

Gemeente Beek

Bestemmingsplan

“Zorgwoningen Carmelitessenklooster” te Beek

Projectnummer: 193037
Datum: 18-05-2022

Gemeente Beek

Bestemmingsplan

“Zorgwoningen Carmelitessenklooster” te Beek

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0888.BPCARMELITESSEN22

d.d. : 18-05-2022

Projectleider:	Dhr. T. van Baast MSc
Collegiale toets:	Dhr. mr. M.J.A.B. Elsman
Status:	Ontwerp

Toelichting



INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	PROJECTPROFIEL	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Planbeschrijving	7
2.3	Stedenbouwkundige inpassing	7
2.4	Verkeer en parkeren	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Bodem	25
4.3	Waterhuishouding	27
4.4	Cultuurhistorie	30
4.5	Archeologie	31
4.6	Ecologie	33
4.7	Wegverkeerslawaaï	36
4.8	Bedrijven en milieuzonering	37
4.9	Externe veiligheid	39
4.10	Luchtkwaliteit	42
4.11	Kabels en leidingen	44
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Opbouw van de regels	47
5.3	Regels	47
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51
6.3	Economische uitvoerbaarheid	51
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Vooroverleg	53
7.2	Zienswijzen	54

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Arcadis, november 2013 & Actualiserend historisch bodemonderzoek Econsultancy, oktober 2021
- Bijlage 2 Watertoets, Econsultancy, september 2020
- Bijlage 3 Cultuurhistorisch onderzoek, Cuijpers advies, oktober 2019
- Bijlage 4 Archeologisch veldonderzoek, SOB Research, november 2005
- Bijlage 5 Programma van Eisen, Econsultancy, november 2020
- Bijlage 6 Besluit Programma van Eisen, gemeente Beek, november 2020
- Bijlage 7 Aerius-berekening, Compositie 5 stedenbouw bv, januari 2021
- Bijlage 8 Quicksan flora & fauna, De Roever Omgevingsadvies, november 2019
- Bijlage 9 Soortgericht onderzoek vleermuizen en marterachtigen, Florauna advies, november 2020
- Bijlage 10 Onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, oktober 2020
- Bijlage 11 Onderzoek industrielawaaï, De Roever Omgevingsadvies, november 2021
- Bijlage 12 Cumulatie geluid, De Roever Omgevingsadvies, oktober 2020
- Bijlage 13 Onderzoek externe veiligheid, AVIV, december 2019
- Bijlage 14 Advies externe veiligheid, Brandweer, mei 2019



Topografische kaart van de kern Beek. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen.
Bron: topotijdreis.nl, 2019.



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Nedproject is voornemens om in de kloostertuin van het voormalige Carmelitessenklooster een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het klooster is momenteel in gebruik door Zorghuis Beek.

Zorghuis Beek verhuurt kamers aan zorgbehoevenden met 24-uurszorg voor mensen met dementie. Ook tijdelijk verblijf is mogelijk op basis van WLZ-indicatie (Wet langdurige zorg), zoals na een operatie, bij ziekte of voor palliatieve zorg. Het initiatief bestaat enerzijds uit de uitbreiding van Zorghuis Beek met 12 zorgwoningen als aanvulling op de eerstelijns zorgverblijven. Dit wijkt lichtelijk af van de eerder aangevraagde 11 zorgwoningen. In de tussentijd is gebleken dat de vraag iets groter was, vandaar dat dit is aantal is bijgesteld van 11 naar 12 zorgwoningen.

Anderzijds worden 20 appartementen in de kloostertuin gebouwd. Daar vinden toekomstige bewoners van BILA groep hun intreden in 20 zorgwoningen. Daarbij krijgen de bewoners de beschikking over 24-uurszorg. Dit is een wooninitiatief van ouders en andere familieleden van mensen met een Autisme spectrum stoornis (ASS). In 2021 is bekend geworden dat BILA groep de 20 appartementen definitief zal huren.



Uitsnede van een luchtfoto. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Na het verliezen van haar functie als klooster voor de Orde van Carmelitessen en het vertrek van de zusters uit het oorspronkelijk bouwwerk uit 1936 is lange tijd gezocht naar een goede invulling. Met de aanpassingen van het klooster naar zorghuis in het verleden en het toevoegen van een duurzame nieuwbouw in de tuin is de maatschappelijke regionale functie van het klooster voor de komende decennia gewaarborgd.

De gemeente Beek heeft per principebesluit van 17 juli 2019 de bereidheid uitgesproken tot medewerking aan het uitbreiden van een bouwvlak op de locatie ten behoeve van de realisatie van 31 zorgwoningen (dit is met onderhavig plan bijgesteld naar 32 vanwege een toegenomen vraag).

De gewenste herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan “Kern Beek”, zoals vastgesteld op 28 maart 2013. Het gebruik als zorgwoningen past binnen deze maatschappelijke bestemming. Ter plekke van de gewenste nieuwbouw is echter geen bouwvlak opgenomen. Derhalve kan er conform de huidige planologische regeling niet gebouwd worden. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch kader waarbinnen de zorgwoningen gerealiseerd kunnen worden.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij het vigerend bestemmingsplan “Kern Beek”. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Carmelstraat 23 in het noordoosten van Beek. De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Beek, sectie B, nr. 4904. Het plangebied wordt begrensd door Carmelstraat in het noordwesten, de Bourgognestraat in het zuidoosten, woningbouw in het zuidwesten en sportvelden in het noordoosten.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan “Kern Beek” en heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’. De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische functies, sociale functies, maatschappelijke functies en culturele functies. Voor het plangebied is tevens het bestemmingsplan “Parkeren” van toepassing.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2 PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet en het programma van voorliggende ontwikkeling van zorgwoningen. Daarvoor heeft Nedprojekt een bouwontwerp opgesteld. De nieuwe structuur van het plangebied wordt in dit hoofdstuk nader toegelicht, evenals het aspect verkeer en parkeren, dat nader getoetst zal worden aan het ruimtelijk beleid van de gemeente.

2.2 Planbeschrijving

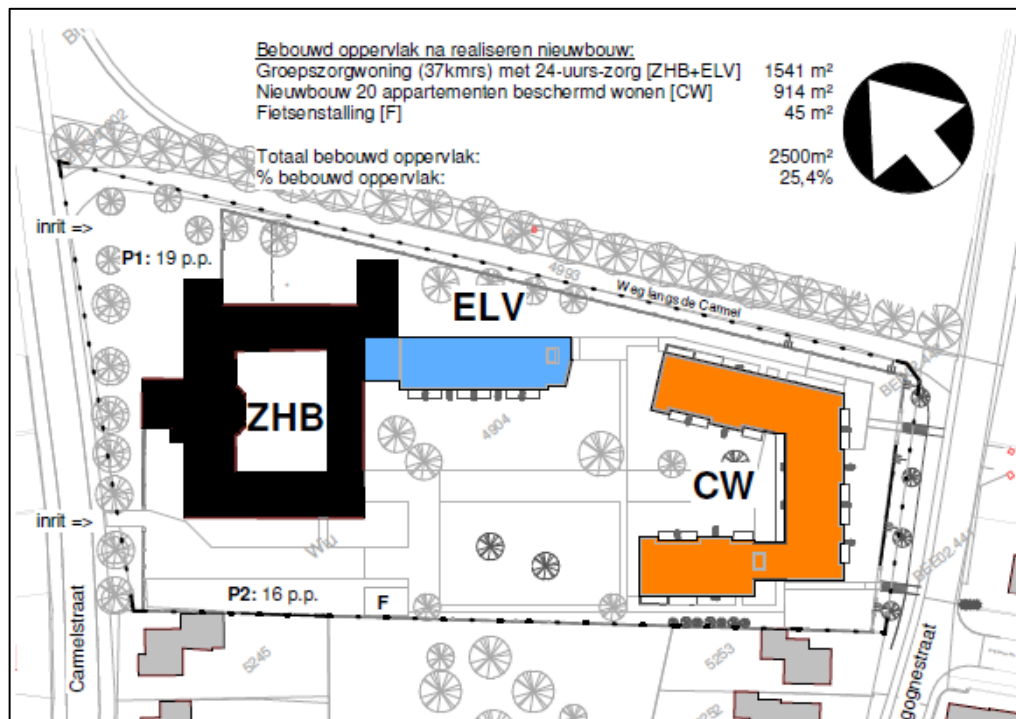
BILA groep heeft in samenwerking met Nedprojekt diverse varianten voor de realisatie van zorgwoningen gemaakt en zijn tot een, voor beide partijen, optimaal plan gekomen. Initiatiefnemers hebben gesproken over partijen die daadwerkelijk de zorg moeten gaan verlenen en een voor de hand liggende gedachte was Zorghuis Beek.

Hier ontstond het idee voor een mogelijke uitbreiding van het klooster met een 12-tal kamers dienstdoende als Eerstelijnsverblijf (ELV). Dit zijn bijvoorbeeld verblijven voor mensen die het ziekenhuis moeten verlaten, maar helaas thuis nog niet de gewenste zorg kunnen krijgen. Enerzijds krijgen mensen met dementie meer contact met de buitenwereld en anderzijds kan zorghuis Beek een laagdrempelige kans bieden voor mensen met autisme in het kader van participatie of werkervaringsplek. De eerstelijnsverblijven hebben ieder een oppervlakte van ongeveer 31,5 m².

Het planproces heeft tevens geleid tot het idee voor twintig appartementen van BILA groep, verdeeld over twee bouwlagen. De nieuwbouw wordt in een U-vorm aan het einde van de tuin geplaatst. De appartementen zijn elk ongeveer 63 m² groot en voorzien van een eigen badkamer, slaapkamer, woonkamer, keuken en een balkon of terras (afhankelijk van de woonlaag). Op de begane grond komt een gemeenschappelijke ruimte. De U-vorm is gekozen vanwege de diversiteit van het naar buiten gericht wonen. Wonen aan een besloten hof geeft rust en weinig prikkels terwijl het wonen aan de Bourgognestraat meer richting geeft aan het wonen in de straat met alle bijbehorende openheid en dus meer prikkels voor de bewoners. Die diversiteit is juist gekozen vanwege de behoefte aan geborgenheid als ook aan het contact met de maatschappij, en zeker om de uitstaling van een instelling tegen te gaan.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

BILA groep wil niet dat zorgbehoevenden achter een muur worden opgevangen. Daarom zijn twee openingen in de kloostermuur gepland: beiden aan de Bourgognestraat. De lager gelegen Bourgognestraat (hoogteverschil ca. 2m) wordt ook toegankelijk gemaakt voor de zorgafnemers. Met een tweetal openingen wordt een toegang gerealiseerd voor voetgangers. Zo ontstaat tevens een visueel contact met de weg en biedt het goede kansen voor meer interactie met de omgeving. Deze aanpassing en het verwijderen van de wildgroei aan beplanting geeft de muur weer aanzien en zal de herinnering aan het klooster weer terugbrengen.



Schetsplan nieuwbouwplan. In het blauw de aanbouw van de eerstelijnsverblijven en in het oranje de zorgwoningen van BILA groep, Bron: Nedprojekt bv, 2019.



Bovenaanzicht nieuwbouwplan. Bron: Nedprojekt bv, 2019.

De nieuwbouw (vleugel) die direct aansluit op de bestaande bouw van het voormalig klooster sluit qua bebouwingsrichting aan op die van het klooster. Een tussenlid tussen nieuwbouw en het bestaande gebouw zorgt voor de gewenste geleiding. Doordat de bouwmassa uitgevoerd wordt in twee bouwlagen, plat is afgedekt en in een donkere kleur metselwerk is uitgevoerd, onderscheidt de nieuwbouw zich van de bestaande bouw. Hierdoor behoudt het bestaande ensemble haar waarde en blijft als zodanig ook



herkenbaar. De overige nieuwbouw is aan de zuidoostzijde van het terrein gesitueerd waarbij het de richting van de tuinmuur volgt. Het volume heeft hierdoor een haakvorm wat een grote mate van geborgenheid geeft. Door de positionering in de zuidoosthoek van de tuin blijft deze als groene aaneengesloten ruimte grotendeels intact (voorkomen van snippergroen).

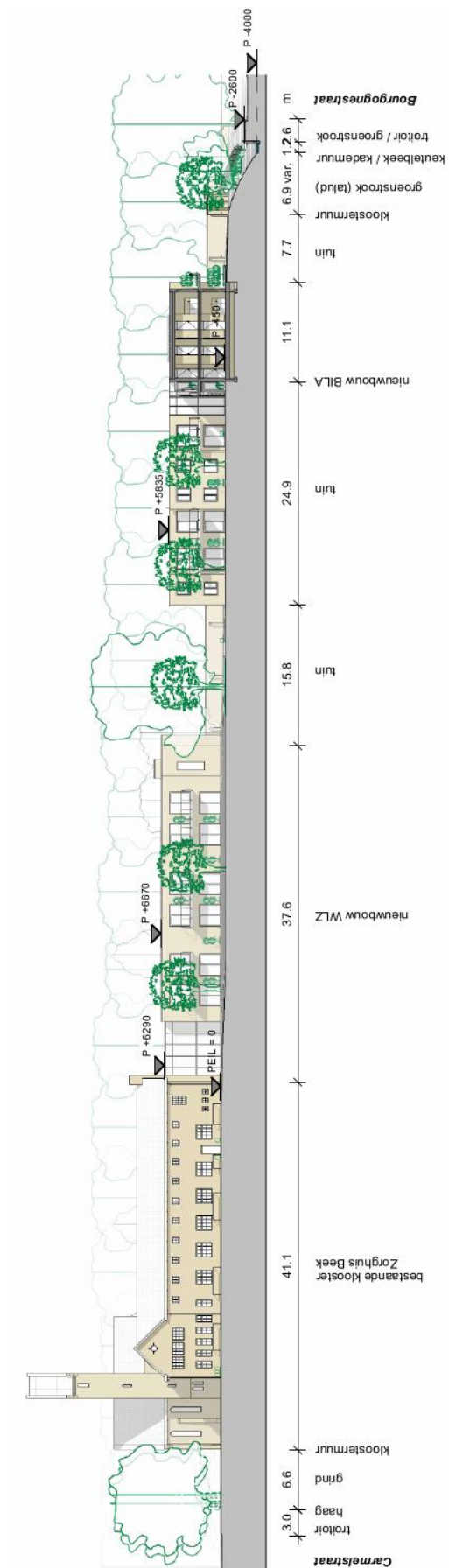
De bouwmassa aan de zuidoostzijde heeft een alzijdige uitstraling en is op gepaste afstand van de tuinmuur gesitueerd (ongeveer in dezelfde rooilijn als de direct aangrenzende bestaande woning Bourgognestraat 38). Gezien de afstand tot de tuinmuur en de beperkte bouwhoogte (twee bouwlagen en plat afgedekt) is de nieuwbouw slechts beperkt zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is het qua bouwhoogte ondergeschikt aan de bestaande woningen in de directe omgeving die veelal bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Net als nieuwe vleugel bestaat deze bouwmassa overwegend uit een donkere kleur metselwerk om het onderscheid met het bestaande hoofdgebouw te benadrukken.

Qua vormgeving, massaopbouw en kleurgebruik is bewust afgeweken van het bestaande hoofdgebouw. Juist door het zoeken naar contrast blijft het hoofdgebouw haar onderscheidende ensemblewaarde behouden. Dit zien we ook terug in de gevelindeling met bijbehorende gevelopeningen. Deze zijn qua schaal en eigentijdse vormgeving onderscheidend van het hoofdgebouw. De afwisseling tussen donker metselwerk en hout geleden de bouwmassa en geven het geheel een eigentijdse uitstraling.

De tuinmuur blijft, met uitzondering van twee doorbrekingen voor voetgangers aan de Bourgognestraat, intact. In de huidige situatie is de tuin overwoekerd en haast niet bruikbaar. De tuin krijgt een open inrichting en fungeert als centrale groene ruimte tussen de huidige bouw en nieuwbouw. Er is ruimte voor ontmoeten en verblijven en de inrichting kan geheel afgestemd worden op de behoeftes van de bewoners. Een centrale as verbindt beide gebouwen met elkaar en maakt de nieuwbouw toegankelijk voor bijvoorbeeld bevoorrading, taxi's en calamiteitenvoertuigen.



Dwarsdoorsnede nieuwbouwplan van west naar oost. Bron: Nedprojekt bv, 2019.



Dwarsdoorsnede nieuwbouwplan van noord naar zuid. Bron: Nedprojekt bv, 2019.



2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient al bij vaststelling van een bestemmingsplan, of een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken, inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs de te verwachten verkeersgeneratie op een duurzame wijze kan worden begeleid. Een belangrijk uitgangspunt is dat overlast voor omwonenden zo veel mogelijk wordt beperkt en de veiligheid van weggebruikers wordt gewaarborgd.

Een landelijk geaccepteerd toetsingskader voor het aspect verkeersgeneratie is het CROW (publicatie 381). Daarin worden kencijfers voor verkeersgeneratie bij realisatie van velerlei functies genoemd. In paragraaf 6.3.3 van deze uitgave worden de kencijfers weergegeven. Deze cijfers gelden voor één etmaal. Daarbij is onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad en naar ligging in de stedelijke zone.

