

TAM Omgevingsplan

Pastoor Vranckenlaan 70 te Reuver

Motivatie

Vastgesteld

NL.IMRO.0889.OPPVranckenlaan70-VA01

TAM Omgevingsplan

Pastoor Vranckenlaan 70 te Reuver
Gemeente Beesel

In opdracht van

IMRO-IDN : NL.IMRO.0889.OPPVranckenlaan70-VA01
Projectnummer : P2024.OREU.001
Opdrachtgever : ...
Opsteller : ing. E. van Dijk
Status : vastgesteld
Datum : 28 oktober 2025 (herzien 13 oktober 2025)

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	10
2	PROJECTPROFIEL	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beoogde locatie	12
2.3	Het voornemen	13
3	RUIMTELIJK BELEID	14
3.1	Europees- en Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Besluit kwaliteit leefomgeving	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie	18
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
3.4.1	Structuurvisie Beesel	23
4	Beoordeling deelaspecten fysieke leefomgeving	26
4.1	Ladder duurzame verstedelijking	26
4.2	Milieu	27
4.2.1	Milieueffect beoordeling	27

4.2.2	Bodem	28
4.2.3	Geluid	30
4.2.4	Luchtkwaliteit.....	31
4.2.5	Bedrijven en Milieuzonering	34
4.3	Externe veiligheid.....	36
4.4	Waterhuishouding	40
4.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	40
4.5.1	Archeologie.....	41
4.5.2	Cultuurhistorie.....	42
4.6	Natuur	42
4.6.1	Flora en fauna.....	42
4.6.2	Natura2000	43
4.7	Ontsluiting en parkeren	43
4.8	Gezondheid	44
4.8.1	Wettelijk kader.....	44
4.8.2	Toetsing	44
4.9	Duurzaamheid	47
5	UITVOERBAARHEID.....	49
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
5.2.1	Participatie.....	50
5.2.2	Zienswijzenprocedure.....	51
	Bijlagen	52

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie gelegen aan de Pastoor Vranckenlaan 70 te Reuver de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in een burgerwoning. Momenteel heeft het betreffende perceel nog de functie bedrijf, deze dient daarvoor te worden gewijzigd in de functie wonen.

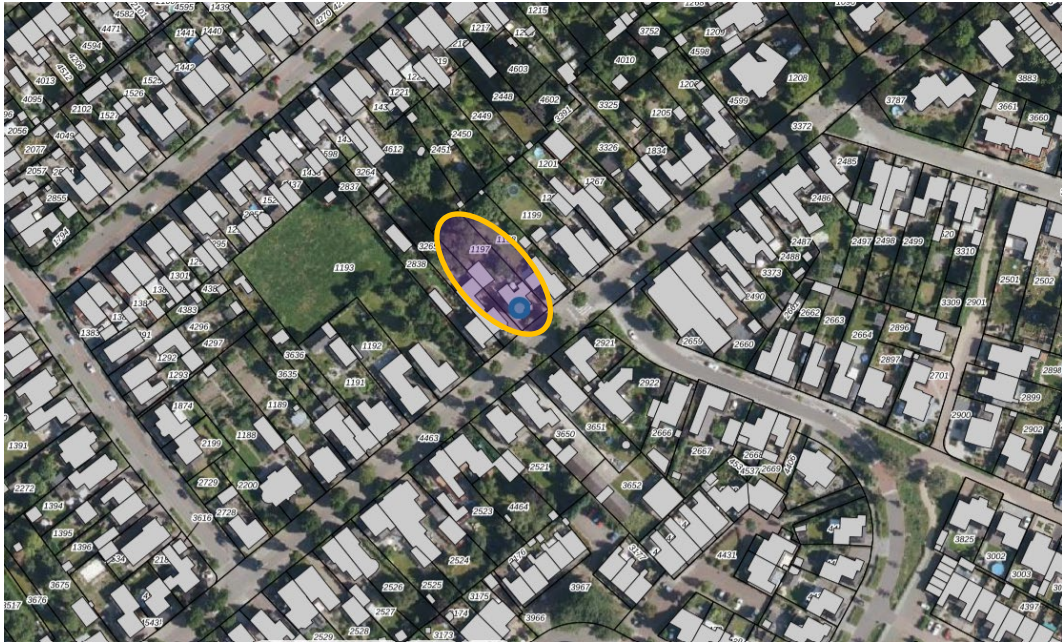
Initiatiefnemer is voornemens deze wijziging te doorlopen met een wijziging van het omgevingsplan.

