

Bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel'

Gemeente Beesel

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Ouddorp 24 te Beesel'

Gemeente Beesel

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03150
IMRO:	NL.IMRO.0889.BPOuddorp24-VA01
Datum:	11 augustus 2021
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam BRO:	HLe, DAd
Concept:	januari 2021
Voorontwerp:	mei 2021
Ontwerp:	8 juni 2021
Vaststelling:	11 oktober 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, wijzigen bestemming, Ouddorp, Beesel, gemeente Beesel.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de wijziging van de huidige agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Ouddorp te Beesel

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Toelichting

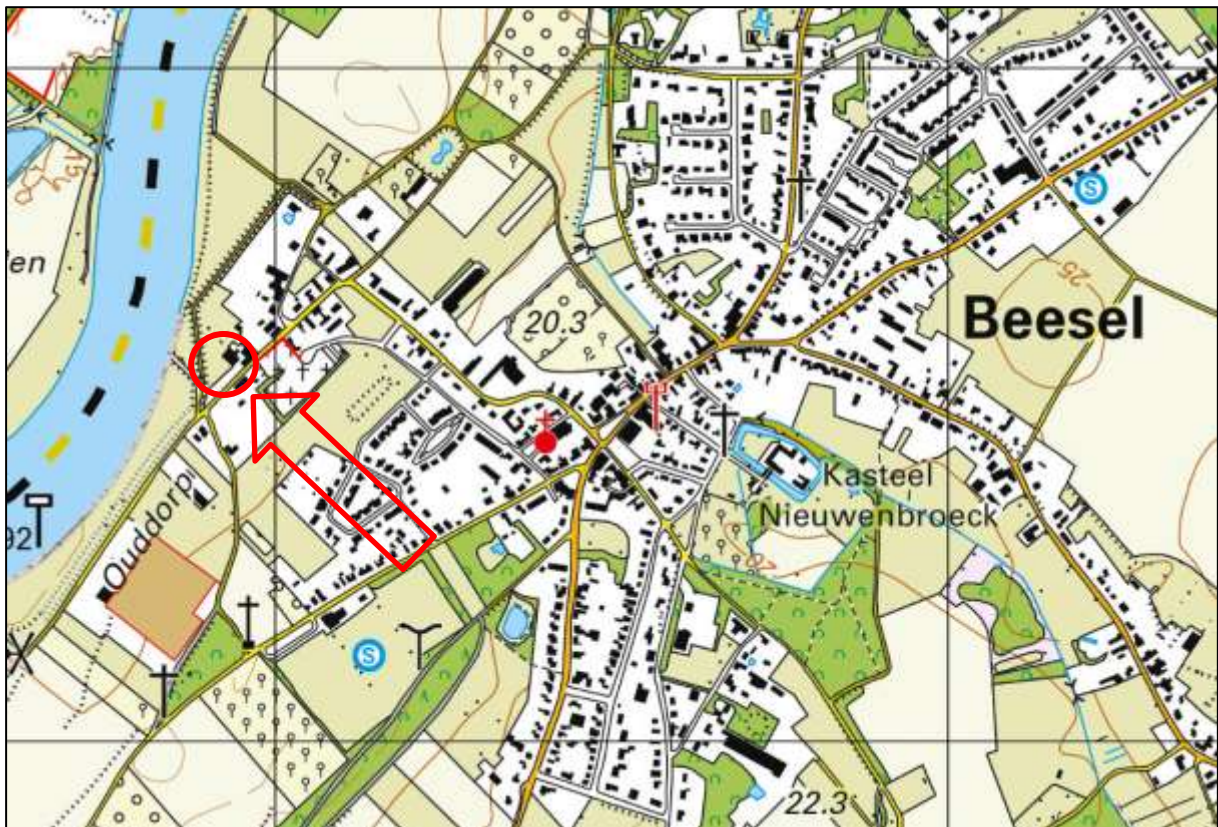
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Opbouw bestemmingsplan	4
2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	5
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	7
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	13
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024	15
3.4 Gemeentelijk beleid	17
3.4.1 Structuurvisie Beesel	17
3.4.2 Woonvisie 2016-2022, Herijking Woonvisie 2019	18
3.4.3 Afwegingskader woningbouwverzoeken	19
3.4.4 Vigerende bestemmingsplannen	19
3.4 Afweging beleidskader	21
4. ONDERZOEK	22
4.1 Milieuaspecten	22
4.1.1 Bodem	22
4.1.2 Geluidhinder	23
4.1.3 Luchtkwaliteit	24
4.1.4 Externe veiligheid	25
4.1.5 Milieuzonering	29
4.2 Leidingen en infrastructuur	31
4.3 Cultuurhistorie	31

4.4 Ecologie	34
4.5 Verkeer en parkeren	37
4.6 Waterhuishouding	38
4.7 M.e.r.-beoordeling	39
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1 Planonderdelen	41
5.2 Toelichting op de verbeelding	41
5.3 Toelichting op de planregels	41
5.3.1 Inleidende regels	42
5.3.2 Bestemmingsregels	42
5.3.3 Algemene regels	44
5.3.4 Overgangs- en slotregels	44
6. UITVOERBAARHEID	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7. PROCEDURE	48
7.1 Procedure	48
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beoordeling melding Rijkswaterstaat	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Rapport Sanering	
Bijlage 4: Stikstofonderzoek	
Bijlage 5: Quicksan Flora en Fauna	
Bijlage 6: Reactie Rijkswaterstaat	
Bijlage 7: Beoordeling aanvullende melding Rijkswaterstaat	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de wijziging naar een reguliere woonfunctie. Hierbij wordt het huidige woonhuis gerenoveerd en wordt een aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd. De bestaande agrarische opstallen op het terrein worden gesloopt. Het woonhuis is beoogd voor reguliere bewoning. Er zal verder geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode cirkel en pijl)

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel', dat is vastgesteld op 20 juni 2016 door de gemeenteraad van Beesel. Dit plan is op onderdelen herzien middels het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019, dat op 16 december 2019 is vastgesteld. Op de voorliggende locatie hebben alleen enkele wijzigingen van de regels plaatsgevonden in dit veegplan.

Het gehele plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Agrarisch – Bouwperceel' met diverse dubbelbestemmingen. De gronden binnen de agrarische bestemming zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bedrijfswoningen. Binnen deze bestemming

is regulier wonen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

De gemeente Beesel heeft middels een principebesluit (kenmerk 2020-173 MaHo, d.d. 14 juli 2020) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Hierbij gelden onder andere de voorwaarden dat het plan landschappelijk ingepast moet worden en overtollige agrarische bebouwing gesloopt dient te worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de her te ontwikkelen locatie.

1.2 Opbouw bestemmingsplan

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing.
- Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid.
- Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de procedure.

2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de rand van de dorpskern Beesel van de gelijknamige gemeente Beesel. Deze gemeente is gelegen ten noorden van de stad Roermond, tussen de twee stedelijke gemeenten Roermond en Venlo. Verder grenst de gemeente aan de oostzijde aan de Duitse grens en in westelijke richting aan de rivier de Maas. De gemeente Beesel bestaat uit een drietal dorpskernen en twee buurtschappen.

