voorafgaand aan en tijdens het broedseizoen.

Tevens dienen de werkzaamheden bij voorkeur uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal gezien van maart tot en met half augustus. Verder dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren, amfibieën en incidenteel de onderzoekslocatie doorkruisende individuen van steenmarter.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Geen vervolgonderzoek huismus

Na overlegging van het schetsontwerp van het bouwplan heeft de onderzoeker per mail d.d. 11-1-2023 aangegeven dat er bij nader inzien toch geen vervolgonderzoek nodig is, omdat de bebouwing op enige afstand van de naastgelegen schuren komt te liggen en de huismus slechts weinig verstoring gevoelig wordt geacht. Een afschrift van het standpunt van de onderzoeker is in bijlage 10 bijgesloten.

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.9. Kabels en leidingen

Boven- en/of ondergrondse leidingen

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

Er zal een KLIC melding worden gedaan als er grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Conclusie kabels en leidingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10. Stedenbouwkundige inpassing

Er is sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing (met max. 2 bouwlagen) in de vorm van twee levensloopbestendige woningen binnen de bebouwde kom van Neerbeek (omgevingsplan Kern Neerbeek – herziening 2013). De geprojecteerde bebouwing is compact van opzet, waarbij conform de planregels maximaal 100 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht.

Het plan wordt aan de voorzijde begrensd door de openbare ruimte (Neerbeekerstraat), aan beide zijden door bestaande burgerwoningen (huisnummers 31 resp. 41) en aan de achterzijde door het buitengebied (bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap tevens kernrandzone' bestemmingsplan Buitengebied 2011).

Plangebied

Gezien de ligging is het plangebied stedenbouwkundig in de huidige situatie goed ingepast. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11. Duurzaamheid en klimaat

Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen:

- Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van bijna energie neutrale gebouwen (BENG) opgenomen;
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen

Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en koppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving. Ten behoeve van deze wijziging van het omgevingsplan zijn

mogelijke koppelkansen geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van het aspect 'klimaatadaptatie' beoordeeld.

Beoordeling

In het kader van klimaatadaptatie zijn de kaarten *klimaatverandering* uit www.atlasleefomgeving.nl geraadpleegd.

De kaarten laten o.a. zien waar je last kan hebben van een hoge gevoelstemperatuur (hitte stres) én waar wateroverlast kan ontstaan naar een hevige regenbui. Aan de straatzijde van het plangebied is een verhoogde kans op wateroverlast veroorzaakt door een extreme bui. De gemeente Beek wil aan de Neerbeekerstraat de beek ontkluizen, waardoor eventuele overlast wordt beperkt. Bovendien is het plangebied vanaf de straatzijde hoger opwaarts gelegen. Daarnaast kan de ondergrond veel water opslaan en is het risico op droogte minimaal.

Door de ligging aan de dorpsrand en het aangrenzende buitengebied is de gevoelstemperatuur op een zomerse dag ten opzichte van de kern van de bebouwde kom en de kans op hittestress heel beperkt.

Conclusie duurzaamheid en klimaat

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'duurzaamheid en klimaat' geen belemmeringen oplevert voor onderhavig omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing.

4.12. Waterparagraaf

4.12.1. Relevant waterbeleid

In artikel 5.37 van het Bkl is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaat robuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids-

en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

4.12.2. Provinciaal waterplan Limburg

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening Limburg invulling gegeven.

Onderhavig plangebied

Ten aanzien van de rioolaansluitingen zijn aansluitpunten beneden het straatpeil niet toegestaan. Verder wil de gemeente Beek op termijn de Keutelbeek in de Neerbeekerstraat gaan ontkluizen aan de oostzijde (fase 2). Dit betekent dan dat een open waterloop aan de voorzijde van het bouwperceel wordt geprojecteerd. Ter ontsluiting van deze 2 woningen dient hier alvast rekening mee te worden gehouden en dienen de inritten via een brugconstructie te worden gerealiseerd

4.12.3. Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

- Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:
- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door

droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

4.12.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Onderhavige projectontwikkeling is gelegen binnen de gemeente Beek in het beheergebied van Waterschap Limburg. Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht. Op welke wijze omgegaan wordt met het afval- en hemelwater binnen het plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Beek. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden, hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening. In de planregels behorende bij onderhavig TAM-IMRO Omgevingsplan is de voorwaardelijke verplichting voor de opvang van hemelwater geborgd.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw op een particulier terrein dient 100% van het verharde (dak)oppervlak te worden verwerkt of te worden gebufferd op het eigen terrein. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur met een noodoverlaat.

Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een te verharde oppervlak van circa 240 m² per woning, tezamen groot 480 m² voor deze 2 woningen. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (480 m² x 80 mm =) 38,4 m³ ofwel 19,2 m³ per woning.

Aan de zijkant van iedere woning is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het creëren van een buffervoorziening in de vorm van infiltratiekragen. Hierdoor kan het hemelwater infiltreren in de bodem en wordt eventuele wateroverlast voor nabijgelegen woningen en het openbaar gebied voorkomen.

De infiltratievoorziening wordt voorzien van een overloop naar het gemeentelijke riool en in de toekomst naar de ontkluisde Keutelbeek aan de voorzijde van het bouwperceel. Dit wordt ook bij vergunningverlening van het bouwplan getoetst. Bij zeer extreme buien (T=100) kan deze overloop ervoor zorgen dat het overtollige hemelwater verantwoord wordt afgevoerd.

Het plan is ter verplichte toetsing voorgelegd aan het Waterschap Limburg en het advies is als bijlage 8 bijgesloten.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Bij het voorkomen van wateroverlast dient op deze locatie zeker rekening te worden gehouden met het bouwpeil, omdat er gebouwd gaat worden in een risicogebied (bron: kaart met gevolgen 100-jaars bui). Het risico wordt veroorzaakt door het water op straat na een extreme bui. Door de ontkluizing van de Keutelbeek aan de straatzijde wordt dit voorkomen. Voor het hemelwater dat valt binnen het plangebied worden alle infiltratievoorzieningen getroffen zoals bovenstaand beschreven. In de planregels behorende bij onderhavig TAM-IMRO Omgevingsplan is de voorwaardelijke verplichting voor de opvang van hemelwater geborgd.

Conclusie water

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13. Mobiliteit en parkeren

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

Verkeersstructuur

De Neerbeekerstraat en de Aldenhofstraat zijn gelegen binnen de 30 km-zone en vanuit het plangebied is er een prima zicht op het verkeer komende uit alle richtingen. Thans is het terrein op één plaats aan de voorzijde ontsloten en door realisatie van 2 woningen worden er in totaal 2 ontsluitingen gerealiseerd. Het aantal verkeersbewegingen zal in de omgeving door de toevoeging van deze 2 woningen per saldo toenemen, maar dit zal geen onevenredig effect hebben op de verkeersafwikkeling, -veiligheid, en -structuur. Het betreft immers een woonomgeving met een goede verkeersstructuur.

Parkeren

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en op basis van het CROW als 'rest bebouwde kom' gekwalificeerd (bron: Parkeernota 2028 gemeente Beek).

Per woning (type vrijstaand gekoppeld door garage) dienen 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Deze parkeerbehoefte dient op het eigen terrein te worden opgevangen. Zoals blijkt uit de schetsontwerpen behorende bij dit plan (hoofdstuk 2) kan iedere woning een garage bouwen en op het voorterrein is ruim voldoende plek beschikbaar voor het parkeren van auto's. Het schetsplan geeft slechts een indicatie aan voor de aan te leggen verharding én de beschikbare ruimte op het voorterrein van iedere woning. Dit zal in het definitieve bouwplan nader worden uitgewerkt zodat het aantal parkeerplaatsen per woning afgerond 3 bedraagt. In de Regels (hoofdstuk 8.3) is

vastgelegd dat het bouwplan wordt getoetst op de parkeernota van de gemeente beek waardoor parkeren op het eigen terrein voldoende wordt geborgd.

Het parkeren heeft overigens geen invloed op het vrijmaken van de Keutelbeek in de toekomst. Bovendien is de Neerbeekerstraat voldoende breed van opzet (ca. 6,5 m.). Hier vindt parkeren plaats en kan het verkeer ruim voldoende doorstromen.

Conclusie mobiliteit en parkeren

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Sinds de inwerkingtreding van de Ow op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekken omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

5.2. Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

Publicatie van een wijziging van het omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de standaard STOP en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD omgevingsplan).

Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk kortweg aangeduid als TAM-IMRO. Een gemeente mag er overigens ook om andere redenen dan technische redenen voor kiezen om TAM-IMRO toe te passen, bijvoorbeeld in verband met een urgente gebiedsontwikkeling. Voorliggende wijziging van het omgevingsplan gemeente Beek is opgesteld op basis van TAM-IMRO.

5.3. Systematiek van de regels

Ter plaatse van het plangebied is het (tijdelijke) omgevingsplan gemeente Beek van toepassing. Dit omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Ow zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Beek van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Beek. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek – herziening 2013' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek – herziening 2013'. Via dit TAM-omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat.