Dit TAM Omgevingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actuele juridische-planologisch kader, waarbinnen de beoogde burgerbewoning en het gebruik van de gronden voor de beoogde functie mogelijk worden gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen Reuver (gemeente Beesel). Het plangebied is gelegen nabij het centrum van de kern Reuver aan de doorgaande weg richting Beesel. Ten oosten van het plangebied zijn op een afstand van ca. 290 meter zowel de Rijksweg (provinciale weg N271) gelegen als de spoorlijn Roermond – Venlo.

Het gebied kenmerkt zich met name door de woonfunctie die het heeft.



1.3 Omgevingsplan

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet zijn alle op 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen (en alle bestemmingsplannen die nog in procedure zijn en die straks nog onherroepelijk worden) van rechtswege één omgevingsplan geworden. De regels zelf zijn dus niet gewijzigd, maar formeel bestaan bestemmingsplannen niet meer.

Het omgevingsplan is in te zien via Regels op de kaart in het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl). Hier vindt je de van rechtswege in het omgevingsplan opgegangene bestemmingsplannen en de vanuit de wet gekregen 'bruidsschat'. Dat zijn de bouw- en milieuregels die voorheen landelijk golden, maar die het Rijk voortaan over laat aan de gemeente.

Volgens het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn op het plangebied de volgende bestemmingsplannen van toepassing, namelijk:

Bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' (vastgesteld op 20 juni 2016); en
Bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' (vastgesteld op 16 december
2019).

Bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel'

Het bestemmingsplan 'Bebouwde gebieden Beesel' is op 20 juni 2016 vastgesteld.

In de figuur hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met de
bijbehorende functies.



Het plangebied kent de enkelbestemming “Bedrijf” met deels een bouwvlak en de
dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”.

Binnen de functie “Bedrijf” is het toegestaan de gronden te gebruiken voor:

- a. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten ([Bijlage 1](#));
- b. ondergeschikte detailhandel in goederen of producten die in directe relatie staan met de aard van het bedrijf;
- c. ~~een verkooppunt voor motorbrandstoffen met vulpunt lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';~~
- d. ~~een gezondheidstrainingscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - gezondheidstrainingscentrum';~~
- e. ~~een composteerbedrijf en groothandel in akkerbouwproducten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - composteerbedrijf en groothandel in akkerbouwproducten';~~
- f. ~~uitsluitend een grondwal met afschermende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal';~~
- g. bedrijfswoningen;
- h. ~~wonen in woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';~~
- i. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijvigheid;
- j. webwinkels;
- k. opslag en uitstalling;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. wegen en paden;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het wonen op het perceel is alleen toegestaan als bedrijfswoning. Burgerbewoning is niet rechtstreeks toegestaan. Wel geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.5 de bestemming “Bedrijf” te wijzigen in de bestemming “Wonen”, onder de volgende voorwaarden:

- a. de regels in [Artikel 24](#) van toepassing zijn;
- b. het stedenbouwkundige inpasbaar is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. aangetoond is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

e.de wijziging past binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) of de regionale structuurvisie wonen en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Aangezien het hier alleen een wijziging van het gebruik betreft zonder dat de grond geroerd wordt, zijn de bepalingen behorende bij deze dubbelbestemming niet van toepassing.

Gezien bovenstaande betekent het dat voorliggend plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan “Bebouwde gebieden”.

In het bestemmingsplan “Bebouwde gebieden, veegplan 2019” is het met name relevant dat voor de onderhavige locatie de planregels zijn aangepast, maar deze aanpassing heeft geen betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied en het voornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het voornemen getoetst aan het beleid van de verschillende overheidslagen. Daarna wordt het voornemen in hoofdstuk 4 getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