Onderhavig bestemmingsplan heeft meer specifiek betrekking op een voormalig agrarisch bedrijf aan de Ouddorp 24, ten westen van de kern Beesel. Het te ontwikkelen gedeelte omvat de percelen, kadastraal bekend als Beesel, sectie A, nummers 3268, 3457, 3475 en 3477 en heeft een oppervlakte van circa 3.915 m². In de bestaande situatie bevinden zich ter plaatse van het plangebied een karakteristieke boerderij met authentieke elementen, diverse voormalige agrarische bijgebouwen en weidegrond die aansluit op de Maasdijk.

Op de navolgende luchtfoto is het totale plangebied weergegeven met een rood kader.



Figuur 1 Luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)



Impressie planvoornemen met globale aanduiding toekomstig woningbouwvlak

De bestaande agrarische opstallen aan de achterzijde worden gesloopt. Parkeren is voorzien op het eigen erf. Het woonhuis is beoogd voor reguliere bewoning. Er zal verder geen sprake meer zijn van agrarische activiteiten. De weides wordt hooguit gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren. De invulling van de omliggende weidegrond wordt landschappelijk ingepast. Op bovenstaande afbeelding is een principeschets weergegeven waaruit volgt dat aan de zuidwestzijde een boomgaard wordt aangelegd omkaderd door een lage haag aan de wegzijde. Om het woonhuis aan de zuidzijde wat af te schermen worden op de grens van de boomgaard en het erf leibomen geplaatst. In de bijlagen is het volledige landschappelijk rapport toegevoegd.

Belangen Rijkswaterstaat

Naast de landschappelijke inpassing wordt eveneens het bestaande draadhekwerk behouden en wordt er voor een deel een nieuwe draadhekwerk geplaatst. Omdat de landschappelijke inpassing ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' wordt gerealiseerd en het hekwerk ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' wordt gerealiseerd is een melding (onder kenmerk RWSZ2021-00009165) gedaan bij Rijkswaterstaat voor het plaatsen

en behouden van het draadhekwerk en de plaatsing van een beukhaag en fruitbomen als onderdeel van de landschappelijke inpassing. De melding is akkoord bevonden door Rijkswaterstaat. Zodoende voorzien de werkzaamheden geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. De reactie van Rijkswaterstaat is als bijlage 1 toegevoegd.

Rijkswaterstaat heeft op 9 juli 2021 een ambtelijke reactie afgegeven op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan. Deze reactie is opgenomen onder bijlage 6 van deze plantoelichting.

Hieruit volgt dat op 22 juni 2021 een aanvulling op de eerdere melding van 1 april 2021 is gedaan (onder kenmerk RWSZ2021-00009165).

De eerdere melding was voor het plaatsen en behouden van een draadhekwerk, beukenhaag en fruitbomen op het perceel aan Ouddorp 24. De aanvulling betreft het plaatsen van 1 solitaire boom op het perceel. Tevens zal ook het plaatsen van 8 fruitbomen worden toegevoegd aan deze aanvulling daar de fruitbomen abusievelijk niet zijn vermeld in de eerdere beoordeling van de melding Waterwet van 8 april 2021.

Op 24 juni 2021 heeft Rijkswaterstaat een positieve beoordeling afgegeven. Deze beoordeling is als bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting.

Daarnaast heeft Rijkswaterstaat verzocht het navolgende toe te voegen aan de plantoelichting:

‘Het plangebied, waar de bouwactiviteiten zijn voorzien, maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken.

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

Recent is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.’

Met het voorgaande is gehoor gegeven aan de ingediende reactie en daaruit volgt dat er ook vanuit de belangen van Rijkswaterstaat geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze planvorming.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De huidige agrarische bedrijvigheid wordt stopgezet en de agrarische opstallen worden gesloopt. De bestaande agrarische woning wordt gerenoveerd en er wordt een aanbouw gerealiseerd. Waarna in

de toekomstige situatie enkel sprake is van reguliere bewoning. Door deze ontwikkeling worden de omliggende woningen niet in hun woon- en leefklimaat beperkt.

Door de renovatie van de bestaande woning en de sloop van de agrarische opstallen zal het straatbeeld een opwaardering krijgen. Zoals reeds omschreven wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast waarbij aan de zuidwestzijde een boomgaard wordt aangelegd omkaderd door een lage haag aan de wegzijde. Daarnaast worden op de grens van de boomgaard en het erf leibomen geplaatst.

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats.

3. BELEID

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidsaspecten op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;

6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisten opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainport-ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor het planvoornemen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat geldt bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Volgens artikel 1.1.1 Bro is dit: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie blijkt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling enige omvang moet hebben.¹

Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd. Hierin is de Ladder teruggebracht naar de essentie. Een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een behoefte. Daarnaast moet gemotiveerd worden wanneer de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De onderhavige ontwikkeling betreft enkel de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de wijziging naar een reguliere woonfunctie. Hierbij worden de agrarische opstallen gesloopt en de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt gerenoveerd. Er vindt geen toevoeging van woningen plaats, derhalve is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

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

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014 ligt het plangebied in de zones 'overig bebouwd gebied', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone'. De herontwikkeling van agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning vindt enkel plaats in de zone 'overig bebouwd gebied'. Deze zone betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het accent binnen deze gebieden ligt op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans tussen voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Figuur 2 Uitsnede POL 2014 met ligging plangebied (zwart omlijnd)

De 'Zilvergroene natuurzone' en Bronsgroene landschapszone' voorzien respectievelijk op de ontwikkeling van natuurwaarden en op het respecteren van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie.

Binnen deze zones vinden, behoudens de landschappelijke inpassing, geen ontwikkelingen plaats. Dit blijft een agrarisch gebied.

Afweging

Onderhavig plan voorziet enkel in de bestemmingswijziging, waarbij de bestaande agrarische bedrijfs-woning wordt gewijzigd naar een reguliere woning. Het 'woongedeelte' van het plangebied is gelegen binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Ter plaatse van deze zone is wonen toegestaan. Met de onderhavige ontwikkeling worden de bestaande natuurwaarden en kernkwaliteiten niet aangetast.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL-2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieu-verordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL-2014.

Afweging

Uit de kaarten behorende bij de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' blijkt dat de locatie niet is gelegen in een beschermingsgebied. De ontwikkeling voorziet enkel in de bestemmingswijziging, sloop van de agrarische opstallen en een aanbouw aan de achterzijde van het bestaande woonhuis. Vanuit de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' bestaan er hiermee geen belemmeringen.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

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

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

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

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de 'middenhuur' en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op

nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

Deze ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging, waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt gerenoveerd tot een reguliere woning. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de ontwerp Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024

In de Regionale Woonvisie geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Deze Regionale Woonvisie is de opvolger van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg uit 2016 en is in de gemeente Beesel vastgesteld op 14 september 2020.

Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;

- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slecht een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Hierbij wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van onze regio. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Afweging

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, aangezien sprake is van een ontwikkeling waarin een bestaande enigszins verouderde agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning die aan de eisen van deze tijd zal voldoen en die ook aan het beschermde dorpsgezicht een kwaliteitsimpuls geeft.