Voor de verkeersgeneratie wordt aansluiting gezocht bij de functie 'serviceflat', zoals opgenomen in het CROW. Het CROW noemt namelijk geen normen voor een verpleeg- en verzorgingstehuis. De verkeersgeneratie per woning (serviceflat) bedraagt in een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom maximaal 2,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat geeft een verkeersgeneratie van (32 x 2,8) 89,6 mvt/etmaal. Deze extra verkeerbewegingen vinden plaats via de Carmelstraat. Uit het CROW blijkt dat een weg een verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal kan verwerken. De Carmelstraat heeft een etmaalintensiteit van maximaal 3.100 motorvoertuigen (bijlage I akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies). De Carmelstraat heeft voldoende capaciteit voor afwikkeling van het extra verkeer.

Ontsluiting

Vanuit de gedachte dat de hoofdentree van Zorghuis Beek aan de Carmelstraat is gelegen, ligt het voor de hand om ook de nieuwbouw te ontsluiten via de Carmelstraat. Via een pad langs het klooster, waar ook voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan het gebouw benaderd worden voor mindervaliden, bezoekers, personeel en hulpvoertuigen. De bewoners zullen zelf waarschijnlijk geen auto rijden maar het kan natuurlijk zijn dat er mindervaliden komen te wonen die wel met een auto bij het gebouw moeten kunnen komen. Ook voor de minder validen is de ontsluiting via de Carmelstraat de meest gunstige oplossing.

Parkeren

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3).

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de geldende 'Parkeernota 2018', vastgesteld op 4 oktober 2018 door de raad. De gemeente Beek noemt geen normen voor zorgwoningen. Derhalve wordt aangesloten bij de minimale parkeerkencijfers van het CROW-publicatie 381.

Binnen het plangebied worden 32 zorgwoningen ontwikkeld. Deze functie is gelijk te stellen aan de CROW-norm voor 'Verpleeg- en verzorgingstehuis'. Ongeacht de mate van verstedelijking van de gemeente en de locatie binnen een verstedelijkt gebied, geldt te allen tijde een minimale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid binnen een verzorgingstehuis. Dat betekent dat de parkeerbehoefte ($0,5 \times 32 =$) 16 parkeerplaatsen bedraagt.

Binnen het plangebied worden 16 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd aan de zijde van de Carmelstraat (ten zuiden van het bestaande klooster). De parkeerplaatsen worden inclusief manoeuvreerruimte aangelegd conform de richtlijnen van de CROW, ASVV 2012. Daarmee wordt de parkeerbehoefte voldoende opgevangen. In de regels is opgenomen dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Beek.

Conclusie

Het initiatief leidt niet tot overbelasting van bestaande wegen, draagt bij aan de veiligheid van de ontsluiting en voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Beek heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit plan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor

terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan. Aan dit belang wordt in paragraaf 3.2.3 getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).



Beoordeling

Er zijn ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en het Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Artikel 1.1.1 Bro verstaat onder stedelijke ontwikkelingen: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder “andere stedelijke voorzieningen” als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. Daartoe kunnen volgens de rechtspraak van de Afdeling onder meer behoren: ‘een zorgvoorziening’ (ECLI:NL:RVS:2015:1400). Voorzieningen in de vorm van twee gebouwencomplexen voor zorgwoningen kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Uit de overzichtsuitspraak van de Raad van State ten aanzien van de Ladder van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6 t/m 6.5) blijkt dat ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een ‘stedelijke ontwikkeling’ dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de planologische kaders voor twee bouwmassa's mogelijk. De verblijfsruimten van Zorghuis Beek zijn samen met gemeenschappelijke ruimten 561 m². De verblijfsruimten van BILA groep zijn samen inclusief gemeenschappelijke ruimten 1.510 m². Tezamen wordt 2.071 m² extra aan zorgwoningen mogelijk gemaakt. Onderhavige ontwikkeling kan als een ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 7 t/m 6.5). Het planologisch beslag op de ruimte neemt toe en derhalve kan het plan worden geduid als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat voor de functie zorgwoningen de behoefte moet worden aangetoond.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

De gemeente Beek heeft op het gebied van wonen en voorzieningen de hoofddoelstelling om een goede balans te blijven vinden van jong en oud en het behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen. De ontwikkeling van woonzorgcombinaties met zorg in de eigen woonomgeving is daar een belangrijk onderdeel van. Op het gebied van voorzieningen zijn de woonzorgservicezones in Beek, Neerbeek en Spaubeek georganiseerd.



BILA groep is een ouderinitiatief dat zich sterk maakt voor de realisatie van een woonvoorziening voor mensen met een autisme spectrum stoornis (ASS). Zelfstandig wonen is voor deze mensen een onmogelijke taak, maar een instelling is overbodig. BILA groep zocht naar een woonvoorziening bestaande uit 20 zelfstandige woningen plus een gemeenschappelijke ruimte. De gemeenschappelijke ruimte is bestemd voor gezamenlijk gebruik door de bewoners, voor een klein kantoortje voor de begeleiding en ruimte voor de slaapwacht, onderdeel van de begeleiding.

Zorghuis Beek ervaart een toenemende vraag naar eerstelijnszorg binnen de gemeente. Vandaar dat er een behoefte bestaat naar de realisatie van zorgwoningen. Twaalf nieuwe kamers gaan dienen als Eerstelijnsverblijf ("ELV"). Het zijn verblijfsvoorzieningen voor mensen die het ziekenhuis moeten verlaten maar helaas thuis nog niet de gewenste zorg kunnen krijgen.

Nedproject heeft met BILA groep en Zorghuis Beek vele gesprekken gevoerd en varianten uitgewerkt en zijn tot een voor beide zorgpartijen optimaal plan uitgekomen. Tijdens die gesprekken is uiteraard ook gesproken over partijen die daadwerkelijk de zorg moeten gaan verlenen en een voor de hand liggende gedachte is uiteraard Zorghuis Beek. De samenwerking op de planlocatie biedt kansen voor beide partijen. Het zorghuis kan een laagdrempelige kans bieden voor mensen met autisme in het kader van participatie of werkervaringsplek.

De 32 zorgwoningen in het plan voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en leiden niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De definitie van het bestaand stedelijk gebied (BSG) ingevolge het Bro (artikel 1.1.1) is als volgt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De locatie kan als bestaand stedelijk gebied worden beschouwd op basis van het feit dat de planlocatie volledig fysiek omsloten is door infrastructuur, stedelijke bebouwing en overig bestaand stedelijk weefsel.

Conclusie

Met het initiatief is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. De behoefte naar de ontwikkeling blijkt uit gemeentelijke beleidsdocumenten inzake wonen en wonen met een mate van zorgverlening: waaronder in ieder geval de Structuurvisie Beek 2012-2022 en de Toekomstvisie Beek 2010-2030. Het initiatief wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het initiatief voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Toetsingskader

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit zijn de gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Bij de locatiekeuze van nieuwe, verkeer genererende voorzieningen moet de aansluiting op en benutting van bestaande infrastructuur nadrukkelijk meewegen. Bij elke nieuwe ontwikkeling moet vooraf afgewogen worden of deze multimodaal ontsloten zal zijn of moet worden. Locatieafwegingen voor publiekstrekkende functies (winkelgebieden, grote onderwijs- en zorginstellingen) of bedrijven met omvangrijke vervoersbewegingen hebben in de afgelopen jaren te vaak geleid tot ongunstige keuzes: er is gekozen voor minder centraal gelegen locaties, die niet of nauwelijks zijn aangehaakt bij bestaande netwerken, waardoor dure maatregelen achteraf nodig zijn.

De combinatie van vergrijzing en de veranderingen in de zorg (o.a. scheiding van wonen en zorg) leidt tot een dubbele opgave. Dit stelt bovengemiddeld zware eisen aan de gebruikskwaliteiten van de woningvoorraad en leidt tot een toenemende vraag naar zorggeschikte woningen, dichtbij dagelijkse voorzieningen. Deze eisen zijn leidend voor ingrepen in de huidige woningvoorraad en voor alle toevoegingen. Specifieke aandacht is gewenst voor de groep zeer zorgbehoevenden, die een indicatie voor een intramurale setting hebben (ZZP3+4 (50%)) en die behoefte hebben aan een specifieke woning en aan een specifieke zorginfrastructuur. Hierbij gaat het met name om het type woning 'verzorgd wonen geclusterd'. Er is een tekort aan geschikt vastgoed hiervoor.

Beoordeling

Met onderhavig plan worden 32 zorgwoningen in geclusterde vorm voor een specifieke zorgbehoevende doelgroep gerealiseerd. Het tekort aan geschikt vastgoed voor zorgbehoevenden wordt met het plan verminderd. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande zorglocatie die reeds goed ontsloten is.

Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de uitgangspunten van het POL.



3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Toetsingskader

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd overgenomen.

Uit de kaart 'Duurzame verstedelijking en wonen' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de zone 'Wonen Zuid-Limburg'. Conform artikel/ paragraaf 2.4 van de Omgevingsverordening geldt het volgende voor dit gebied:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad.

Artikel 2.4.2 lid 2 vormt het toetsingskader bij het toevoegen van nieuwe woningen in Zuid-Limburg: een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Beoordeling

Ten aanzien van wonen geldt dat een ruimtelijk plan voor een gebied in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.

Het initiatief voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. Het betreffen specifieke zorgappartementen en kamers voor een doelgroep met een zorgbehoefte. Het betreft hier twee specifieke doelgroepen: revalidatie /dementie en autisme. Voor deze doelgroepen geldt dat de huisvesting plaatsvindt onder de noemer maatschappelijk/begeleid wonen. Vanuit het 'beschermde wonen' (wonen en zorg) is dit een gewenste ontwikkeling. Nu er geen sprake is van het toevoegen van reguliere woningen is er ook geen strijdigheid. De planlocatie krijgt de bestemming maatschappelijk in plaats van wonen.

Conclusie

Het plan voorziet in een zorgbehoefte voor revaliderende/dementerende patiënten, en patiënten met autisme. Het plan is passend binnen de omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3.3 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 – 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk;
- Meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld;
- Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Beoordeling

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is gelegen in de zone 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van diverse Limburgse stedelijke zones. Hier is een breed scala aan 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 transities. 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.

De provincie streeft naar extramuralisering van de zorg. Een trend in de zorg is dat nagestreefd wordt om mensen, ook ouderen, zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en daar adequate zorg aan te bieden. Zodoende hoeft minder snel te worden overgegaan tot opname in een zorginstelling. Het plan voorziet in een zorgbehoefte voor revaliderende/dementerende patiënten, en patiënten met autisme. In dat kader sluit onderhavig initiatief aan bij de doelstelling om zorgbehoevenden toch zelfstandig te laten wonen.

Conclusie

Het plan is passend binnen de POVI.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beek 2012-2022 ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit

Toetsingskader

Op 22 maart 2012 heeft de gemeenteraad van Beek de Structuurvisie Beek 2012-2022 vastgesteld. Centraal in de 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.

Beoordeling

In de gemeentelijke Structuurvisie Beek 2012-2022 is aangegeven dat de belangrijkste zorgvoorzieningen zijn geconcentreerd in de kern Beek. In de kern Beek zijn de belangrijkste en grotere zorgvoorzieningen gelegen en in ontwikkeling. Als ontwikkelprincipe staat in de Structuurvisie dat voorzieningen op de juiste plekken kunnen zorgen voor sociaal en economisch draagvlak. Cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen en detailhandelsvoorzieningen moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn, maar niet noodzakelijk in elke kern. Op termijn clusteren van voorzieningen op één locatie en multifunctioneel gebruik van voorzieningen is hiervoor noodzakelijk.

Beek wil een plek zijn waar zorgbehoevenden kunnen blijven wonen en de zorg krijgen die ze nodig hebben en stimuleert de ontwikkeling van nieuwe woonzorgcombinaties. Nieuwe zorgvoorzieningen zijn voorzien in de kernen Beek en Spaubeek. In nieuwbouwplannen wordt bij voorkeur steeds voorzien in zorggeschikte of levensloopbestendige woningen.

Met onderhavig initiatief worden 32 zorgwoningen gerealiseerd. Deze worden geclusterd in het voormalige Carmelitessenklooster en de bijbehorende kloostertuin aan de Carmelstraat. Daarmee is het plan passend binnen alle beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke Structuurvisie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de Structuurvisie Beek 2012-2022, ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit.

3.4.2 Ondernemend Beek: Toekomstvisie 2010-2030, veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg

Toetsingskader

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad de strategische toekomstvisie van de gemeente vastgesteld. Deze toekomstvisie beschrijft in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030. De leefbaarheid en het voorzieningenniveau, waar inwoners van Beek tevreden over zijn en die ze graag willen behouden, kunnen in de toekomst alleen op voldoende niveau blijven als Beek ook economisch krachtig blijft. Naast het goede woon- en leefklimaat is de bedrijvigheid, in combinatie met de goede bereikbaarheid via weg, spoor én lucht, de belangrijkste kracht van Beek.

Om ook in de toekomst goed te kunnen blijven wonen en leven zal Beek haar economische kracht verder moeten versterken. Een economisch krachtige gemeente biedt niet alleen een basis voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling, maar daarmee ook een basis om de voorzieningen en sociale cohesie in de kernen op peil te houden. Om die voorzieningen binnen de gemeente te kunnen behouden zal gekozen worden om een aantal voorzieningen de komende jaren meer en meer te clusteren.

Beoordeling

Met onderhavig initiatief worden 32 zorgwoningen gerealiseerd. Dit initiatief clustert nieuwe zorgvoorzieningen nabij bestaande zorgvoorzieningen. Deze worden geclusterd in het voormalige Carmelitessenklooster en de bijbehorende kloostertuin aan de Carmelstraat.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de toekomstvisie.

3.4.3 Welstandsnota 2018

Toetsingskader

Op 30 november 2017 heeft de gemeenteraad van Beek de welstandsnota voor Beek vastgesteld (ingangsdatum 1 januari 2018). Het welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De overheid grijpt met welstandtoezicht in, in de individuele vrijheid van burgers en ondernemers, omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het



vestigingsklimaat. Ondanks de landelijke discussie blijft de welstand vooralsnog bestaan.

De nota bestaat uit drie delen:

- Deel A bevat de context van totstandkoming en de uitleg van de beoordeling van bouwplannen.
- Deel B gaat in op de welstandsbeoordeling, de gehanteerde criteria en het gewicht ervan voor de te onderscheiden deelgebieden.
- Deel C bevat het reclamebeleid, de monumentenlijst, het reglement van orde van de dorpsbouwmeester en een kaart van de welstandsgebieden.

Beoordeling

Bij de uitwerking van het bouwplan voor de zorgwoningen zal rekening worden gehouden met redelijke eisen van welstand. Bij de planbeschrijving in hoofdstuk 2 is aangegeven op welke wijze het bouwplan passend is binnen de bestaande stedenbouwkundige kenmerken.

Verder is in het bijzonder aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden van het Carmelitessenklooster. In het bestemmingsplan “Kern Beek” is het klooster mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden. Bij de beoordeling van het aspect cultuurhistorie wordt nader ingegaan op het effect van de nieuwe bebouwing op het bestaand cultuurhistorisch waardevolle erfgoed.

Conclusie

Ten tijde van een concrete bouwaanvraag wordt beoordeeld of het bouwplan past binnen de redelijke eisen van welstand.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Arcadis heeft in november 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (zie bijlage 1). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of in het freatisch grondwater (Bron: NEN 5740). Het doel van het verkennend onderzoek asbest in de bodem is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking van verontreiniging met asbest van de bodem terecht is (Bron: NEN 5707).

Binnen dit onderzoeksgebied zijn twee deellocaties aangemerkt als verdacht voor de aanwezigheid van asbest als gevolg van de in het verleden op de locatie aanwezige bebouwing waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het overig deel van het terrein is onverdacht. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herontwikkeling van het terrein.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond van de locatie is diffuus licht verontreinigd met enkele zware metalen, plaatselijk worden ook de achtergrondgrenswaarden zoals vastgelegd in het bodembeheerplan van de Gemeente Beek overschreden. Saneren van deze lichte verontreinigingen wordt echter niet doelmatig geacht.
- In de ondergrond van de locatie zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
- De uit grind bestaande verhardingslaag ter plaatse van de parkeerplaats is licht verontreinigd met molybdeen, nikkel, minerale olie en PAK, de bodemlaag direct onder deze grindlaag bevat geen ten opzichte van de achtergrondwaarde verhoogde gehalten.

Aangezien er enkel sprake is van licht verhoogde gehalten is er vanuit de Wet bodembescherming geen noodzaak voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van saneringsmaatregelen. De gevonden gehalten in de bodem vormen in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik van het terrein

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek asbest in de bodem, waarvan de onderzoeksinspanning aansluit bij dat van een nader onderzoek asbest in de bodem, kan geconcludeerd worden dat de bodem ter plaatse van de verdachte deellocaties niet asbesthoudend is. Ter plaatse van het overig deel van de locatie is ook geen asbestverdacht materiaal aangetroffen, echter er is geen verkennend of nader onderzoek asbest in de bodem uitgevoerd om de hypothese 'onverdacht' te kunnen bevestigen. De locatie blijft echter, mede op basis van de verkregen informatie uit het verkennend bodemonderzoek 'onverdacht' met betrekking tot het voorkomen van asbest in de bodem.