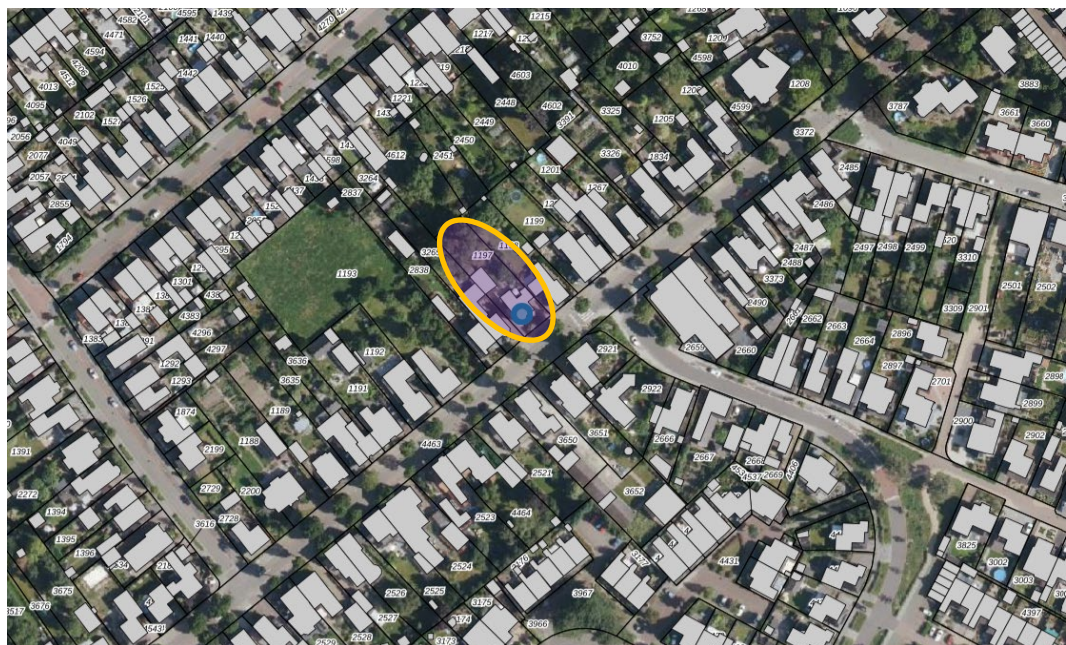
2 PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk wordt kort een beschrijving geschetst van de projectlocatie en het voornemen.

2.1 Huidige situatie

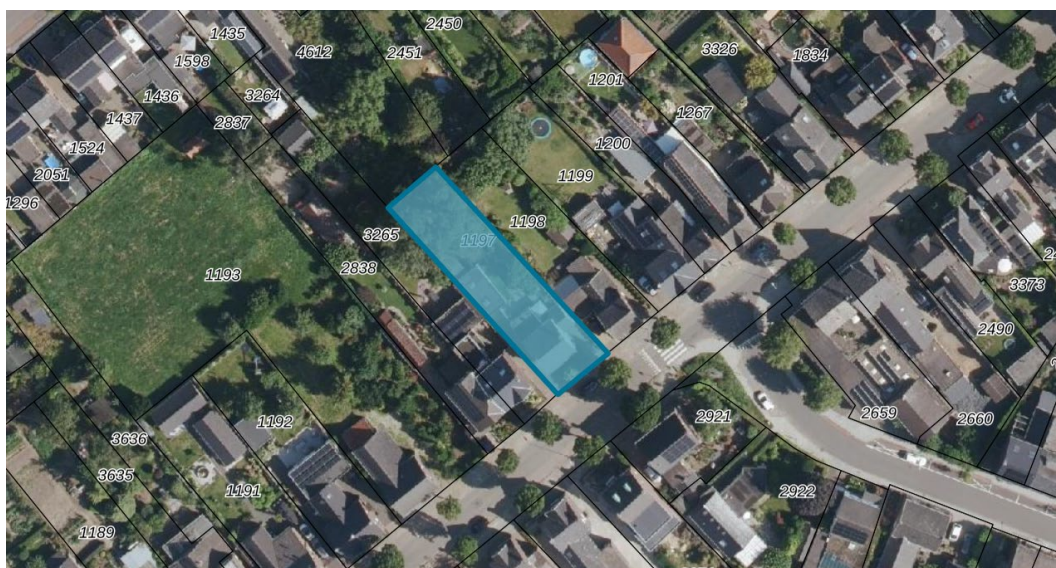
Het plangebied is gelegen binnen Reuver (gemeente Beesel). Het plangebied is gelegen nabij het centrum van de kern Reuver aan de doorgaande weg richting Beesel. Ten oosten van het plangebied zijn op een afstand van ca. 290 meter zowel de Rijksweg (provinciale weg N271) gelegen als de spoorlijn Roermond – Venlo.

Het gebied kenmerkt zich met name door de woonfunctie die het heeft.



2.2 Beoogde locatie

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Beesel, sectie B, nummers 1197. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 655 m².



2.3 Het voornemen

Initiatiefnemer heeft de bedrijfsactiviteiten (schilder aan huis) aan de Pastoor Vranckenlaan 70 beëindigd en wenst op de locatie de aanwezige bedrijfsfunctie te wijzigen naar een woonfunctie.

Er vinden derhalve geen bouwactiviteiten plaats. Hoewel het gehele perceel de functie "Bedrijf" heeft, is alleen het huidige bijgebouw in gebruik geweest voor de opslag van verfmaterialen.

De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten hebben immers altijd op locatie plaatsgevonden.



3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleid voor de plangebied beschreven.