Onderhavig initiatief past dan ook binnen de kader van de Regionale Woonvisie Noord Limburg 2020-2024

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beesel

Op 12 september 2011 heeft de gemeenteraad van Beesel de 'Structuurvisie Beesel' vastgesteld. De structuurvisie Beesel geeft een strategische en duurzame ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het hele grondgebied van de gemeente met een horizon van 20 jaar. De gemeente geeft hierin niet alleen aan wat ontwikkeld gaat worden, maar ook hoe dit ontwikkeld gaat worden. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

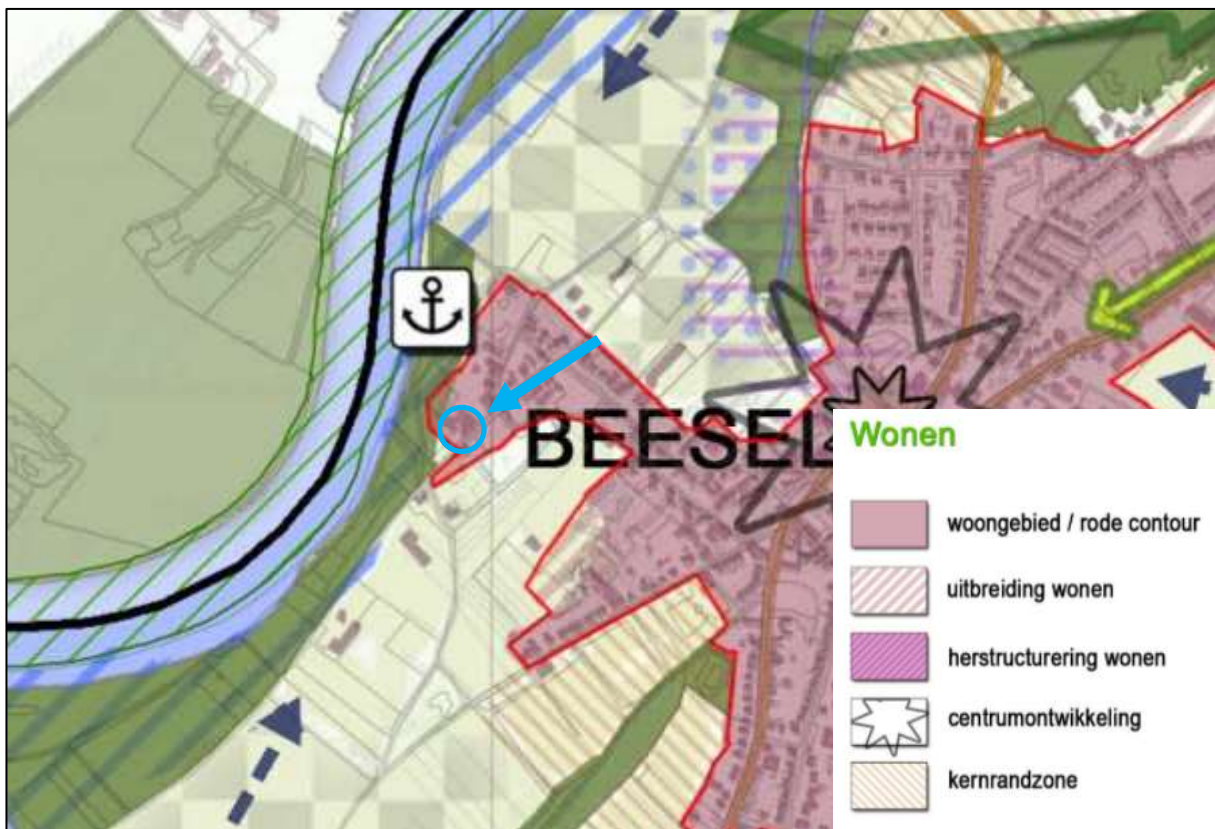
Wat betreft wonen heeft de gemeente Beesel haar woonbeleid verwoord in het woningbouwkader 2008-2018. Inbreiding heeft daarbij de voorkeur op uitbreiding. Ontwikkelingen in de kern Beesel worden zo veel mogelijk in samenspraak met het dorp aangegaan om zo goed aan de vraag te kunnen voldoen. In de Toekomstvisie 2030 wordt de gemeente gezien als een ideale en onderscheidende woongemeente. Kwaliteit van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorps karakter van de bebouwing en omgeving behouden blijven. Er moet divers gebouwd worden, zodat alle doelgroepen (starters, gezinnen met jonge kinderen en senioren) een plaats kunnen krijgen.

Specifiek voor de kern Beesel wordt als kans genoemd het inspelen op recreatie en toerisme door het versterken van het cultuurhistorisch karakter en ook op plannen voor rivierverruiming langs de Maas, zodat eventuele verhoging van de waterkeringen minimaal kan zijn. Wat betreft wonen zijn de volgende ontwikkelingsrichtingen genoemd voor de kern:

- Ontwikkelen van woningen op herstructurerings- en inbreidingslocaties voor alle doelgroepen maar vooral voor senioren en zorgvragers.
- Woningbouw en wijkontwikkeling die voldoet aan de eisen van de toekomst op het gebied van duurzaamheid, klimaatrobuustheid en energiezuinigheid, veiligheid en 100% levensloopbestendigheid.

Afweging

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied binnen een woongebied / rode contour. Gelet op de ligging in een woongebied is de beoogde ontwikkeling functioneel passend. Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de wijziging naar een reguliere woonfunctie. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in de realisatie van een reguliere woning ten behoeve van diverse doelgroepen. Hiermee wordt aangesloten bij de speerpunten als het bieden van ruimte aan een passende woningbehoefte waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de Structuurvisie Beesel geschetst zijn.



Uitsnede kaart Structuurvisie Beesel met globale ligging plangebied (blauwe cirkel en pijl)

3.4.2 Woonvisie 2016-2022, Herijking Woonvisie 2019

In 2016 heeft de gemeenteraad van Beesel de Woonvisie 2016-2022 vastgesteld. Deze gemeentelijke woonvisie geeft een beeld van de opgaven voor de komende jaren met een doorkijk naar 2030. Het gemeentelijk woonbeleid is voornamelijk gericht op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, het op peil houden van het draagvlak voor voorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van kernen en het zorgen voor geschikte woningen voor alle doelgroepen.

In 2019 heeft een herijking van de woonvisie plaatsgevonden op basis van een woningmarktanalyse, die eveneens in 2019 is uitgevoerd. De hoofdlijnen van deze herijking zijn als volgt.

- De gemeente blijft inzetten op een toekomstbestendige woningvoorraad. De woningmarktanalyse bevestigt het belang van een duurzame, levensloopbestendige en toekomstbestendige woningvoorraad.
- In lijn met de Woonvisie 2016-2022, bevestigt de analyse dat een bewuste omgang met nieuwbouw noodzakelijk is. Het is belangrijk om te bouwen voor de juiste doelgroep met de daarbij behorende behoeften.
- Er zijn vooral kansen gesignaleerd voor huurwoningen tot de eerste huurgrens (in 2018 tot circa

€ 460,-) en voor de middeldure en duurdere huur- en koopwoningen, met name in de dubbelkern Reuver-Offenbeek.

- Doorstroming is zeer belangrijk om de juiste personen op de juiste plek terecht te laten komen.
- Rekening moet worden gehouden met de vergrijzing en de kleiner wordende samenstelling van huishoudens.
- Op termijn wordt een opgave verwacht van koop naar vrijhuursector en een verschuiving van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen en appartementen.
- Rond 2023 wordt een omslag in de behoeften verwacht, doordat er koopwoningen vrijkomen en vooral behoefte is aan (onderhoudsvrije) huurproducten.
- De lage mutatiegraad van corporatiewoningen vraagt om aandacht.

Afweging

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van de bestaande agrarische bedrijfswoning ten behoeve van de wijziging naar een reguliere woonfunctie. Er wordt feitelijk geen woning toegevoegd. Deze ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.

3.4.3 Afwegingskader woningbouwverzoeken

De gemeente heeft een afwegingskader voor woningbouwverzoeken, dat criteria bevat waarop de gemeente nieuwe woningbouwinitiatieven beoordeelt en afweegt aan welke initiatieven zij medewerking wil verlenen. Het afwegingskader bestaat uit een ruimtelijk kader en een volkshuisvestelijk kader. Op basis van de opgenomen criteria kan een woningbouwinitiatief punten scoren. Indien een initiatief 11 of meer punten scoort, waarvan minimaal 5 binnen het ruimtelijke kader, dan is sprake van een wenselijk initiatief en is de gemeente bereid daaraan mee te werken.

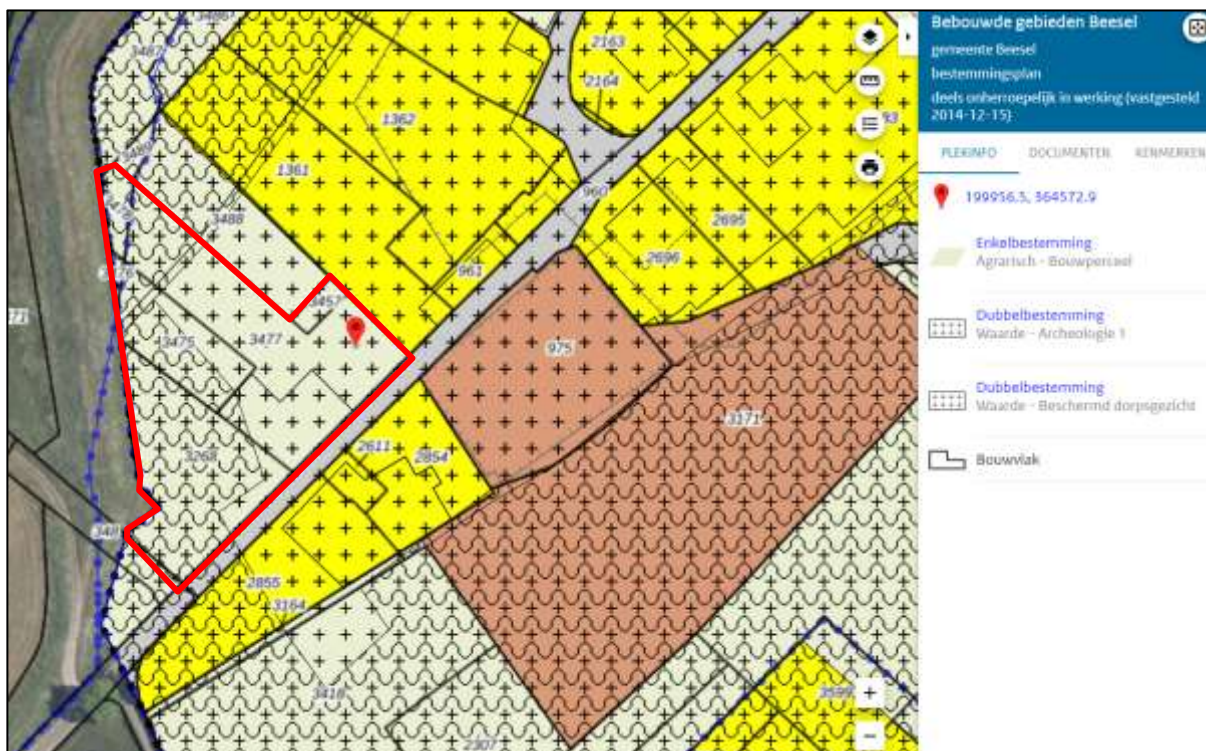
De onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de nieuwbouw van een woning. De bestaande agrarische woning wordt gerenoveerd en de bestemming wordt gewijzigd naar 'wonen'. Zo is er in de toekomstige situatie sprake van reguliere bewoning. Derhalve hoeft er niet getoetst te worden aan het 'Afwegingskader woningbouwverzoeken'.

3.4.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' van toepassing. Dit plan is naderhand op onderdelen herzien middels het geldende bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019'. Op onderhavige locatie hebben alleen enkele wijzigingen van de regels plaatsgevonden in het veegplan.

Het gehele plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Agrarisch – Bouwperceel'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig dat een deel van het perceel omvat. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', 'Waterstaat – Stroomvloeiend rivierbed' en 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' van toepassing.

Het gehele plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd tot 'Agrarisch - Bouwperceel'.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplannen met ligging plangebied (rood omlijnd)

Binnen deze bestemming is een bouwvlak aanwezig dat vrijwel het gehele perceel omvat. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing het totale plangebied.

Binnen de bestemming 'Agrarisch – Bouwperceel' zijn de gronden onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en bedrijfswoningen. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten. Ter plaatse van de bestemming is reguliere bewoning niet toegestaan. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling op basis van de geldende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk.

Naast de enkelbestemming zijn er ook meerdere dubbelbestemmingen aanwezig. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoekspllicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Paragraaf 4.3 gaat in op het aspect archeologie.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld voor zover die worden bepaald door; de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen, historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen en de landschappelijke inpassing

van de gebouwen. Voor onderhavige ontwikkeling zal de bestaande woning gerenoveerd worden. Hierdoor wordt er een extra impuls gegeven aan de reeds aanwezige waarden.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zijn de gronden mede bestemd voor riviergebonden activiteiten, het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater, de waterhuishouding, de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de waterafvoercapaciteit. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de wijziging van de gronden ter plaatse van deze bestemming. Derhalve zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor de aantasting van desbetreffende gronden.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor een waterbergende functie. Er mogen ter plaatse uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 3 meter worden gebouwd. In onderhavige ontwikkeling vindt enkel een deel van de landschappelijke inpassing plaats op deze gronden. Derhalve wordt het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd.

Afweging

De beoogde functiewijziging is niet direct toegestaan binnen de huidige bestemming. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

3.4 Afweging beleidskader

Uit de voorgaande alinea's blijkt dat de beoogde functie wijziging past binnen de diverse relevante beleidskaders. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwplan getoetst aan de overige (milieutechnische) randvoorwaarden.

4. ONDERZOEK

Bij voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer en parkeren.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Algemeen

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De huidige bestemming van de gronden heeft een agrarische bestemming. Aangezien de ontwikkeling voorziet in een bestemmingswijziging naar 'Wonen', dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Onderzoek

Op 20 juli 2020 heeft Econsultancy een verkennend bodem- en asbestonderzoek² uitgevoerd. Uit het onderzoek zijn de volgende punten naar voren gekomen:

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De zintuiglijk verontreinigde bodem binnen deellocatie A is licht verontreinigd met zware metalen (cadmium, kobalt, koper, lood, zink) en PAK. Deze verhoogde gehalten zijn te relateren aan de zintuiglijke bijmengingen met bodemvreemde materialen (kolengruis, puin, baksteen, aardewerk, slakken en beton). De zintuiglijk schone bovengrond is analytisch licht verontreinigd met cadmium en zink. De zintuiglijk schone ondergrond is analytisch licht verontreinigd met kobalt.

De bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank blijkt licht tot sterk verontreinigd te zijn met minerale olie. De ondergrond is analytisch niet verontreinigd met minerale olie. Middels nader bodemonderzoek is de sterke verontreiniging volledig ingeperkt. De verontreiniging heeft naar verwachting een oppervlakte van maximaal 5 m². De verontreiniging bevindt zich tot een diepte van maximaal 0,5 m -mv. Het volume sterk verontreinigde grond bedraagt hiermee circa 2,5 m³.

De verontreiniging is hoogstwaarschijnlijk ontstaan door beperkte morsing tijdens de vul- en tankactiviteiten. Gezien deze activiteiten vanaf 1981 hebben plaatsgevonden gaat Econsultancy uit van een historisch geval van bodemverontreiniging. In de zin van de Wet bodembescherming is er derhalve geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (volume kleiner dan 25 m³).

² Econsultancy verkennend bodem- en asbestonderzoek Ouddorp 24, Beesel, rapportnummer 12754.001 (d.d 20 juli 2020)

Het grondwater ter plaatse van deellocatie A blijkt licht verontreinigd te zijn met xylenen. Het grondwater ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (deellocatie B) is niet verontreinigd met minerale olie.

Verkennd onderzoek asbest in bodem en puin NEN 5707/NEN 5897

In zowel de volledige puinlaag als in de sterk puinhoudende bodem ter plaatse van het erf zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Saneringswerkzaamheden

Op basis van het verkennd bodem- en asbestonderzoek zijn de saneringswerkzaamheden op donderdag 24 september 2020 uitgevoerd door Bodemsanering Reuver BV. De milieukundige begeleiding van de sanering is uitgevoerd door Econsultancy. Op 29 oktober 2020 heeft Econsultancy hiervan een rapportage³ opgesteld. Met de saneringswerkzaamheden zijn de doelstellingen behaald en is de verontreiniging met minerale olie tot aan de terugsaneerwaarde verwijderd en zelfs geheel verwijderd tot aan de achtergrondwaarde. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

De gronden zijn geheel gesaneerd waardoor er geen belemmeringen zijn voorzien voor beoogd gebruik. Wat betreft de asbest is gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijgevoegde rapporten in de bijlagen (bijlage 2 en 3).

4.1.2 Geluidhinder

Algemeen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet bepaalt hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van geluidgevoelige objecten binnen een onderzoekszone van een (spoor)weg, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een onderzoekszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Onderzoek

De woningen zijn volgens de Wgh geluidgevoelige objecten. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de Ouddorp 24. Vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom op de overgang van een 30 km/u en 60 km/u weg dient in principe een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Echter, aangezien deze straat niet de doorgaande weg is richting de omliggende kernen is er sprake van zeer lage verkeersintensiteiten en wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht. Daarbij voorziet de ontwikkeling niet in het toevoegen van

³ Econsultancy Rapportage Bodemsanering, rapportnummer 12754.002 (d.d. 29 oktober 2020)

een nieuwe woning. Er is reeds een woning aanwezig en toegestaan. Deze woning wordt enkel gere-noveerd. Derhalve is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Conclusie

Vanuit het aspect geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer beschrijft de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in het beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a) Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d) Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Daarin is opgenomen dat, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%, een project NIBM is.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen.

	<i>Minimaal 1 ontsluitingsweg</i>	<i>minimaal 2 ontsluitingsweg</i>
	3%-norm	3%-norm
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is slechts sprake van een functiewijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er is dus geen sprake van een toevoeging van woningen. Hiermee wordt ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen de 16 en 18 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} tussen 10 en 12 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen 13 en 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³ en is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Derhalve wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

De risico's worden beoordeeld op de volgende maatstaven:

- het plaatsgebonden risico;
- het groepsrisico.

Verder is op 1 april 2015 de Wet Basisnet in werking getreden. Deze wet omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom een risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

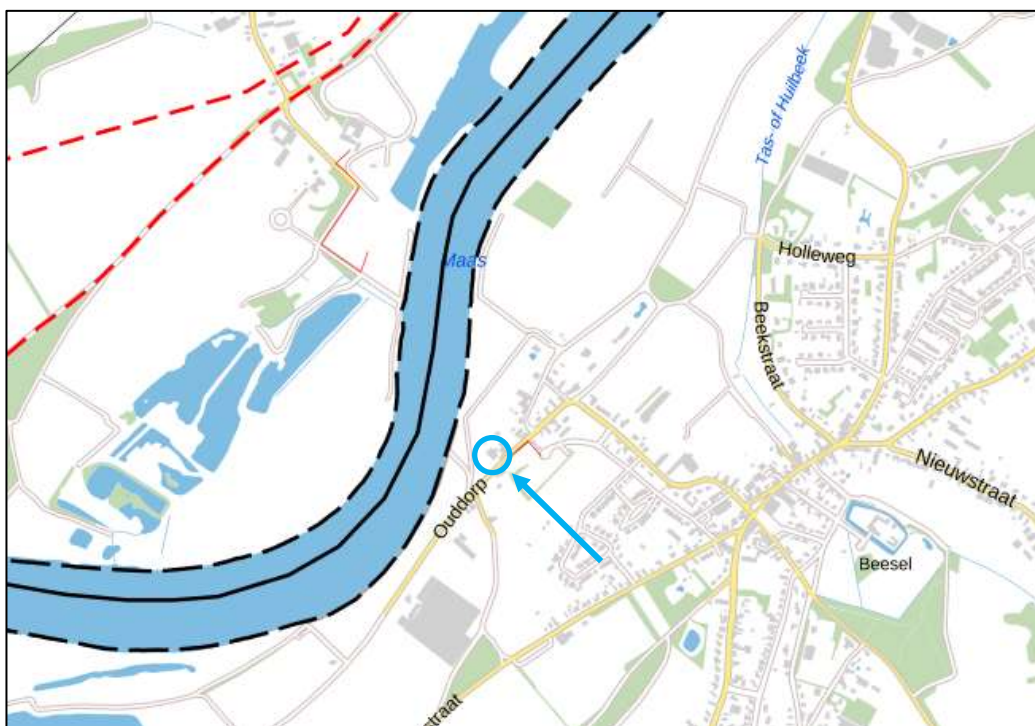
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. De appartementen betreffen een kwetsbare objecten conform artikel 1, lid 1 onder I van het Bevi. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven. In de Structuurvisie Beesel is daarnaast een veiligheidskaart opgenomen, waarop alle risicobronnen binnen de gemeente en de risicocontouren daarvan zijn opgenomen.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe cirkel en pijl)



Uitsnede veiligheidskaart gemeente Beesel met globale ligging plangebied (blauwe cirkel en pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle bedrijvigheid. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van ruim 1,1 kilometer ten westen van het plangebied aan de overzijde van de rivier de Maas en betreft een gasdrukregel- en meetstation aan de Kanaalweg 3. Deze inrichting heeft slechts een beperkt invloedsgebied, dat bij lange na niet tot het plangebied reikt.

Risicovol transport over de weg

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes over de weg gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 2,3 kilometer ten oosten is de A73 gelegen, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van deze weg bedraagt 1 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging van het plangebied ten opzichte van de A73 levert hierdoor geen directe belemmeringen op. Het plangebied ligt eveneens niet binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen die over deze weg worden vervoerd. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico niet benodigd.

Risicovol transport over water

Op circa 50 meter ten westen van het plangebied ligt de Maas, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het PR-plafond van de Maas ligt op de oeverlijn, waardoor het plangebied is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de Maas. Aangezien uitsluitend sprake is van een functie-wijziging van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, heeft het voorliggende plan geen invloed op het groepsrisico. Hierdoor vormt de ligging ten opzichte van de Maas geen belemmering.

Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas is gelegen, dient op grond van artikel 7 van het Bevt ingegaan te worden op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij 'optimale' weersomstandigheden (bijvoorbeeld Pasquill klasse F1.5: weinig vermenging met schone lucht), die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een

goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en Alarmeringssysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en bijvoorbeeld via NL-alert.

Risicovol transport over het spoor

Op circa 2,3 kilometer ten oosten is de spoorlijn Venlo – Roermond gelegen. Over deze spoorlijn vindt risicovol transport plaats. Ter plaatse is geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Gezien de grote afstand van het plangebied tot de spoorlijn heeft de voorliggende ontwikkeling ook geen invloed op het groepsrisico vanwege de spoorlijn. Daarbij ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van toxische stoffen die over het spoor worden vervoerd. Dit levert geen directe belemmeringen op voor de ontwikkeling.

Risicovol transport door buisleidingen

Eveneens aan de overzijde van de rivier de Maas is op circa 860 meter van het plangebied een aardgasleiding NEN 3650-leiding van de Gasunie gelegen. Dit betreft een leiding met een uitwendige diameter van 212 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 95 meter. Het plangebied is ruimschoots daarbuiten gelegen. Vanuit de ligging ten opzichte van de leiding zijn er hiermee geen belemmeringen

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

Onderhavig initiatief is gelegen in een door de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gedefinieerde 'rustige woonwijk', aangezien de projectlocatie is gelegen in een reeds bestaande woonwijk en met name wordt omringd door woonfuncties. De beoogde woning zelf vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Wel dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden en bedrijfsvoering worden beperkt.

In de omgeving zijn enkele bedrijfsmatige functies gelegen. In het kader van bedrijven en milieuzonering betekent dit dat de onderstaande richtafstanden in acht moeten worden genomen.

Activiteit	Werkelijke afstand (m)	Milieucategorie	Richtafstand
Horeca (incl. terras), Ouddorp 14	90	1	10
Begraafplaats, Ouddorp 5	5	1	10
Grondgebonden agrarisch bedrijf, Ouddorp 7	170	2	30
Glastuinbouwbedrijf, Ouddorp 9	260	2	30

Uit de bovenstaande tabel kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkeling alleen binnen de richtafstand van de begraafplaats is gelegen. Hierbij is de dichtstbijzijnde afstand gemeten. De toegang tot de begraafplaats is echter minimaal 25 meter vanaf de projectlocatie gelegen. Daarnaast zijn op een kortere afstand van de begraafplaats woningen gelegen, zodat enkel de toevoeging van een reguliere woning geen belemmeringen oplevert voor de begraafplaats.

Derhalve kan worden beargumenteerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie

Vanuit het aspect 'milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor het beoogde initiatief.

4.2 Leidingen en infrastructuur

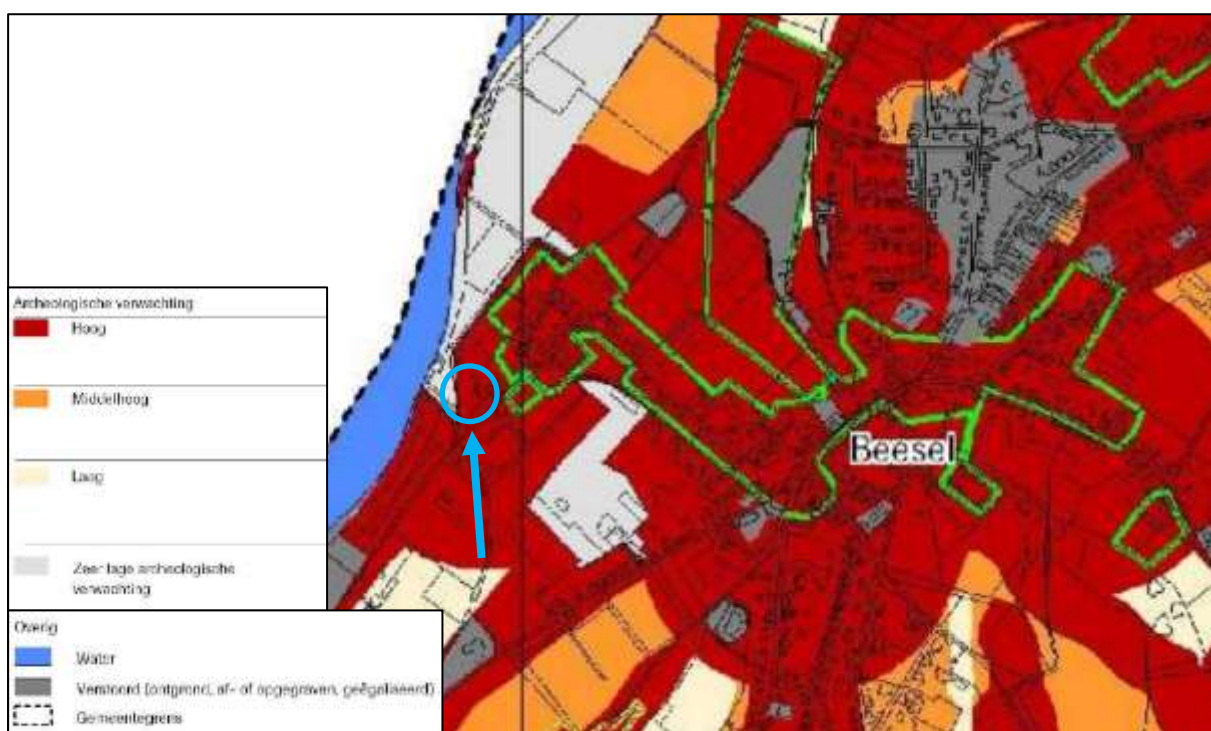
Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland in of in de directe nabijheid van het plangebied geen leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een planologische beschermingszone. Leidingen en infrastructuur vormen kortom geen belemmering voor het initiatief.

4.3 Cultuurhistorie

Archeologie

Zoals in paragraaf 3.4.4 reeds is aangegeven, is op het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing volgens de vigerende bestemmingsplannen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht indien sprake is van bouwwerkzaamheden en/of bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

Dit blijkt ook uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Beesel, waarop aan het plangebied de archeologische verwachting 'hoog' is toegekend.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Beesel met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging, waarbij de bestaande agrarische opstallen gesloopt worden en het woonhuis gerenoveerd wordt. Met onderhavige ontwikkeling is nagevoeg geen sprake van bodemverstoringen. Derhalve is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig die aangemerkt kunnen worden als monumentaal of cultuurhistorisch waardevol. De Ouddorp waar het plangebied aan is gelegen wordt gekenmerkt als 'andere weg ouder dan 1806', daarbij is eveneens ter hoogte van het plangebied het cultuurhistorisch element 'laan' gelegen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging waarbij de bestaande agrarische opstallen gesloopt gaan worden en het woonhuis wordt gerenoveerd.

De woning is eveneens in het beschermd dorpsgezicht van Beesel gelegen. In januari 2009 is de 'Toelichting beschermd dorpsgezicht'⁴ vastgesteld. Hierin worden onder andere de huidige ruimtelijke karakteristieken van Beesel beschreven en ook de te beschermen waarden. Het beschermd dorpsgezicht van Beesel is onderverdeeld in deelgebieden. Desbetreffende woning is gelegen in het deelgebied 'Ouddorp'.