In oktober jongstleden heeft Econsultancy een actualiserend historisch vooronderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage 1, achter de rapportage van Arcadis). Op 21 oktober 2021 is er een terreininspectie gedaan. Deze is gericht geweest op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of



grondwaterverontreiniging. Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Uit de terreininspectie blijkt dat er, ten opzichte van het voorgaand verkennend bodemonderzoek uit 2013, geen wezenlijke veranderingen hebben plaatsgevonden die mogelijk geleid kunnen hebben tot verslechtering van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bovendien hebben er geen bouwwerkzaamheden plaatsgevonden op de onderzoekslocatie.

Conclusie

De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik. Voor de bestemmingsplanprocedure is het aspect bodemkwaliteit voldoende onderzocht.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal waterplan

Het doel van dit als structuurvisie te beschouwen plan is het zodanig omgaan met de waterhuishouding dat ook latere generaties veilig en welvarend van de ruimte gebruik kunnen maken. Bescherming tegen droogte en wateroverlast, maar ook het zorgen voor een goede waterkwaliteit zijn hierbij van groot belang. Door bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn kan een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem bereikt worden.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap is binnen de provincie naast de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder van het watersysteem tevens de beheerder van de waterkeringen. In het waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor het toekomstig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, en voldoende schoon water. In het plan is onder meer vastgelegd hoe men het watersysteem en de waterkeringen op orde wil brengen en behouden.

Keur

Om haar taak uit te kunnen voeren kent het waterschap naast haar beleid de keur als regelgeving. De keur is een verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. De regels gelden voor handelingen, werkzaamheden en veranderingen die worden uitgevoerd of aangebracht in, op of in de nabijheid van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De keur bevat de ligging en maatvoering van

waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Dit is omsloten via de bij de keur behorende legger als kaart.

Ten gevolge van de verwachte klimaatverandering zal de neerslagintensiteit toenemen. Hierdoor neemt het risico op wateroverlast toe. Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt daarom het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er ten gevolge van de aanleg geen extra hemelwater mag worden geloosd ten opzichte van een lozing die vanaf onverhard terrein plaatsvindt (2 l/s/ha).

Het lozen van hemelwater afkomstig van nieuwe verhard oppervlak is op grond van de uitvoeringsregel 'lozen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak' dan ook alleen toegestaan als deze niet leiden tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een lozing als gevolg van de aanleg van nieuw verhard oppervlak dient de initiatiefnemer zodanige infiltratie- en bergingsvoorzieningen te treffen dat een toename van de afvoer op het watersysteem wordt vermeden. Daarnaast moet ook altijd aan de zorgplicht worden voldaan als bepaald in artikel 3.1 van de Keur.

Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw'

Op 25 oktober 2015 is de uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' vastgesteld voor de Westelijke Mijnstreek. Deze uitvoeringsnotitie geeft invulling aan in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat bij nieuwbouw hemelwater op eigen terrein moeten bergen. Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal daarom binnen het plangebied moeten worden opgevangen. De voorkeur hierbij gaat uit van het infiltreren van het hemelwater in de bodem. Indien dit niet mogelijk is, kan er in bepaalde gevallen op oppervlaktewater worden geloosd worden (na buffering op eigen terrein). Het regenwater zal in geen geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Beoordeling

Econsultancy heeft in september 2020 een waterparagraaf voor de ontwikkeling opgesteld (zie bijlage 2). De belangrijkste bevindingen uit die toets worden onderstaand besproken.

Hemelwater

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 2.972 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 4.250 m². Conform het beleid van waterschap Limburg is ten aanzien van de ontwikkeling een compenserende berging benodigd van circa 240 m³.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden ingezameld en tijdelijk binnen het plangebied worden gebufferd. De hemelwaterafvoer van het bestaande zorghuis Beek (ZHB) zal ongewijzigd blijven.

Op basis van de aanwezige bodemopbouw en textuur (deklaag van löss van meerdere meters) wordt infiltreren als niet doelmatig geacht. Hemelwater zal worden verwerkt



volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Vanuit de (tijdelijke)bergingsvoorziening zal hemelwater vertraagd en gedoseerd afgevoerd worden naar de in de Bourgognestraat gelegen (toekomstig open) Keutelbeek. Zodra meer bekend is over de planinvulling zal bij het opstellen van het uiteindelijke rioleringsplan het systeem moeten worden afgestemd op de plannen van de Keutelbeek. De tijdelijke bergingsvoorziening kan op meerdere manieren worden vormgegeven: bijv. lava of (drain)zand, infiltratiekratten, watertable, watershell. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte om deze voorzieningen te realiseren.

Op basis van de bodemopbouw en textuur wordt infiltratie op voorhand niet doelmatig geacht. Vanuit de tijdelijke bergingsvoorziening zal (hemel)water eventueel gedoseerd en vertraagd worden afgevoerd op het oppervlaktewater. De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de maximale afvoernorm en mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha.

Het toekomstige hemelwatersysteem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 80 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 80 mm kan overtollig water overstorten op het oppervlaktewater. De mogelijkheid hiertoe zal tijdens het verdere planproces bekeken moeten worden. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient in ieder geval te worden voorkomen.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd de emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater zoveel mogelijk te beperken in verband met de waterkwaliteit en zoveel mogelijk gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk. Daarnaast dient het gebruik van onkruidbestrijdingsmiddelen zoveel mogelijk beperkt te worden en wordt geadviseerd bij voorkeur gebruik te maken van alternatieven hierin. Ook het wassen van auto's is bij afkoppeling van hemelwater niet wenselijk.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een waterbergende voorziening die minimaal 240 m³ water kan bergen en vasthouden.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het bestemmingsplan “Kern Beek” is voor het pand/voormalig klooster de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ opgenomen. Deze bestemming is relevant in verband met de uitbreiding van de zorgkamers door Zorghuis Beek. Voor de nieuw te realiseren zorgwoningen is de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’ niet van toepassing. Op grond van artikel 22.2.1 van het bestemmingsplan “Kern Beek” is het verboden zonder omgevingsvergunning op de gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Cultuurhistorie’, beeldbepalende en beeldondersteunende panden geheel of gedeeltelijk te slopen waarbij opgemerkt wordt dat het aantasten of vernietigen van cultuurhistorische elementen van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken gelijk wordt gesteld met het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

De gemeente heeft ten aanzien van de cultuurhistorische aspecten de volgende randvoorwaarden gesteld in artikel 22.2.1:

- a. Uit een cultuur-/bouwhistorisch projectonderzoek blijkt, dat de cultuurhistorische waarden niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord, casu quo worden behouden, versterkt en/of ontwikkeld;
- b. uit een onderzoek als genoemd onder a blijkt dat de aanwezige waarden worden verstoord dan wel vernietigd, maar:
 1. wordt gemotiveerd hoe men vanuit die waarden nieuwe ontwikkelingen realiseert die binnen de karakteristiek als gebleken uit het cultuurhistorische basisonderzoek passen;
 2. documentatie plaatsvindt van de te slopen waarden;
 3. voor bijzondere materiële relictten een duurzaam toekomstperspectief ex situ wordt gewaarborgd.
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen dient een bouwhistorisch onderzoek te worden overgelegd.
- d. over het verzoek om een omgevingsvergunning dient de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (thans dorpsbouwmeester) om advies te worden gevraagd.

Uit deze voorwaarden volgt, dat het onderzoek zich moet richten op meerdere onderdelen. Voor de bestemmingsplanprocedure dient allereerst een algemeen onderzoek naar de aanwezige cultuur- en bouwhistorische waarden voor het hele plangebied te worden uitgevoerd. Dit onderzoek omvat een beschrijving en waardestelling van de aanwezige waarden. Vervolgens worden de voorgenomen bouwplannen vergeleken met de geconstateerde waarden en wordt daaruit het toekomstperspectief van de aanwezige waarden geschetst.

Beoordeling

Cuijpers Advies heeft een cultuurhistorisch advies geschreven voor de ontwikkeling in het plangebied. Het advies is opgenomen als bijlage 3. Onderstaand wordt het advies samengevat.

Het complex is gebouwd in traditionalistische stijl in 1938 en in de jaren 50 en 60 uitgebreid in een passende, aan de Bossche School gelieerde stijl. Met name de oorspronkelijke bouw heeft cultuurhistorische waarde. De af te breken aanbouwen aan



de zuidoostzijde bebouwing hebben geen cultuurhistorische waarde. De kloostermuur om het complex heeft wel cultuurhistorische waarde (ensemblewaarde). De geplande doorbraken zijn echter zodanig dat er geen onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden plaatsvindt.