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar

maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;

- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes, die in de toelichting van de NOVI zijn vertaald naar 21 Nationale belangen. Gezien de aard van dit project zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving (belang 1);
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit (belang 2);
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften (belang 5).

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 5 is de onderbouwing terug te vinden in paragraaf 4.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken. Op deze plek volstaat de conclusie dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die aansluit op de woningbehoeften.

Ten aanzien van nationaal belang 1 en 2 kan worden opgemerkt dat in Hoofdstuk 4 het project aan de hand van de relevante aspecten in de fysieke leefomgeving is gemotiveerd. Op deze plek volstaat de conclusie dat met het project sprake is van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder relevant voor dit plan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit plan onbelangrijk thema betrekking hebben.

Conclusie

Het plan past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij de besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. In het Bkl staan dan ook regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

In het Bkl staan instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De instructieregels gaan over:

- waarborgen van de veiligheid
- beschermen van de waterbelangen
- beschermen van de gezondheid en van het milieu
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed
- behoud van ruimte voor toekomstige functies
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Toetsing

Met behulp van de digitale voorziening 'Regels op de kaart' (Omgevingsloket) is voor het plangebied bepaald welke gebiedsgerichte instructieregels uit het Bkl voor dit project relevant zijn. Uit raadpleging ¹van 'Regels op de kaart' blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren. Het Bkl stelt binnen dergelijke gebieden regels aan maximale bouwhoogten van windturbines om verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

Dit project voorziet niet in windturbines en gelet op de bouwhoogten die mogelijk worden gemaakt vormt dit project geen belemmering voor de werking van het nabijgelegen radarstation.

Voor zover thematische instructieregels uit het Bkl van belang zijn voor dit project, vindt een afweging van deze instructieregel plaats in Hoofdstuk 4 van deze motivering.

Overige instructieregels uit het Bkl zijn minder relevant voor dit project, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een voor dit project onbelangrijk thema betrekking hebben.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan op het besluit kwaliteit leefomgeving.

1. ¹ <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn-nl-act-mnre1034-2018-bwbr0041313-6/plekinfo?regelsandere=regels&locatie-stelsel=RD&locatie-x=202862&locatie-y=366091&bestuurslaag=rijk&session=22bb0233-d499-4aaf-8eda-95fed3e37b7e>

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Limburg is sinds eind 2021 in werking. De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt.

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Het maken van afwegingen wordt gedaan op basis van onderstaande Limburgse principes:

- Streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Meer stad, meer land;
- Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden; boven- én ondergronds.

Wonen

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjecturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er worden derhalve geen extra woningen toegevoegd, maar er wordt wel een knelpunt (bedrijfslocatie) gesaneerd, waardoor een verbetering ontstaat van de leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In de Omgevingsverordening Limburg staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van de provincie juridische binding te geven.

Bij het opstellen van deze omgevingsverordening is aandacht besteed aan het in de Omgevingswet geformuleerde subsidiariteitsbeginsel (art. 2.3 Ow). Dit houdt kort gezegd in dat de bevoegdheden uit de Omgevingswet op een zo laag mogelijk decentraal niveau worden uitgeoefend: primair door de gemeenten. De provincie stelt zich daarom terughoudend op bij het opstellen van direct werkende regels in de Omgevingsverordening en kiest bij voorkeur voor het regelen van onderwerpen door middel van instructieregels aan gemeenten.

In de Omgevingsverordening Limburg zijn instructieregels opgenomen voor het realiseren van woningen.

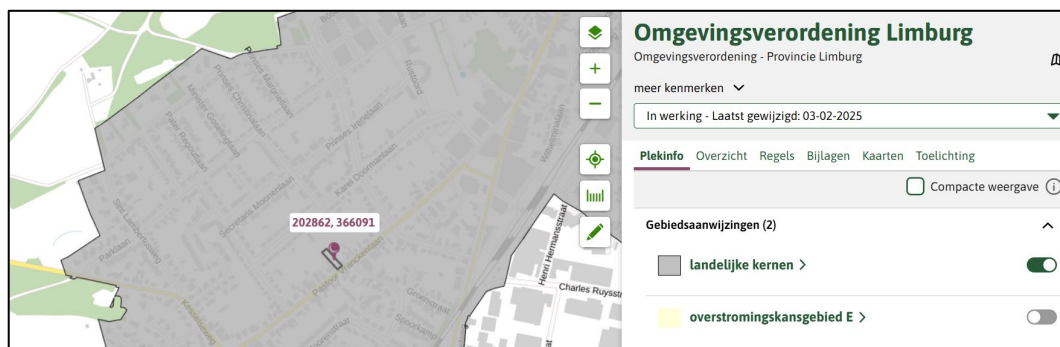
Artikel 12.1 Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
- realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' in de regio Noord-Limburg. Voor de beoogde woningbouw dient het plan getoetst te worden aan de instructieregels uit artikel 12.1.



Feitelijk betreft het niet om de toevoeging van een nieuwe woning, maar om de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er is derhalve geen sprake van het realiseren van een of meerdere woningen, daar de woning al aanwezig is.

Het realiseren van woningen binnen stedelijk gebied voldoet aan de instructieregels van de Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Beesel heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 23 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is het resultaat van de herijking van de regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg van 20 april 2016. Met deze nieuwe visie wordt recht gedaan aan de huidige regionale opgaven binnen het beleidsveld wonen.

Samenvattend zijn de belangrijkste opgaven:

1. Mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad

Bestaande woningvoorraad, maar deels ook de planvoorraad sluiten onvoldoende aan op de demografische samenstelling en ontwikkeling van onze huishoudens. Er ligt dus vooral een kwalitatieve uitdaging om voorraad (inclusief plannen) en de huishoudensontwikkeling op elkaar aan te laten sluiten. Dit kan door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door in het nieuwbouwprogramma te sturen op ontbrekende segmenten of toekomstbestendige segmenten.

2. Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven op de woningmarkt

Steeds meer verschillende doelgroepen dienen een plek te krijgen op de woningmarkt en maatschappij (zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt), internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen, en ook woonwagengebouwen). Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector, de druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen.

Feitelijk betreft het niet om de toevoeging van een nieuwe woning, maar om de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er is derhalve geen sprake van het realiseren van een of meerdere woningen, daar de woning al aanwezig is.

Hiermee is het voornemen passend binnen bovenstaande gestelde koersen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Beesel

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

Beleid

In Reuver richt de woningbouw zich vooral op de realisatie van seniorenwoningen, maar ook op andere doelgroepen. 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 dorpse 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.

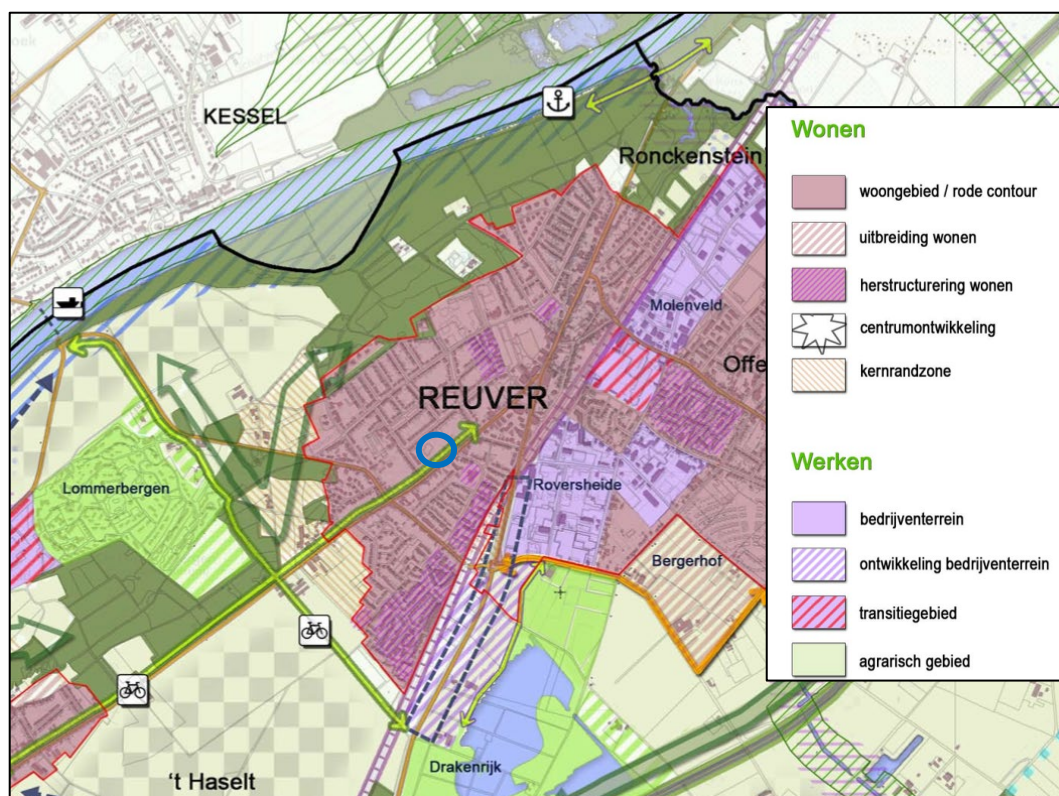
Op het gebied van wonen schrijft de structuurvisie voor dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Kwaliteit van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorpse karakter worden gehandhaafd. In de structuurvisie worden de volgende trends onderscheiden:

- Huishoudens worden kleiner qua omvang.
- Seniorenmarkt groeit door vergrijzing.
- Duurzaamheid en differentiatie.
- Levensloopbestendig bouwen.
- Toenemende wens om in het buitengebied te wonen.
- Hittebestendig bouwen.
- Meer groen in stad.
- Ontwikkelen van beweegvriendelijke omgeving, autogebruik ontmoedigen.
- Zoveel mogelijk zelfvoorzienend op energie en water.
- Aansluiten op technische en biologische kringlopen in zowel de bouw- als gebruiksfase.

Toetsing

Conform de Structuurvisiekaart Beesel (onderstaande uitsnede van de kaart) is het plangebied gelegen binnen het gebied dat is aangewezen als woongebied / rode contour'. Het planvoornemen betreft een herstructurering / functiewijziging van een bedrijfslocatie. Het betreft de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning. De locatie is gelegen in nabijheid van de voorzieningen van Reuver.

De ontwikkeling is daarmee passend binnen de structuurvisie.



Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023-2033

De huidige woningmarkt is dynamischer dan ooit. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen staat in heel Nederland onder druk. Ook in de gemeente Beesel. Daarnaast verandert ook de demografische samenstelling van de inwoners en huishoudens binnen de gemeente. Ook beleidswijzigingen op landelijk niveau hebben invloed op de woningmarkt. Daardoor sluit de bestaande woningvoorraad zowel kwalitatief als kwantitatief niet altijd goed aan op de toekomstige woon- en zorgwensen van de inwoners.

De gemeente Beesel brengt met de woonzorgvisie sturing aan het woon- en zorgvraagstuk. In de visie worden hoofdlijnen geschetst waar de gemeente Beesel naartoe wil werken in de komende jaren, met daarbij de lange termijn in gedachten houdend.

De gemeente Beesel voorziet in goed wonen voor jong en oud binnen de gemeente. Hierbij wordt de realisatie van woonwensen en woonbehoeften van de inwoners zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk gemaakt. Het grootste deel van de woningen voor de toekomst staan er al. Deze dienen nog duurzaam en levensloopbestendig te worden gemaakt. De bestaande woningvoorraad en woonomgeving verdienen daarom grote aandacht. Daarnaast wil men sterke schouders aantrekken om de draagkracht in de gemeente Beesel te vergroten. De gemeente heeft de ambitie om 500 woningen te bouwen. Er worden 330 woningen voorzien die worden gebouwd voor onze eigen inwoners en migratie. Deze woningen moeten levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden. Aanvullend wordt ingezet op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. Hiermee wordt ingezet op een meer gevarieerd woning aanbod en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières. Nieuwbouw moet voorzien in een kwalitatieve behoefte en daadwerkelijk een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw dient doorstroming in de woningmarkt te faciliteren. In de doorstroming van oudere huishoudens die een woning achterlaten en de verhuisbeweging die dit op gang zet zien we kansen voor de starters op de woningmarkt.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het transformeren van een (voormalige) bedrijfswoning in een burgerwoning en voorziet daarmee in een bijdrage aan de ambities van de woonzorgvisie 2023-2033.

4 Beoordeling deelaspecten fysieke leefomgeving

Ten behoeve van de onderbouwing dient te worden aangetoond dat verschillende omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Beoordeling

Onderhavig initiatief behelst het wijzigen van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning.

Waarbij sprake is van het omzetten van een bestaande woning, er wordt feitelijk geen woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Daarnaast treedt er geen leegstand op, omdat sprake is van een herstructurering van een bestaand bedrijf. Er is derhalve géén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het project is gelet op de geldende jurisprudentie niet voldoende substantieel.

4.2 Milieu

4.2.1 Milieueffect beoordeling

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Ow en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Ow. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Ow een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Ow de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een planontwikkeling met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r.

De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn:

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect

Toetsing

1. Het project heeft betrekking op het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hierbij zijn geen milieubedreigende activiteiten voorzien waarbij verontreiniging, uitstoot en/of afvalstoffen aan de orde zijn.
2. De ontwikkeling vindt plaats in de kern Reuver aan de Pastoor Vranckenlaan 70. De aard van de activiteiten zijn niet bijzonder te noemen waarbij het toekomstig gebruik milieutechnisch geen risico's oplevert. In de directe omgeving van de locatie zijn geen natuurwaarden of beschermde natuurgebieden aanwezig.
3. De potentiële effecten op en van de omgeving zijn in deze motivering beschreven. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van nadelige significante effecten voor het milieu en/of natuur.