Huidig ruimtelijke karakteristiek

De structuur van Ouddorp lijkt logisch in elkaar te steken. De Kerkweg ligt evenwijdig aan de Maasoever en verbindt Beesel met Rijkel. Ook in noordelijke richting volgt de weg de Maasoever. Vanaf de weg zijn de hoogteverschillen in het landschap goed te ervaren; aan de zijde van de Maas is duidelijk te zien dat de weg een hoge oever volgt. De bebouwing in Ouddorp bestaat, naast het kerkhof en de pastorie, voornamelijk uit boerderij van het langgeveltype uit het begin van de twintigste eeuw. De boerderijen hebben streekeigen kenmerken, zoals siermetselwerk, zadeldak, geringe overstek en donkerkleurige pannen.

Bebouwingsbeeld Ouddorp

Opvallend in het bebouwingsbeeld in Ouddorp is het aantal langgevelboerderijen, gebouwd met donkere baksteen en een zadeldak bedekt met grijze muldenpannen. Een aantal gebouwen heeft rode muldenpannen. Deze pannen werden tussen 1850 en 1950 gebakken in Reuverse en Tegelse pannenbakkerijen. Veel bebouwing staat met de nokrichting evenwijdig aan de weg, zoals van toepassing op de woning van onderhavige ontwikkeling. Haaks geplaatste bebouwing komt ook voor. De pastorie vormt met haar schilddak een uitzondering in het bebouwingsbeeld.

Nadere typering te beschermen waarden

Als hulpmiddel bij de vertaalslag naar een verder ruimtelijk (kwaliteits)beleid zijn in de toelichting de te beschermen waarden nog eens nader getypeerd en uitgeschreven. In de toelichting is een onderscheid gemaakt tussen de 'stedenbouwkundige structuur' en het 'bebouwingsbeeld'.

⁴ Gelders Genootschap, Toelichting beschermd dorpsgezicht, januari 2009

Stedenbouwkundige structuur

In Ouddorp zijn enkele aspecten in de structuur die dienen te worden beschermd:

- De ligging van Ouddorp langs de Maas.
- De ligging van de (vis)markt tegenover het oude kerkhof in Ouddorp.
- De oude linde op de markt en de oude linde en kastanjeboom op de hoek van de Kerkstraat en de Huilbeekweg.
- De ligging van het Kerkpad tussen de kern van Beesel en Ouddorp en de daarlangs gelegen beplanting.
- De onverharde landwegen ten noorden van Ouddorp, Ouddorp en de Huilbeekweg.
- De groene met gras begroeide driehoeken op de splitsing van de onverharde landwegen Ouddorp, Ohe Broekerveldweg en Huilbeekweg.
- Het zicht op de oude pastorie ('Aaj Weem') over de open weide op de hoek Kerkweg-Kerkstraat.

Bebouwingsbeeld

Naast de structurele aspecten is ook het te beschermen bebouwingsbeeld van belang:

- De voormalige pastorie aan Ouddorp 8 uit 1770 (gemeentelijk monument).
- Kerkhof Ouddorp met muur uit 1697 (gemeentelijk monument).
- Diverse langgevelboerderijen in Ouddorp nr 2 uit 1930, 20 uit 1858 (gemeentelijke monumenten).

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging, de renovatie van de bestaande woning en de sloop van de voormalige agrarische opstallen. Zodoende wordt er niets veranderd aan de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur. Daarnaast betreft de ontwikkeling, aan de Ouddorp 24, ook geen te beschermen bebouwing conform de 'Toelichting beschermd dorpsgezicht'. Daarnaast betreft onderhavige ontwikkeling de renovatie van de woning. Zodoende is er enkel sprake van een verbetering en opwaardering van de bebouwing en het straatbeeld.

Advisering monumentencommissie

Met betrekking tot onderhavig initiatief waarbij onder andere het voornemen bestaat om de voormalige agrarische opstallen te slopen is advies ingewonnen bij de monumentencommissie van de gemeente Beesel. De commissie heeft onderzocht of de opstallen gesloopt kunnen worden en of de sloop geen nadelige gevolgen heeft voor het beschermd dorpsgezicht. De commissie concludeert als volgt:

"De locatie ligt binnen het beschermd dorpsgezicht Beesel, Op basis van de planregels van de bestemming 'Beschermd dorpsgezicht' is het verboden zonder een omgevingsvergunning gebouwen en andere bouwwerken te slopen die ouder zijn dan 50 jaar. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend na advies van de gemeentelijke Monumentencommissie. De sloop mag geen onevenredige schade toebrengen aan de cultuurhistorische, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-) architectonische waarden van het beschermd dorpsgezicht. In 1921 was er een grote brand in Ouddorp. De boerderij waarvan deze bijgebouwen deel uitmaken is toen ook grotendeels afgebrand. De boerderij die toen nog dwars op de weg lag kreeg toen een nieuwe oriëntatie parallel aan de weg.

Stallen dragen weliswaar bij aan de agrarische sfeer van het gebied, maar gezien de staat van de gebouwen en de gebruikte materialen en het feit dat al is ingestemd met de wijziging naar een burgerwoning door de gemeente, vindt de commissie dat er ruimte is om de sloop zoals gevraagd toe te laten en brengt deze geen onevenredige schade toe aan het beschermd dorpsgezicht. De commissie geeft een positief advies af over het verzoek.”

Conclusie

Binnen het plangebied bestaan er geen belemmeringen in relatie tot cultuurhistorie of archeologie.

4.4 Ecologie

Beleidskader

De Wet natuurbeheer bevat het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en soorten. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt in overeenstemming zijn met de Wnb. De provincie is bevoegd gezag voor soortenbeschermingsbepalingen en gebiedsbeschermingsbepalingen uit deze wet. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden ten opzichte van deze gebieden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking. Dit betekent dat ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied.

De nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Swalmdal', 'Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg' en 'Leudal' bevinden zich respectievelijk op circa 1,8 kilometer ten zuiden, 4,1 kilometer ten zuidoosten en 4,4 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de sloop van bestaande stallen en de renovatie van het woonhuis betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied berekend⁵.

Gelet op het planvoornemen, waarbij sprake is van de renovatie van de woning en de sloop van de stallen, verbeterd het feitelijke gebruik ten opzichte van de huidige situatie. Aangezien er ter plaatse van de locatie reeds een woning is gelegen en het gebruik daarvan niet verandert en door de sloop van de stallen het agrarische gebruik verdwijnt, is onderhavige ontwikkeling voor wat betreft het gebruik niet bezwaarlijk. Derhalve wordt het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase niet noodzakelijk geacht. Zodoende is enkel een berekening voor de aanlegfase uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat bij de aanlegfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in bijlage 4 opgenomen onderzoeksrapportage.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden of als deze effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Toetsing

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de zilvergroene natuurzone en de bronsgroene landschapszone. Het bouwvlak, wat de boerderij en de agrarische bijgebouwen betreft, valt buiten zowel de zilvergroene natuurzone als de bronsgroene landschapszone. De weidegronden in het westen van

⁵ BRO, Aerijsnotitie Ouddorp 24, Projectnr. P03150, d.d. 29 oktober 2020.

het plangebied vallen gedeeltelijk binnen de zilvergroene natuurzone. Binnen voorgenomen plannen zullen dit weidegronden behouden blijven, en zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van de zilvergroene natuurzone niet worden aangetast. Het zuiden van het plangebied valt binnen de bronsgroene landschapszone. Hier is enig reliëf aanwezig in de vorm van een oude dijk, waarop de Ouddorp is gelegen. Dit reliëf zal behouden blijven binnen de voorgenomen landschappelijke inpassing. Hier wordt een hoogstamboomgaard aangelegd, wat bijdraagt aan de landschappelijke waarden. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor vervolgonderzoek in het kader van het NNN dan ook niet noodzakelijk geacht wordt.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing

Om de (potentieel) aanwezige soorten in beeld te brengen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.⁶ Deze quickscan is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Uit de quickscan volgt dat potentieel de navolgende beschermde soorten in het plangebied aanwezig kunnen zijn: de huismus.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de renovatie van de boerderij zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

⁶ BRO, Quickscan flora en fauna 'Ouddorp 24' te Beesel, Projectnr. P03150, d.d. 13 november 2020.