Conclusie

Er zijn vanuit cultuurhistorisch opzicht geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. Het klooster en de kloostermuur krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

4.5 Archeologie

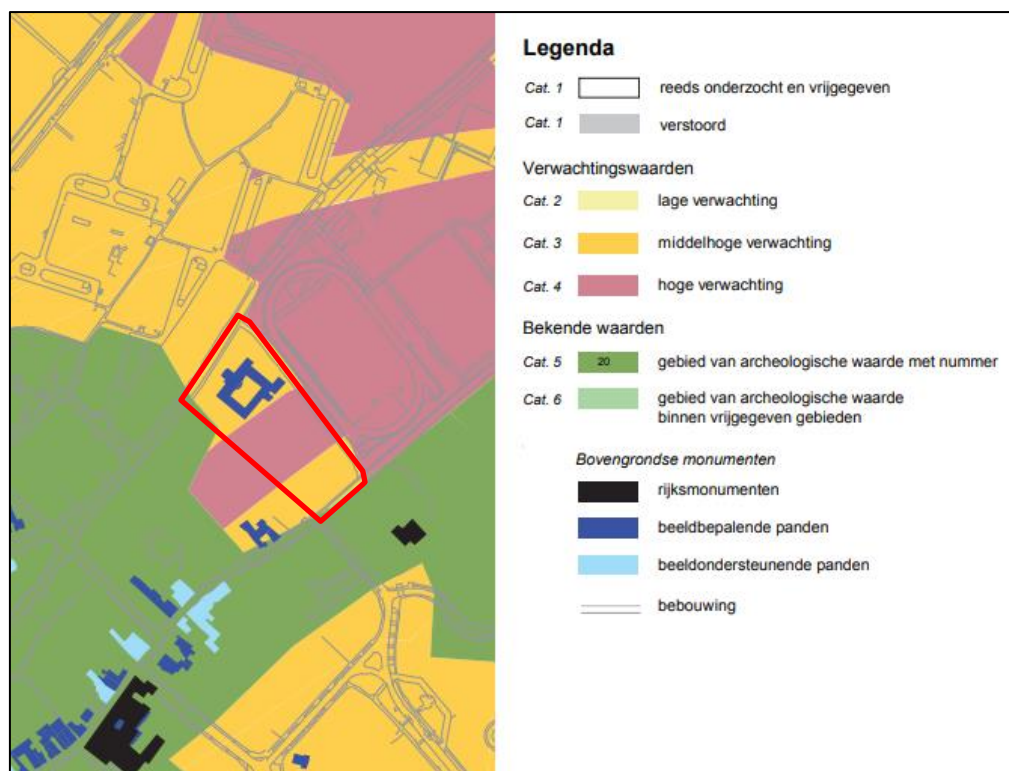
Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente

Op de Archeologische Advieskaart van de gemeente Beek is het plangebied aangeduid als een gebied van middelhoge en hoge archeologische waarde (categorieën 3 en 4). Ter bescherming van de archeologische waarden kan het bevoegd gezag, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' in het bestemmingsplan "Kern Beek". De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) en 'Waarde – Archeologie 4' (gebieden met hoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Bij ingrepen boven de 2.500 m² dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden. Het planvoornemen overschrijdt deze oppervlakte.



Uitsnede Archeologische advieskaart voor de gemeente Beek. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen.

Beoordeling

SOB Research heeft in 2005 een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied door middel van grondboringen. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 4. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen behandeld.

In de bodem komt löss voor. Deze afzettingen worden gerekend tot het Laagpakket van Schimmert dat deel uitmaakt van de Formatie van Boxtel. Het plangebied ligt op de rand van een lössplateau met brikgronden, op de helling die de overgang vormt naar het beekdal van de Keutelbeek.

Bij het onderzoek is vastgesteld dat de bodemopbouw ter plaatse van het kloostergebouw tot op een diepte variërend van 0,6 meter beneden maaiveld tot in ieder geval 2,0 meter beneden maaiveld, daar waar er sprake van kelders is, heterogeen van karakter is. Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn in een boring tussen 0,55 en 1,60 meter beneden maaiveld enkele minieme houtskoolspikkels aangetroffen. Dit houtskool kan zowel natuurlijk als antropogeen van oorsprong zijn.

In de overige uitgevoerde boringen werden geen relevante archeologische indicatoren in de vorm van vondsten of bewoningslagen aangetroffen. De uitvoering van nader archeologisch onderzoek werden door SOB Research niet noodzakelijk geacht. Deze conclusies zijn echter niet overgenomen door de regioarcheoloog. In een advies van 1 april 2014 is aangegeven dat een proefsleuvenonderzoek wordt gevraagd met een goedgekeurd Programma van Eisen.



Tijdens het overleg van 7 september 2020 op het gemeentehuis van Beek is door de regioarcheoloog aangegeven dat de archeologische waarden te worden beschermd met een archeologische dubbelbestemming die archeologisch onderzoek verplicht bij een oppervlakte van 100 m² of hoger én een diepte heeft kleiner dan 40 cm. Hierop heeft de adviseur ruimtelijke ordening gezegd dat dit niet binnen de mogelijkheden van de systematiek “Kern Beek” past. In overleg tussen regioarcheoloog en adviseur ruimtelijke ordening van de gemeente Beek is besloten de ‘Waarde – Archeologie 1’ voorlopig op te nemen. Dit is de ‘meest strikte’ dubbelbestemming die het bestemmingsplan Kern Beek biedt.

In november 2020 is door Econsultancy een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. Dit Programma is toegevoegd als bijlage 5 van de toelichting. Het Programma van Eisen is goedgekeurd door het bevoegd gezag op 19 november 2020. De beoordeling en goedkeuring hiervan zijn toegevoegd als bijlage 6 van de toelichting.

Conclusie

De dubbelbestemming blijft gehandhaafd, met dien verstande dat de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ wordt toegekend aan heel het plangebied.

4.6 Ecologie

4.6.1 Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen de projectlocatie. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan

eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

De dichtstbij gelegen Natura-2000 gebieden zijn *Bunder en Elsloerbos* (2,9 km) en het *Geleen Beekdal* (2,8 km). Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de realisatie van 32 zorgwoningen.

Om aan te tonen dat er geen negatieve effecten optreden is met behulp van Aerius een berekening gemaakt van de te verwachte stikstofdeposities bij de realisatie en gebruiksfase van het project. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in bijlage 7. De resultaten van de AERIUS-berekening laten zien dat de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot is, dat overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Het plan voldoet aan de richtlijnen voor gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Soortenbescherming

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Beoordeling

De Roever Omgevingsadvies heeft een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 8. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten en conclusies besproken.

Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied diverse voortplantingsplaatsen, vaste rust- en verblijfsplaatsen bevat. Tevens kan het plangebied gebruikt worden als foerageergebied. Een jaarrond onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd van april tot en met oktober in 2020. Daarnaast is het plangebied geschikt gebleken voor



marterachtigen. Dit onderzoek wordt in 2020 gedaan middels sporenplanken, wildcamera's en struikrovers. Het onderzoek wordt vóórafgaand het ontwerp bestemmingsplan uitgevoerd en resultaten worden daar aan toegevoegd.

Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk gebleken voor de vogels, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en de flora. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming onder de soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing.

Florauna Natuuradvies heeft aanvullend onderzoek naar Vleermuizen en Marterachtigen uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 9. Hierna worden de belangrijkste bevindingen behandeld.

Resultaten Vleermuizen

Het onderzoek heeft aangetoond dat er geen verblijfplaatsen binnen de invloedssfeer van de voorgenomen bouwplannen in het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn er vliegroutes en foerageergebieden voor de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger aanwezig ter plaatse van de geplande werkzaamheden. De locatie waar wel verblijfplaatsen zijn vastgesteld is in het verleden al gerenoveerd en hier vinden nu geen werkzaamheden plaats bij de geplande wijziging binnen het plangebied. De vliegroutes voor de vleermuizen en het foerageergebied zullen behouden blijven. Bij de voorgenomen plannen zullen wel bomen geveld worden en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Maar gedurende de uitvoer van de werkzaamheden kunnen vleermuizen de functie van vliegroute en foerageergebied blijven gebruiken, evenals na de afronding van de werkzaamheden.

Resultaten Marterachtigen

Marters zijn niet aangetroffen in het plangebied, negatieve effecten zijn dan ook uit te sluiten en een ontheffing is niet noodzakelijk. De aangetroffen muizensoorten zijn slechts licht beschermd, hiervoor geldt enkel de zorgplicht waarbij voorkomen moet worden dat deze dieren opzettelijk gedood worden.

