

# **Bestemmingsplan Parallelweg-Zuid 73 Hulsberg Gemeente Nuth**

## **Realiseren van eenpraktijk voor fysiotherapie Plannr: NL.IMRO. 0951.BPParallelweg73-ON01**

- **concept**
- **vastgesteld door de raad van de gemeente Nuth d.d.**
- **vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders gemeente Nuth d.d.**

**Datum laatste wijziging**  
**Kenmerk**

**: 21 december 2011**  
**: OBP 2011-054**

# INHOUDSOPGAVE

---

1.	INLEIDING .....	3
1.1	Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.2	Leeswijzer .....	3
2.	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE STUATIE .....	4
2.1	Ligging plangebied .....	4
2.2	Beschrijving van het bouwplan .....	5
2.3	Beeldkwaliteit en ruimtelijke effecten .....	6
3.	BELEIDSKADER .....	8
3.1	Inleiding .....	8
3.2	Rijksbeleid/ruimtelijk beleid .....	8
3.4	Waterbeleid .....	8
3.5	Provinciaal Beleid .....	8
3.5.1	Perspectievenkaart (Kaart Zuid) .....	9
3.5.2	POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteits-verbetering ..	10
3.5.3	Nationaal Landschap Zuid Limburg .....	10
3.6	Gemeentelijk beleid (PM) .....	11
4.	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN .....	13
4.1	Bodem .....	13
4.2	Geluid .....	13
4.3	Luchtkwaliteit .....	14
4.4	Verstoring/milieuzonering .....	15
4.5	Externe veiligheid .....	16
4.6	Waterhuishouding .....	18
4.7	Archeologie en cultuurhistorie .....	20
4.8	Ecologie .....	21
4.9	Ondergrondse infrastructuur .....	21
4.10	Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid .....	21
4.11	Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen .....	22
5.	JURIDISCHE OPZET .....	23
5.1	Inleiding .....	23
5.2	Systematiek van de planregels .....	23
5.3	Inleidende regels .....	23
5.4	Bestemmingsregels .....	23
5.5	Algemene regels .....	24
5.6	Overgangs- en slotregels .....	25
5.7	Artikelgewijze toelichting Inleidende regels .....	25
6.	INTEGRALE AFWEGING .....	27
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	28
8.	OVERLEG EN PROCEDURES .....	29
8.1	Inspraak .....	29
8.2	Overleg .....	29
8.3	Procedure .....	29

---

# 1. INLEIDING

---

Bij de gemeente Nuth is door de mevrouw Spijkerboer en de heer Leunissen van Sport en recreatiecentrum Polfermolen, Plenkertstraat 50 te Valkenburg aan de geul, een initiatief ingediend voor het oprichten van een praktijkruimte voor fysiotherapie en psychosociale zorg ter plaatse van een perceel aan de Parallelweg 73 te Hulsberg, gemeente Nuth.

## 1.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van het thans vigerende bestemmingsplan "Kern Hulsberg"<sup>1</sup> waarbinnen het plangebied gelegen is. Om de functiewijziging voor het bouwplan mogelijk te maken, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuth besloten<sup>2</sup> om gezien de beoogde kwaliteitsverbetering medewerking te verlenen aan het realiseren van het bouwplan door de herziening van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

De gemeente Nuth heeft aangegeven medewerking te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- dat voldaan worden aan alle relevante wet- en regelgeving;
- er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor het oprichten en in gebruik nemen van de praktijk voor fysiotherapie;
- er een Verkennend bodemonderzoek ingevolge de NEN 5740 wordt uitgevoerd;
- dat in het toekomstige bestemmingsplan waarin onderhavige bestemming deel van uitmaakt de dan geldende bestemmingen te wijzigen in "Centrum" met een aanduiding voor maatschappelijke dienstverlening een exploitatieovereenkomst wordt gesloten.

## 1.2 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving en begrenzing van het plangebied, vigerende bestemmingen huidige en toekomstige situatie; tevens wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de huidige invulling van het plangebied, wordt beschreven wat de wenselijke/toekomstige situatie is van het bouwplan, uitgangspunten worden besproken en eventuele overige planaspecten;
- In hoofdstuk 3 wordt per beleidsveld het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld;
- In hoofdstuk 4 komen de verschillende uitgangspunten en (milieuhygiënische) randvoorwaarden aan bod;
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische toelicht op het bestemmingplan;
- Hoofdstuk 6 is een samenvatting van de in de onderbouwing beschreven ruimtelijke effecten;
- Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid;
- In hoofdstuk 8 wordt uitleg gegeven over de te volgen procedure.

---

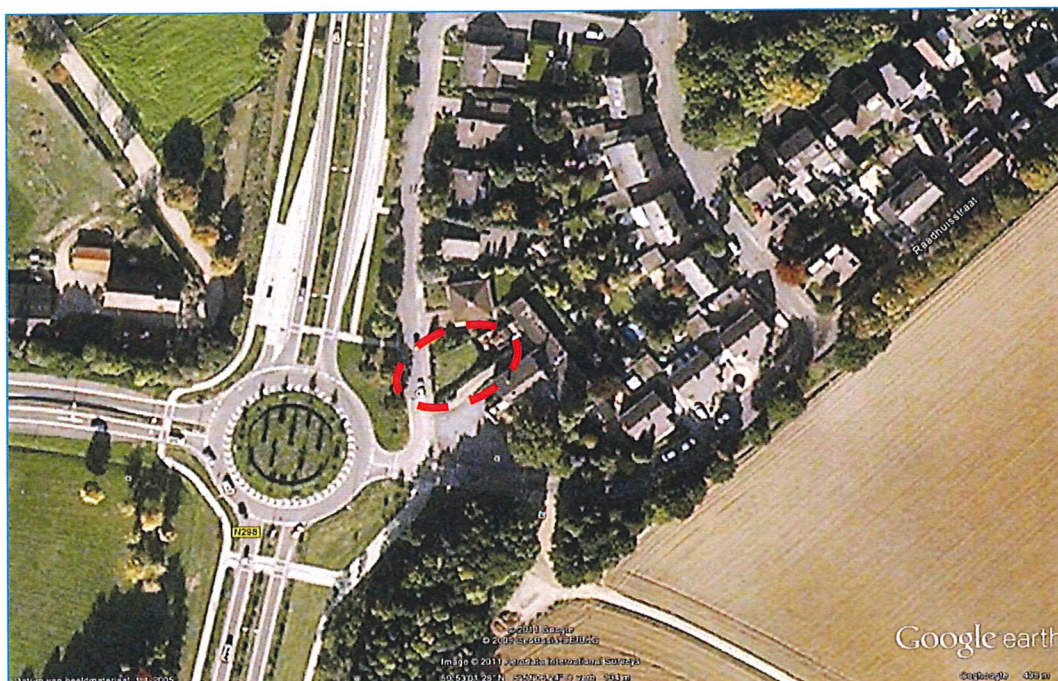
<sup>1</sup> Bestemmingsplan "Kern Hulsberg" NL.IMRO.0951.BPHulsberg-VA06, vastgesteld door de gemeenteraad van Nuth d.d. 05-12-2009.

<sup>2</sup> Brief gemeente Nuth, d.d. 18-10-2011, kenmerk: FLO/2011/15351 en raadsbesluit van 13 december 2011.

## 2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2.1 Ligging plangebied

Het perceel waar het plan betrekking op heeft, is kadastraal bekend als Hulsberg, sectie B, sectienummer 3875, gemeente Nuth. Het betreft dus één kadastraal perceel. Het perceel heeft volgens de opgave van het Kadaster een oppervlak van ca. 280 m<sup>2</sup>. Het perceel is slechts bebouwd met een tuinhuisje en is verder niet bebouwd of verhard. Het onderzoeksperceel bevindt zich globaal op de X: 187,670 en Y: 321.643 van het Rijks-driehoeks coördinatenstelsel.



Plangebied Parallelweg 73, Hulsberg

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Parallelweg-Zuid en de brede groenstrook die de Parallelweg van de Hulsbergerweg (rijksweg N298) scheidt. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de oprit en parkeerplaats van de Raadhuisstraat 118, een horeca-inrichting (Jin POO Wok) met bedrijfswoning. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een vrijstaande woning, parallelweg-Zuid 71, die eenzijdig met met name vrijstaande woningen is bebouwd. Tenslotte wordt het plangebied aan de oostzijde door gebouwen van de eerdergenoemde horeca-inrichting begrensd.



Hulsbergerweg met rechts de Parallelweg-Zuid en de Oprit, met links daarvan het plangebied



Parallelweg-Zuid, plangebied ligt rechts.

De parallelweg vormt aan de zuid-oostzijde van de kern Hulsberg min of meer de kernrandzone. De kern Hulsberg wordt aan de zuidzijde weer begrensd door akkerbouwpercelen en de autosnelweg tussen Maastricht en Heerlen (A79, op ca. 160 meter van het plangebied) en aan de westzijde door de Hulsbergerweg (N298, op ca. 42 meter van het plangebied) tussen Valkenburg en Nuth.