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Uit nadere beoordeling is gebleken dat de aangetroffen huismus aanwezig is ter plaatse van de bestaande woning. De woning zal niet gesloopt worden, enkel gerenoveerd. De werkzaamheden mogen de huismus echter niet verstoren. Derhalve is het noodzakelijk om een vervolgonderzoek uit te laten voeren. Uit nader onderzoek dient te blijken op welke wijze de werkzaamheden concreet uitgevoerd gaan worden.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Aangezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Ecologie totaal

Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Mochten beschermde soorten aanwezig zijn, dan kan gelet op de voorwaardelijke verplichting pas met de werkzaamheden (verbouwen en/of slopen) worden gestart indien dit in voldoende mate is onderzocht en eventuele mitigerende maatregelen zijn genomen.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De beoogde ontwikkeling betreft enkel de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Hierbij worden de agrarische opstallen gesloopt en het woonhuis gerenoveerd. Qua verkeersgeneratie zal er een vermindering plaatsvinden. Omdat de agrarische bedrijvigheid stop is gezet komt de bijbehorende verkeersgeneratie te vervallen. Ten opzichte van de verkeersgeneratie behorende bij de woning zal er niets veranderen omdat er enkel sprake is van een omzetting. Het woonhuis blijft gehandhaafd, zodoende ook de verkeersgeneratie.

Parkeren

Het uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij bouwplannen of plannen voor een gewijzigd gebruik van gebouwen, die leiden tot een vergroting van de parkeervraag, wordt voorzien in parkeerruimte op eigen terrein. Op deze manier wil de gemeente Beesel de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de gemeente bevorderen.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een gewijzigd gebruik van de bestaande bebouwing. Zoals reeds beschreven wordt de agrarische bebouwing gesloopt en blijft het woonhuis gehandhaafd. Derhalve is er geen sprake van een toename van de bebouwing of een gewijzigd gebruik van de woning. Daarbij zal het parkeren op eigen terrein worden opgelost.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan heeft een looptijd van 2016 tot en met 2021. Dit plan is, vooruitlopend op de fusie die in 2017 heeft plaatsgevonden tot Waterschap Limburg, een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

De brochure van de Limburgse waterbeheerders bevat de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Structuurvisie Beesel

De gemeente Beesel zet maximaal in op het afkoppelen van hemelwater volgens de volgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Daarnaast is als gevolg van klimaatverandering een robuustere inrichting van het watersysteem noodzakelijk.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Op basis van het POL2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone.

Oppervlaktewater

In het plangebied en de directe omgeving is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. Wat betreft hemelwater streven het Waterschap Limburg en de gemeente Beesel ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen de planlocatie te verwerken.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in nieuwbouw of herstructurering. Bij de renovatie van de woning zal wel rekening worden gehouden met de afkoppeling van het water. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een ondergrondse grindkoffer gerealiseerd voor de opvang van hemelwater.

Conclusie

Als gevolg van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

Het voorliggende initiatief betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning. In de bestaande situatie is ter plaatse 1 agrarische bedrijfswoning met diverse bijgebouwen gelegen. Deze bestaande woning wordt gerenoveerd en bestaande opstallen worden gesloopt.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*” De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie⁷ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is geen sprake van een toename van wooneenheden. Er is enkel sprake van de renovatie van een bestaande woning. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

⁷ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft géén bindende werking en maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Deze heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse regels artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Verder is aangesloten bij de systematiek van de geldende bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' van de gemeente Beesel.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De planlocatie is deels bestemd als 'Wonen' en deels bestemd als 'Agrarisch - Onbebouwd'. Binnen de gehele bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen dat het volledige bestemmingsgebied betreft.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemming nader toegelicht.

'Agrarisch – onbebouwd'

De voor 'Agrarisch – onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere duurzaam agrarisch grondgebruik, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid, webwinkels, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen ten dienste van de woning, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke inpassing.

'Waarde - Archeologie 1'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

'Waarde – Beschermde dorpsgezicht'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundige beeld, voor zover die bepaald worden door: a de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen; b de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen; c de landschappelijk inpassing van de gebouwen. Voor het bouwen en gebruiken van de gronden zijn specifieke hoofdlijnen bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden ter bescherming van het beschermde dorpsgezicht. Tevens is er een regeling opgenomen dat voor bepaalde werkzaamheden en het slopen van bouwwerken een specifieke omgevingsvergunning nodig is.

'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor riviergebonden activiteiten en het waarborgen van een veilige afvoer van en berging van rivierwater, voor de waterhuishouding, voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit. Op deze gronden mag in beginsel niet worden gebouwd. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het waterbergend en stroomvoerend vermogen van het gebied kan, mits Rijkswaterstaat gehoord is, worden afgeweken van het bouwverbod.

'Waterstaat – Waterbergingsgebied'

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere bestemmingen mede bestemd voor een waterbergende functie. Op deze gronden mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden wel van deze bepaling afwijken.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is beschreven wat in ieder geval verstaan dient te worden als strijdig gebruikt, en zijn enkele afwijkmogelijkheden daarvan gegeven. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te voorkomen dat door sloop en/of bouwwerkzaamheden natuurwaarden aangetast worden.

Algemene afwijkingsregels

Middels de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van geringe afwijkingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling geeft aan burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid om kleine wijzigingen aan te brengen het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten een verwijzing naar andere wettelijke regelingen en bevatten een regeling omtrent het parkeren.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

De toepassing van de Grexwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Aangezien dit initiatief ziet op de bestemmingswijziging en de renovatie van een bestaande woning is hier geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor geen verplichting geldt tot kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleggen burgemeester en wethouders met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vraagt de gemeente aan de relevante besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraak

Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf 17 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze op het plan in te dienen.

Gedurende deze termijn is d.d. 9 juli 2021 door Rijkswaterstaat een ambtelijke reactie afgegeven met het verzoek om het volgende op te nemen in de plantoelichting:

1. Op 24 juni 2021 is een aanvullende melding in het kader van de Waterwet ingediend. De beoordeling hiervan dient te worden toegevoegd aan de plantoelichting.
2. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Recent is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

De ambtelijke reactie van Rijkswaterstaat is verwerkt in paragraaf 2.2 van deze toelichting en de reactie van Rijkswaterstaat inclusief de daarbij behorende bijlage zijn respectievelijk als bijlage 6 en 7 toegevoegd aan deze plantoelichting.

7. PROCEDURE

7.1 Procedure

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