Florauna Advies doet een aanbeveling de werkzaamheden met betrekking tot het kappen van bomen niet uit te voeren in het broedseizoen (maart - juli). Dit omdat alle in gebruik zijnde nesten tijdens het broedseizoen beschermd zijn. Verder dient ten alle tijden de zorgplicht van de Wnb in acht genomen te worden.

Conclusie

Nader onderzoek naar Vleermuizen en Marters heeft aangetoond dat deze soorten niet worden bedreigd. Het plangebied wordt door diverse vleermuizen gebruikt als foerageergebied en vliegroute, maar na de uitvoering van het bouwplan is deze functie nog in tact. Er zijn geen Marters aangetroffen in het plangebied. Voor overige soorten geldt dat geen nader onderzoek benodigd is. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing. Het plan voldoet aan de richtlijnen voor soortenbescherming van de Wet natuurbescherming.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

De Roever Omgevingsadvies heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is toegevoegd als bijlage 10. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten en conclusies besproken.



Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer over de Bourgognestraat niet wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt op zijn hoogst 46 dB. Een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk.

Bouwbesluit

Voor toetsing aan het bouwbesluit is de cumulatieve geluidsbelasting van belang. De cumulatieve geluidbelasting van 28 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 48 dB wordt ter hoogte van 8 beoordelingspunten overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 54 dB. Voor deze geveldelen gelden aanvullende eisen met betrekking tot gevelwering.

Ruimtelijke ordening

De berekende waarden van wegverkeerslawaaï zullen samen met de berekende waarden van industrielawaai worden gecumuleerd met het geluid afkomstig van de naastgelegen voetbalvereniging en het geluid afkomstig van het geluidgezoneerde industrieterrein Chemelot. Deze cumulatie zal plaatsvinden in een separate rapportage cumulatieve geluid. Deze rapportage wordt in paragraaf 4.8 behandeld. Op basis van deze gecumuleerde geluidbelasting wordt een uitspraak gedaan over het woon en leefklimaat ter plaatse van de gewenste zorgwoningen.

Conclusie

Voorkeursgrenswaarden voor geluid afkomstig van wegverkeer worden niet overschreden. Een hogere waarde procedure is niet noodzakelijk.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Op korte afstand naast het plangebied is een sportpark gelegen. Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geldt hiervoor (veldsportcomplex) een richtafstand van 30 meter voor een gemengd gebied. Er is sprake van een gemengd gebied vanwege de menging aan stedelijke functies (sport, maatschappelijk, wonen, chemelot). Daar valt de gevel van de nieuwbouw binnen. Een akoestisch onderzoek is nodig om enerzijds te bezien of het sportpark niet wordt ingeperkt door deze ontwikkeling en of ter plaatse van de nieuwe zorgwoningen – mede gezien de gevoeligheid van de bewoners (prikkel) – sprake is van een goede ruimtelijke ordening c.q. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

<i>Adres</i>	<i>Milieu-cat.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Maatgevende afstand (gemengd gebied)</i>	<i>Gemeten afstand</i>
De Haamen, Beek	3.1	sportlandgoed De Haamen, o.a. voetbal en tennisvelden	30	0 m

De nieuw te bouwen zorgwoningen worden gerealiseerd binnen een kloostertuin. In de tabel zijn relevante locaties toegevoegd in de nabijheid van het plangebied die mogelijke hinder kunnen opleveren voor de nieuw te bouwen woningen. De VNG-handreiking hanteert per milieubelastend bedrijf of inrichting bepaalde richtafstanden, die zijn opgenomen in de tabel.

- één voetbalveld van Voetbalvereniging Ceasar is gelegen binnen de richtafstand, waardoor er mogelijk sprake is van een belemmering.
- Chemelot is een gezoneerd bedrijventerrein. Het plangebied ligt binnen de zonering van Chemelot en derhalve vormt Chemelot mogelijk een belemmering.

De Roever Omgevingsadvies heeft een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd (zie bijlage 11). In dat onderzoek zijn de geluidsniveaus afkomstig van het geluidgezoneerde industrieterrein Chemelot en de voetbalvereniging Caesar berekend. Getoetst is of ter plaatse van de gewenste zorgappartementen voldaan kan worden aan de richt- en grenswaarden die daarvoor gelden. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten en conclusies besproken.

Chemelot

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van alle beoordelingspunten kleiner is dan 55 dB(A) etmaalwaarde. Het realiseren van geluidsgevoelige objecten is mogelijk. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van 10 beoordelingspunten een geluidbelasting optreedt vanwege het gezoneerde industrieterrein Chemelot die hoger is dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor deze beoordelingspunten zal een hogere waarde procedure moeten worden doorlopen. Voor de overige beoordelingspunten is dit niet nodig.

Voetbalvereniging Caesar

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste zorgappartementen ruimschoots aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het plan niet voor een belemmering van de voetbalvereniging kan zorgen.

Uit het onderzoek is gebleken dat voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van 4 beoordelingspunten niet aan de richtwaarde uit stap 2 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan (avondperiode). Ter plaatse van alle beoordelingspunten wordt aan de grenswaarde uit stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering voldaan.

Bron en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht en zijn niet mogelijk/gewenst. Maatregelen bij de ontvanger zijn daarentegen wel mogelijk. Uit het separate



cumulatierapport (zie bijlage 12) blijkt dat de gevelwering van de zorgappartementen ten minste 29 dB moet bedragen (worst-case appartement). In het kader van nieuwbouw wordt een dergelijke gevelwering zeer goed mogelijk geacht. De gemeente kan via stap 3 van de handreiking de overschrijdingen op de gevels toestaan.

Voor piekniveaus is uit onderzoek gebleken dat ter plaatse van 10 beoordelingspunten in de dagperiode niet aan de richtwaarde uit stap 2 én stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. De initiatiefnemer zal met de vereniging in gesprek gaan om zogenoemde excessen (scheidsrechterfluitje en luid schreeuwen van toeschouwers) zoveel als mogelijk te voorkomen (organisatorische maatregelen). De gemeente kan via stap 4 van de handreiking de overschrijdingen op de gevels toestaan. Er is voldoende aangetoond dat met een isolatie van 29 dB een acceptabel woon- en verblijfsklimaat binnen in de gewenste appartementen geborgd kan worden.

Conclusie

De benodigde geluidwering van ten minste 29 dB wordt in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Dit aspect wordt bij een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen beoordeeld.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Het plangebied is op circa 725 meter gelegen van het industrieterrein Chemelot en ligt hiermee binnen het toxisch invloedsgebied van Chemelot. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient het bevoegde gezag bij de besluitvorming omtrent de planontwikkeling het groepsrisico te verantwoorden aan de hand van de onderdelen van art. 13 Bevi. De ontwikkeling zal leiden tot een toename van meer dan 10 personen, waarvoor conform artikel 13 Bevi het groepsrisico moet worden berekend.

AVIV heeft een berekening van het groepsrisico gemaakt ten gevolge van de realisatie van 32 nieuwe zorgwoningen. Tevens is aandacht geschonken aan risico's bij eventuele calamiteiten op het bedrijvenpark van Chemelot. Het rapport is toegevoegd als bijlage 13 van deze toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen besproken.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het initiatief.

De verwachting is dat het groepsrisico in de toekomstige situatie gelijk is aan de huidige situatie aangezien het plangebied ver verwijderd ligt van de risicobronnen en op ruime afstand ligt van de PR 10^{-8} contour. De toxische scenario's met lage ongevalskansen reiken wel tot over het plangebied. De brand- en explosiescenario's reiken niet tot aan het plangebied. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is vereist.

De Brandweer adviseert diverse maatregelen te nemen om de effecten van de genoemde scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten. Daarvoor wordt verwezen naar bijgevoegd advies in bijlage 14 inzake externe veiligheid.

Voor de bereikbaarheid geldt dat het plangebied via twee zijden ontsloten dient te kunnen worden. Elk willekeurig adres moet namelijk via een tweede onafhankelijke route bereikbaar zijn. Het plangebied voldoet daaraan. Voor de bestrijdbaarheid is het niet alleen belangrijk dat het invloedsgebied toegankelijk is, maar ook dat de risicobron bereikbaar is. Voor incidenten op autosnelwegen is dit geen probleem. Ten behoeve van de bestrijdbaarheid van incidenten, zal gezien de afstand tussen de weg en de revalidatie-hotelkamers, mogelijk gezorgd moeten worden voor een bluswatervoorziening. Hierover zal geadviseerd worden bij de bouwplantoetsing door de afdeling Risicobeheersing. Voor de 20 appartementen kan er gebruik gemaakt worden van de brandkraan aan de Bourgognestraat.

Conclusie

Het onderdeel inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. De verwachting is dat het groepsrisico in de toekomstige situatie gelijk is aan de huidige situatie aangezien het plangebied ver verwijderd ligt van de risicobronnen en op ruime afstand ligt van de PR 10^{-8} contour.

4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.



Beoordeling

De planlocatie is op circa 1390 meter gelegen van wegvak L93 van de A76. De PR 10-6 contour betreft 6 meter. Uit de vervoersgegevens van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A76 (wegvak L93) toxische gassen worden vervoerd. Het plan ligt binnen het invloedsgebied van de A76 (wegvak L93).

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

Op circa 1.100 meter van de planlocatie is de spoorlijn Lutterade – Visé (België) gelegen. De spoorlijn is aangewezen als Basisnetroute. Er geldt dat voor de gehele route een PR 10-6 risicocontour geldt van 0 meter en langs de gehele route geldt geen PAG (plasbrandaandachtsgebied). De PR 10-6 risicocontour en het PAG reiken derhalve niet tot aan de planlocatie. Het invloedsgebied wordt gevormd door het vervoer van toxische gassen (stofcategorie B2), zijnde 995 meter. De planlocatie ligt derhalve ook niet binnen het invloedsgebied van de spoorroute 100 en is dan ook niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid. Het zelfde kan geconcludeerd worden voor de spoorlijn Sittard – Herzogenrath (Duitsland), voor die spoorlijn geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en een invloedsgebied van 460 meter.

In de rapportage van AVIV (bijlage 9) is ook ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang indien een ramp op een nabij gelegen transportroute zich voordoet.

Voor een ramp met toxische gassen kunnen gebouwen uitgevoerd worden met een ventilatiesysteem dat gesloten kan worden in geval van calamiteit zodat de toxische gassen niet het gebouw in komen.

De ontwikkeling betreft conform het Bevi (artikel 1, lid 1-l) een kwetsbaar object. De mensen die in deze gebouwen zijn, zijn niet zelfredzaam. Wel is er 24 uur per dag personeel aanwezig. Zij kunnen in geval van calamiteit een ontruiming begeleiden.

De Brandweer adviseert diverse maatregelen te nemen om de effecten van de genoemde scenario's te minimaliseren en/of de zelfredzaamheid van aanwezigen te vergroten. Daarvoor wordt verwezen naar bijgevoegd advies in bijlage 14 inzake externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen

(Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Nabij het plangebied zijn gronden aangewezen met de bestemming 'Leiding – Gas'. Die zones lopen door de hele kern van Beek en zijn slechts bedoeld om schade aanleidingen te voorkomen bij graafwerkzaamheden. Met betrekking tot de hogedruk aardgastransportleidingen geldt een direct en indirect ruimtebeslag. Het direct ruimtebeslag wordt planologisch geregeld op bestemmingsplanniveau, met als doel schade aan leidingen zelf te voorkomen. Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering is het niet toegestaan binnen een afstand van 4,00 meter gerekend vanuit het hart van de leidingen bepaalde werkzaamheden uit te voeren (beschermingszone), die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. In deze beschermingszone gelden beperkende bepalingen, dit is geregeld in de planregels van dit bestemmingsplan (zie Artikel 15 Leiding - Gas). Voor externe veiligheid zijn deze verder niet relevant, aangezien ze niet zijn opgenomen op de risicokaart.

Conclusie

Er zijn geen relevante buisleidingen nabij het plangebied gelegen die de voorgenomen ontwikkeling beperken.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.



De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 32 zorgwoningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor projecten de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europees Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor de eerste twee criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar (natuur)gebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat de initiatiefnemer voortaan een melding moet doen van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden. Waar tot de wetswijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte procedure nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet meer zo vormvrij als die was. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de bouw van 32 zorgwoningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een kwetsbaar gebied. Als kwetsbaar gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige planvoornemen uitgevoerde beschouwingen blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is tevens geen Rijksmonument gelegen. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet aan de orde.

Conclusie

In het kader van dit bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat voor de bestemmingen wordt aangesloten bij de systematiek voor “Kern Beek”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Artikel 1 ‘Begrippen’

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

Bestemmingen

Artikel 3 'Maatschappelijk'

De gronden zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van onderwijs, openbaar bestuur, religieuze functies, overdekte sport- en spelaccommodaties, medische-sociale functies, maatschappelijke en culturele functies. De regels maken de bouw van 32 zorgwoningen mogelijk.

Artikel 4 – 'Leiding – Gas'

Behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), zijn de gronden mede bestemd voor het transport van gas via een aangeduide hogedruk gastransportleiding en hogedruk gasvoedingsleiding en de bescherming, het beheer en het onderhoud van de leidingen.

Artikel 5 – 'Waarde – Archeologie 1'

Gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Artikel 6 – 'Waarde – Cultuurhistorie'

Gronden zijn mede bestemd voor het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende cultuurhistorische elementen als karakteristieke, beeldbepalende en beeldondersteunende panden. In onderhavig geval zijn elementen van het Carmelitesenklooster beschermd.



5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 Antidubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een maximale maatvoering voor de bouwhoogte van een gebouw opgenomen. Deze hoogte is afhankelijk van de goothoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake het gebruik van bouwwerken.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn specifieke regels opgenomen voor de geluidzone van een bedrijventerrein en bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen om af te wijken van voorgeschreven maten tot maximaal 10%, overige geringe afwijkingen van de bestemmingsgrens en/of bouwvlakken en het oprichten van antennes.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden algemene wijzigingsregels genoemd.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Carmelitessenklooster'.



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afgesloten met betrekking tot planschade.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Limburg.

7.1.1 Reactie Provincie Limburg

De provincie heeft in de vooroverlegreactie laten weten dat de zorgwoningen niet mogen concurreren met de reguliere woningvoorraad. Om dit te verzekeren is het begrip 'zorgwoning' gedefinieerd als: 'een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte'.

Voorts vraagt de provincie naar een regionaal behoefteonderzoek. Dit is niet langer benodigd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het volgende geldt namelijk (citaat overzichtspraak ladder, 2017);

3. De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder a, Bro opgenomen eis dat de actuele regionale behoefte dient te worden beschreven, wordt per die datum gewijzigd in die zin dat de elementen "actuele" en "regionale" komen te vervallen. Deze elementen komen ook in het vierde lid te vervallen. Afstemming op regionaal niveau is, volgens de Nota van Toelichting (2017), geborgd in de artikelen 3.1.1 en 3.1.6, eerste lid, onder c, Bro.

3.1. De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b en c, Bro opgenomen eisen komen per die datum te vervallen en worden vervangen door de in het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro, opgenomen aanvullende eisen voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een motivering voor de zorgbehoefte en de daarvoor benodigde zorgwoningen. De behoefte is in onderhavig geval lokaal bepaald.

Ten derde verzoekt de provincie de wijzigingsbevoegdheid voor de 'geluidszone – industrie' van Chemelot aan te passen. Deze aanpassing is doorgevoerd: artikel 10.1.3 (de wijzigingsbevoegdheid) is als volgt geformuleerd: 'Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien door de zonebeheerder middels besluitvorming een wijziging in de zone is aangebracht.'

Ten vierde wordt geadviseerd om de hogere waarden ten behoeve van het geluid gerelateerd aan Chemelot vast te stellen voor de nieuwbouw in totaliteit met een waarde van 54 dB (de hoogst gemeten belasting). Dit advies neemt de gemeente Beek over bij de hogere waarde procedure.

Ten vijfde adviseert de provincie een actualiserend, historisch bodemonderzoek met terreininspectie. Het verkennend bodemonderzoek uit 2013 is namelijk verjaard. Deze opmerking is terecht. De rapportage van het actualiserende onderzoek is toegevoegd aan Bijlage 1. Daaruit is gebleken dat de bodemkwaliteit (nog immer) goed is voor de functie 'wonen met zorg'.

Ten zesde wordt gesteld dat onderzoek in het kader van PFOS/PFAS verontreiniging ontbreekt. Dit hoeft ook niet in het kader van het bestemmingsplan, maar wél in het kader van een omgevingsvergunning voor bouwen. Ontwikkelaar zal deze onderzoeken te zijner tijd uitvoeren.

7.1.2 Reactie waterschap Limburg

Het waterschap adviseert om bestaand en nieuw verhard oppervlak af te koppelen en te bergen (zeker omdat in die hoek vaak veel last is van water). Het vertraagd lozen op de Keutelbeek kan maar is vergunningsplichtig.

De ontwikkelaar gaat samen met de gemeente Beek het gesprek aan en betreft de adviseur water van de gemeente Beek bij de herinrichting van de Keutelbeek.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in het kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen zal de gemeenteraad betrekken bij haar besluitvorming over vaststelling van het bestemmingsplan. In een zienswijzennota zullen de ingebrachte zienswijzen worden samengevat en zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.



Bijlagen