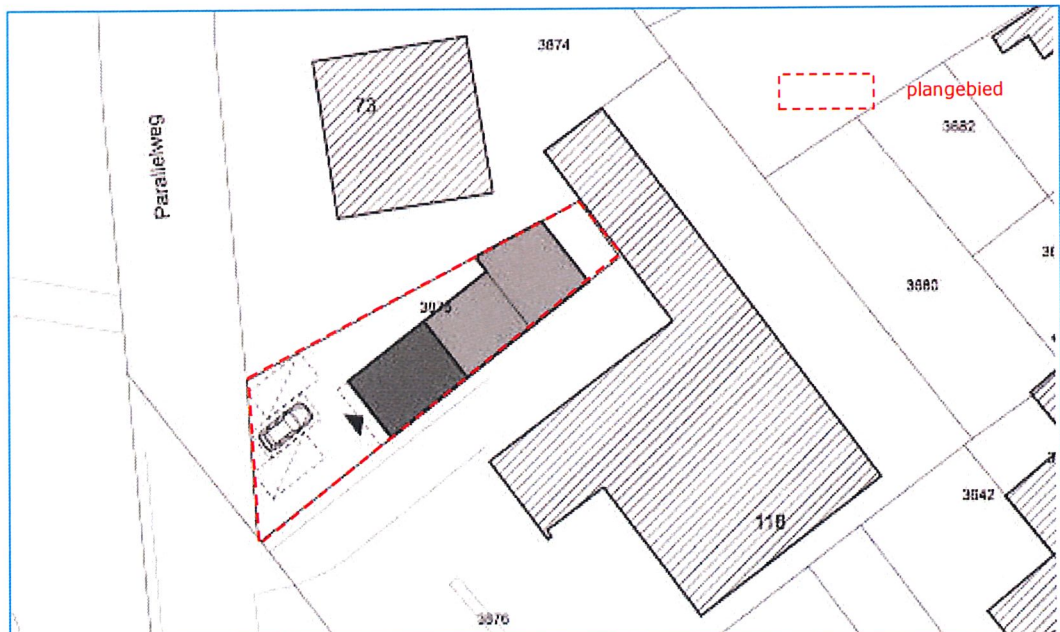


Hulsbergerweg richting Valkenburg  
het plangebied ligt links van de oprit

## 2.2 Beschrijving van het bouwplan

Het bouwplan betreft het oprichten van een gebouw voor fysiotherapie en psychosociale zorg. Het gebouw bestaat uit een entree, en wachruimte met toiletvoorzieningen, 3 behandelkamers en een oefenruimte voor het uitvoeren van therapeutische oefeningen. Het gebouw is verder voorzien van een verdieping die zich uitstrekt tot halverwege de beganegrondverdieping. Op deze verdieping is tenslotte een kantoor, kantine en technische ruimte voorzien. Visueel is het gebouw gericht op de noord-oostzijde met uitzicht op de Parallelweg. De zuidzijde van het pand wordt voorzien van een blinde gevel.

Bij de keuze van de bebouwingstypologie is dus aansluiting gezocht met omliggende woonbebouwing en de karakteristieke boomrijke en agrarische omgeving waardoor een evenwichtig architectonisch passend geheel ontstaat.



Uitsnede kadastrale situatie, Sectie B, sectienummer: 3875.

### Stedenbouwkundige inpassing

De keuze van bouwhoogten, materialen etc. is op een juiste wijze afgestemd om evenwicht te behouden tussen nieuwbouw zelf, de aansluiting op de oostelijk gelegen bebouwing (horecabestemming), de noordelijk verspreid liggende woningen en de tegenover het plan liggende groenbestemmingen en verkeersbestemmingen. Het gebouw is uitgevoerd als een "eenduidig bouwvolume" waarbij de nieuw te bouwen praktijkruimten duidelijk is losgekoppeld van de achterliggende bestaande bebouwing. Er ontstaat zo een stedenbouwkundig cluster met 2 hoofdelementen: de bestaande omliggende bedrijfs- en woonbebouwing enerzijds en de westelijk gelegen groenperken en verkeersbestemmingen anderzijds.

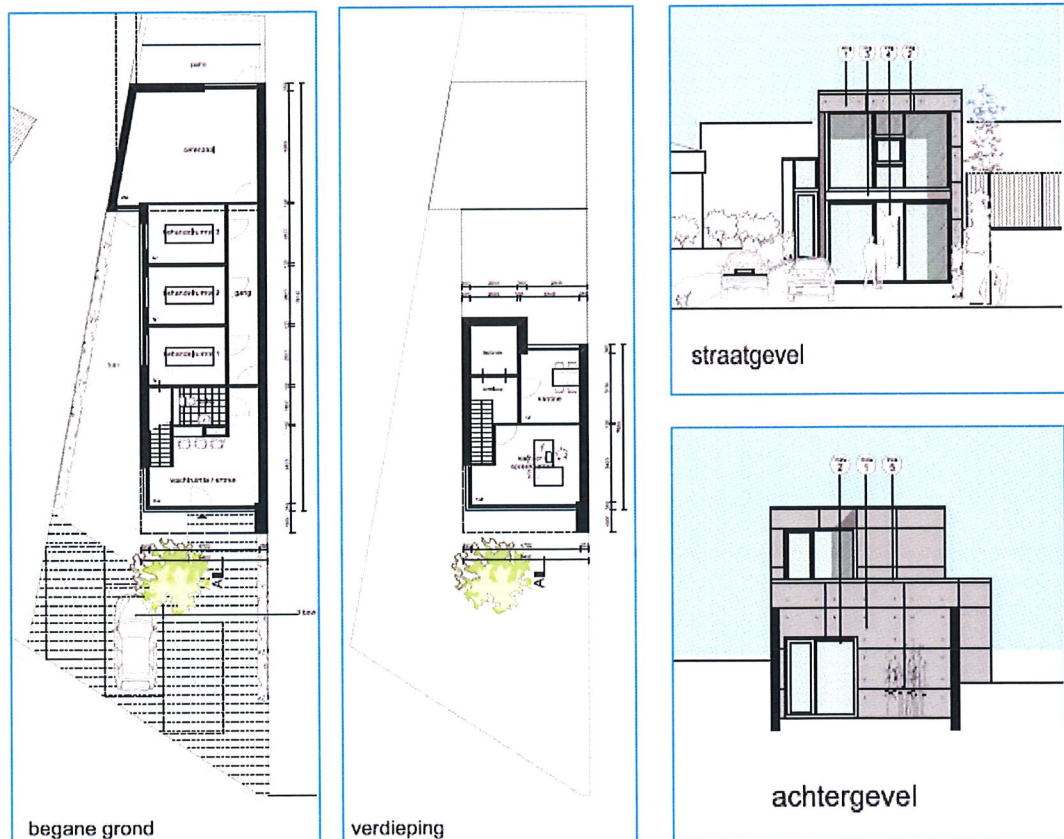
Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat het stedenbouwkundig plan goed in de omgeving past. De gemeentelijke stadsbouwmeester heeft het plan uit oogpunt van welstand reeds aanvaardbaar geacht.

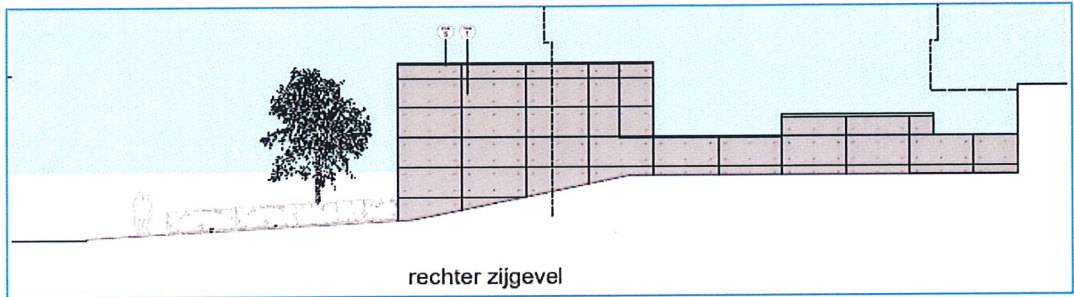
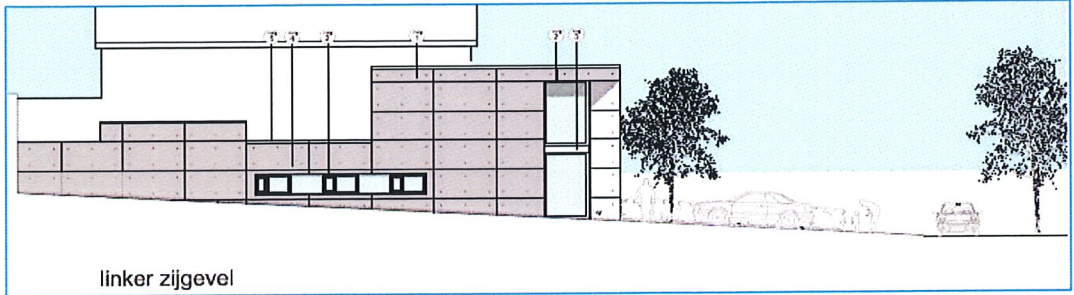
### 2.3 Beeldkwaliteit en ruimtelijke effecten

Om de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zo veel mogelijk de waarborgen worden eisen gesteld aan de uitvoering van het in het plan opgenomen bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde zoals erf- afscheidingen.

Zo moet de nieuwbouw goed aansluiten op de stedenbouwkundige dynamiek van de omliggende gebied. Belangrijk hierin is de keuze van hoofdvormen, bouwhoogten, gevelaanzichten, detaillering en bouwmaterialen. Er moet zoveel mogelijk evenwicht worden behouden tussen de nieuwbouw zelf, de in de omgeving aanwezige groenvoorzieningen, het onbebouwde akkerbouwlandschap en het bestaande straatbeeld. In die zin zal rekening houdend met deze aspecten voor het gebied geen zwaarwegende negatieve effecten optreden.

Op deze en de volgende pagina zijn de ontwerptekeningen weergegeven van de nieuw te bouwen praktijkruimten. Dit ontwerp is vervaardigd door Hermans-VliegenArchitecten, Hoofdstraat 57, te 6333 BG, Schimmert.





## 3. BELEIDSKADER

---

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsaspecten behandeld voor de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling. Dit betreft het beleid van de centrale en decentrale overheden zoals provincie en het Rijk.

### 3.2 Rijksbeleid/ruimtelijk beleid

De bemoeyenis van de rijksoverheid beperkt zich tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) die bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Voor deze RHS gebieden is beleid geformuleerd in de Nota Ruimte.

### 3.3 Nota Ruimte.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een vooruitblik naar 2030. In deze nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daarnaast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om bebouwde (stedelijke) gebieden. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

### 3.4 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is het duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dat betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem en eventueel een onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt het perceel met ca. 150 m<sup>2</sup> bebouwd en verhard. In die zin dienen er voorzieningen te worden getroffen om het regenwater binnen het plan te bergen en of te infiltreren. In overleg met de gemeente Nuth zullen de noodzakelijke voorzieningen in de nog in te dienen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en milieu nader worden uitgewerkt.

### 3.5 Provinciaal Beleid.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006), vastgesteld door de Provinciale Staten op 22 september 2006, geactualiseerd in juli 2008 en december 2009, is een integraal plan dat de bestaande plannen voor de fysieke omgeving integreert. Het gaat dan om plannen om de beleidsgebieden milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie. Het POL is opgesteld in samenspraak met diverse publieke en maatschappelijke organisaties en kan zodoende worden gezien als het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling voor Limburg.

Het POL is een streekplan, waterhuishoudingplan en een provinciaal milieuplan tegelijk en bevat hoofdkaders van het provinciaal verkeersplan en vervoersplan. Het vormt op

hoofdpijnen ook een economisch beleidskader en een welzijnsplan voor zover het gaat om cultuur, sociale ontwikkelingen en fysieke aspecten van zorg.

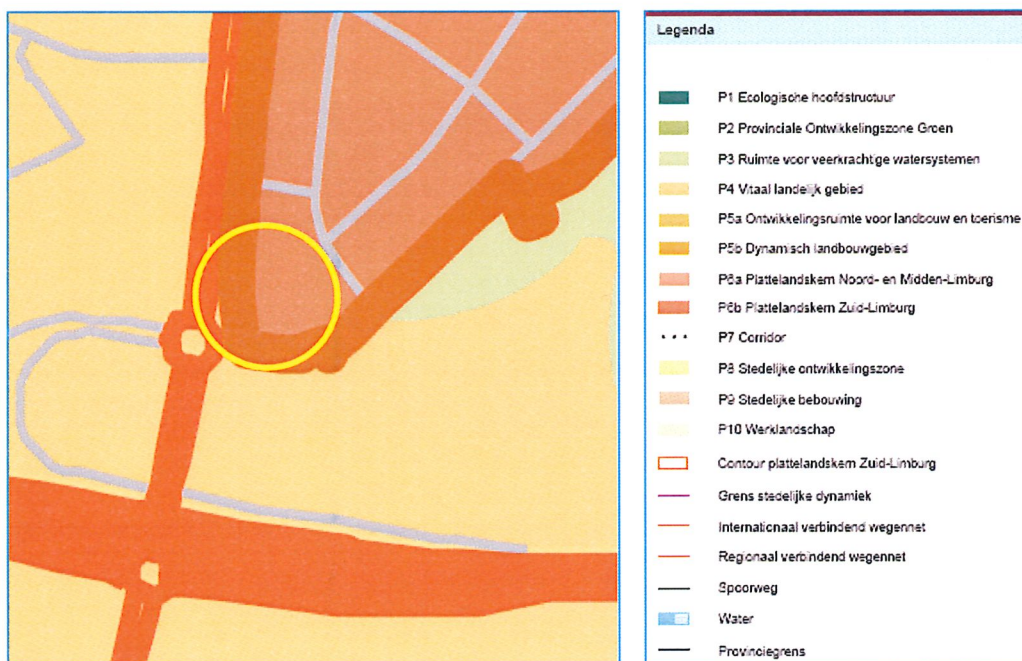
De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

### 3.5.1 Perspectievenkaart (Kaart Zuid)

Aan het grondgebied van de provincie Limburg wordt in het POL verschillende soorten perspectieven toegekend. Deze karakteriseren een bepaald type gebied op de gewenste ontwikkeling binnen deze gebieden.

Het onderhavige projectgebied is gelegen in een gebied dat deel uitmaakt van perspectief P6B: "Plattelandskern Zuid-Limburg". Er zijn in totaal 10 perspectieven ontwikkeld. Deze perspectieven zijn te beschouwen als streefbeelden, waarbij sturing plaatsvindt op hoofdpijnen van beleid.

Plattelandskernen (zoals de kern Hulsberg) zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht.



Figuur 3.3.1: uitsnede POL perspectievenkaart2010

Belangrijk is ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen e.d. goed bereikbaar blijven. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit en anderzijds vanwege de aanstaande krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu<sup>3</sup> niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

<sup>3</sup> Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is vastgesteld in december 2009.

De nieuw te bouwen praktijk aan de Parallelweg in Hulsberg is gelegen in een gebied dat deel uitmaakt van perspectief P6b: "Plattelandskern Zuid-Limburg". Perspectief Plattelandskernen in Zuid Limburg zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Om dat te bewerkstelligen wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en wordt ruimte geboden voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Tevens wordt binnen perspectief P6b beoogd om winkels en publieksvoorzieningen (zoals zorgvoorzieningen) in plattelandskernen en de bereikbaarheid per openbaar vervoer zo veel mogelijk in stand te houden, zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit en anderzijds vanwege de aanstaande krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu<sup>4</sup> niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

### **3.5.2 POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteits-verbetering**

De focus van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteits-verbetering is gericht op de kwalitatieve woningvoorraadontwikkeling bij een in de toekomst krimpende bevolkingsomvang in de komende twee decennia en de coördinerende en sturende provinciale rol daarbij. Daarbij wordt meer ingegaan op de regionale verschillen binnen Limburg. Dit blijft op hoofdlijnen en gericht op 2 perioden van 10 jaar tot 2030. In Zuid-Limburg is in veel gemeenten inmiddels ook sprake van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. Er wordt een extra aantrekken van nieuwe inwoners voorzien. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg nog moet doorgroeien met ca. 6.000 woningen tot de huishoudentop. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met circa 1.000 woningen. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang én wijzigende samenstelling van huishoudens en vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Dit is van lokaal, regionaal en provinciaal belang. De nog te realiseren nieuwe locaties in een stadsregio dragen bij aan de transformatieopgave van die stadsregio. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen óók in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor Midden-Limburg wordt voor de periode 2008-2020 een voorraadontwikkeling verwacht van 4.000 woningen. Voor de periode 2020-2030 gaat de provincie uit van een vermindering van de benodigde woningvoorraad van circa 1.000 woningen.

### **3.5.3 Nationaal Landschap Zuid Limburg**

Zuid Limburg is een gebied met een lange ontstaansgeschiedenis. De oudste geologische afzettingen van Nederland liggen hier aan het oppervlak. Het reliëf is in belangrijke mate bepaald door rivierinsnijdingen waaraan de plateaus (de verschillende terrassen) en de dalen (de huidige beekdalen) hun ontstaan te danken hebben. Het landschap was al in de Romeinse tijd grotendeels omgevormd van een natuurlandschap naar een cultuurlandschap.

Nationaal Landschap Zuid Limburg is een rivierterrassenlandschap, doorsneden door diep ingesneden dalen, waarbij de rotsachtige ondergrond "dagzoomt"<sup>5</sup> in de steile dalhellingen. Waar de ondergrond ondoorlatend is, ontspringen bronnen die vervolgens als bronbeekjes afwateren op de Geul, de Gulp, de Geleenbeek en de Maas. Deze landschappelijke opbouw geeft over een korte afstand een grote afwisseling tussen de weidse, open plateaus en de intieme, besloten dalen.

<sup>4</sup> Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is vastgesteld in december 2009.

<sup>5</sup> Waar gesteenten/rotsen aan het oppervlak komt, wordt het oppervlaktegesteente genoemd. Op dat moment zegt men dat het gesteente "dagzoomt".

Vanwege de aanwezigheid van silex (vuursteen) en de vruchtbare grondsoort löss kent Zuid Limburg de langste bewoningsgeschiedenis van Nederland. De komende jaren willen de provincies en gemeenten initiatieven ontplooiën om het Nationale Landschap Limburg aantrekkelijker te maken voor recreanten en het ondernemersklimaat door de toegankelijkheid te vergroten, de landbouw er nieuwe taken en mogelijkheden bij te geven (allerlei vormen van zorg, natuurbeheer, etc.) en de recreatiefaciliteiten te verbeteren.

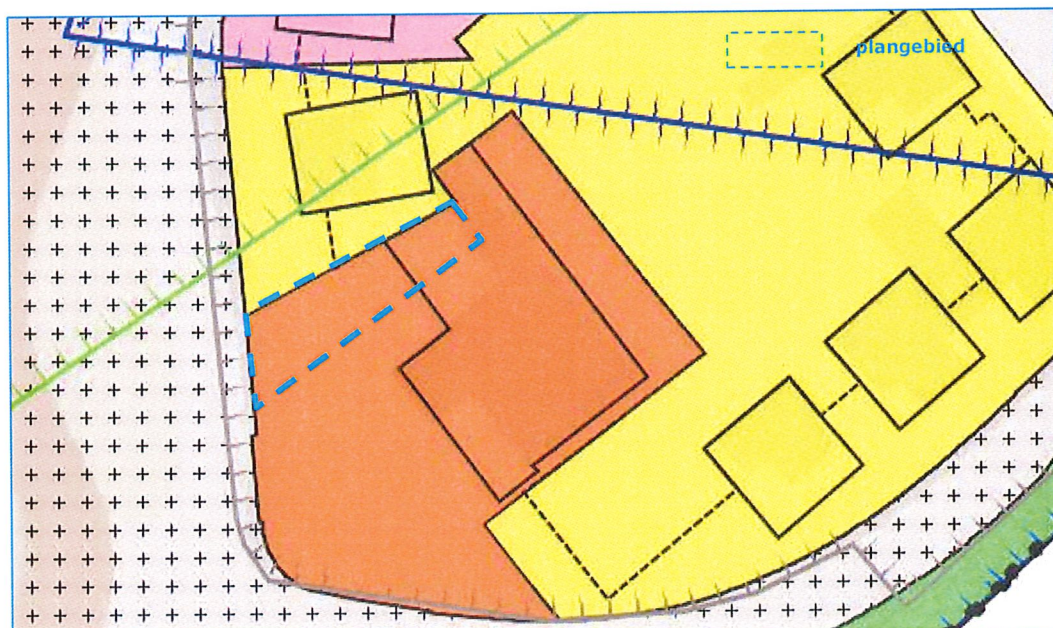
De kern Schimmert behoort tot het beschreven Nationale Landschap Zuid-Limburg. Met dit aanvullend (POL)beleid vindt de implementatie plaats van het rijksbeleid. De ambitie van dit beleid is stedelijke gebieden verder te versterken en de kernkwaliteiten te behouden. Eén van de peilers is dat maatschappelijke en toeristische voorzieningen daarbij op een hoger peil moeten worden gebracht.

Het oprichten en gebruiken van een fysiotherapie en psychosociale zorg

### 3.6 Gemeentelijk beleid (PM)

In de inleiding is aangegeven dat het plangebied is gelegen in het thans vigerende bestemmingsplan "Kern Hulsberg". In dit plan is het onderhavig plangebied aangeduid als "Horeca".

Binnen de bestemming "Horeca", is het volgens de toepasselijke regels niet toegestaan om de bestemming anders te gebruiken dan voor horecadoeleinden (art. 12 ev). Aangezien het in onderhavig verzoek gaat om paramedische dienstverlening past deze functie niet binnen de vigerende bestemming. Het is ook niet mogelijk om met de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid (art 12.4 jo art. 17.6) alsnog de functie te wijzigen.



Figuur 3.4.1.1. Uitsnede bestemmingsplan "Kern Hulsberg".

In het plangebied liggen verder geen dubbelbestemmingen of andere aandachtsgebieden. Buiten het plangebied liggen wel een aantal bestemmingen waar in dit kader wel rekening mee moet worden gehouden (zie verder par. 4.5).

Zoals verderop in de toelichting ook aan de orde komt (zie par. 4.5) is dat het plangebied is gelegen binnen een veiligheidszone<sup>6</sup>. In dit geval betreft het een veiligheidszone die in acht genomen moet worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Tenslotte is het plangebied gelegen binnen de zogenaamde "rode contouren" (gebiedsaanduiding "Overig")<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> Veiligheidszone waar het plan binnen valt is veiligheidszone 1, met een afstand van 200 meter of minder ten opzichte van de as van de betreffende weg.

<sup>7</sup> Contour waarbuiten in principe geen bebouwing mag worden opgericht.

**Volkshuisvestingsbeleid**

In het kader van volkshuisvestingsbeleid zijn gemeenten verplicht om een regionale woonvisie op te stellen. Als leidend kader is daarvoor de Provinciale Woonvisie Limburg (mei 2005) opgesteld. In deze visie is de Limburgse woningvoorraad opgenomen en zijn eisen gesteld aan de te behalen kwaliteit van nieuwe en bestaande woningen.

In onderhavig plan wordt gaat het niet om het wijzigen van een bestaande woning of toevoegen van een nieuwe woning. Het gaat in deze om het oprichten van praktijkruimte voor het uitoefenen van paramedische diensten. In die zin is het volkshuisvestingsbeleid en eventueel onderliggende (regionale) woonvisies op dit plan niet van toepassing.

## 4. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Bodem

De voorgenomen ontwikkeling om aan de Parallelweg 73 te Hulsberg een praktijk voor fysiotherapie te realiseren vindt plaats ter plaatse van een locatie die deel uit maakt van een horecainrichting. Het huidige gebruik van het perceel is tuin. Het perceel is bebouwd met een tuinhuis en verder onbebouwd en onverhard.

Om voor de voorgenomen bestemmingswijziging vast te stellen of de bodemgeschikt is voor het beoogde doel, heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat (ingevolge de NEN 5725/NEN 5740) een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

In december 2011 is door Novaflow Milieuadvies BV ingevolge de NEN 5740 een bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr.: ENV111207-11, d.d. 20-12-2011). Uit het vooronderzoek (NEN 5725) blijkt dat de onderhavige onderzoekslocatie sprake is van een onverdachte locatie. Na overleg met de Intergemeentelijke milieudienst (Voor de gemeenten Beek, Nuth en Stein) is voor het veldwerk een onderzoeksstrategie opgesteld op basis waarvan het veldwerk ingevolge de NEN 5740 is uitgevoerd.

De analyseresultaten zijn getoetst aan de landelijk geldende toetsingscriteria volgens het Besluit bodemkwaliteit (en de toepasselijke Regeling) en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart (19-03-2007) Uit het bodemrapport blijkt dat in de bovengrond geen van de onderzochte stoffen uit het standaard NEN-pakket ten opzichte van de toepasselijke streefwaarde verhoogd zijn. De bovengrond is dus schoon en multifunctioneel toepasbaar. De ondergrond (vanaf 50 cm -mv) is slechts licht verontreinigd met zware metalen (cobal) maar vormt geen beperking ten aanzien van het beoogde gebruik. Uit het onderzoek blijkt overigens dat het grondwater is gelegen op een grotere diepte dan 5 meter minus maaiveld. Het grondwater is verder dus niet onderzocht.

Op basis van het vooronderzoek en de resultaten van het feitelijk bodemonderzoek is vast komen te staan dat alleen de ondergrond licht verontreinigd is met zware metalen. Gezien de nieuwe gebruiksfunctie als (medische) dienstverlening kan worden gesteld dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Resumerend kan worden gesteld dat het aspect bodem ten gevolge van wegverkeer geen verdere randvoorwaarden vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2 Geluid

Voor verkeerswegen en spoorwegen is een wettelijk kader (Wet geluidhinder-Wgh) ontwikkeld om het aantal geluidgehinderden ten gevolge van weg- en/of spoorweglawaai te voorkomen, dan wel zo veel mogelijk te beperken zodanig, dat er een prettig leefklimaat kan worden gegarandeerd. Om zoveel mogelijk te voorkomen dat men geluidhinder ondervindt is het creëren van een minimum afstand tussen de geluidbron, zoals een weg of spoorweg, en het geluidgevoelige object, zoals woningen, een van de mogelijke opties. Indien er geen mogelijkheden bestaan om afstand te creëren (bijvoorbeeld in bestaande situaties) tot een gevoelig object, bestaat de mogelijkheid om in de overdrachtsweg (bijvoorbeeld het aanleggen van een geluidwal) of ter plaatse van het gevoelige object zelf maatregelen te treffen (het isoleren van de woning).

Om een goede afweging te kunnen maken of ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling het huidige leefklimaat niet negatief wordt beïnvloedt, moet worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking die van de nieuwe ontwikkeling uitgaat en de geluidsuitstraling door het gebruik van de parkeerplaatsen, er sprake blijft van een aanvaardbaar leefklimaat.

Indien de gevelbelasting van een geluidgevoelig object ten gevolge van (spoor)wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB<sup>8</sup>, zullen (mogelijk) extra bouwkundige voorzieningen nodig zijn om te voorkomen dat het binnen geluidniveau te hoog wordt. Een en ander zal dan aangetoond moeten worden met een akoestisch onderzoek. De wettelijke

<sup>8</sup> Voorkeursgrenswaarde van 48 dB volgens artikel 82 Wet Geluidhinder (Wgh) voor wegverkeerslawaai t.g.v. een gezoneerde weg.

geluidzone van de autosnelweg (A2) is 400 m, voor (hoofd)ontsluitingswegen is deze 250 m en voor een spoorweg minimaal 200 mtr.

### **Plangebied**

Onderhavig plan betreft het oprichten van een praktijk voor fysiotherapie en psychosociale zorg. Het handelt in deze dus niet om een ruimte of ruimten waaraan een verdergaande bescherming toekomt of gelijk gesteld kunnen worden aan een woning. Met andere woorden gaat het niet om een geluidgevoelige ruimte of bestemming. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Verder is het plan niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industriegebied, niet gelegen binnen de invloedssfeer van een (omgevings)vergunningplichtig of meldingsplichtige inrichting (Wm/Ivb- Bor<sup>9</sup>) en niet gelegen binnen de zone van een spoorweg (zie tevens paragraaf 2.1.).

Resumerend kan worden gesteld dat het aspect geluid ten gevolge van wegverkeer geen verdere randvoorwaarden vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **Wet luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als "Wet luchtkwaliteit". De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

In de "Wet luchtkwaliteit" zijn nu de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen; tevens is een noodzaak tot samenwerking opgenomen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

### **Uitvoeringsregels**

Met de Wet luchtkwaliteit zijn ook een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR):

- a. Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit Nibm) (Stb. 2007,440).
- b. Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (regeling Nibm ) (Stcrt. 2007, 218).
- c. Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).
- d. Ministeriële regeling "Projectsaldering luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit Nibm en de Regeling Nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip Nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

### **Luchtkwaliteitseisen**

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer zijn voorwaarden opgenomen waaronder Bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen *geen* belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling.

<sup>9</sup> Wet milieubeheer, Inrichtingen en vergunningenbesluit (IVB). Per 1-10-2010 is het IVB opgenomen in bijlage 1 onder C van het Besluit omgevingsrecht.

Geen onderzoek hoeft te worden uitgevoerd indien:

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

Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (Besluit Nibm, artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van Nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling Nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit Nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project Nibm bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Dat een project binnen de Nibm-grens blijft kan worden onderbouwd door:

1. aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM blijft, er is dan geen verdere toetsing meer nodig en
2. op een andere manier aannemelijk te maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor zijn mogelijk wel berekeningen nodig. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

In de Regeling Nibm zijn categorieën van inrichtingen opgenomen met daarbij behorende criteria waarvan is bepaald dat er geen sprake is van mogelijke overschrijding van de vastgestelde normen. Onderhavige ontwikkeling is in de regeling niet specifiek benoemd. Aansluitend op de categorie "kantoorpanden" gaat de regeling er van uit dat er geen sprake is van enige betekenis indien kantoren een kleiner bruto oppervlak hebben dan 100.000 m<sup>2</sup> én waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

#### **Plangebied**

Gesteld kan worden dat de emissie van fijnstof ten gevolge van verkeersbewegingen van en naar de Parallelweg 73 door de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie niet significant toeneemt.

Geconcludeerd wordt dat aangenomen kan worden dat luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de deze verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen Wro-procedure (art. 7 lid 3a. Besluit Luchtkwaliteit 2007). Het project voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de voorgenomen planontwikkeling.

#### **4.4 Verstoring/milieuzonering**

In de directe omgeving (straal van 100 m) van het onderhavig bouwplan liggen met name woningen. Het dichtstbijgelegen bedrijf is het zuidelijk gelegen Wok-restaurant (Raadhuisstraat 118). Gezien het feit dat ligt op een grotere afstand dan 100 meter van onderhavig initiatief.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet juist ook in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door omliggende bedrijven. Met andere woorden dient ook rekening te worden gehouden met de milieuzone van de voorgenomen activiteiten en die van omliggende bedrijven. De brochure "Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)" hanteert voor kantoren, detailhandel e.d. (milieucategorie 1 of 2) een richtafstand van minimaal 10 meter resp. 30 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar ten opzichte van geur/geluidgevoelige objecten (zoals woningen).

In casu handelt het niet om een inrichting in de zin van de wet<sup>10</sup>. De paarden en het kleinvee waarvoor de stal wordt opgericht, worden in aard en omvang op een hobbymatige

<sup>10</sup> Bijlage 1 deel Ben C van het Besluit omgevingsrecht (1-10-2010) en artikel 1.1. van de Wet milieubeheer.

wijze gehouden. Afstanden die in de eerder genoemde brochure (bijlage 1) zijn opgenomen zijn dus niet van toepassing. Om hinder ten aanzien van het houden van paarden en kleinvee te voorkomen, dan wel zo veel mogelijk te beperken (zoals de opslag van meststoffen) kan worden verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en de Algemene plaatselijke verordening (Apv) waarin algemene regels zijn gesteld om hinder te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken.

Anderzijds zijn er buiten het plangebied geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering (VNG 2009)" een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming.

Hinder (ter plaatse van woningen van derden) ten gevolge van de nieuwe (hobbymatige) activiteiten is mede gezien de ruime afstanden tot het projectgebied niet aannemelijk. Het leefklimaat van bestaande omliggende woningen wordt door de voorgenomen wijziging van een agrarische bestemming met aanverwante activiteiten in een (toekomstige) woonbestemming en agrarische bestemming (voor het meest westelijke deel) positief beïnvloedt. De in de omgeving liggende bedrijven worden door het nieuwbouwplan niet in hun potentiële ontwikkelingen belemmerd. Het aspect milieuzonering vormt concluderend dus geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.5 Externe veiligheid

Risico's naar de omgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen of het vervoer daarvan, moeten bij nieuwbouwplannen of functiewijzigingen integraal worden afgewogen. Om er zeker van te zijn dat de externe veiligheidproblematiek in ruimtelijk beleid goed wordt meegewogen, is in de wet de zogenaamde verantwoordingsplicht opgenomen die eisen stelt ten aanzien van gegevens die over het groepsrisico verzameld moeten worden alvorens een ruimtelijk besluit genomen kan worden (art. 13 Bevi). Op basis daarvan moet door het bevoegd gezag een schriftelijke verantwoording worden opgesteld waarin wordt onderbouwd waarom een bepaald (rest)risico aanvaardbaar wordt geacht. De verantwoordingsplicht geldt op het moment dat de nieuwe ontwikkeling voorziet in het toevoegen van extra personen binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit (risicobron).

Risico's doen zich voor rondom risicovolle bedrijven maar ook bij transportassen per spoor, weg, water<sup>11</sup> en buisleidingen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Om deze risico's zo veel mogelijk te reguleren is op 27 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het Bevi zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risicovolle bedrijven zijn genoemd in artikel 2 van het Besluit. Over het algemeen gaat het om bedrijven waar zeer grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of bewerkt.

Naast het Bevi is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen milieubeheer in werking getreden (Bevb) en de Handreiking buisleidingen in bestemmingsplannen.

Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich een jaar lang permanent en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle bron bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Door de Limburgse gemeenten en de provincie zijn de meeste risicovolle activiteiten in beeld gebracht. Er is inmiddels een landelijke kaart samengesteld ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) van alle activiteiten die een bepaald (extern) risico met zich meebrengen.

<sup>11</sup> Risicoatlas Wegtransport<sup>6</sup>, de Risicoatlas Spoor<sup>7</sup> en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland

### Plangebied

In de (onmiddellijke) nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarbij risicovolle activiteiten worden uitgeoefend. Met andere woorden valt de nieuwbouwlocatie niet binnen de risicocontour van een risicovolle activiteit van een bedrijf.

Volgens de eerdergenoemde Risicokaart zijn er geen bedrijven/buisleidingen in de directe omgeving die onder het Bevi vallen, dan wel onder het Besluit ten aanzien van het aspect externe veiligheid beperkingen aan de plannen kunnen opleggen. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is of het Besluit externe veiligheid buisleidingen milieubeheer.

### Veiligheidszone voor het vervoer van gevaarlijk stoffen over de weg

Uit de gegevens van de Risicoatlas Wegtransport<sup>12</sup>, de Risicoatlas Spoor<sup>13</sup> en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland<sup>14</sup> blijkt dat het plangebied wel is gelegen binnen het invloedsgebied van een of meerdere wegen die deel uitmaken van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

Ook op basis van het thans vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied binnen de veiligheidszone valt voor het vervoer van gevaarlijk stoffen over de weg van de Hulsbergerweg (N298) en de autosnelweg A76/79. In 2009 is voor de aanwezige bestemmingen binnen de onderzoeksgebieden van deze wegen een onderzoek naar de consequenties van transport met gevaarlijke stoffen over deze wegen uitgevoerd<sup>15</sup>.



Zone route voor gevaarlijke stoffen over de weg.

De verantwoordingsplicht in deze situaties omvat uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen in dit invloedsgebied. Voor zowel de A79 en de N298 is aangetoond dat het huidige en toekomstige groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. De hoogte van het groepsrisico levert geen belemmeringen op voor de ruimtelijke besluitvorming.

Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van de verplichte verantwoording in het kader van het groepsrisico een onderzoeksgebied geldt van 200 meter gerekend vanaf de as van e weg. Gezien de afstand van de weg van een transportroute tot het plangebied kleiner is dan 200 meter valt het plangebied dus binnen het invloedsgebied.

In aansluiting op de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het hierop gebaseerde Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) wordt de hoogte van het groepsrisico alleen inzichtelijk gemaakt indien de deelgebieden binnen de bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk zijn gelegen binnen een zone van 200 meter van de transportroute. Uit het rapport blijkt dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriënterende waarde en gezien de functie en gebruik van de praktijk<sup>16</sup> de personendichtheid binnen de 200 meter zone in de nieuwe ruimtelijke situatie niet toeneemt is een berekening van de hoogte van het groepsrisico in de nieuwe situatie niet noodzakelijk. Gebleken is dus dat de hoogte van het groepsrisico uiteindelijk geen belemmeringen oplevert voor de ruimtelijke besluitvorming inzake onderhavig plan.

Resumerend kan worden gesteld dat Externe veiligheid uiteindelijk in dit kader geen aspect is wat meegewogen hoeft te worden. Externe veiligheid vormt voor het onderliggende plan verder dus geen randvoorwaarde.

<sup>12</sup> Adviesbureau Aviv (24 maart 2003), Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen.

<sup>13</sup> Ministerie V&W (13 juni 2001), Risicoatlas Spoor; vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan. Den Haag.

<sup>14</sup> Adviesbureau Aviv (20 februari 2003), Risicoatlas Hoofdvaarwegen.

<sup>15</sup> (WINDMILL, rapportnummer 2009.012.02-02, datum 1 juli 2009).

<sup>16</sup> Het gaat in deze niet om het oprichten een woning (kwetsbaar object) en het derhalve toevoegen van personen binnen de risicocontour. Gezien de functie en gebruik gaat het met name om het verblijf van personen in de dagperiode.

## 4.6 Waterhuishouding

### Wetgevend kader

De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. Het vormt een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. De watertoets is geen toets achteraf, maar een *proces* waarbij het waterschap direct betrokken dient te worden. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen en/ of ingrepen. Het waterschap Roer en Overmaas is de beheerder van oppervlaktewateren in midden en zuid-Limburg. Het gaat hierbij om zowel de waterkwantiteit als de waterkwaliteit. Daarnaast geldt de provincie Limburg als beheerder van het grondwater. Dit mondt uit in beleid en regelgeving ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden, ten behoeve van de drinkwaterwinning.

### Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese kaderrichtlijn Water, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterhuishoudingplan van de provincie Limburg. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in

de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de bekende driestapsstrategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit) en
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

### Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is 22 december 2009 vastgesteld en vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota 's. Het beleid in dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

### Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het geldende rijksbeleid om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Daarnaast is binnen de waterbeheersplannen van Limburg integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier wordt ingezet op veerkrachtige watersystemen, waarbij de aan stedelijk water gekoppelde ecologische, landschappelijke en recreatieve waarden als basis gezien worden voor een hoogwaardig woon- en leefklimaat binnen de bebouwde kom.

### Waterschap Roer en Overmaas

Het waterbeleid van het Waterschap Roer en Overmaas neergelegd in het 'Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015'<sup>17</sup>. In het waterbeheersplan staan de doelstellingen en het beleid van het waterschap beschreven. Het plan geeft inzicht

<sup>17</sup> Verdere uitwerking van waterhuishoudkundige belangen is onder andere nader uitgewerkt in de nota "Water in ruimtelijke plannen" van WRO van 14-7-2010.

in de maatregelen en projecten die het waterschap uitvoert, hoe het waterschap het water beheert, etc. Om invulling te geven aan onder andere het beleidsuitgangspunt 'stedelijk duurzaam waterbeheer' wordt veelal gesproken om het hemelwater af te koppelen van het riool. Concreet betekent dit dat het hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. In dit kader zijn door verschillende Limburgse waterbeheerders, waaronder het waterschap Roer en Overmaas, richtlijnen opgesteld om het afgekoppelde hemelwater op een verantwoorde wijze af te voeren naar beek of bodem. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. In deze voorzieningen worden verontreinigingen in de bovengrond gebonden. Voor de dimensionering van de watersystemen wordt door het waterschap gerekend met een maatgevende bui met een gemiddelde herhalingstijd van 25 jaar en 35 mm neerslag in 45 minuten en een doorkijk naar 100 jaar met 45 mm in 30 minuten. Tevens wordt gevraagd rekening te houden met de leeglooptijd van de voorziening. Binnen 24 uur moet de voorziening beschikbaar te zijn voor een volgende bui.

#### **Uitgangspunten waterparagraaf**

Het waterbeleid van Rijk en provincies is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Allereerst zal een nieuwe ontwikkeling moeten passen in de beleidsvisie zoals deze is weergegeven in de nota 'Ruimte voor water'. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan in gebieden die hiervoor ongeschikt zijn. Bouwen in beekdalen, droogdalen, gebieden met hoge grondwaterstanden en onderaan erosiegevoelige hellingen kan niet zonder meer plaatsvinden. Dit uitgangspunt wordt ondersteund door het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid. Regenwater in bebouwd gebied dient te worden vastgehouden waar het valt of oppervlakkig afgevoerd naar plekken waar het wordt geborgen en geïnfiltreerd. Het water dient schoon te worden gehouden doordat het niet in contact komt met bronnen van (diffuse) vervuiling. Restvervuiling dient te worden afgevangen in de toplaag van de infiltratievoorzieningen. Waar (volledige) infiltratie niet mogelijk is wordt het regenwater via een openbaar regenwaterstelsel naar lageregelegen gebieden geleid.

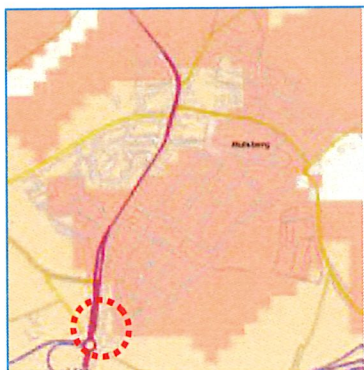
#### **plangebied**

Ter hoogte van het plangebied zal de verharding door de nieuwbouw en de aan te leggen verharding (zoals de 3 parkeerplaatsen) met ca. 210 m<sup>2</sup> toenemen. Opvallen hemelwater op de parkeerplaatsen vloeit via natuurlijke weg af en kan binnen het plangebied in de bodem inzijgen. Afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid van de bodem (zie tevens par. 4.1) kan gekozen worden om regenwater ter plaatse te infiltreren of het water tijdelijk te bergen (bijvoorbeeld het aanleggen van infiltratiekratten) en gereduceerd af te geven aan een infiltratiesysteem.. In overleg met de gemeente Nuth zal een en ander verder in de aanvraag voor omgevingsvergunning worden uitgewerkt.

Resumerend kan worden gesteld dat het plan in totaal minder dan 1000 m<sup>2</sup> (ca. 210 m<sup>2</sup>) wordt verhard. Het plan hoeft dus niet voor een separate watertoets aan het Watertoetsloket ([www.overmaes.nl](http://www.overmaes.nl)) te worden voorgelegd. Het grootste deel van het opvallend regenwater kan via natuurlijke weg vanaf de parkeerplaats in de borders infiltreren.

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe het Rijk, provincies en gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de (Limburgse) bodem. De gemeenten zijn bij deze wet aangewezen als bevoegd gezag en moeten de archeologische belangen op een goede manier verweven in het ruimtelijk beleid.



*Uitsnede Archeologische verwachtingswaardekaart 2010 gemeente Nuth.*

De raad van de gemeente Nuth heeft op grond van de gewijzigde Monumentenwet op 9 november 2010 voor het gehele gemeentelijk grondgebied een zogenaamde archeologische verwachtingswaardenkaart vastgesteld (Parkstad Lim-burg gemeenten en de gemeente Nuth, deelkaart gemeente Nuth). Voor de toepassing van deze kaart is tevens een onderzoekskader vastgesteld die afhankelijk van de toegekende verwachtingswaarde bepaalt in welke gevallen wel of geen archeologisch onderzoek nodig is.

Het toepasselijk bestemmingsplan betreft een plan waarvoor geldt dat de daarin opgenomen bestemmingen al voor het grootste deel bebouwd zijn. In dat geval speelt bij de beoordeling of daadwerkelijk een archeologisch onderzoek nodig is de grootte van het plan gebied ook een rol.

De archeologische verwachtingswaarde van de kern Hulsberg is voor het overgrote deel hoog tot middelhoog. Voor deze gebieden dienen bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, de archeologische waarden door middel van een voor-onderzoek in kaart te worden gebracht. Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed 'in situ' te beschermen.

### Plangebied

Volgens de verwachtingswaardenkaart van de gemeente Nuth betreft onderhavig plangebied een gebied met een middelhoge verwachting. Voor dit geval geldt dat het archeologisch erfgoed, voor zover aanwezig, in principe (in situ) bewaard moet blijven.

Het plangebied betreft de tuin van een de bedrijfswoning van een horeca-inrichting. De omliggende percelen zijn allen bebouwd en verhard. In die zin is het aannemelijk dat de ondergrond reeds eerder ingrijpend is geroerd en dat daarom mogelijk cultuurhistorische waarden verloren zijn gegaan.

Volgens de kaart zou mogelijk een archeologisch onderzoek nodig zijn, indien het bouwplan groter is dan 2500 m<sup>2</sup>, er binnen 50 meter van het plangebied geen (eerdere) vindplaats aanwezig is en indien de bodemingreep dieper is dan 40 cm -mv. Het te bebouwen oppervlak van het nieuwe bouwplan is ca. 210 m<sup>2</sup>. Verder ligt binnen 50 meter geen eerdere vindplaats. Met andere woorden is het op grond van deze uitgangspunten niet noodzakelijk om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren.

Resumerend kan worden gesteld dat door de bouw van direct rond het perceel liggende bebouwing de grond ter plaatse van het plangebied reeds in het verleden tot op een behoorlijke diepte (> 40 cm 0-mv) geroerd is. Tijdens de sloop van deze gebouwen zal wederom de bodem geroerd worden. Op grond daarvan is het aannemelijk dat eventueel nog in de bodem aanwezige cultuurhistorische waarden zijn verstoord of reeds verwijderd. Het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek is daarom niet zinvol. Bovendien is aangegeven dat het nieuwe bouwplan kleiner is dan de drempelwaarden zoals deze zijn opgenomen in het onderzoekskader. Het uitvoeren van een onderzoek wordt mede daarom niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt dus geen verdere randvoorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.8 Ecologie

In het kader van de Flora- en Faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, en de Natuurbeschermingswet<sup>18</sup>, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van aanwezige natuurwaarden zoals beschermde planten en dieren. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag ontstaan aan beschermde planten en diersoorten. Volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet geldt een zorgplicht, hetgeen inhoudt dat alle handelingen, die mogelijk nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel/plan te verwezenlijken, niet uitgevoerd mogen worden.

In 2007, 2008 en 2009 zijn de natuurgegevens van provincie Limburg aangevuld met gegevens over onder andere broedvogels. Sinds 1983 verzamelt de Provincie Limburg gegevens over de toestand van de natuur in het buitengebied. Hierbij worden de flora, vegetatie en broedvogels onderzocht. Elk jaar wordt een deel van de provincie geïnventariseerd, zodat de gegevens actueel blijven.

Doordat het plangebied (nog) voor een groot deel is bebouwd en verhard, is deze omgeving niet geschikt geweest voor het vormen van habitats voor bijzondere diersoorten. Ook niet aannemelijk is dat het bebouwde karakter en de voormalige bedrijfsactiviteiten een geschikte omgeving is geweest voor bijzondere ecologische waarden of rode lijstsoorten (tabellen 2 en 3 AMvB ex artikel 75 Flora en faunawet).

### Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling vormt geen bedreiging voor eventueel aanwezige natuurwaarden. Gezien de aard van de functiewijziging en de afstand tot beschermde natuurgebieden worden geen effecten verwacht op beschermde gebieden zoals de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten. Gezien de aanwezige omgevingsfactoren (gebied met een sterke nadruk op verkeersfuncties) en het huidige feitelijk gebruik als tuin, ligt het niet voor de hand dat beschermde planten en diersoorten binnen het plangebied hebben geaard. Er is naar verwachting dus geen sprake van overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet. Ten aanzien van ecologie bestaan er dus geen belemmeringen om de voorziene ruimtelijke ontwikkeling te realiseren.

### Ecologische effecten

Het projectgebied is gezien het huidige gebruik en de beschreven omgevingsfactoren niet van betekenis geweest voor algemeen voorkomende cultuurvolgende soorten. Aanvullende onderzoeken worden dan ook niet zinvol geacht.

## 4.9 Ondergrondse infrastructuur

Het is niet direct aannemelijk, dat binnen het onderzoeksgebied ondergrondse kabels en leidingen gelegen zijn ten behoeve van bestaande voorzieningen en de voormalige bedrijfsactiviteiten.

Binnen het onderzoeksgebied liggen in ieder geval geen leidingen van de Gasunie, energieleveranciers of Defensie. Indien werkzaamheden uitgevoerd gaan worden ter plaatse van openbare voorzieningen kan, afhankelijk van de locatie, dat voor het in kaart brengen van ondergrondse leidingen/ kabels een Klic-melding<sup>19</sup> gedaan moet worden.

## 4.10 Verkeer, infrastructuur en parkeerbeleid

Het bouwplan kan alleen vanuit de nieuw aan te leggen uitweg worden ontsloten. Ter hoogte van het plangebied bestaat de Parallelweg-Zuid uit 2 rijstroken en geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Er zijn vooralsnog geen wijzigingen/ reconstructies van de Parallelweg en eventueel de Hulsbergseweg voorzien. De Parallelweg-Zuid is een geen ontsluitingsweg, maar fungeert als parallelweg om de woningen en andere functies aan de Parallelweg te ontsluiten. In die zin zal met name bestemmingsverkeer deel uit maken van het verkeer op de Parallelweg-Zuid. De Hulsbergseweg is de belangrijkste ontsluitingsweg

<sup>18</sup> De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden, die als staats- of beschermd natuurmonument zijn aangewezen. Deze juridische status geeft een extra bescherming aan bijzonder waardevolle en kwetsbare natuurgebieden. Het belangrijkste onderdeel van de wet is dat er een aparte vergunning nodig is voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor het natuurmonument.

<sup>19</sup> Kabels en leidingen informatiecentrum

tussen de omliggende kernen en is betreffende het aantal verkeersbewegingen het meest belast.

### **Parkeren**

In principe geldt dat de parkeerbalans in de directe omgeving ten gevolge van het bouwplan niet onevenredig mag worden beïnvloed. Volgens het gemeentelijk beleid (en gemeentelijke bouwverordening) moet, indien sprake is van extra parkeerbehoefte, het plan voorzien in een oplossing van de parkeervraag binnen het plan. Parkeren moet feitelijk dus binnen het plan opgelost worden. Zoals aangegeven zijn binnen het plan 3 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm die voor dergelijke functies geldt (per behandelkamer 1 parkeerplaats, CROW<sup>20</sup>: "Parkeerkencijfers basis voor parkeernormering 2008").

Gesteld kan worden dat de parkeervraag van (gemotoriseerde) bezoekers van de praktijk binnen het plan in voldoende mate kan worden opgelost. Gezien de plaatselijke verkeerssituatie is het parkeren op of langs de openbare weg vanwege de verkeersveiligheid eventueel een alternatief. Zoals aangegeven zal met name bestemmingsverkeer van de Paralleweg-Zuid gebruik maken.

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerbalans in de omgeving van het plangebied door de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate/ negatief wordt beïnvloed.

### **4.11 Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen**

De gemeente Nuth hanteert het uitgangspunt dat bij nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met het 'Convenant Duurzaam Bouwen' waarmee men zich verplicht om bij een bouwproject invulling te geven aan de duurzaamheidsmaatregelen die in het zogenaamde Basispakket genoemd worden, aangevuld met een aantal vrijwillige maatregelen. Dit pakket omvat een selectie uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Tevens wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer.

De wens tot verduurzaming strekt verder dan alleen woningbouw. De inrichting van de woonomgeving dient ook op duurzaamheid te worden getoetst. De verbreding van duurzaam bouwen naar de totale inrichting van de woon- en leefomgeving op lokaal en regionaal niveau, kan op diverse manieren gestalte krijgen.

Zo gaan oplossingen in een bestaande situatie voor op aanpassen van de bestaande woningvoorraad, pas dan komt nieuwbouw, dan wel vervangende nieuwbouw, hetzij uitbreidingsnieuwbouw aan de orde. Inbreiden in bestaand stedelijk gebied gaat weer voor op uitbreiden aan de rand van een stedelijk gebied.

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning, activiteit bouwen, dient een checklist te worden bijgevoegd waaruit blijkt dat duurzame materialen worden toegepast en dat bouwkundige maatregelen/ oplossingen worden toegepast waarbij uitgegaan wordt van een energieprestatiecoëfficiënt (EPC van < 0,6). Het samenstel van bouwkundige en technische maatregelen dient er voor te zorgen dat aan de wettelijke norm wordt voldaan.

### **Plangebied**

Onderhavig bouwplan betreft het bouwen van een praktijk voor fysiotherapie en psychosociale zorg. Gezien de detaillering wordt het gehele gebouw uitgevoerd met een thermische isolatie en dient het gebouw te voldoen aan de eisen ten aanzien van thermische isolatie<sup>21</sup> zijn gesteld .

<sup>20</sup> Nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte

<sup>21</sup> Bouwtechnische eisen Bouwbesluit 2003.

## 5. JURIDISCHE OPZET

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan "Parallelweg-Zuid 73" kern Hulsberg bestaat uit 1 verbeelding, (plankaart met legenda), een set (plan)regels, en één toelichting. De verbeelding (plankaart) en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Een verbeelding (plankaart) visualiseert een bestemming. De planregels regelen tenslotte de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vormt een onderbouwing van de in het gebied aanwezige functies en andere functies van buiten het plan die op het plangebied van invloed zijn.

De juridische regeling is opgebouwd overeenkomstig de SVBP2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de uitvoering van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is zoveel mogelijk rekening gehouden met de juridische regeling zoals deze in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen.

### Artikelsgewijze toelichting.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken: hoofdstuk 1 inleidende regels; hoofdstuk 2 bestemmingsregels, hoofdstuk 3 de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Per artikel volgt onderstaand een korte toelichting per artikel.

### 5.2 Systematiek van de planregels

De opbouw van het bestemmingsplan is conform SVBP 2008. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied", van de gemeente Echt-Susteren. De planregels van dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### 5.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen de begripsbepalingen die zijn opgenomen in de regels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn, zijn opgenomen. De wijze van meten bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlaktes, percentages, hoogtes, diepen, breedtes en dergelijke waarmee op een eenduidige manier uitleg wordt gegeven aan de diverse begrippen.

### 5.4 Bestemmingsregels

De gronden van het plangebied hebben een positieve bestemming. Dat betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct (zonder nadere toestemmingen of procedures) mogelijk is. Bovendien is de oprichting van gebouwen direct mogelijk nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning (Wabo) hebben verleend. Een bouwvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijking van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijking van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning activiteit aanleggen en
8. wijzigingsbevoegdheid.

### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het om een beschrijving van de aan de gronden toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, groothandel etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

### **Bouwregels**

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een bepaald perceel bestaan. Onderscheid wordt gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken die (volgens de woningwet) geen gebouwen zijn.

### **Nadere eisen**

Nadere eisen kunnen worden gesteld voor bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden. Een bestemmingsplanbepaling niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

### **Afwijking van de bouwregels**

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen dienen niet opgenomen te worden voor bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. De bouwregels kunnen dan worden aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor deze worden verleend, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de afwijking wordt verleend. Het gaat om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen.

### **Specifieke gebruiksregels**

In deze regels wordt beschreven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen worden genoemd, maar alleen de vormen waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij als het ware om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

### **Afwijking van de gebruiksregels**

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel afwijking kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via afwijkingen kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden kan de afwijkingsregeling worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende en minder betekenende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

## **5.5 Algemene regels**

### **Antidubbelregel**

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein een tweede keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een vergelijkbare eis wordt gesteld.

### **Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen voor niet ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria waaraan bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid getoetst moet worden, zijn daarbij aangegeven.

### **Algemene wijzigingsregels**

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen voor kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

### **Algemene procedureregels**

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid. Er wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

## **5.6 Overgangs- en slotregels**

### **Overgangsrecht**

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Daarbij is aangesloten is bij Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **Slotregel**

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan en de vaststellingsbepaling.

## **5.7 Artikelgewijze toelichting**

### **Inleidende regels**

#### **Begrippen ( artikel 1)**

hierin worden de in de planregels gebezigde begrippen gedefinieerd verklaard om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

#### **Wijze van meten (artikel 2)**

dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

### **Bestemmingsregels**

#### **Centrum (artikel 3 )**

##### *Algemeen*

Deze bestemmingen sluiten zoveel mogelijk aan bij de bestemming 'Kern-Hulsberg' uit het vigerende bestemmingsplan.

##### *Inhoudelijk*

Binnen de bestemming Centrum zijn lichte en kleinschalige bedrijfstypen toegestaan zoals detailhandel, bedrijven voor dienstverlening en maatschappelijke doeleinden. De maximale toegestane goothoogte is op de verbeelding weergegeven.

Binnen de bestemming "Centrum" zijn gebouwen naast het hoofdgebouw van ondergeschikt belang zoals gebouwen voor garage, berging, stalling van materialen en materieel ondersteunend dus aan de centrumbestemming. Er zijn in de vorm van maximale oppervlakten en percentages beperkingen gesteld aan dimensies van gebouwen en andere bouwwerken.

De maximale goothoogte voor gebouwen binnen de bestemming Centrum is aangeduid. De minimale breedte van het bouwperceel en de woning zijn opgenomen in de regels. Eveneens is de dakhelling gespecificeerd in de regels. Naast hoofdgebouwen zijn bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan waarvan in de regels voorwaarden zijn opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd afwijking te verlenen voor het bouwen van een bijgebouw in de bestemming voor, in, of binnen drie meter binnen de gevellijn. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de regels. Voor een beroep en/of bedrijf aan huis kan een afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd worden.

### **Algemene regels**

#### **Anti-dubbelregel**

Deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.

**Algemene bouwregels**

in deze regels worden aanvullende bepalingen gesteld ten aanzien van zowel bestaande maatvoering als maatvoering die afwijkt.

**Algemene gebruiksregels**

algemene gebruiksregels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken; bepalingen omtrent strijdig gebruik.

**Algemene wijzigingsregels**

algemene wijzigingsregels voor Burgemeester en Wethouders om de bestemmingsgrenzen te wijzigen. Naast een algemene wijzigingsbevoegdheid om de bestemmingsgrenzen 5 meter te verschuiven bevat dit artikel tevens een afwegingskader voor de in plan Opgenomen wijzigingsgebieden en een specifieke regeling voor de huisvesting van seizoenarbeiders en arbeidsmigranten.

**Overgangs- en slotregels****Overgangsrecht**

Dit artikel omvat het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik van de gronden.

**Slotregel**

slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels aan.

## 6. INTEGRALE AFWEGING

---

Het nieuwbouwplan is in strijd met het toepasselijke bestemmingsplan "Kern Hulsberg". Er bestaan geen wijzigings- of vrijstellingsmogelijkheden om het plan te kunnen ontwikkelen.

In deze onderbouwing is duidelijk geworden dat het project binnen het relevante Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleidskader past. Tevens is uit bovenstaande tekst gebleken dat er vanuit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen zwaarwegende belemmeringen voor het bouwinitiatief aanwezig zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is aangegeven dat ten aanzien van de aspecten bedrijfshinder, water, ecologie en archeologie e.a. geen belemmering bestaan om het bouwplan te realiseren. De geplande ontwikkeling zal een verbetering opleveren van de aanwezige leefmilieu en ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de in deze onderbouwing beschreven onderwerpen en de daaraan verbonden conclusies, kan tevens worden gesteld dat door het realiseren van onderhavig bouwproject belangen van derden niet c.q. niet onevenredig wordt verstoord.

Het plangebied is gelegen op gronden die op de POL-kaart zijn aangeduid als perspectief 6B "Plattelandskern Zuid-Limburg". Het onderhavig plan voorziet in het oprichten voor een gebouw voor het uitoefenen van fysiotherapie en psychosociale zorg. Het gaat dus om een kleinschalige ontwikkeling. De aanwezige architectonische en stedenbouwkundige balans wordt door het plan positief beïnvloed.

Het plan heeft geen negatieve invloed, dan wel vormt milieuhygiënisch geen belemmeringen ten aanzien van de aspecten, bodem geluid(hinder), water, externe veiligheid, milieuzonering e.d. Het plan kent verder geen gevolgen die bezwaarlijk zijn voor de verkeersafwikkeling en parkeersituatie in de omgeving van het plangebied.

Gezien deze conclusies kan worden gesteld dat er geen overwegende maatschappelijke of economische bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Met andere woorden bestaan er geen bezwaren om het vigerende bestemmingsplan voor de gewenste ontwikkeling te herzien, en vooruitlopend op deze ontwikkeling een projectbesluit te nemen.

## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

---

De kosten van het plan zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente Nuth zal de nieuwe ontwikkeling, met uitzondering van de belasting van het gemeentelijk apparaat om tot vaststelling van het projectbesluit te komen (legeskosten), dus verder geen financiële consequenties hebben.

Uit voorgaande hoofdstukken is gebleken dat qua veiligheid, infrastructuur en andere relevante milieuaspecten er geen significante bezwaren bestaan. Het plan is in de omgeving prima inpasbaar. Gezien de te behalen ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitswinst is sprake van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd om onderhavig nieuwbouwplan te realiseren.

Zoals in de toelichting is aangegeven, worden door het realiseren van het nieuwbouwplan voor de omgeving geen nadelige effecten verwacht. Overeenkomstig gemeentelijk beleid en zoals als voorwaarde is opgenomen, zal tussen de initiatiefnemer en gemeente een voorafgaande aan de besluitvorming een planschadevergoedingsovereenkomst worden gesloten. Indien op termijn ten gevolge van het plan toch enige vorm van schade is te herleiden, komt deze voor rekening van de initiatiefnemer.

## 8. OVERLEG EN PROCEDURES

---

Het bestemmingsplan "Kern Hulsberg" is in december 2009 vastgesteld. In de voorbereidende fase en de latere uitwerking van dat bestemmingsplan, was onderhavig initiatief nog niet concreet in beeld. Met de gemeente Nuth is het plan uitgewerkt om onder de beschreven voorwaarden de bouw van een gebouw voor het uitoefenen van fysiotherapie en psychosociale zorg mogelijk te maken. Het ruimtelijk ordeningstraject zal verder uitgewerkt bij wijze van het wijzigen van het toepasselijke bestemmingsplan.

Procedures voor het vaststellen van een bestemmingsplan zijn bij wetgeving geregeld. Alvorens een ontwerpplan ter inzage wordt gelegd dient overleg te zijn geweest tussen de gemeentes en andere overheidsinstanties zoals provincie Limburg en/of Waterschap Roer en Overmaas. Daarnaast kunnen bij gemeentelijke verordening via inspraak belanghebbenden bij het voortraject worden betrokken. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan worden opgestart (ex art. 3.8 Wro).

### 8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften voor inspraak en is in Wro zelf ook niet verplicht gesteld (art 1.3.1. Bro). Dat neemt overigens niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gelet op de inhoud, omvang en ligging van het voorgenomen initiatief zal naar verwachting geen aanvullende inspraak worden geboden.

### 8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gevoerd kan worden met besturen van betrokken gemeenten, waterschap en met diensten van provincie Limburg en Rijk die belast en/of betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De voorbereidingen om het bestemmingsplan te wijzigen maakt het in bepaalde gevallen noodzakelijk om overleg te plegen met andere overheidsinstanties die tevens zijn belast met de inrichting van de openbare ruimte en de zorg op het onderhoud daarvan, zoals rijk en provincie (artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Plannen van ondergeschikt belang vallen buiten deze overlegvormen. Van onderhavig bouwplan, zijnde het oprichten van een tweede woning ter plaatse van de Hoogstraat 86, en het opnemen van de kan worden vastgesteld dat het gaat om een ondergeschikt en qua ruimtelijke ordening minder betekendend initiatief zodat vooroverleg niet noodzakelijk is. Er zijn geen Rijks- of provinciale belangen gemoeid met het realiseren van een tweede woning.

### 8.3 Procedure

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen de gemeente Echt-Susteren en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening is als volgt:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan Gedeputeerde Staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.