4.2.3 Conclusie

Uit de informatie in de voornoemde vormvrije mer-beoordeling blijkt het doorlopen van een mer-procedure niet noodzakelijk is.

4.2.2 Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Door HMB B.V. is een historisch bodemonderzoek ²(NEN 5725) uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van onderhavige locatie.

De conclusie van het onderzoek is naar het inzicht van HMB dat er geen vervolgonderzoek nodig is. De gemeente kaart de verfopslag aan als een activiteit waardoor mogelijk bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Echter, tijdens de locatie-inspectie die is uitgevoerd bleek dat de opslagplaats voorzien is van een betonvloer. Derhalve lijkt het onwaarschijnlijk dat er als gevolg van de verfopslag ter plaatse bodemverontreinigingen zijn ontstaan.

Uit beide onderzoeken blijkt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

2. ² Historisch bodemonderzoek Pastoor Vranckenlaan 70 te Reuver (25211001H), HMB B.V. te Maasbree, 14 maart 20252

4.2.3 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5. 78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

Geluid door activiteiten

Artikel 5. 1. 4. 2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

Wegverkeerslawaaï

De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidsaandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17. 5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluidsaandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	Aandachtsgebied (m)
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van ≤ 30 km/u	100
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid > 30 km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200
en weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, de bestaande woning wordt functioneel gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning (artikel 5. 78r Bkl). Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5. 1. 4. 1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO)₂ en fijn stof (PM 2,5 en PM10) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de

navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO) ₂	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM) ₁₀	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM) _{2,5}	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 8,1 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 14,3 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 9,7 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen, het betreft slechts een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing waarbij het gebruik in beide situaties wonen betreft. Aannemelijk is dan ook dat het initiatief NIBM-invloed heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.51 Bkl. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.5 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in 2022 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022' (naar verwachting komt er Q1 2024 een geactualiseerde versie van de uitgave). Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen), deze aspecten zijn beoordeeld op basis van zones (in afwijking tot de voorgaande afstanden). Voor elke zone geldt een bepaalde afstand waarbinnen mogelijk hinder aan de orde is.

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als 'Rustige woonwijk'. Derhalve kunnen de zones niet worden verlaagd.

De woonfunctie betreft een functie welke geen milieuhinder veroorzaakt voor de omgeving. Wel kan de opnieuw te bestemmen woning milieuhinder ondervinden van functies gelegen in de omgeving. Ter plaatse van het plangebied dient daarom aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende milieubelastende functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende zone voor geur en geluid. In de directe omgeving (straal van 150 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies.

Adres	Functie omgevingsplan	Soort bedrijf	Aan te houden afstand	Afstand tot plangebied
Pastoor Vranckenlaan 37 en 37a	Bedrijf (wonen) Gemengd - 2	Catering bedrijf / kookstudio	Categorie 2 – 30 meter	37 meter
Pastoor Vranckenlaan 47	Dienstverlening	kapsalon	Categorie 1 – 10 meter	30 meter
Pastoor Vranckenlaan 53	Gemengd - 2	Fietsenwinkel (verkocht)	Categorie 1 – 10 meter	70 meter

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is géén hindercontour die het plangebied overlapt. Aan alle richtafstanden kan worden voldaan.

Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de functiewijziging, er is in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat, aannemelijk is dat in het kader van de Omgevingswet er ook sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging omdat de woning reeds een bestaande woning betreft, waarmee omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden bij eventuele ontwikkelingen.

4.3 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn 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.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5. 1. 2 Bkl. De paragrafen 5. 1. 2. 2 tot en met 5. 1. 2. 6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor); Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5. 6 tot en met artikel 5. 11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5. 7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5. 11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico (GR)

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5. 12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5. 14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4. 90 tot en met 4. 96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5. 14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.



Inventarisatie risicobronnen

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden zich in de wijde omgeving met uitzondering van onderstaande vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor geen risicovolle activiteiten. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen een beschermingszone van mogelijke omliggende risicovolle activiteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Op circa 280 meter afstand is een spoor aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zie bovenstaand figuur. Het plangebied bevindt zich niet in een PR-contour van een van het spoor. Het meest zuidelijk gedeelte van het plangebied ligt wel in het gifwolkaandachtsgebied van het spoor. In dit gedeelte van het plangebied zijn geen nieuwe kwetsbare gebouwen beoogd daar het hier een reeds bestaand kwetsbaar gebouw betreft. Een afweging van het groepsrisico is daarom niet nodig.