De regels van het TAM-omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken, namelijk 'Inleidende regels' (hoofdstuk 1), 'Functies en activiteiten' (hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (hoofdstuk 3) en 'Overgangsrecht' (hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

De inleidende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-omgevingsplan. Deze inleidende regels omvatten de begrippen, het toepassingsbereik en meet- en rekenbepalingen.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)

Wonen

Bij voorliggend TAM-omgevingsplan, gelegen aan de Neerbeekerstraat tussen de huisnummers 31 en 41 te Neerbeek, is de functie 'Wonen' met de daarbij behorende bouwaanduidingen en maatvoeringen vastgelegd.

Gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie'

In voorliggend TAM-omgevingsplan is de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgenomen, conform het bestemmingsplan 'Kern Neerbeek – herziening 2013', om een kader te bieden voor nieuwe geluidsgevoelige bebouwing gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van industrieterrein Chemelot.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

De algemene regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het TAM-omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels opgenomen. Middels de algemene aanduidingsregels voor geluidzone – industrie kan worden afgeweken van deze algemene aanduidingsregels. Tot slot zijn in de artikelen 10 en 11 'algemene beoordelingsregels' en 'overige regels' opgenomen.

Overgangsrecht (hoofdstuk 4)

In hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan zijn overgangsbepalingen opgenomen voor bouwwerken respectievelijk gebruik.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Participatie en omgevingsdialoog

6.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen bedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

6.1.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een Omgevingsplan. In het kader van participatie is door initiatiefnemer volgens de richtlijnen van de gemeente Beek een omgevingsdialoog gevoerd met de directe omgeving. In dat kader zijn de direct omwonenden, 45 in totaal gelegen binnen een straal van 100 meter van het initiatief, per brief d.d. 28 mei 2025 over de voorgenomen ontwikkeling geïnformeerd met de mededeling dat ze – indien gewenst – schriftelijk kunnen reageren op het plan dan wel een afspraak kunnen maken met initiatiefnemer om het plan nader toe te lichten.

Plan : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Neerbeekerstraat Neerbeek
Status : vastgesteld
Plantype : bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VAO1

7 omwonenden hebben schriftelijk gereageerd, waarvan 6 positief en 1 negatief. Voor het overige zijn geen reacties op de brief ontvangen. Geen van de omwonenden wensten een gesprek. Een uitgebreid verslag van de omgevingsdialoog is op 20 juni 2025 bij de gemeente Beek aangereikt.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Ow dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

6.2.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 13.6 van de Ow zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieuere overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om met het sluiten van een anterieuere overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

De gemeente Beek heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieuere overeenkomst gesloten (zie bijlage 11). Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieuere overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

6.2.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Ow wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan);
- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en;
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of;
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting;

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren. Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

7. Vaststellingsprocedure

De uitgangspunten voor het beleid, zijn terug te vinden in het vigerende Omgevingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Beek heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

7.1 Bestuurlijk vooroverleg en procedure

7.1.1 Vooroverleg

Burgemeester en wethouders kunnen bij de voorbereiding van een plan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Onder de Ow is vooroverleg met deze instanties vormvrij en niet verplicht, maar wel aan te bevelen. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van Waterschap Limburg en de provincie Limburg, welke zijn opgenomen in bijlage 8 en bijlage 9 bij deze toelichting. De reacties zijn verwerkt in het plan. Daarnaast is advies gevraagd bij de RUD Zuid-Limburg en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Dit advies is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting en is verwerkt in het plan.

Vervolgens is het voorontwerp van voorliggend omgevingsplan voorgelegd aan de provincie voor advies, naar aanleiding waarvan de provincie kenbaar heeft gemaakt dat er geen aanleidingen zijn om een zienswijze in te dienen.

7.1.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is vanwege artikel 16.30 Ow de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.

Plan : TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Neerbeekerstraat Neerbeek
Status : vastgesteld
Plantype : bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.0888.TAMOPNeerbeekers-VAO1

5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp van voorliggend plan heeft van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De nota van zienswijzen is in bijlage 12 bijgesloten.

Vaststelling omgevingsplan

Het omgevingsplan is/wordt op 1 oktober 2026 vastgesteld door de raad van de gemeente Beek. Vervolgens is het besluit volgens TAM-IMRO gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zijn of haar beroep bij de Raad van State kenbaar te maken.

8. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit planvoornemen vast te stellen.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige toelichting voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

9. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De gemeente zal voorliggend plan verwerken in het op te stellen omgevingsplan. De gemeente draagt er zorg voor dat de onherroepelijke TAM-IMRO plannen met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen.



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl