Goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving ten behoeve van het realiseren van een woningbouwplan bestaande uit 20 woningen aan de Dorpstraat 13 te Nuth

Gemeente Beekdaelen

COLOFON

Opsteller:	Vandewall Planologisch Advies BV
Status:	concept
Datum:	30 april 2026

Vandewall Planologisch Advies BV
Boschstraat 21 A • 6211 AS Maastricht • 043.3217613
info@vandewall-planologie.nl • www.vandewall-planologie.nl

Inhoud

1 Inleiding **3**

2 Goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving **5**
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie 5
2.2 Vigerend tijdelijk deel omgevingsplan (TOP) 8
2.3 Het plan 12
2.4 Beleid en regelgeving 23

3 Fysieke leefomgeving **35**
3.1 Beschermen van de gezondheid 35
3.2 Milieubelastende activiteiten 35
3.3 Geluid 35
3.4 Kwaliteit van de buitenlucht 37
3.5 Bodemkwaliteit 38
3.6 Externe veiligheid 40
3.7 Natuur 42
3.8 Archeologie en cultuurhistorie 45
3.9 Water 48
3.10 Klimaatadaptatie 52
3.11 Spuitzone 56
3.12 M.e.r.-beoordeling 57

4 Uitvoerbaarheid **62**
4.1 Economische uitvoerbaarheid 62
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 62

5 Belangenafweging en conclusie **64**
5.1 Is sprake van een ETFAL? 64
5.2 Conclusie 64

Separate bijlagen:

1) Smeijstershoek Nuth akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, WSP, rapportnummer SLM031886-RAP-001_AO wegverkeer, versie 1, d.d. 19.01.2026;
2) Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 13 (Smeijstershoek) te Nuth, Geonius, rapportnummer MA250464.R01.V1.0, d.d. 09.02.2026;
3) Notitie AERIUS-berekening Smeijstershoek, Geonius, rapportnummer EC230010.150.R01.V1.0, d.d. 13.05.2025;
4) Ecologische beoordeling stikstofdepositie Smeijstershoek, Geonius, rapportnummer EB230010.150.R01.V2.0, d.d. 23.02.2026;
5) Rapportage quickscan ecologische waarden café/feestzaal Smeijstershoek te Nuth, Ecolybrium, rapportnummer 25-2066, d.d. 23.09.2025;
6) Archeologisch onderzoek **(P.M.)**;
7) Bouwhistorische verkenning, Loek Daemen, d.d. 07.06.2024;
8) Infiltratieonderzoek woningen Smeijstershoek Nuth, Geonius, rapportnummer GA251146.R01.V1.0, d.d. 12.02.2026;
9) Participatieverslag **(P.M.)**;
10) Overeenkomsten spuitverbod aangrenzende agrarische percelen **(P.M.)**.



1 Inleiding

Aanleiding
De initiatiefnemer is voornemens aan de Dorpstraat 13 te Nuth een woningbouwplan te realiseren bestaande uit 12 grondgebonden woningen en acht appartementen. Op de locatie was voorheen café-feestzaal Smeijstershoek gevestigd. Aan de achterzijde van deze horecagelegenheid was een aantal verouderde recreatiehuisjes gesitueerd. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de volledige sloop van de aanwezige bebouwing en de realisering van een kleinschalig appartementencomplex met acht appartementen ter plaatse van het voormalige horecapand aan de straatzijde en de realisering van 12 grondgebonden woningen ter plaatse van het achterterrein waar de vakantiehuisjes waren gesitueerd.

De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden. Ter plaatse van deelgebied 1 vindt de beoogde woningbouwontwikkeling plaats. Dit deelgebied is kadastraal bekend als Nuth, sectie A, nummer 2199 en heeft een oppervlakte van 2.927 m². Ter plaatse van deelgebied 2 wordt ter plaatse van de hier gesitueerde agrarische gronden een spuitverbod vastgelegd, waarmee een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in deelgebied 1 wordt geborgd. Deelgebied 2 is kadastraal bekend als Nuth, sectie A, nummers 2000 (ged.), 2453, 2956 (ged.), 3206 (ged.), 3238 (ged.) en 3240 (ged.) en heeft een oppervlakte van 4.388 m².

In de voorliggende onderbouwing zal met name deelgebied 1 veelvuldig worden beschreven. Deelgebied 2 komt met name aan bod in paragraaf 3.11. In deze paragraaf wordt de planologische vastlegging van het spuitverbod ter plaatse van deelgebied 2 beschreven.

Procedure
De beoogde ontwikkeling is strijdig met het vigerende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen. In het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen is (onder andere) de juridische regeling van het bestemmingsplan ‘Kern Nuth’ (vastgesteld d.d. 05.12.2009) geïntegreerd. In dit bestemmingsplan is het oostelijke deel van deelgebied 1 (ter plaatse van het voormalige horecapand, gesitueerd aan de straatzijde) voorzien van de functie ‘Centrum’ met de functieaanduiding ‘horeca’. Het westelijke deel van deelgebied 1 (het achter het voormalige horecapand gelegen terrein waar de vakantiehuisjes waren gesitueerd) is voorzien van de functie ‘Recreatie’. Binnen beide functies is het realiseren van reguliere woningen niet toegestaan. Bovendien past de toekomstige bebouwing niet binnen de op basis van deze functies geldende bouwregels. Het onderhavige plan is derhalve strijdig met (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan.

Er is geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan om de ontwikkeling alsnog ‘binnenplans’ mogelijk te maken. De beoogde ontwikkeling dient daarom te worden beschouwd als een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (hierna te noemen: BOPA). Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a. Omgevingswet (hierna: Ow) is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het uitvoeren van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning dient onderbouwd te worden of de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ex artikel 5.21 lid 2, sub b. Ow juncto artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met de omgevingsvergunning voor deze BOPA wordt de planologische strijdigheid weggenomen.

De voorliggende ‘goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving’ voorziet in de vereiste motivering ten aanzien van dit initiatief.

Leeswijzer
Dit document is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) vormt hoofdstuk 2 de feitelijke onderbouwing van het plan. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie

beschreven en wordt in paragraaf 2.2 de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende (tijdelijk) omgevingsplan toegelicht. In paragraaf 2.3 is het plan voor deze locatie besproken. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en wordt in de paragrafen 3.1 tot en met 3.12 aandacht besteed aan de milieuhygiënische en overige relevante planologische aspecten die in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties van belang zijn. In hoofdstuk 4 worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Hoofdstuk 5 ten slotte, getiteld 'Belangenafweging en conclusie' vormt de eindconclusie van deze onderbouwing.

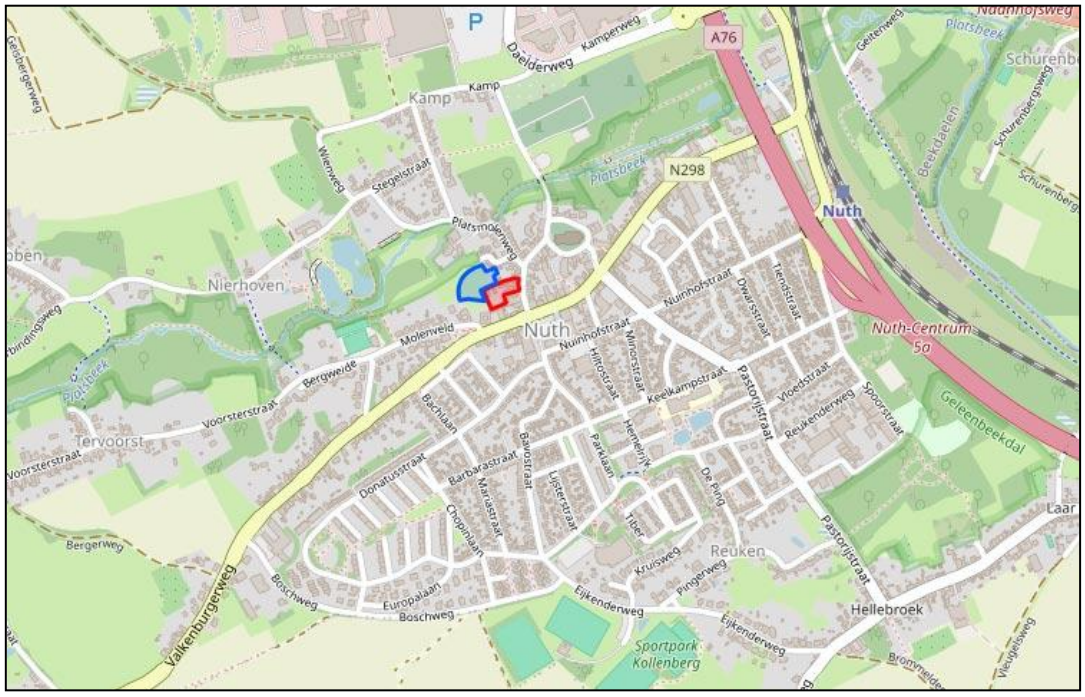


2 Goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving

2.1 Ligging en beschrijving **projectlocatie**

De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden en is aan de noordzijde van de kern Nuth gesitueerd, aan de westzijde van de Dorpstraat. Deelgebied 1 omvat het volledige kadastrale perceel Nuth, sectie A, nummer 2199 en heeft een oppervlakte van 2.927 m². Deelgebied 2 is kadastraal bekend als Nuth, sectie A, nummers 2000 (ged.), 2453, 2956 (ged.), 3206 (ged.), 3238 (ged.) en 3240 (ged.) en heeft een oppervlakte van 4.388 m². Hiermee bedraagt de totale oppervlakte van de projectlocatie 7.315 m².

Op de onderstaande afbeelding is de ligging van de projectlocatie aangegeven. Deelgebied 1 is aangegeven middels een rode omlijning en deelgebied 2 is aangegeven middels een blauwe omlijning:

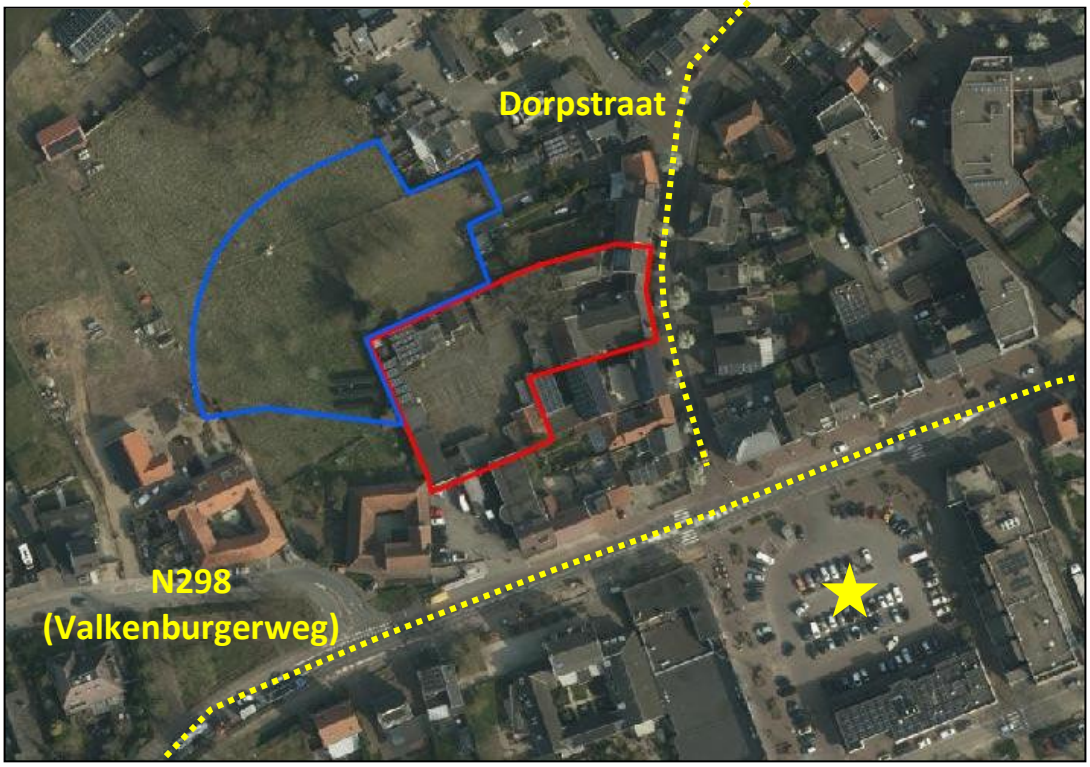


Ligging projectlocatie (in het rode kader)

Deelgebied 1 is gesitueerd aan de Dorpstraat 13 te Nuth. De Dorpstraat is gelegen ten noorden van de N298 (Valkenburgerweg), een drukke verkeersader die de kern Nuth in oost/west-richting doorsnijdt. Ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 65 meter, bevindt zich het centrumgebied van Nuth (Markt), met diverse functies zoals detailhandel (waaronder een supermarkt), horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies.

De Dorpstraat wordt gekenmerkt door een smal straatprofiel waaraan aan weerszijden lintbebouwing is gesitueerd. Aan de oostzijde van de Dorpstraat bevinden zich met name woningen – zowel vrijstaande woningen als geschakelde woningen – met tuinen. Aan de westzijde van de Dorpstraat (zijde projectlocatie) bevinden zich overwegend aaneengebouwde gebouwen met op de begane grond detailhandel en dienstverlenende functies en ter plaatse van deelgebied 1 van de projectlocatie een voormalige horecafunctie. Op de verdiepingen wordt veelal gewoond.

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van deelgebied 1 middels een rood kader weergegeven, de begrenzing van deelgebied 2 is middels een blauwe omlijning aangeduid. De Markt is middels een gele ster aangeduid.



Luchtfoto projectlocatie en omgeving

De onderstaande afbeelding toont de Dorpstraat in zuidelijke richting, ter hoogte van de projectlocatie. Op deze afbeelding is het smalle straatprofiel en de dichtbebouwde straatgevel aan de westzijde van de Dorpstraat duidelijk zichtbaar:



De Dorpstraat in zuidelijke richting, ter hoogte van de projectlocatie | bron: Google StreetView

De navolgende afbeelding toont de Dorpstraat in noordelijke richting, met aan de westzijde (links) de projectlocatie (deelgebied 1) en aan de oostzijde (rechts) een aantal vrijstaande woningen met bijbehorende voortuinen. Ook op deze afbeelding is het smalle straatprofiel met de drukke parkeersituatie aan weerszijden van de straat goed zichtbaar.



De Dorpstraat in noordelijke richting, ten noorden van de projectlocatie | bron: Google StreetView

Op de onderstaande obliek-luchtfoto (genomen in westelijke richting) is de begrenzing van deelgebied 1 middels een rode omlijning aangeduid:



Obliek-luchtfoto deelgebied 1 | bron: gemeente Beekdaelen

2.2 Vigerend tijdelijk deel omgevingsplan (TOP)

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans het omgevingsplan van rechtswege (ook wel: het tijdelijk deel van het omgevingsplan, hierna aangeduid als TOP) van de gemeente Beekdaelen. Als onderdeel van dit TOP gelden ter plaatse de volgende juridische regelingen:

1) bestemmingsplan 'Kern Nuth';
2) facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie';
3) facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren';
4) TAM-omgevingsplan 'Casino's en amusementshallen'.

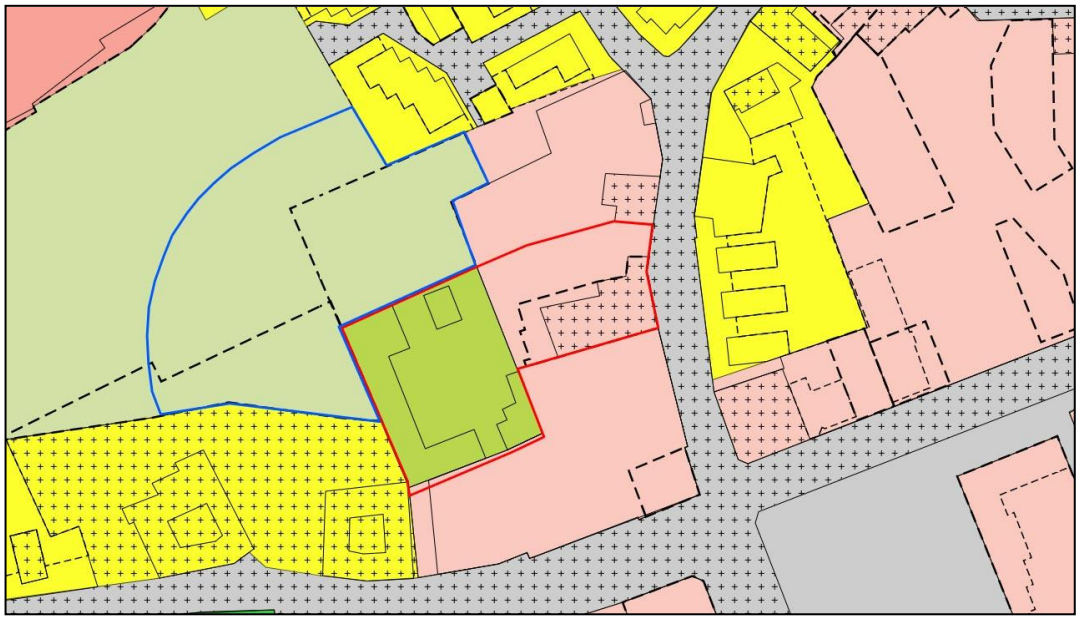
In het navolgende zijn de regels uit de bestemmingsplannen die voor de onderhavige projectlocatie relevant zijn beschreven.

Regeling bestemmingsplan 'Kern Nuth'
De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het TOP en meer specifiek in de regeling van het bestemmingsplan 'Kern Nuth' (vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Nuth d.d. 20.06.2013). Hierin is het oostelijke gedeelte van deelgebied 1 voorzien van de functie 'Centrum' met functieaanduiding 'horeca'. Het westelijke gedeelte van deelgebied 1 is voorzien van de functie 'Recreatie'. Voorts zijn de gronden ter plaatse van de voormalige horecabebouwing voorzien van de functie 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Deelgebied 2 is volledig voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden', waarbij een gedeelte van de gronden is voorzien van de aanduiding 'tuin'.

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij voornoemd bestemmingsplan. De begrenzing van deelgebied 1 is met een rode omlijning aangeduid, de begrenzing van deelgebied 2 is middels een blauwe omlijning aangeduid.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Nuth '

In het navolgende worden de genoemde functies en gebiedsaanduidingen beschreven.

Functie 'Centrum'
Het oostelijke gedeelte van deelgebied 1 is voorzien van de functie 'Centrum'. Conform artikel 7.1 van het bestemmingsplan 'Kern Nuth' zijn de voor 'Centrum' aangewezen gronden bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- maatschappelijke doeleinden;
- kleinschalige kantoren (met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 150 m²);
- consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
- verkeersvoorzieningen;
- informatie- en telecommunicatiedoeleinden;
- wonen;
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie.

Voornoemde functies zijn toegestaan mits deze qua aard en afmeting passen binnen het benodigde voorzieningenniveau behorende bij de omvang van Nuth.

Bouwregels
In artikel 7.2.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat ter plaatse van het aangegeven bouwvlak het bouwen van gebouwen, geen woningen zijnde en geschakelde en aaneengesloten woningen is toegestaan. Tevens is het bouwen van bijgebouwen toegestaan.

Het bouwen van gestapelde woningen (appartementen) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' *[gs]*. Deze bouwaanduiding is ter plaatse van de onderhavige projectlocatie niet opgenomen. Bovendien is in artikel 7.2.2, sub c. bepaald dat per bouwvlak niet meer woningen worden gebouwd dan het aantal woningen dat bestand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Functie 'Recreatie'
Het westelijke gedeelte van deelgebied 1 is voorzien van de functie 'Recreatie'. Conform artikel 15.1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd voor:

- dagrecreatie;
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie;
- en de daarbij behorende voorzieningen.

Bouwregels
Conform artikel 15.2.1 van het bestemmingsplan mogen ter plaatse gebouwen, geen woningen zijnde en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij de functie passen worden gebouwd.

Conform artikel 15.2.2 van het bestemmingsplan mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,50 meter respectievelijk 9,00 meter.

Functie 'Waarde – Cultuurhistorie'
Het voormalige horecapand ter plaatse van deelgebied 1 is voorzien van de functie 'Waarde – Cultuurhistorie'. Conform artikel 23.1 van het bestemmingsplan zijn grond met de functie 'Waarde – Cultuurhistorie', behalve de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en beeldbepalende bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).



In artikel 23.2.2 van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van beeldbepalende bebouwing. In bijlage 2 bij de regels is een lijst opgenomen met beeldbepalende panden en objecten binnen de kern Nuth. Het voormalige horecapand aan de Dorpstraat 13 is hierin aangewezen als beeldbepalend pand.

De wijze waarop hiermee rekening is gehouden is beschreven in paragraaf 3.8.2 *(Cultuurhistorie)* van deze onderbouwing.

Functie 'Agrarisch met waarden'
De gronden ter plaatse van deelgebied 2 zijn voorzien van functie 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- duurzaam agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- behoud en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- ter plaatse van de aanduiding 'tuin' is het gebruik van de gronden als tuin toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- recreatief medegebruik;
- duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/buffering en infiltratie.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2'
De volledige projectlocatie (alsmede de vrijwel volledige kern Nuth) is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen 2'. Conform artikel 27.8 van het bestemmingsplan leidt ter plaatse van deze gebiedsaanduiding de aanwezigheid van transportassen tot inachtname van een aandachtsgebied voor groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone (200 meter uit deze transportassen) geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die een berekening omvat.

Regeling facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'
De volledige projectlocatie is conform het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld d.d. 23.04.2024) gelegen binnen de functie 'Waarde – Archeologie 2'. Conform artikel 5.1 van het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' zijn de gronden met de functie 'Waarde – Archeologie 2', behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

Archeologische onderzoeksplicht
Bij bodemverstoringen met een verstoringsdiepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, met een oppervlakte van 100 m² of meer, dient voorafgaand archeologisch onderzoek plaats te vinden waaruit moet blijken dat ter plaatse geen archeologische waarden (kunnen) worden verstoord.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.8.1 *(Archeologie)* van deze onderbouwing.

Regeling facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren'
Op 19 december 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Beekdaelen het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren' vastgesteld. Voor het onderhavige plan zijn de regels die hierin zijn opgenomen met betrekking woningsplitsing en kamerbewoning niet relevant. De regels die in dit facetbestemmingsplan zijn opgenomen ten aanzien van parkeren zijn voor het onderhavige plan wel relevant. De op 23 mei 2023 door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Parkeernormen gemeente Beekdaelen' zijn juridisch-planologisch geborgd in het facetbestemmingsplan, waardoor voor het gehele grondgebied van de gemeente Beekdaelen dezelfde regels gelden ten aanzien van parkeren. De



wijze waarop het onderhavige plan voldoet aan de geldende parkeernormen is beschreven in paragraaf 2.3.4 van deze onderbouwing.

Planologische strijdigheid
Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 20 nieuwe woningen ter plaatse van deelgebied 1. Er worden acht appartementen gerealiseerd ter plaatse van het voormalige horecapand, aan de straatzijde (oostzijde deelgebied 1). Tevens worden 12 grondgebonden woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen gerealiseerd ter plaatse van het terrein achter het voormalige horecapand (westzijde deelgebied 1). Deelgebied 1 is deels voorzien van de functie 'Centrum' met de functieaanduiding 'horeca' en deels voorzien van de functie 'Recreatie'. Het realiseren van zelfstandige woningen voor reguliere bewoning is op basis van beide functies niet toegestaan. Bovendien past de toekomstige bebouwing niet binnen de aangegeven bouwvlakken.

Er is derhalve sprake van strijdigheid met het TOP van de gemeente Beekdaelen. Er zijn in het TOP geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen waarmee aan de beoogde ontwikkeling alsnog medewerking kan worden verleend. Aan het initiatief kan op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a. van de Omgevingswet medewerking worden verleend middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

In het kader van de aanvraag van deze omgevingsvergunning dient op grond van artikel 5.21, tweede lid, aanhef en sub b. van de Omgevingswet en artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onderbouwd te worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Het voorliggende document voorziet in deze onderbouwing.

Als onderdeel van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ter plaatse van deelgebied 2 een verbod op het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen vastgelegd. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deelgebied 1 geborgd. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 3.11 van deze onderbouwing.



2.3 Het plan

2.3.1 Algemeen

Door Architectenbureau Mr. Stir is een bouwplan vervaardigd voor het realiseren van een kleinschalig appartementencomplex met acht appartementen en 12 grondgebonden woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen. Het appartementencomplex wordt aan de straatzijde gesitueerd, met een doorgang naar het achtergelegen terrein, waar de 12 grondgebonden worden gesitueerd. Het binnenterrein tussen de grondgebonden woningen wordt ingericht ten behoeve van parkeervakken voor bewoners van de grondgebonden woningen. Een gedeelte van de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op het openbaar gebied. Aan de achterzijde van het trappenhuis van het appartementencomplex wordt een fietsenstalling gerealiseerd.

Meer informatie over de gekozen parkeeroplossing is beschreven in paragraaf 2.3.4 van deze onderbouwing.

Op de onderstaande situatietekening is de toekomstige inrichting van deelgebied 1 weergegeven. Het appartementencomplex – met op de begane grond een onderdoorgang naar achterterrein – is op deze afbeelding middels een blauwe omlijning aangeduid en de grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen zijn middels een groene omlijning aangeduid.



Situatietekening bouwplan | bron: Mr. Stir

2.3.2 Appartementencomplex

Aan de straatzijde (oostzijde deelgebied 1) wordt een appartementencomplex bestaande uit twee bouwlagen gerealiseerd met acht appartementen, technische ruimten en inpandige bergingen. Aan de achterzijde van het pand (westzijde) wordt een trappenhuis met lift gerealiseerd. Op de begane grond wordt een onderdoorgang gerealiseerd, die toegang biedt tot het woonhofje met grondgebonden woningen en de bijbehorende parkeervoorzieningen.

Gevels, goot- en bouwhoogte
De straatgevel van het appartementencomplex is zodanig ontworpen dat deze past binnen het bestaande straatbeeld. Deze gevel is namelijk voorzien van een authentieke gevelopbouw met kleine raampartijen en een zadeldak met kleine dakkapellen, vergelijkbaar met de gevel van het gesloopte horecapand. Dit is een vereiste, omdat de bestaande bebouwing is aangewezen als beeldbepalende bebouwing (zie paragraaf 3.8.2 *(Cultuurhistorie)* van deze onderbouwing.

De goothoogte aan de voorzijde van het pand bedraagt circa 6,40 meter en de bouwhoogte bedraagt 10,80 meter (hoogst gemeten punt dak noordzijde).

De navolgende afbeeldingen tonen de voorgevel (straatzijde) en achtergevel van het appartementencomplex:



Voorgevel appartementencomplex

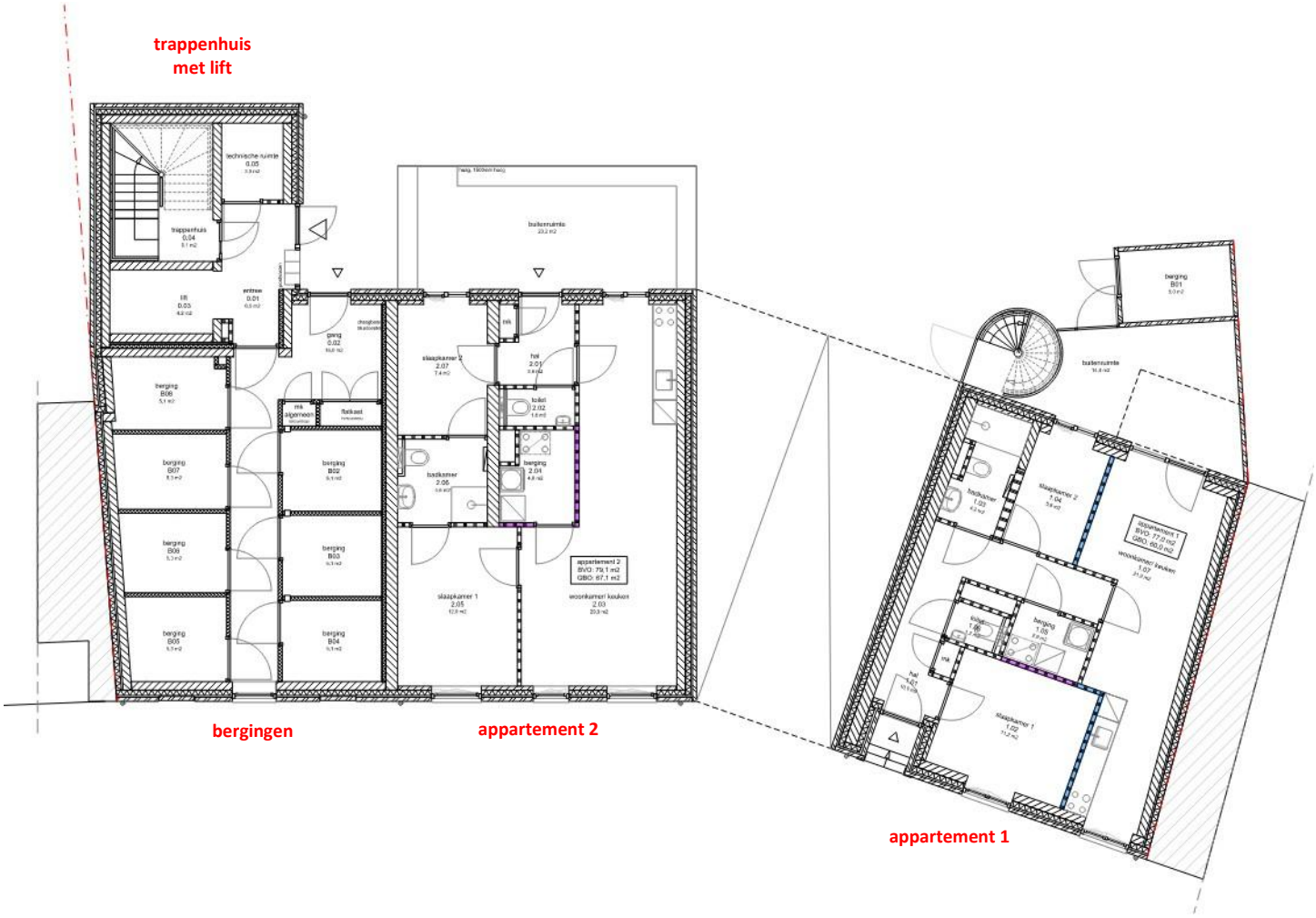


Achtergevel appartementencomplex

Programma begane grond

Op de begane gronden worden twee appartementen gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van 66 m² (app. 2) en 67 m² (app. 2). Deze appartementen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een terras. In het zuidelijke gedeelte worden zeven inpandige bergingen gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van 5,3 m². Appartement 1 en de bergingen zijn toegankelijk via een entree aan de achterzijde (westzijde) van het gebouw. Appartement 2 is toegankelijk via een entree aan de straatzijde (oostzijde) van het gebouw. De toegang tot het trappenhuis met de lift bevindt zich eveneens aan de achterzijde van het gebouw.

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de begane grond:

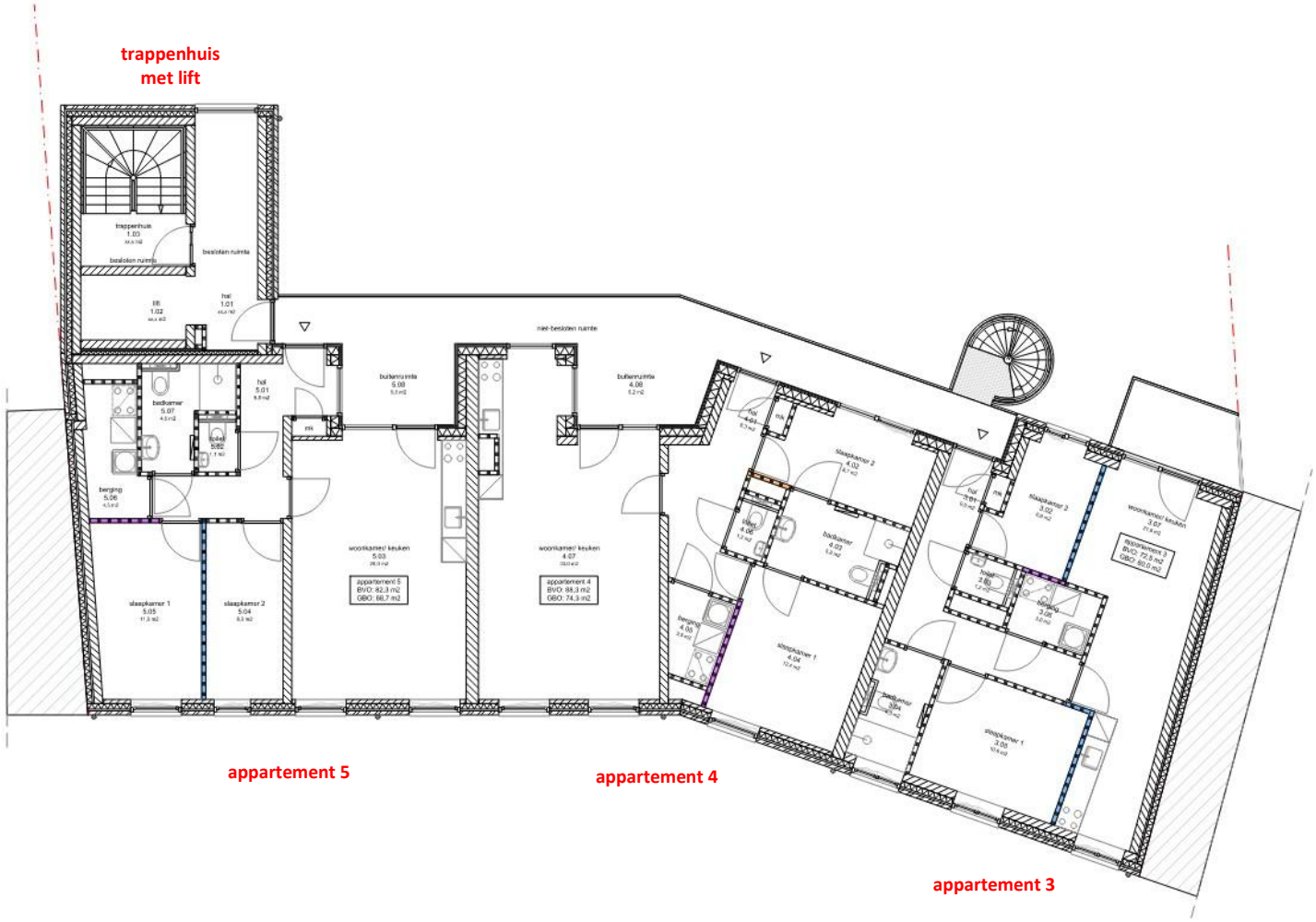


Plattegrond begane grond appartementencomplex | bron: Mr. Stir

Programma eerste verdieping

Op de eerste verdieping van het appartementencomplex worden drie appartementen (appartementen 3, 4 en 5) gerealiseerd. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 60 m ² (app. 3), 74,3 m² (app. 4) en 68,7 m² (app. 5). Deze appartementen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een balkon (app. 3) of loggia (app. 4 en 5). De appartementen zijn bereikbaar via het trappenhuis/lift en een trap en galerij aan de achterzijde van het pand.

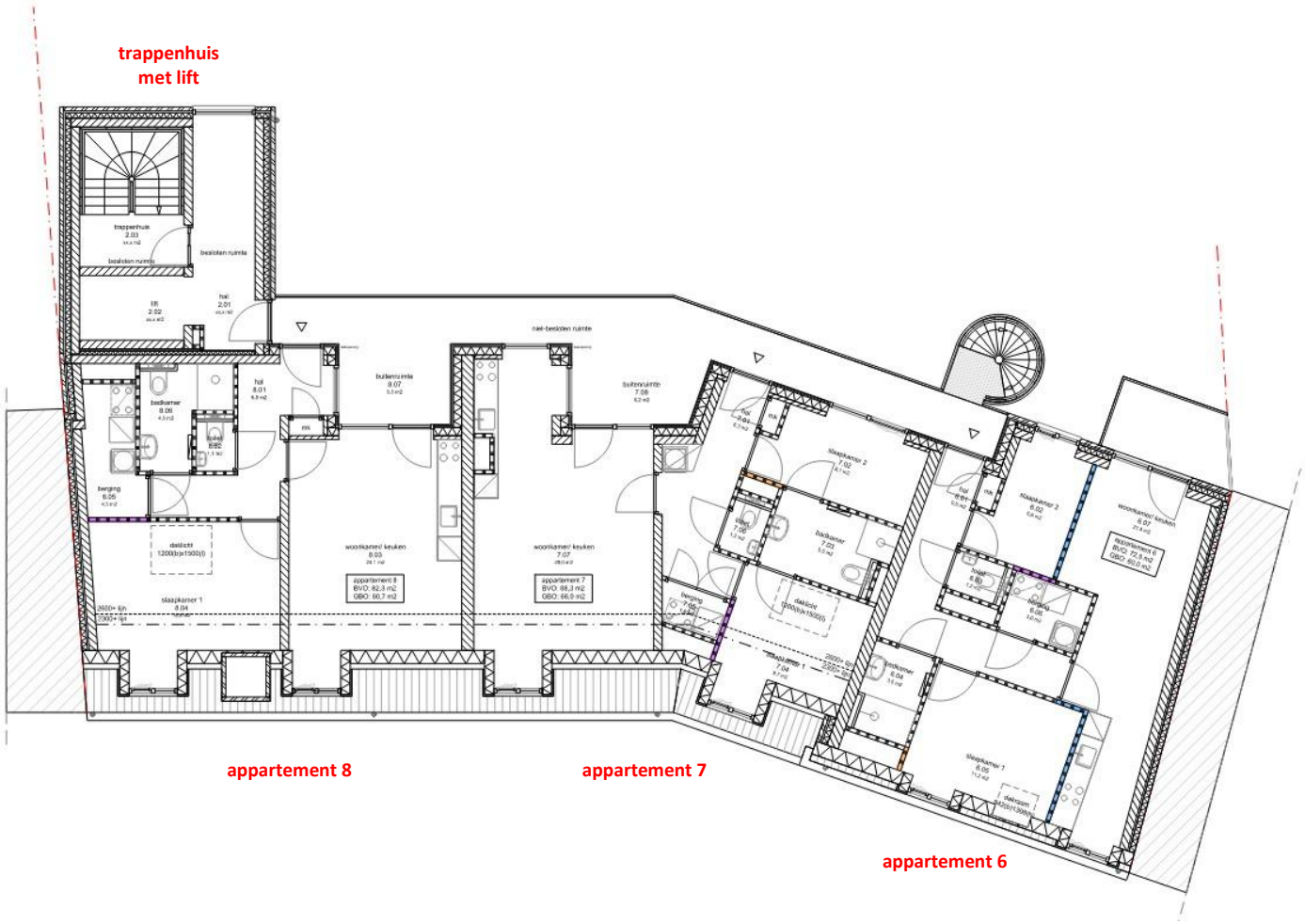
De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de eerste verdieping:



Programma tweede verdieping

Op de tweede verdieping van het appartementencomplex worden drie appartementen (appartementen 6, 7 en 8) gerealiseerd. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 60 m ² (app. 6), 66 m² (app. 7) en 60,7 m² (app. 8). Deze appartementen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een balkon (app. 6) of loggia (app. 7 en 8). De appartementen zijn bereikbaar via het trappenhuis/lift en een trap en galerij aan de achterzijde van het pand.

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de tweede verdieping:



Plattegrond tweede verdieping appartementencomplex | bron: Mr. Stir

2.3.4 Grondgebonden woningen

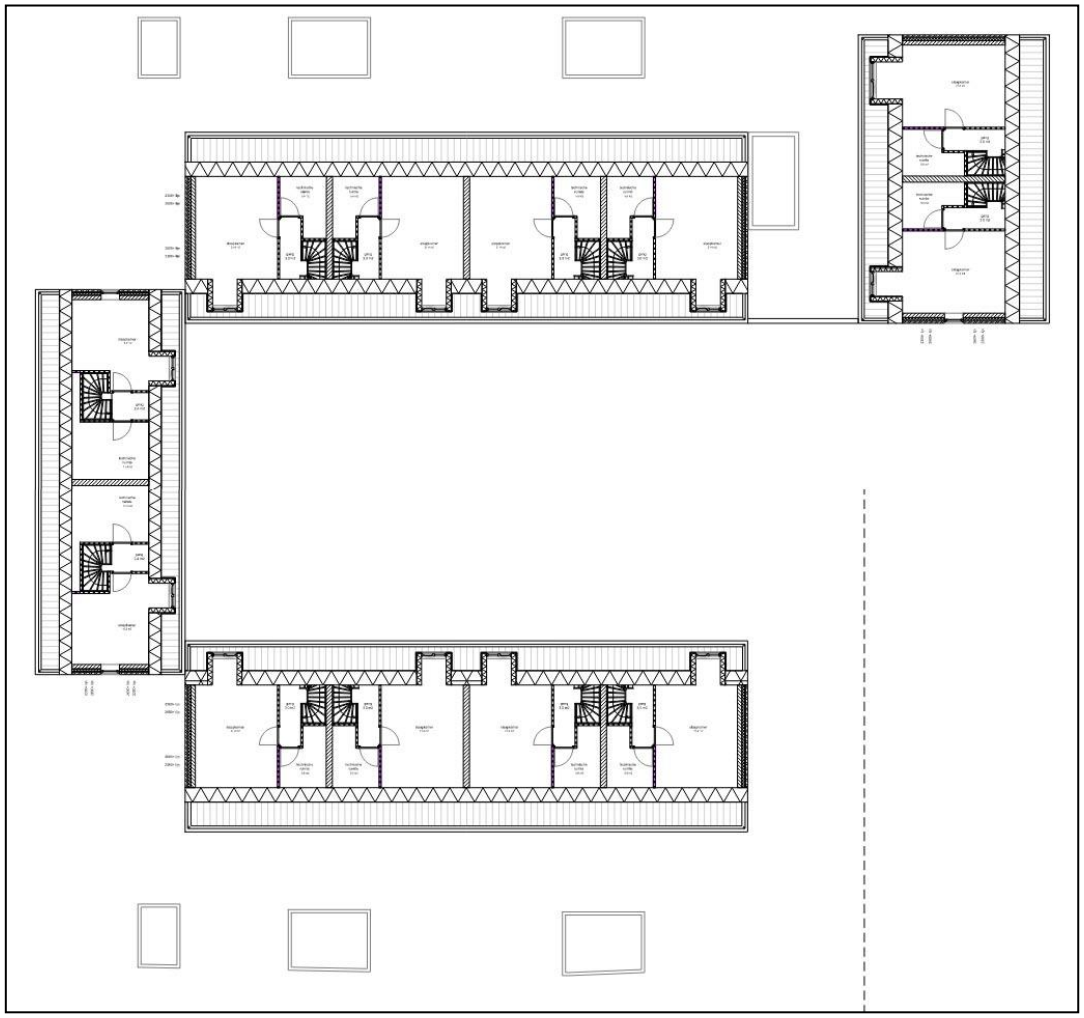
Aan de achterzijde van het appartementencomplex (westzijde deelgebied 1) worden 12 grondgebonden woningen met bijbehorende tuinen en buitenbergingen gerealiseerd. De woningen hebben allemaal een gebruiksoppervlakte van 88 m². De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en hebben een goot- en bouwhoogte van circa 3,50 meter respectievelijk 7,00 meter.

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de begane grond van de 12 grondgebonden woningen:



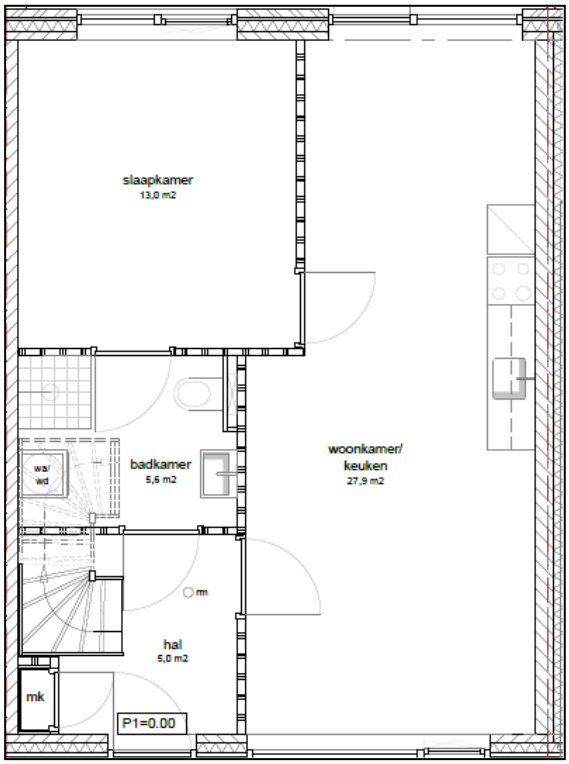
Plattegrond begane grond grondgebonden woningen | bron: Mr. Stir

De onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de verdiepingen van de grondgebonden woningen:

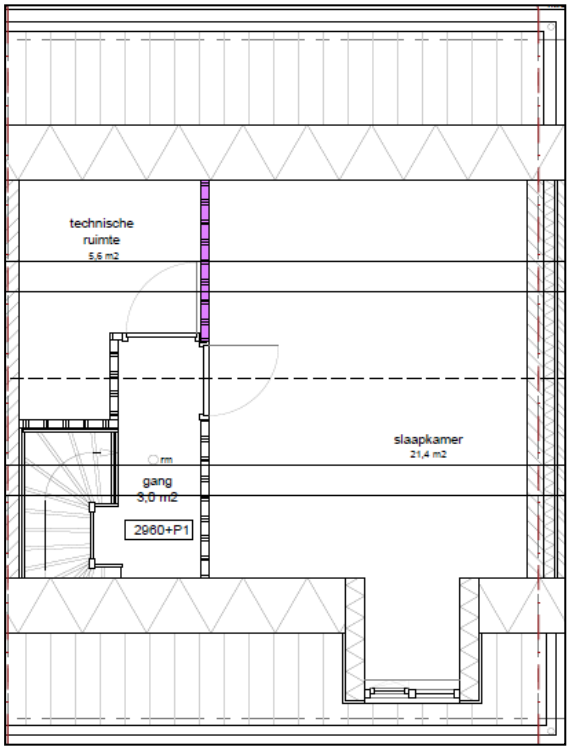


Plattegrond verdiepingen grondgebonden woningen | bron: Mr. Stir

De navolgende afbeeldingen geven de plattegronden van de begane en verdieping van de grondgebonden woningen weer in een kleiner perspectief, waardoor de indeling duidelijk zichtbaar is. Door de indeling met een slaapkamer en badkamer op de begane grond zijn de woningen levensloopbestendig.



Indeling begane grond grondgebonden woning | bron: Mr. Stir

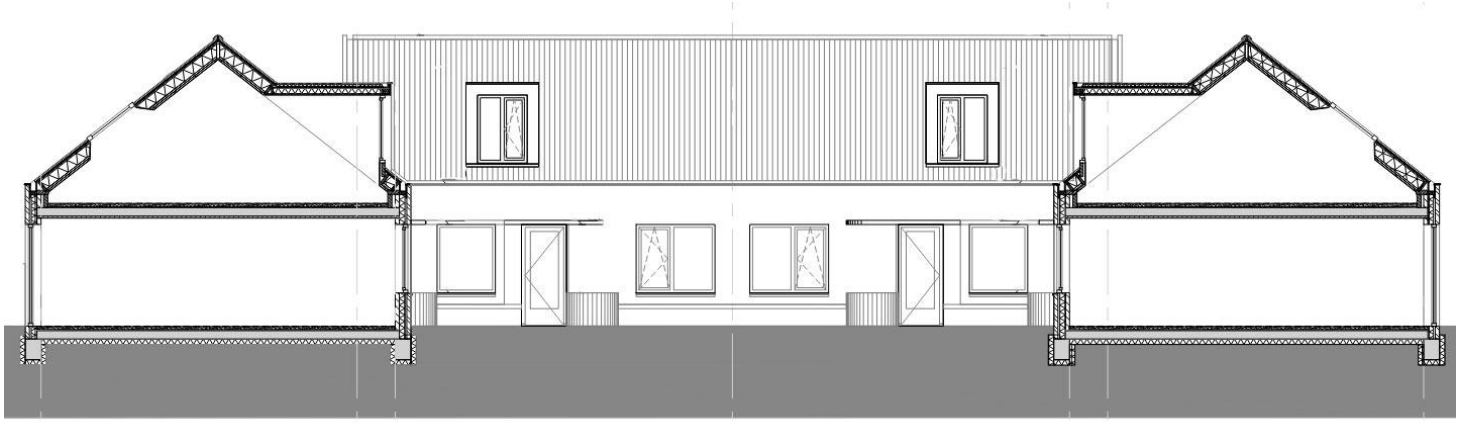


Indeling verdieping grondgebonden woning | bron: Mr. Stir

De navolgende afbeeldingen tonen de gevels en doorsneden van de grondgebonden woningen.



Gevels/doorsnede grondgebonden woningen (1) | bron: Mr. Stir



Gevels/doorsnede grondgebonden woningen (2) | bron: Mr. Stir

De navolgende 3D-impressies toont het toekomstige eindbeeld ter plaatse van deelgebied 1. Deze afbeelding is slechts ter impressie; het uiteindelijke eindbeeld kan hiervan afwijken.



3D-impressie toekomstige situatie

2.3.4 Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte ten gevolge van de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Beekdaelen

Stedelijkheidsgraad projectlocatie
Conform hoofdstuk 2.2 van de Nota Parkeernormen gemeente Beekdaelen wordt het volledige grondgebied van de gemeente Beekdaelen aangemerkt als 'weinig stedelijk' gebied. Dit is gebaseerd op het aantal adressen per vierkante kilometer, oftewel de omgevingsadressendichtheid, volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De projectlocatie is daarnaast gelegen in het gebiedstype 'Rest bebouwde kom'.

Woningcategorieën
Daarnaast wordt in de Nota Parkeernormen gemeente Beekdaelen onderscheid gemaakt in diverse woningcategorieën. In het onderhavige plan worden acht appartementen gerealiseerd die in het middeldure en dure huursegment zullen worden verhuurd. Deze woningen worden conform de categorisering in de parkeernota gecategoriseerd als *'Huur, appartement (inclusief sociale huur)'*. Voor deze appartementen geldt op de onderhavige projectlocatie een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning.

De 12 grondgebonden woningen die worden gerealiseerd worden verkocht in het betaalbare koopsegment. Deze woningen worden conform de categorisering die in de parkeernota wordt aangehouden gecategoriseerd als *'Koop, huis, tussen/hoek'*. Voor deze woningen geldt op de onderhavige projectlocatie een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning.

De parkeerbehoefte voor het onderhavige plan is als volgt:

Functie	Parkeernorm	Aantal eenheden	Totaal
Huur, appartement (incl. sociale huur)	1,0	8	8,0
Koop, huis, tussen/hoek	1,6	12	19,2
Totaalbehoefte plan			**27,2 pp → afgerond 28 pp**

In het onderhavige plan zijn 17 parkeerplekken gesitueerd op het binnenterrein. De overige 11 benodigde parkeerplaatsen worden in overleg met de gemeente Beekdaelen opgevangen in het openbaar gebied.

Parkeren bij functiewijzigingen
In paragraaf 3.1, ad 3. van de Nota Parkeernormen gemeente Beekdaelen is vastgelegd dat in geval van functiewijziging van een bestaand pand de parkeernorm van de oude functie kan worden bepaald door de parkeernorm van het bestaande gebruik in mindering te brengen op de parkeernorm van het nieuwe/toekomstige gebruik. Dit heet salderen. In paragraaf 3.4.1 van de parkeernota zijn de voorwaarden vastgelegd die gelden bij saldering. Eén van de voorwaarden is dat wanneer de bestaande functie voor een periode van meer dan één jaar ongebruikt is gebleven, geen saldering mag worden toegepast. Aangezien de bestaande horecafunctie langer dan een jaar geleden is beëindigd, kan geen saldering worden toegepast.

Parkeren in openbaar gebied
In paragraaf 3.5.3 van de Nota parkeernormen gemeente Beekdaelen is bepaald dat de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (deels) kan worden afgewenteld op het openbaar gebied. De voorwaarde die hierbij leidend is, is dat indien er voldoende parkeerruimte in het openbaar gebied aanwezig is (ook na realisatie van het initiatief), de gemeente vrijstelling kan verlenen van het (geheel) realiseren van de parkeereis op eigen terrein.

De gemeente Beekdaelen is voornemens het centrumgebied van Nuth – circa 70 meter ten zuiden van de projectlocatie – te herinrichten. Hierbij wordt ook de parkeersituatie gewijzigd en verbeterd. Om de parkeerdruk in het centrumgebied van Nuth te verlagen, is de gemeente voornemens het parkeerterrein bij de begraafplaats aan de Slagboomsweg uit te breiden van 39 parkeerplaatsen in de bestaande situatie naar 80 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Deze forse uitbreiding van de parkeerplaats zal de parkeerdruk in het centrumgebied – en met name ook aan de Dorpstraat waar de onderhavige projectlocatie is gesitueerd – aanzienlijk verlagen. De toekomstige bewoners van de woningen binnen de onderhavige projectlocatie zijn voor de dagelijkse voorzieningen/boodschappen niet op hun auto aangewezen, aangezien de voorzieningen – waaronder een supermarkt – op loopafstand zijn gesitueerd (ter plaatse van het centrumgebied, circa 70 meter ten zuiden van de projectlocatie). Mede hierdoor is een gedeeltelijke parkeeroplossing op het parkeerterrein aan de Slagboomsweg een aanvaardbare oplossing.

2.4 Beleid en regelgeving

2.4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

Nationale Omgevingsvisie
In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil



zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

1. een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
2. de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
3. de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
4. de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
5. het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
6. het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI is en wordt uigewerkt in algemene rijksregelsef, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gwerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Onderhavig plan
Voor de onderhavige projectlocatie bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten. Wel past deze ontwikkeling bij de ambitie om te voorzien in een woningmarkt die in kwalitatieve en kwantitatieve zin aansluit bij de actuele woningbehoefte.

Instructieregels Rijk
Artikel 8.0b, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd indien de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van deze instructieregels, of indien sprake is van een voorbeschermingsregel of indien de activiteit het uitvoeren van een projectbesluit van provincie of Rijk belemmert.

Onderhavig plan
Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor de onderhavige projectlocatie met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

<u>Waarborgen van de veiligheid</u>
In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moet worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is de projectlocatie niet gelegen binnen explosie- en gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met



gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid is verder uitgewerkt in paragraaf 3.6 van deze onderbouwing.

Beschermen van de waterbelangen
In pargraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien de projectlocatie buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van de Maas gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 3.9 van deze onderbouwing.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu
In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het befreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor deze projectlocatie - aan de orde in paragraaf 3.2 tot en met 3.5 van deze onderbouwing.

Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
In paragraaf 5.1.5.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Naast instructieregels ter voorkoming van aantasting van cultureel erfgoed en archeologische monumenten is tevens de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Meer hierover in relatie tot dit plan is opgenomen in paragraaf 3.8 van deze onderbouwing.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan
Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO). Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van 'zekere omvang'.

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (overzichtsuitspraak d.d. 18.06.2017 / ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat een woningbouwplan tot en met 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van 20 nieuwe woningen. Per saldo neemt het aantal woningen toe met 19 woningen, omdat in de bestaande situatie reeds een bedrijfswoning behorende bij het horecabedrijf aanwezig is. Er is derhalve sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de navolgende subparagrafen ('provinciaal beleid', 'regionaal beleid' en 'gemeentelijk beleid') is de behoefte aan de beoogde woningen nader uiteengezet.

Overige instructieregels
Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op deze projectlocatie.



Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om beperkingengebieden voor het spoor en voor Rijkswegen. Deze onderwerpen zijn op de projectlocatie niet relevant.

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl.

2.4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsvisie Limburg (POVI)
Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg 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;
- 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. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

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.

<u>Landelijke kernen</u>
Deelgebied 1 (het deelgebied waar de beoogde woningbouwontwikkeling plaatsvindt) is conform de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg gelegen binnen de zone ‘Landelijke kernen’. De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. 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 basis 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.

Deelgebied 2 is deels gelegen binnen de zone ‘Landelijke kernen’ en deels binnen de zone ‘Buitengeied’. Omdat hier geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, wordt deelgebied 2 hier niet beschreven.



Onderhavig plan
De onderhavige ontwikkeling vormt een positieve ruimtelijke ontwikkeling binnen de kern Nuth. De in onbruik geraakte horecavoorziening en de achtergelegen recreatiehuisjes tasten de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de projectlocatie en omgeving aan. Bovendien is er momenteel een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het onderhavige woningbouwplan voorziet in zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen (appartementen) in een betaalbaar prijssegment. Hiermee passen de woningen binnen de actuele woningbehoefte. Hiermee is tegelijkertijd sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een positieve ruimtelijke ontwikkeling die aansluit bij de actuele woningbehoefte.

Instructieregels provincie (Omgevingsverordening Limburg)
Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd indien de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van deze instructieregels, of indien sprake is van een voorbeschermingsregel of indien de activiteit het uitvoeren van een projectbesluit van provincie of Rijk belemmert.

Onderhavig plan
Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor de onderhavige projectlocatie, gelet op de inhoud van het plan, met name instructieregels voor de ligging in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, na-ijleffecten steenkoolwinning, overstromingskansgebied E, uitsluitingsgebied windturbines en klimaatadaptatie. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Na-ijlende gevolgen steenkoolwinning (art. 12.12)
In artikel 12.12 van de Omgevingsverordening is aangegeven dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat het bouwen van een nieuw bouwwerk in de gemeenten Brunssum, Beekdaelen, Heerlen, Landgraaf, Voerendaal, Kerkrade, Simpelveld, Beek, Sittard-Geleen en Beekdaelen mogelijk maakt, wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de na-ijlende effecten van de voormalige steenkoolwinning.

Onderhavig plan
Informatie benodigd vanuit gemeente Beekdaelen (P.M.)

Klimaatadaptatie (artikel 3.5)
Conform artikel 3.5 van de Omgevingsverordening bevat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte.

Onderhavig plan
Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat de gemeente Beekdaelen zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt. De afwegingen inzake klimaatadaptatie zijn opgenomen in paragraaf 3.10 van deze onderbouwing.



Uitsluitingsgebied windturbines
In artikel 13.1 is aangegeven dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het uitsluitingsgebied windturbines, binnen dat gebied geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toelaat.

Onderhavig plan
Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Overstromingskansgebied E
Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100 per jaar als omgevingswaarde.

Onderhavig plan
Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid en aan de instructieregels uit de Omgevingsverordening Limburg.

2.4.3 Beleid Waterschap

De gemeente Beekdaelen valt in de zin van wateraangelegenheden binnen het Waterschap Limburg. Vanuit het waterschap zijn de Waterschapsverordening en het Waterbeheerplan relevante documenten die betrokken dienen te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Waterschapsverordening Waterschap Limburg
Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.

Projectlocatie
Voor de voorliggende projectlocatie zijn in de genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd, aangezien in en om de projectlocatie geen watergangen, waterkeringen et cetera gelegen zijn.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2022-2027
Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het Waterbeheerplan 2022-2027 is het plan van het Waterschap Limburg waarmee de koers wordt uitgezet voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg. Hierin is aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast en herstellen van beken.

Projectlocatie
Voor de voorliggende projectlocatie kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Conclusie
Het voorliggende plan kent geen aandachtspunten vanuit de Waterschapsverordening dan wel het waterbeleid. De reguliere waterparagraaf (vanuit de instructieregel ex artikel 5.37 Bkl) is opgenomen in paragraaf 3.9 van deze onderbouwing.

2.4.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Beekdaelen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herstructurering 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt gebruik gemaakt van de transformatieopgave per gemeente. De Geactualiseerde Envelop 2020-2025/2030 bevat de kwantitatieve opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen diverse onderzoeken ten grondslag. Deze onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

Woonmilieus:
- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen:
- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur;
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg;
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken
In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:
- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;



- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  1) slopen;
  2) financiële compensatieregeling;
  3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'
De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

<u>Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde</u>
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:
- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan
Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 20 nieuwe wooneenheden, waarmee per saldo 19 nieuwe woningen worden toegevoegd. Er worden acht levensloopbestendige appartementen in het middeldure huursegment en 12 levensloopbestendige, grondgebonden woningen in het betaalbare/middeldure koopsegment gerealiseerd. Het horecapand aan de Dorpstraat 13 (voormalige café-feestzaal Smeijstershoek) heeft jaren leeggestaan, hetgeen de ruimtelijk-/stedenbouwkundige kwaliteit, en daarmee de leefbaarheid van de kern Nuth negatief beïnvloed. Door de sloop van de bebouwing en het oprichten van nieuwe woonbebouwing wordt enerzijds een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de locatie gegeven en anderzijds wordt voorzien in woningen die aansluiten bij de actuele woningbehoefte. Het plan voldoet hiermee aan criterium 1.

<u>Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar</u>
Een plan is planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:
- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van 20 nieuwe woningen in het betaalbare/middeldure huur- en koopsegment. Er bestaat een grote behoefte aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters, senioren en kleine huishoudens. Derhalve voorziet het plan in woningbouw die aansluit bij de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de gemeente Beekdaelen. Het plan voldoet derhalve aan criterium 2.

<u>Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd</u>
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en



overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Indien een bouwplan niet voldoet aan één of meerdere van deze criteria en de gemeente toch medewerking wil verlenen aan het plan én het plan is afgestemd in de regio, is compensatie vereist.

Ten slotte geldt de voorwaarde dat woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch dienen te zijn vastgesteld/vergund en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. De verwachting is dat deze termijn ruim worden gehaald na het verlenen van de omgevingsvergunning. De subregionale afstemming betreft een taak van de gemeente.

Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad "Ruimte voor park & stad"
De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor de regio Parkstad is in 2009 vastgelegd in de Structuurvisie Parkstad Limburg 2030. De Structuurvisie schetst die ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen. Deze structuurvisie kent zes pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de vier grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen.

De zes pijlers zijn:
1. landschap leidt;
2. één hoofdcentrum;
3. energie als fundament;
4. netwerk van Park en Stad;
5. buitenring = Parkstadring;
6. economische slagader N281.

Toetsing aan deze pijlers levert per opgave een ontwikkelingsbeeld op. Het ontwikkelingsbeeld voor ruimte is een duurzame versterking van de identiteit en vitaliteit. De ambitie bij mobiliteit is een betere bereikbaarheid via weg en spoor, zowel regionaal als internationaal. Hoofdambitie bij economie is structuurversterking met als strategie ruimtelijke concentratie en revitalisering van locaties die niet meer aan de moderne eisen voldoen.

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad is als missie van Parkstad Limburg geformuleerd "duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Onderbanken, Nuth, Simpelveld en Voerendaal". De bevolkingsafname die de regio meemaakt wordt gezien als een kans om de kwaliteit van de woon-, werk- en leefomgeving duurzaam te versterken. Dat gaat gebeuren door in te zetten op de herkenbare, unieke pluspunten:
- het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- sterke natuurlijke beekdalen;
- een rijke culturele en sociale historie;
- fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- en stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- een goede bereikbaarheid;
- een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- een sterk toeristisch/recreatief netwerk.



De Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad zet de toekomstlijnen uit voor twee structuurdragers: ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en de economisch-maatschappelijke ontwikkeling. Deze twee dragers zijn uitgewerkt op vier hoofdthema's, te weten ruimtelijke identiteit, economie, wonen en mobiliteit. Het zijn de belangrijkste thema's voor de komende decennia:

- ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

Deze thema's zijn omgezet in de volgende pijlers:

1. Landschap leidt: nieuwe ontwikkelingen versterken kwaliteit, gebruik en beleving van natuur en landschap. Beekdalen zijn heilig;
2. Eén hoofdcentrum: heldere beeldkwaliteit en dito ruimtelijke inrichting ondersteunen stedelijke dynamiek;
3. Energie als fundament: cradle-to-cradle-technieken, alternatieve opwekking, energielandschappen en CO_2-compensatie;
4. Netwerk van Park en Stad: meer contrast stad en land, versterken verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied;
5. Economisch slagader N281/A76 en Parkstadring: inrichting en beeldkwaliteit versterken verbindingen en contrasten.

Onderhavig plan
Ten aanzien van het aspect 'wonen' - zoals genoemd in de thema's - wordt met dit plan invulling gegeven aan het aanpassen van de woningvoorraad als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. De regio Parkstad heeft in grote mate te maken met ontgroening. De beoogde nieuwe woningen zijn tevens gericht op starters en kleine huishoudens.

Resumerend kan gesteld worden dat het plan een belangrijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving in (specifiek) Nuth en daarmee aan de beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen zoals vastgelegd in de Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad.

2.4.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Beekdaelen
Op 11 juli 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen de Omgevingsvisie Beekdaelen 'Leven en werken in het landschap' vastgesteld. De omgevingsvisie van de gemeente Beekdaelen schetst een strategische visie voor de inrichting van de fysieke leefomgeving tot 2040. De omgevingsvisie bouwt voort op de strategische visie 'Leven en werking in het landschap' (vastgesteld op 17 september 2024) en op sectorale visies. Het is een dynamisch document dat flexibel inspeelt op toekomstige veranderingen en uitdagingen zoals klimaatverandering, woningnood en energietransitie.

De Omgevingsvisie Beekdaelen 2040 is geen optelstom van verschillende beleidsvisies, maar een samenhangende integrale visie op strategisch niveau waarin een koers wordt bepaald voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is breder dan alleen ruimtelijke aspecten. Ook ontwikkelingen op het gebied van o.a. cultureel erfgoed, economie, veiligheid en gezondheid, duurzaamheid, landschap, landbouw, milieu, natuur, water, verkeer, krijgen een plek in deze visie. De Omgevingsvisie werkt door in beleid, programma's, plannen en projecten van de gemeente Beekdaelen.

In de Omgevingsvisie staan vijf thema's centraal:

1. Sociale en vitale wijken en kernen;
2. Een veilige, gezonde en groene leefomgeving;
3. Versterken van de unieke omgevingskwaliteiten;
4. Een bereikbare en bedrijvige gemeente;



5. Energietransitie.

Gelet op de aard van het onderhavige plan en de ligging in de kern Nuth is het thema 'Sociale en vitale wijken en kernen' met name van belang ten aanzien van het plan. De belangrijkste uitgangspunten voor dit thema zijn het centraal stellen van de identiteit en unieke kenmerken van de wijk of kern en het leggen van de ruimtelijke focus op de versterking van vitale stedelijke en landelijke centrumkernen. Een belangrijke opgave ten aanzien van deze ambitie is het afstemmen van de woonmilieus op de toekomstige (regionale) samenstelling van de bevolking. Hierbij wordt ingezet op duurzame en levensloopbestendige wijken, met oog voor de unieke kenmerken van een wijk of kern en het versterken van vitale stedelijke en landelijke centrumkernen.

De grootste kwaliteiten van Beekdaelen liggen in haar karakteristieke landschap en het aangename leven in authentieke dorpskernen. Natuur, rust, ruimte, cultureel erfgoed en sociale cohesie worden hier zeer gewaardeerd. Het behoud, de bescherming en versterking van deze kwaliteiten is essentieel. Beekdaelen moet aan de slag met een aantal complexe en urgente vraagstukken.

Eén van deze complexe en urgente vraagstukken betreft het bouwen van meer woningen om het woningtekort aan te pakken. 'Aangenaam wonen' is één van de centrale ambities die in de omgevingsvisie zijn vastgelegd.

Wonen in Beekdaelen
Wie in Beekdaelen is begrijpt waarom inwoners van de gemeente Beekdaelen er graag wonen. De gemeente bestaat uit een groot buitengebied met daarin meerdere kleine woonkernen. Iedere kern heeft een eigen identiteit en karakter. Het landschap en de kleine kernen zijn typerend voor het Limburgse heuvellandschap. Veel groen, voornamelijk smalle en kronkelende wegen, kleine dorpen met een kerk en een ontmoetingsplek met een bijbehorende ruimte waar de harmonie repeteert.

Op 1 januari 2024 telde de gemeente Beekdaelen 35.896 inwoners. Meer dan een kwart van de inwoners (26,6 %) is ouder dan 65 jaar. Dat ligt een stuk hoger dan het landelijke gemiddelde van 20 %. De gemeente is in trek bij de leeftijdsgroep 45-65 jaar. Verder is de groep van 15 tot 25-jarigen klein. Veel jongvolwassenen verlaten de gemeente wanneer ze gaan studeren en een baan vinden buiten de regio. In het algemeen is de gemeente Beekdaelen populair bij mensen die graag wonen in een rustige en natuurrijke omgeving nabij de stad.

Van de 16.800 woningen in Beekdaelen is 75% koop en 25% huur. De woningbouwcorporaties die actief zijn in Beekdaelen hebben 72% van de huurwoningen in hun bezit. Naar verhouding zijn er veel vrijstaande koopwoningen in Beekdaelen en is het woningbestand relatief oud vergeleken bij het landelijke gemiddelde.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in levensloopbestendige woningen in zowel het betaalbare/middeldure huursegment als het betaalbare/middeldure koopsegment, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen en starters. Hiermee draagt het plan bij aan de ambitie om de woonmilieus af te stemmen op de veranderende bevolkingssamenstelling binnen de gemeente. Daarnaast vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats in de kern Nuth, doordat een leegstand horecapand en het bijbehorende verrommelde achterterrein worden getransformeerd tot woongebied.

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Beekdaelen 2040.



Woonvisie Beekdaelen 2023-2028: "Kansrijk wonen voor iedereen, nu en in de toekomst"
De gemeente Beekdaelen kent vooral buitengebied, met daarin kleine woonkernen. Iedere kern heeft een eigen karakter. Het geheel is typerend voor het Limburgse Heuvellandschap. Veel groen, voornamelijk smalle en kronkelende wegen, kleine dorpen met een kerk en een café met bijbehorende ruimte waar de harmonie repeteert (of repeteerde). In dat karakteristieke landschap staat historische bebouwing, zoals de Alfa bierbrouwerij en de kastelen Wijnandsrade, Amstenrade en Terborg. In de kleine kernen nog hier en daar een winkeltje en in de grote kernen, zoals Nuth en Schinnen, een wat gevarieerder voorzieningenaanbod. Andere voorzieningen liggen op een steenworp afstand, zoals in Sittard, Geleen en in Heerlen.

Een woning voor iedereen
De ambitie "een woning voor iedereen" gaat over de beschikbaarheid, geschiktheid, de kwaliteit en de betaalbaarheid van woningen. En hoe ervoor gezorgd wordt dat er voor verschillende type bewoners een geschikte woning is. Vanzelfsprekend is nieuwbouw hierbij een belangrijk onderdeel. Het gaat ook over het aanpakken van de woningen die er al staan, maar die niet meer goed passen bij de eisen van deze tijd en de toekomst. Tenslotte is er aandacht voor de beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen van wie de huisvesting extra aandacht nodig heeft omdat ze bijvoorbeeld zorg nodig hebben en doelgroepen voor wie de betaalbaarheid van wonen onder druk staat.

Woningbouw in Beekdaelen
De gemeente Beekdaelen wil maximaal bijdragen aan de woningbouwopgave. Hierbij is nieuwbouw in de juiste segmenten en op de juiste plekken noodzakelijk; woningen die een kwaliteitsimpuls geven. Hiermee geeft de gemeente Beekdaelen invulling aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen". Uit woningbehoefteonderzoeken blijkt dat voor de gemeente Beekdaelen tot 2032 een beperkte groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Deze groei geldt voor alle kernen, waarbij de onderlinge verschillen erg klein zijn. Per saldo is een beperkte uitbreiding van de woningvoorraad nodig om in de vraag te kunnen voorzien. De woningbouwopgave is vooral kwalitatief. Alle kernen binnen de gemeente Beekdaelen zijn onderhevig aan de vergrijzing. Als gevolg daarvan is er veel vraag naar nultredenwoningen.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van 20 nultredenwoningen, waarvan acht appartementen en twaalf grondgebonden woningen, door middel van herstructurering. Een in onbruik geraakt horecapand met een verrommeld achterterrein worden getransformeerd tot een kleinschalig woongebied. De woningen betreffen woningen in het middeldure koop- en huursegment. Hiermee is enerzijds sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en anderzijds worde woningen gerealiseerd waaraan thans grote behoefte bestaat. Het plan is derhalve in overeenstemming met de Woonvisie Beekdaelen 2023-2028.



3 Fysieke leefomgeving

3.1 Beschermen van de gezondheid

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de beoogde buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vergunningverlening van deze BOPA leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 3.2 t/m 3.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

3.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. Regels over milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van (instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het Tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen).

Onderhavig plan
Ten aanzien van de voorliggende BOPA is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het TOP specifieke regels zijn opgenomen.

3.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld. Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woningen plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woningen. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan
Ter bepaling van de effecten van geluidbronnen op de beoogde nieuwe woningen en omgekeerd (parkeergeluid, installatiegeluid) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn in het navolgende beschreven.



Smeijstershoek Nuth akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, WSP, rapportnummer SLM031886-RAP-001_AO wegverkeer, versie 1, d.d. 19.01.2026

Conclusie
In het uitgevoerde onderzoek onderzoek is geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van de rijkswegen maximaal 41 dB bedraagt. Deze waarde ligt ruim onder de standaardwaarde van 50 dB. Voor de gemeentewegen bedraagt de geluidbelasting maximaal 54 dB. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53 dB, maar blijft onder de grenswaarde van 70 dB. Enkel ter plaatse van twee appartementen, namelijk appartement 1 en 1a op de begane grond, bedraagt de geluidbelasting 54 dB.

Voor de provinciale weg (Stationstraat, N298) bedraagt de geluidbelasting maximaal 45 dB inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Deze waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor geen hogere waarde besluit noodzakelijk is.

Het gecumuleerd geluid is in voorliggende situatie gelijk aan het gezamenlijk geluid aangezien enkel sprake is van wegverkeerslawaai. Uit de berekeningen blijkt dat het gecumuleerd/ gezamenlijk geluid varieert tussen 29 en 54 dB, waarmee de geluidsituatie ter plaatse van de 8 appartementen en 12 grondgebonden woningen kunnen worden gekwalificeerd als zeer goed tot redelijk.

Geconcludeerd is ook dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen in de voorliggende situatie stuiten op bezwaren van technische, financiële, verkeerskundige en/of stedenbouwkundige aard en dus als onvoldoende doelmatig kunnen worden beoordeeld. Ontvangermaatregelen worden in ieder geval getroffen op basis van de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De gevelgeluidwering dient op woningniveau te worden gedimensioneerd vertrekkende van de gezamenlijke geluidbelasting. De te realiseren gevelgeluidwering GA;k varieert, op basis van de berekende geluidbelastingen, tussen 20 en 21 dB(A).

Op basis van bovenstaande afweging is het aanvaardbaar om in voorliggende situatie, voor de enkele appartementen waar dit aan de orde is, meer geluid toe te staan dan de standaardwaarde.

De rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als separate bijlage 1 bij deze onderbouwing opgenomen.



3.4 Kwaliteit van de buitenlucht

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Beekdaelen valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl
In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
- 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttienmaal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM_{10} gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:
- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium
Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het ‘blootstellingscriterium’.

Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling. Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO_2) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO_2 is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM_{10}) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.

Als voorbeeld van ‘significant ten opzichte van een jaar’ kan gedacht worden aan:
- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van ‘significant ten opzichte van een dag’ kan gedacht worden aan:
- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, speelweiden en speeltuinen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.



Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

Onderhavig plan
Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor het onderhavige plan het volgende worden aangegeven.

Bestaande situatie: luchtkwaliteit projectlocatie
De actuele luchtkwaliteit op en rond de projectlocatie is raadpleegbaar in de Atlas Leefomgeving. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor NO_2 8,71 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 17.04.2026 en voor PM_{10} 12,61 µg/m³ 'Matig', Atlas Leefomgeving d.d. 17.04.2026). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden.

NIBM: nieuwe activiteit
In artikel 5.54 Bkl zijn de categorieën van gevallen opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze categorieën van gevallen hebben overwegend te maken met woningen of een combinatie van functies met woningen. Zo is in het artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 20 nieuwe woningen en kan derhalve worden beschouwd als een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

3.5 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels voor de bodemkwaliteit opgenomen. Deze inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt daarbij voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De gemeente stelt als bevoegd gezag de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. Deze toelaatbare kwaliteit is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door Geonius een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van deelgebied 1. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende beschreven.



Verkennend bodemonderzoek Dorpstraat 13 (Smeijstershoek) te Nuth, Geonius, rapportnummer MA250464.R01.V1.0, d.d. 09.02.2026

Conclusies
Bodem
Bodemopbouw
De grond bestaat tot de geboorde diepte van 2 m-mv overwegend uit leem. In de grond zijn bodemvreemde bijmengingen in de vorm van kolengruis, betonpuin, glas, plastic, metaal, aardewerk, sintels en hout aangetroffen in de gradatie sporen-sterk.

Bodemkwaliteit
De interventiewaarde wordt niet overschreden. De kwaliteit van de grond varieert tussen klasse landbouw/natuur, wonen en industrie.

Asbest
Visueel zijn op het maaiveld en in de grond geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de bovengrond bij boorpunt B01 een gehalte 0,736 mg/kg ds aan asbest aangetroffen. De normwaarde voor nader asbestonderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Voorlopige veiligheidsklasse
Graafwerkzaamheden kunnen onder de basishygiëne worden uitgevoerd. De definitieve veiligheidsklasse dient door de aannemer bepaald te worden.

Toetsing hypothese
De vooraf opgestelde hypothesen (bovengrond: verdacht; ondergrond: onverdacht) zijn juist gebleken. In de bovengrond zijn plaatselijk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en asbest vastgesteld. De conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek.

Aanbevelingen
De resultaten geven geen aanleiding voor een nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling c.q. afgifte van een omgevingsvergunning.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze onderbouwing opgenomen.



3.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en de Aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken bovenop de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

Onderhavig plan

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is bepaald dat gebouwen met een woonfunctie gezien moeten worden als een ‘kwetsbaar gebouw’. Dat betekent dat rekening moet worden gehouden met mogelijke risico’s inzake externe veiligheid.



De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de kaart Atlas Leefomgeving. Op het kaartje is te zien dat de projectlocatie (rode ster) niet is gelegen binnen een aandachtsgebied voor wat betreft externe veiligheid.



Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2'
Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Nuth' (vastgesteld op 5 december 2009) is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek bleek destijds dat in het plangebied (de volledige kern Nuth) geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig was. Tevens bleek dat het spoor en de Rijksweg A76 wel een invloedsgebied kenden ten aanzien van het groepsrisico. Deze varieerde van 131 en 16 meter tot 5 kilometer. Hiermee was de gehele kern Nuth binnen het invloedsgebied gelegen.

Derhalve is op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Nuth' voor de volledige kern Nuth de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-vervoer gevaarlijke stoffen 2' opgenomen. Conform artikel 27.8 van het bestemmingsplan 'Kern Nuth' leidt ter plaatse van deze gebiedsaanduiding de aanwezigheid van transportassen tot inachtname van een aandachtsgebied voor het groepsrisico. Binnen deze veiligheidszone (buiten de 200 meter uit de transportassen) geldt een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico die uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen tot het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden van rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen omvat. Hierbij dient advies te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio/brandweer.

Gezien de recente raadpleging van de Atlas Leefomgeving (zie bovenstaand kaartje, april 2026) kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het in 2009 uitgevoerde onderzoek inmiddels achterhaald zijn. Uit het kaartje blijkt immers dat de projectlocatie niet is gelegen binnen een aandachtsgebied voor wat betreft externe veiligheid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid niet tot belemmeringen bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.7 Natuur

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien - na uitvoering van deze voortoets - sprake is van overschrijding van normen ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

3.7.1 Gebiedsbescherming voor dit plan

De projectlocatie wordt in de directe nabijheid omringd door delen van het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Het dichtstbijgelegen gedeelte van dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 160 meter ten noorden van deelgebied 1.

Op de navolgende afbeelding is de projectlocatie middels een rode cirkel aangeduid. Het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal' is middels een groene kleur aangeduid:



Nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: Ministerie van LNV)

Op basis van de Omgevingswet zijn natuurgebieden (Natura 2000) aangewezen waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd waardoor de daarbij horende soorten en habitattypen beschermd worden. Deze soorten en habitattypen zijn in onderstaand kaartje met kleuren aangegeven. Voor elk habitattype is een kritische depositiewaarde vastgesteld. De ontwikkelingen mogen deze waarde niet overschrijden.

De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met de gebiedsbescherming is in het navolgende beschreven.

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura 2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura 2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw. Voor omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen is een berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en de aanleg-/bouwfase noodzakelijk.

In het kader van het onderhavige plan is door Geonius een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De conclusie die uit de berekening volgt is in het navolgende beschreven.

AERIUS-stikstofdepositieberekening
Notitie AERIUS-berekening Smeijstershoek, Geonius, rapportnummer EC230010.150.R01.V1.0, d.d. 13.05.2025

Conclusies
Realisatiefase
De stikstofdepositie in de realisatiefase is berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een toename in stikstofdepositie op drie habitat-, leefgebied- en/of zoekgebiedtypen verspreid over één Natura 2000-gebied, met een maximale depositie van 0,24 mol N/ha/jaar.

Gebruiksfase
De stikstofdepositie in de gebruiksfase is berekend voor de relevante Natura 2000-gebieden. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een toename in stikstofdepositie op twee habitat-, leefgebied- en/of zoekgebiedtypen verspreid over één Natura 2000-gebieden, met een maximale depositie van 0,05 mol N/ha/jaar.

Advies
Geadviseerd wordt een ecologische beoordeling uit te voeren om te kunnen beoordelen of de gemodelleerde stikstofdepositie kan leiden tot significante negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden.

De rapportage van de AERIUS-stikstofdepositieberekening is als separate bijlage 3 bij deze onderbouwing opgenomen.

Naar aanleiding van de resultaten van de stikstofdepositieberekening en bovenstaand advies is door Geonius een ecologische beoordeling stikstofdepositie uitgevoerd. In het navolgende zijn de resultaten van de ecologische voortoets weergegeven.



Ecologische beoordeling stikstof
Ecologische beoordeling stikstofdepositie Smeijstershoek, Geonius, rapportnummer EB230010.150.R01.V2.0, d.d. 23.02.2026

Conclusie
De voorgenomen werkzaamheden voor de sloop van de huidige bebouwing en realisatie van meerdere woningen aan de voormalige Smeijstershoek te Nuth, gemeente Beekdaelen veroorzaken een toename aan stikstofdepositie van maximaal 0,16 mol N/ha/jaar in de realisatiefase en maximaal 0,03 mol N/ha/jaar in de gebruiksfase op stikstofgevoelige natuur binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal. Hoewel er geen sprake is van een relevante toename in stikstofdepositie op leefgebieden van habitatrichtlijnsoorten, broedvogels of niet-broedvogels, is dat wel het geval voor habitattypen.

Voor de stikstofgevoelige habitattypen waarvoor de Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en waar sprake is van een toename van stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden is onderzocht of de berekende toename kan leiden tot ecologische, meetbare effecten op de kwaliteit of het areaal.

Op basis van een gebiedsspecifieke analyse wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositietoename als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor habitattypen en leefgebieden van soorten waarvoor de relevante Natura 2000-gebieden zijn aangewezen. Significant negatieve gevolgen door de toename van stikstofdepositie als gevolg van de werkzaamheden zijn, ook in cumulatie, uitgesloten.

De rapportage van de ecologische beoordeling stikstof is als separate bijlage 4 bij deze onderbouwing opgenomen.

Omdat significante negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, is er geen omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit ex artikel 5.1, eerste lid, onder e Omgevingswet of Passende beoordeling noodzakelijk.

3.7.2 Soortenbescherming voor dit plan

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

Onderhavig plan
In voorbereiding op het onderhavige plan is een ecologische quickscan uitgevoerd door Ecolybrium. De resultaten van de ecologische quickscan zijn hierna samengevat weergegeven.

Ecologische quickscan
Rapportage quickscan ecologische waarden café/feestzaal Smeijstershoek te Nuth, Ecolybrium, rapportnummer 25-2066, d.d. 23.09.2025

Conclusies
Uit de uitgevoerde quickscan komen de volgende conclusies naar voren:
- ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor (al of niet met jaarronde nestbescherming). Daarvoor is de bebouwing en de directe omgeving ongeschikt. Nader soortgericht onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.



- de te slopen bebouwing is ongeschikt voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaatsen dienst te doen. Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn dan ook uit te sluiten. Effecten op essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes treden eveneens niet op, omdat de onderzoekslocatie geen onderdeel vormt van een vliegroute en geen aansluiting maakt met andere beboste delen. Effecten op vleermuizen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten.
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, nachtvlinders, amfibieën, vissen, libellen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- in het kader van de Omgevingswet kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen op soorten.

De rapportage van de ecologische quickscan is als separate bijlage 5 bij deze onderbouwing opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) Bkl is, zoals eerder aangegeven de mogelijkheid opgenomen voor het bevoegd gezag om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. In het vigerende tijdelijk omgevingsplan van Beekdaelen zijn richtlijnen ter behoud van mogelijke archeologische waarden en cultuurhistorisch erfgoed opgenomen.

3.8.1 Archeologie

De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Erfgoedwet maakt de Omgevingswet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) Bkl is, zoals eerder aangegeven de mogelijkheid opgenomen voor het bevoegd gezag om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. In het vigerende tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen zijn



richtlijnen ter behoud van mogelijke archeologische waarden en cultuurhistorisch erfgoed opgenomen.

Projectlocatie
In het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen (meer specifiek in de regels behorende bij het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie') is deelgebied 1 voorzien van de functie 'Waarde – Archeologie 2'. Bij bodemverstoringen met een oppervlakte van 100 m² of meer en met een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderhavig plan
De grenswaarden van de archeologische onderzoeksplicht wordt in het kader van het onderhavige plan overschreden. Door Geonius is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn in het navolgende samengevat weergegeven.

Archeologisch onderzoek Geonius (P.M.).

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 6 bij deze onderbouwing opgenomen.



3.8.2 Cultuurhistorie

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Nuth' (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Beekdaelen) is het voormalige horecapand dat in het oostelijke deel van de projectlocatie is gesitueerd, voorzien van de functie 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Conform artikel 23 van voornoemd bestemmingsplan zijn de voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen (monumenten en beeldbepalende bebouwing) en patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld).

Beeldbepalende bebouwing
In artikel 23.2.2 van voornoemd bestemmingsplan zijn regels vastgelegd ten aanzien van beeldbepalende bebouwing. De bestaande bebouwing aan de Dorpstraat 13 (voormalige café/feestzaal 'Smeijstershoek') is in bijlage 2 behorende bij de regels aangewezen als beeldbepalende bebouwing. In deze bijlage is de aanwezige bebouwing als volgt beschreven.

<u>Dorpstraat 13, Nuth</u>
Hoeve Smeijstershoek is een karakteristiek pand bestaande uit twee bouwlagen met kap, gedeeltelijk als zadeldak en gedeeltelijk als masardedak, dat gebruikt wordt voor horecadoeleinden. Kenmerkend is de onderdoorgang die toegang geeft tot de binnenplaats. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen. De voordeur is iets teruggelegen met een kunststeen omlijsting. De raampartijen zijn uitgevoerd met venster, geverfd in een karakteristiek patroon.

Sloopvergunning
De bebouwing ter plaatse van deelgebied 1 zal worden gesloopt om ruimte te maken voor de beoogde nieuwbouw. In artikel 23.3 van voornoemd bestemmingsplan is bepaald dat het verboden is zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) de beeldbepalende panden, zoals vastgelegd in bijlage 2 bij de regels, te slopen.

<u>Bouwhistorisch onderzoek</u>
Ter voorbereiding op de beoogde sloop van de bebouwing is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het bouwhistorisch onderzoek is als separate bijlage 7 bij deze onderbouwing opgenomen. Voorts is op **[datum]** een sloopvergunning verleend voor de sloop van de bebouwing.

Conform artikel 23.2.2 mag ter plaatse van deze gronden uitsluitend worden gebouwd indien rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat:
- de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, waarbij vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd.

In het ontwerp van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de projectlocatie. Op 6 maart 2024 heeft de dorpsbouwmeester van de gemeente Beekdaelen het ontwerp van het bouwplan goedgekeurd.



3.9 Water

Zoals in paragraaf 2.4 (beleid) reeds is aangegeven geldt het beleid van het Waterschap Limburg als het uitgangspunt voor hemelwaterafkoppeling bij kleinschalige particuliere initiatieven. Hierin ligt onder meer vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken.

Uitvoeringsnotitie 'Verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw' Westelijke Mijnstreek
Deze Uitvoeringsnotitie geeft invulling aan de in wetgeving en gemeentelijk beleid verankerde voorschriften voor particulieren aangaande verwerking van hemelwater. Daarin ligt vast dat particulieren bij nieuwe ontwikkelingen het hemelwater op eigen terrein dienen te verwerken. In deze notitie zijn het beleid en een referentiesysteem opgenomen op basis waarvan initiatiefnemers hun systeem kunnen inrichten.

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige plan is door Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd ter plaatse van deelgebied 1. De bevindingen van het onderzoek zijn in het navolgende samengevat weergegeven.

Infiltratieonderzoek
Infiltratieonderzoek woningen Smeijstershoek Nuth, Geonius, rapportnummer GA251146.R01.V1.0, d.d. 12.02.2026

Bodemgesteldheid
Het terrein was ten tijde van de uitvoering van het infiltratieonderzoek braakliggend. Het maaiveld lag ter plaatse van de onderzoekspunten op een niveau van NAP +86,5 tot +88,3 meter. Op basis van de ingemeten onderzoekspunten heeft het terrein een hoogteverschil van ca. 1,8 meter. De gemeten maaiveldhoogtes liggen in lijn met het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN). Dit is op de onderstaande afbeelding weergegeven:



Uitsnede AHN | bron: AHN-viewer

Bodemopbouw
De bodemopbouw is op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek en de geraadpleegde openbare bronnen geïnterpreteerd en beschreven in de onderstaande tabel.

Laag	van	tot	*Formatie* GRONDSOORT, conditie, bijmenging (en bijzonderheden)
	in m t.o.v. NAP		
1	+88,3 à +86,5	+83,5 à +80,5	*Formatie van Boxtel laagpakket van Schimmert (BXSCk)* SILT, sporen klei, fijn en midden zand
2	+83,5 à +80,5	ca. +48	*Formatie van Breda (BR)* ZAND midden tot fijn, glauconiethoudend

Geschematiseerde bodemopbouw | bron: Geonius

Grondwaterstand
Het grondwaterniveau is tijdens de uitvoering van het infiltratieonderzoek in de boorgaten vastgesteld op een diepte van ca. 6,1 en 8,9 meter beneden maaiveld. Dit komt overeen met circa NAP +81,0 en +79,5 meter. Het betreft hier slechts een eenmalige meting, waardoor deze waarneming slechts een indicatie betreft.

Er zijn geen representatieve openbare freatische peilbuizen in de nabije omgeving van de projectlocatie. Op basis van het LHM 4.3 van het Nederlands Hydrologisch Instrumentarium (NHI) wordt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ingeschat op circa 8,5 meter beneden maaiveld, overeenkomend met circa NAP +79,8 meter.

Doorlatendheid
Om de doorlatendheid van de bodem ten behoeve van infiltratie te berekenen, zijn vier proeven in de onverzadigde zone uitgevoerd volgens de omgekeerde open-boorgatmethode (Porchet) voor de horizontale doorlatendheid.

Bij de doorlatendheidsproeven worden drie metingen uitgevoerd. De eerste meting geeft in de onverzadigde zone meestal een hogere doorlatendheid omdat de aanwezige grond dan nog niet verzadigd is. Bij de volgende twee metingen raakt de grond langzaam verzadigd. De derde meting is meestal maatgevend voor de doorlatendheid. De reikwijdte van gemeten doorlatendheden is opgenomen in de navolgende tabel.

Meting	Traject [m -maaiveld]	Traject [m NAP]	GRONDSOORT, conditie, bijmenging (en bijzonderheden)	Doorlatendheid [m/d]
DM101	1,5 - 2,5	+85,0 tot +84,0	SILT, sterk zandig	0,03 - 1,0
DM102	1,6 - 2,6	+86,5 tot +85,5	SILT, sterk zandig	0,2 - 0,2
DM103	8,7 - 9,7	+78,4 tot +77,4	ZAND, fijn met grind	1,9 - 5,3
DM104	9,0 - 10,0	+79,4 tot +78,4	ZAND, fijn	4,6 - 4,8

Resultaten uitgevoerde doorlatendheidsmetingen



Infiltratie hemelwater

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
- de grondwaterstand dieper dan 1,0 m minus maaiveld aanwezig is;
- het te infiltreren hemelwater niet is verontreinigd.

Toetsing

In de navolgende tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Meting	Traject [m -maaiveld]	Traject [m NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid [-]	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM101	1,5 - 2,5	+85,0 tot +84,0	<0,1	Slecht	Nee
DM102	1,6 - 2,6	+86,5 tot +85,5	0,2	Matig	Nee
DM103	8,7 - 9,7	+78,4 tot +77,4	1,9	Goed	Ja
DM104	9,0 - 10,0	+79,4 tot +78,4	4,6	Goed	Ja

Toetsing waterdoorlatendheid conform Cultuurtechnisch Vademecum (2008)

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van ca. 14,0 m -maaiveld ofwel NAP +79,8 meter.

Aan de derde eis kan worden voldaan door enkel schoon hemelwater te infiltreren. De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 meter beneden maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort gezien de silthoudende toplaag beperkt tot de mogelijkheden, en is geen economisch aantrekkelijke oplossing en dit systeem is bovendien zeer gevoelig voor dichtslibben. Daarnaast heeft doorlatende verharding geen of een beperkte waterbergende functie. Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de silthoudende en lokaal geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.
2. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 meter beneden maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort gezien de gemeten doorlatendheden en relatief homogene bodemopbouw vermoedelijk tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem.
3. Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 meter beneden maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of een infiltratieriool. Dit behoort gezien de gemeten doorlatendheden tot de mogelijkheden. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden.
4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 meter beneden maaiveld) middels verticale drains (e.g. grindpalen) naar een dieper niveau. Het bepalen van de doorlatendheid is geen onderdeel van het uitgevoerde onderzoek. Het is derhalve niet bekend of infiltratie in de diepe bodem tot de mogelijkheden behoort; hiervoor dient eerst de doorlatendheid van de dieper gelegen lagen te worden bepaald.



Conclusie
Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater beperkt tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond wordt geclassificeerd als slecht tot matig, de doorlatendheid van de diepere ondergrond wordt geclassificeerd als goed. Geadviseerd wordt een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld infiltratiekratten, met infiltratie naar dieper gelegen lagen middels grindpalen.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt vooralsnog ingeschat op ca. NAP +79,8 meter, overeenkomend met ca. 8,5 meter beneden maaiveld. Het infiltratiesysteem dient te allen tijde boven de grondwaterstand aangelegd te worden, derhalve wordt geadviseerd alvorens de voorziening aan te leggen een beter inzicht te verkrijgen in de grondwaterstand. Dit kan door middel van het plaatsen van een peilbuis met diver.

De opdrachtgever is voornemens invulling te geven aan de wateropgave middels een infiltratiekratten aangevuld met grindpalen. Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek is berekend wat de minimaal benodigde afmetingen voor de infiltratievoorziening zijn en is getoetst of de beoogde infiltratievoorziening aan de gestelde eisen voldoet.

<u>Dimensionering infiltratievoorziening</u>
Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek, het totaal afwaterend oppervlak en de beleidsregels van de gemeente Beekdaelen is een dimensionering van de infiltratievoorziening uitgevoerd. Hierbij zijn conform de wens van de opdrachtgever de minimaal benodigde afmetingen van de infiltratievoorziening berekend. Vervolgens is het beoogde ontwerp van de opdrachtgever getoetst en is de dimensionering van de infiltratievoorziening geoptimaliseerd.

Uitgangspunten
- conform tekening verstrekt door de opdrachtgever bedraagt het totale afwaterend oppervlak voor de uitbreiding ca. 2.850 m²;
- conform de beleidsregels van de Hemelwaterverordening Beekdaelen 2024 dient de voorziening gedimensioneerd te worden op een waterschijf van 60 mm met een maximale ledigingstijd van 48 uur;
- bij de dimensionering van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens de bui;
- conform ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak, in het infiltratiesysteem terecht komt.

Infiltratiekratten
- voor het dimensioneren van een voorziening middels infiltratiekratten is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolering 60% van de hoogte van de wanden meegenomen en 0% (als gevolg van dichtslibben) van het bodemoppervlak;
- voor het dimensioneren van een voorziening middels infiltratiekratten met minimaal 0,3 meter grondverbetering (drainagezand) rondom de voorziening is als doorlatend oppervlak conform de Leidraad Riolering 50% van de hoogte van de wanden meegenomen en 100% van het bodemoppervlak;
- in de dimensionering is uitgegaan van 0,3 meter grondverbetering (drainagezand) rondom de infiltratiekratten;
- de porositeit van de grondverbetering (drainagezand) is aangenomen op 20%;
- voor de berekening is uitgegaan van een porositeit van 95% voor de infiltratiekratten;
- voor de berekening is op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek een k-waarde gehanteerd van 0,2 m/dag voor de ondiepe bodem;

Grindpalen
- voor de berekening is uitgegaan van een grindpaal met een schachtdiameter van 0,4 meter waarin een geperforeerde kunststof buis is geplaatst met een diameter van 0,25 meter en waarbij de ruimte tussen buis en buitenkant schacht is opgevuld met grind;
- de porositeit van de geperforeerde buis is 1,0;



- de porositeit van het grind waarmee de ruimte om de buis wordt opgevuld is 0,35;
- voor de berekening is aangenomen dat de onderkant van de grindpaal ca. 4,0 meter in de zand/grindlaag geplaatst wordt. Voor de diepte van de grindpaal is derhalve 10,0 meter beneden maaiveld aangehouden, overeenkomend met ca. NAP +76,4 meter;
- voor de berekening is op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek een k-waarde gehanteerd van 5,0 m/dag voor de diepe ondergrond en 0,0 m/dag voor de ondiepe ondergrond/. Aangenomen is dat de grindpaal in de silthoudende toplaag middels een blinde buis wordt gerealiseerd met een doorlatendheid van 0 m/dag.

Ontwerpadvies

Op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde waterschijf bedraagt de bergingseis circa 171 m³. Conform gegevens verstrekt door de opdrachtgever is in het ontwerp circa 150 m² beschikbaar onder de parkeervakken voor de realisatie van de infiltratievoorziening. Op basis van het uitgevoerde infiltratieonderzoek, de wens van de opdrachtgever en het beoogde ontwerp zijn de minimaal benodigde afmetingen van de infiltratievoorziening berekend.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten van de dimensionering van de infiltratievoorziening opgenomen. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen afwijkende afmetingen worden toegepast. Hierbij dient te alle tijden minimaal de berekende bergingseis en het berekende infiltrerend oppervlak te worden gerealiseerd. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire situatie. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 4 van het onderzoeksrapport.

Infiltratiekratten incl. grondverbetering:

Afmetingen (lxbxh) [m]	Volume [m³]	Infiltrerend oppervlak [m²]	Berging [m³]	Infiltratie [m³/uur]	Capaciteit* [m³]
22,0 x 8,5 x 1,0	187	36,6	177,7	0,31	177,7

Grindpalen inclusief overige voorzieningen:

Aantal palen [-]	Infiltrerend oppervlak palen [m²]	Berging [m³]	Infiltratie [m³/uur]	Infiltratie totaal [m³/uur]	Capaciteit* totaal [m³]	Leeglooptijd [uur]
3	5,03	1,6	3,5	3,8	179,3	44,5

Resultaten dimensionering gecombineerde voorziening

De rapportage van het infiltratieonderzoek is als separate bijlage 8 bij deze onderbouwing opgenomen.

Uit het infiltratieonderzoek en de beschreven dimensionering van de voorzieningen kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

3.10 Klimaatadaptatie

3.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde



omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterftegevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

3.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt het bij aan geluidisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

3.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

<u>Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar</u>
De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

3.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door verstening meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.



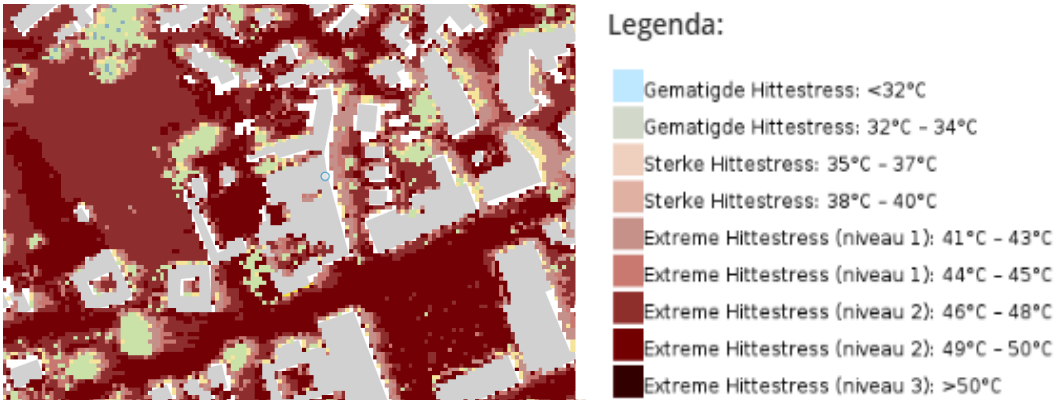
De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).

Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

Huidige situatie hittestress op de projectlocatie (bron: Klimaateffectatlas)

Gevoelstemperatuur (Klimaateffectatlas: hittestress gevoelstemperatuur)
Op de projectlocatie is de huidige situatie met betrekking tot hittestress ongunstig. De projectlocatie is in de huidige situatie verhard, met name ter plaatse van het parkeerterrein is sprake van extreme hittestress. De navolgende afbeelding geeft de situatie in 2022 aan.



Hittestress gevoelstemperatuur 2022 (bron: Klimaateffectatlas)

Hittestress door warme nachten (*Klimaateffectatlas: hittestress door warme nachten – nu en 2050*)
De hittestress door warme nachten op de projectlocatie is op dit moment nog relatief gunstig; gedurende 1 week per jaar is sprake van hittestress door arme nachten. Dit zal in 2050 opgelopen zijn tot 2 weken per jaar, een verdubbeling van het aantal nachten dat het warmer blijft dan 20°C.

Wijze waarop het plan rekening houdt met hittestress
Info architect toevoegen?

3.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceeleigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

Bouwplannen kunnen leiden tot toename van verhard oppervlak, waardoor de natuurlijke aanvulling van het grondwater door neerslag wordt belemmerd. Het onderhavige plan voorziet – per saldo- in circa 250 m² aan nieuwe bebouwings- en verhardingsoppervlakte. In het onderhavige geval wordt het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing en oppervlakteverharding geïnfiltreerd in de bodem. Meer informatie hieromtrent is opgenomen in paragraaf 3.9 van deze onderbouwing.

3.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbeperking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.

De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging.

Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuroplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.



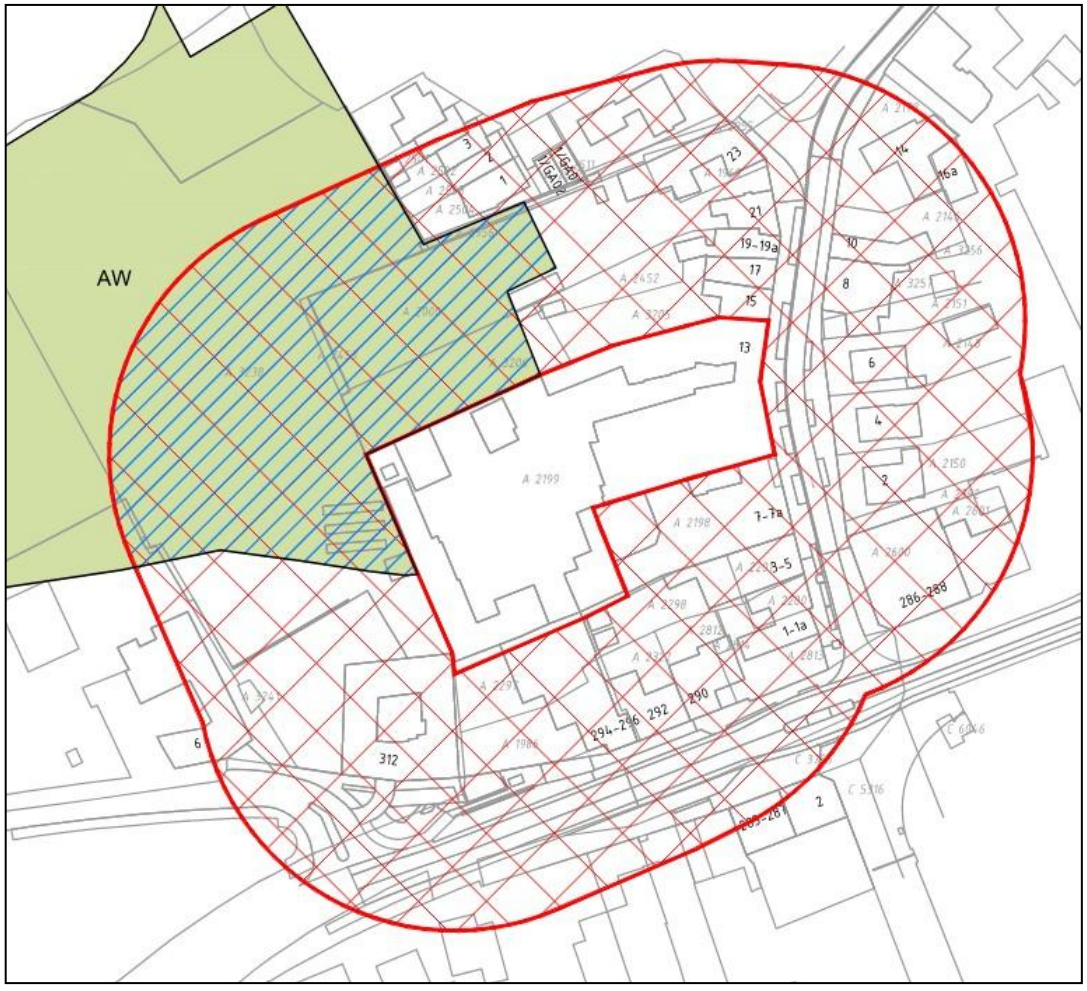
Wijze waarop het plan rekening houdt met wateroverlast

In het voorliggende plan is een infiltratievoorziening beoogd in de vorm een wadi en infiltratiekratten in de bodem (zoals beschreven in paragraaf 3.9). Hiermee worden maatregelen voorzien waarmee verdere wateroverlast worden voorkomen.

3.11 Spuitzone

Omdat het op agrarische percelen in de regel is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen, dient aandacht te worden besteed aan de invloed van deze gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gevoelige functies (zoals woningen). In het kader hiervan dienen initiatiefnemers bij het realiseren van nieuwe gevoelige functies aangrenzend aan agrarische percelen te borgen dat binnen een straal van 50 meter van de gevoelige functie geen (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Binnen een straal van 50 meter van deelgebied 1 zijn, ten noorden en ten westen, agrarische percelen gelegen. Op het onderstaande kaartje zijn deelgebied 1 en een zone van 50 meter rondom deelgebied 1 middels een rode kleur weergegeven. De agrarische percelen (functie 'Agrarisch met waarden') die binnen de zone van 50 meter rondom deelgebied 1 zijn gelegen, zijn middels een groene kleur weergegeven. Deze gronden vormen deelgebied 2.



Agrarische gronden binnen een zone van 50 meter rond deelgebied 1 (groen)

Planologische maatregelen ter borging van een goed woon- en leefklimaat
Met de eigenaren van de betreffende agrarische percelen is een overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat ter plaatse van deze agrarische gronden – voor zover gelegen binnen een zone van 50 meter rond deelgebied 1 – geen chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast. De overeenkomsten die tussen de initiatiefnemer en de betreffende perceeleigenaren zijn gesloten, zijn als separate bijlage 10 bij deze onderbouwing opgenomen.

Het gaat hierbij om (gedeelten van) de onderstaande agrarische percelen:
- Nuth, sectie A, nummer 2000 (ged.);
- Nuth, sectie A, nummer 2453;
- Nuth, sectie A, nummer 2956 (ged.);
- Nuth, sectie A, nummer 3206 (ged);
- Nuth, sectie A, nummer 3238 (ged.);
- Nuth, sectie A, nummer 3240 (ged.).

Deze gronden hebben een gezamenlijke oppervlakte van 4.388 m².

Als onderdeel van de onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zal ter plaatse van deelgebied 2 worden vastgelegd dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan. Hiermee is het spuitverbod planologisch vastgelegd, waardoor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is geborgd.

3.12 M.e.r.-beoordeling

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r- (beoordelings)plichtig zijn en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend; in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een omgevingsplan. Echter, wanneer voor het project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, wordt die omgevingsvergunning het project-mer-beoordelingsplichtige besluit in plaats van het omgevingsplan (dat volgt expliciet uit artikel 11.8 lid 3 van het Ob). Indien sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dan geldt derhalve een project-m.e.r.-beoordelingsplicht.

Onderhavig plan
In deze casus dient de vraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In haar uitspraak 201901464/1/R1 van 11 maart 2020 overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van de m.e.r.-beoordelingsplicht, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voorliggende situatie kan iets worden gezegd over de aard en omvang van dit project.

Het onderhavige plan voorziet in de sloop van een voormalige horecabedrijf bestaande uit een café en een feestzalencomplex. Tevens worden laagwaardige recreatieverblijven gesloopt. Na sloop



wordt hier een woningbouwplan gerealiseerd bestaande uit acht appartementen en twaalf grondgebonden woningen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling
De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleinere projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan 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.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.

Deze criteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Criteria m.e.r.-beoordeling
Kenmerken van het project - omvang van het project; - cumulatie met andere projecten; - gebruik van natuurlijke grondstoffen; - productie van afvalstoffen; - verontreiniging en hinder; - risico van ongevallen, mede gelet op de gebuikte stoffen en technologieën.
Locatie van het project - bestaand grondgebruik; - de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied; - het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura 2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Soort en kenmerken van het potentiële effect - bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking); - grensoverschrijdende karakter van het effect; - waarschijnlijkheid van het effect; - duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Deze m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Daar waar geen onderzoek noodzakelijk is geweest, is een motivering opgenomen.

In dit hoofdstuk worden de kenmerken en de locatie van het project beschreven. Hierbij is de volgorde uit de Selectiecriteria Europese Richtlijn gehanteerd:



Kenmerken:

1) de omvang van het project;
2) de cumulatie met andere projecten;
3) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
4) de productie van afvalstoffen;
5) verontreiniging en hinder;
6) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen en technologieën;
7) risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling).

Locatie:

1) bestaand grondgebruik;
2) relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen;
3) opnameniveau van het natuurlijke milieu;
4) gebieden waarbij vastgestelde normen reeds worden overschreden.

De bovenstaande aspecten worden in de onderstaande tabel beschreven. Hierbij wordt deelgebied 2 buiten beschouwing gelaten, omdat hier geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Kenmerken van het project	
Criteria	**Toets**
1. Omvang van het project	Deelgebied 1 heeft een oppervlakte van 2.927 m². Het perceel is in de huidige situatie grotendeels bebouwd. De bestaande bebouwing betreft een voormalig horecabedrijf en een aantal laagwaardige gebouwen die voor recreatieve doeleinden werden gebruikt. De tussenliggende gronden zijn volledig verhard en in gebruik als parkeervoorziening.
2. Cumulatie met andere projecten	Niet van toepassing.
3. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing.
4. Productie van afvalstoffen	Er zal geen sprake zijn van de productie van afvalstoffen, anders dan sloopafval en bouwafval dat zal worden afgevoerd.
5. Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in de kern Nuth. De aanleg- en bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de realisering van het bouwplan kunnen mogelijk leiden tot overlast. Deze overlast is echter tijdelijk van aard en zal zoveel mogelijk worden beperkt. Uiteindelijk zal de milieuhinder in de toekomstige situatie aanzienlijk minder zijn dan in de bestaande situatie (onder meer qua verkeersstromen, uitstoot van wachtende voertuigen en bedrijfslawaai).
6. Risico van ongevallen	Er is geen sprake van de realisering van een nieuwe risicobron. Er zijn ook geen bestaande risicobronnen in de omgeving aanwezig die de uitvoering van het project belemmeren.
7. Risico's voor menselijke gezondheid	Er is geen sprake van risico's voor de gezondheid. Er is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit, ook zijn er geen andere aspecten die een goed woon- en leefklimaat beperken.
Locatie van het project	
Criteria	**Toets**
1. Bestaand grondgebruik	De gronden van het plangebied zijn in de huidige situatie reeds grotendeels bebouwd. De bebouwing



	betreft een voormalig horecapand en staat al geruime tijd leeg. Planologie: In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van deelgebied 1 voorzien van de functies 'Centrum' en 'Recreatie'. Binnen deze functies is het toevoegen van wooneenheden niet toegestaan. Bovendien past de nieuwe bebouwing niet binnen de aangegeven bouwvlakken.
2. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing.
3. Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor: - *gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden en gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden (gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang).*	Wetlands: niet van toepassing Kustgebieden: niet van toepassing Berg- en bosgebieden: niet van toepassing Reservaten en natuurparken: niet van toepassing Habitat/richtlijngebieden: De projectlocatie wordt in de directe nabijheid omringd door delen van het Natura 2000-gebied 'Geleenbeekdal'. Het dichtstbijgelegen gedeelte van dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 160 meter ten noorden van deelgebied 1. Uit de stikstofdepositieberekening en de ecologische voortoets is gebleken dat significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Uit de ecologische quickscan blijkt dat het gebouw niet geschikt is voor vleermuizen als vaste rust- en verblijfplaats. Ook de aanwezigheid van andere beschermde plant- en/of diersoorten kan op voorhand worden uitgesloten. Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid: Ligging in landelijke kern Nuth. Echter het plan levert geen risico's voor de bevolking op. Deelgebied 1 is in het Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als 'Landelijke kern'. Deze aanduidingen leiden niet belemmeringen voor het planvoornemen. Er is geen sprake van milieunormen die overschreden worden. Landschappelijk, historisch, cultureel of archeologische gebieden van belang: *Cultuurhistorie:* De bestaande bebouwing is aangewezen als beeldbepalend. Ter voorbereiding op de sloop is bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. In het ontwerp



	van het nieuwe bouwplan is rekening gehouden met de cultuurhistorische kenmerken en waarden van de locatie. *Archeologie:* Archeologisch onderzoek **(P.M.)**. Tenslotte is de vereiste hemelwaterafkoppeling op eigen terrein mogelijk door een infiltratievoorziening in de bovengrond of ondiepe ondergrond.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking	Niet van toepassing
Grensoverschrijdend karakter	Niet van toepassing
Orde van grootte en complexiteit effect	Niet van toepassing
Waarschijnlijkheid effect	Niet van toepassing
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Niet van toepassing

Conclusie
Het plan dat middels voorliggende omgevingsvergunning wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot aanzienlijke milieueffecten. Nadere analyse in een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.



4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal
De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals wegen, rioolaansluitingen en parken en het wijzigen van het omgevingsplan. De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemers van de ontwikkeling profiteren meer van de aanleg van die voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen (het zogenaamde ‘kostenverhaal’). De mogelijkheid van kostenverhaalregels of kostenverhaalvoorschriften geldt alleen voor nieuwe bouwactiviteiten of functieveranderingen, niet voor al eerder mogelijk gemaakte bouwactiviteiten. De kostenverhaalplichtige activiteiten zijn opgenomen in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (Ob).

Onderhavig plan
Tussen de gemeente Beekdaelen en de initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

Nadeelcompensatie
Nadeelcompensatie is de vergoeding van (een deel van) de schade die wordt veroorzaakt door rechtmatig overheidshandelen. Een besluit wordt rechtmatig geacht, indien dit besluit conform de toepasselijke wet- en regelgeving en algemene rechtsbeginselen is genomen. Dat een besluit rechtmatig is genomen, neemt echter niet weg dat burgers of bedrijven als gevolg van dit besluit schade kunnen lijden. Op basis van een nadeelcompensatieregeling (art. 15.1 Ow) kunnen zij – tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning - het betrokken bestuursorgaan dan verzoeken om (een deel van) de schade te vergoeden. Nadeelcompensatie heeft alleen betrekking op de schade die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft.

Onderhavig plan
In de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente Beekdaelen en de initiatiefnemer is gesloten is de afwenteling van eventuele nadeelcompensatie geregeld.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bindend adviesrecht gemeenteraad
Conform artikel 16.15 Ow kan de gemeenteraad gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aanwijzen waarvoor het adviesrecht van toepassing is. De gemeenteraad van de gemeente Beekdaelen heeft op 15 maart 2023 een lijst met gevallen waarvoor het adviesrecht van toepassing vastgesteld.

Onderhavig plan
In lid 1 van de lijst is het bouwen van meer dan 12 woningen binnen de bebouwde kom aangewezen als geval waarin de gemeenteraad is aangewezen als adviseur. Het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van Beekdaelen is derhalve van toepassing.



Verplichte participatie
Participatie heeft onder de Omgevingswet een prominente rol gekregen bij het vergunningentraject. Op grond van artikel 16.55 Omgevingswet kan de gemeenteraad activiteiten aanwijzen waarvoor participatie voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verplicht is gesteld. De gemeente Beekdaelen heeft voor dezelfde gevallen waarbij het adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is, als participatieplichtige gevallen aangewezen.

Onderhavig plan
Gelet op de omvang van de beoogde bebouwing en de maatschappelijke relevantie van het project is het onderhavige plan participatieplichtig. In voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning is de omgeving uitgebreid geïnformeerd en betrokken de uitwerking van het plan. Een beschrijving van het participatietraject is opgenomen in separate bijlage 9 bij deze onderbouwing.

Procedure
De reguliere procedure voor omgevingsvergunningen is vastgelegd in paragraaf 16.5.2 (artikelen 16.62 en volgende) Omgevingswet. Het bevoegd gezag beslist binnen 8 weken (of 12 weken indien de provincie is aangewezen als adviseur) na ontvangst van de aanvraag. Als onderdeel van de reguliere procedure kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester & wethouders. Vervolgens is beroep in twee instanties mogelijk (eerst beroep bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State).

Advies en instemming Gedeputeerde Staten
Op grond van artikel 16.15a onder d. Ow is aangegeven dat Gedeputeerde Staten (GS), als het gaat om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in door hen aangewezen gevallen van een provinciaal belang, als bedoeld in artikel 2.3, tweede lid onder a en dat is aangegeven in een door een bestuursorgaan van de provincie openbaar gemaakt document, als adviseur dient te worden aangewezen.

Volgens artikel 12.1 van het ‘Besluit advies en instemming bij BOPA’s provincie Limburg’ dient het realiseren van één of meerdere woningen te worden voorgelegd aan GS. GS heeft op 24 juni 2025 besloten het advies- en instemmingsrecht aan te passen. Afgesproken is dat dit recht voortaan alleen nog geldt wanneer één of meer nieuwe woningen worden toegevoegd buiten het ‘stedelijk gebied’ en buiten de ‘landelijk kernen’.

Daarmee vervalt het advies- en instemmingsrecht van de provincie bij toevoegingen van woningen binnen het stedelijk gebied en de landelijke kernen (zoals deze in de Omgevingsverordening Limburg staan beschreven). Daarmee ontstaat een gebiedsspecificering van waar woningbouw ruimtelijk bezien op voorhand aanvaardbaar wordt geacht (stedelijk gebied en landelijke kernen) en waar dit in beginsel niet het geval is en om een provinciale afweging vraagt (overig gebied c.q. landelijk gebied).

Dit besluit is op 3 juli 2025 gepubliceerd in het Provinciaal Blad en is op 4 juli 2025 in werking getreden. Voor het onderhavige bouwplan geldt dat deelgebied 1 (waar de woningbouwontwikkeling plaatsvindt) is gelegen binnen het stedelijk gebied. Derhalve is het advies- en instemmingsrecht van de provincie niet van toepassing op het onderhavige planvoornemen.



5 Belangenafweging en conclusie

5.1 Is sprake van een ETFAL?

De voorliggende onderbouwing ziet op een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het planologisch gebruik en voor de activiteit bouwen. Bij dit type aanvragen wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('Etfal', artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast deze etfal-eis gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook onder paragraaf 2.4 'Wet- en regelgeving').

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de realisering van een woningbouwplan bestaande uit acht appartementen en twaalf grondgebonden woningen aan de Dorpstraat 13 te Nuth - leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de eindafweging dienen alle hiermee samenhangende aspecten, zoals deze in de voorliggende goede onderbouwing zijn behandeld, te leiden tot integrale conclusie/afweging voor de planontwikkeling.

5.2 Conclusie

De in deze goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving (GoFlo) beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader;
- het plan leidt tot een verbetering van het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld van de projectlocatie en omgeving;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Beekdaelen;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- het plan niet leidt tot een beperking van de privacy van omwonenden;
- er geen negatieve gevolgen optreden voor de waterhuishouding;
- er zijn geen overige milieubelemmeringen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