Conclusie

Onderhavige situatie betreft het omzetten van een bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning. Het aantal personen neemt niet toe. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Waterhuishouding

Het initiatief heeft betrekking de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Het initiatief heeft dan ook betrekking op een bestaande woning en is daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Concluderend kan gesteld worden dat door de bestemmingswijziging geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5. 1. 5. 5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5. 130 Bkl genoemde beginselen.

4.5.1 Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie zijn de archeologische verwachtingswaarden uit het archeologiebeleid vertaald in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarden. Dit betekent dat bij een bodemingreep waarbij de bodem dieper dan 40 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt. Dit is tevens geborgd met de vigerende dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”.

Conclusie

Op de locatie vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging. Om de archeologische waarden voor de toekomst te borgen, blijft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” behouden voor deze locatie. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.5.2 Cultuurhistorie

Er zijn nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.6 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden. De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

4.6.1 Flora en fauna

Op de locatie vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging. Derhalve worden er geen nadelige effecten verwacht op eventueel voorkomende flora en fauna en is er een onderzoek niet noodzakelijk.

4.6.2 Natura2000

Als er sprake is van een ligging in Natura 2000-gebied geldt artikel 8.74b uit het Bkl. Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied in Nederland betreft Swalmdal op circa 5,1 kilometer. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De dichtstbijzijnde onderdelen van Natuurnetwerk Nederland bevinden zich op circa 150 meter.

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op NNN en Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Gezien de afstanden tot zowel het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied als het Natuurnetwerk Nederland en omdat er verder geen bouwactiviteiten plaatsvinden of een feitelijke wijziging van het gebruik en verkeersbewegingen is ook de toename van de depositie van stikstof uitgesloten.

4.7 Ontsluiting en parkeren

De functiewijziging heeft geen verkeerskundige consequenties. De huidige woning is gelegen aan en bereikbaar vanaf de Pastoor Vranckenlaan. Dit blijft zoals in de huidige situatie in stand. Via de beide huidige opritten is de woning goed toegankelijk. Ook hier wijzigt niets aan.

Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de Parkeerbijdrageregeling Beesel 2013 en de CROW 744 Parkeerkencijfers 2024 dient er bij een woning (in het centrum van Beesel) 1,6 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het eigen terrein zijn reeds minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernorm.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Wettelijk kader

Doel van de Ow is ook het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Gezondheidsbescherming

Een deel van de in dit hoofdstuk beschreven omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meest gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Dit betreffen onder andere bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geluidhinder.

Naast het wettelijk kader, waarbij de instructieregels uit het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) het kader vormen, dient rekening gehouden te worden met de gevolgen voor de gezondheid als gevolg van de volgende milieubelastende activiteiten:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Gezondheidsbevordering

Bij de afweging van de gezondheidsgevolgen kunnen ook gezondheidsbevorderende aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld een groene leefomgeving, ruimte voor beweging, beschikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen en sociale cohesie. In het Bkl zijn ook nog andere onderwerpen opgenomen die een relatie hebben met gezondheid, zoals de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een handicap (artikel 5.162 Bkl).

4.8.2 Toetsing

Gezondheidsbescherming

De omgevingsaspecten in relatie tot gezondheidsbescherming zijn in dit hoofdstuk (hoofdstuk 4) uitgebreid onderzocht. Voor bijvoorbeeld de omgevingsaspecten bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid blijkt dat aan de normen wordt voldaan, dan wel dat hiervoor de nodige maatregelen kunnen worden getroffen om aan deze normen te voldoen. Op deze plaats volstaat kort de conclusie dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling van woningen op de planlocatie.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op circa 5,7 kilometer ten noorden van het plangebied (adres Aan de Loërdijk 4 in Venlo). Het plangebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect dan ook geen belemmering voor het plan of andersom.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepalings uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. RUD Limburg-Noord adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepalings toe te passen. Als uit blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand dan, adviseert RUD Limburg-Noord negatief te besluiten op de ontwikkeling. Het plan is niet gelegen binnen 250 meter van een veehouderij met welke diersoort dan ook. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich immers op ongeveer 860 meter van het plangebied (Scheiweg 3 Reuver. Daarom is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen.

Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goed woon- en leefklimaat moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Als gevolg van die afweging kan het nodig zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen gevoelige functies zoals woningen en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door bebouwd gebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen dan ook geen gronden waar (mogelijk) sprake is van een spuitzone. Spuitzones vormen dan ook geen belemmering voor dit plan.

Gezondheidsbevordering

De omvang van de projectlocatie en aard van het project zijn niet dusdanig dat het project breed bijdraagt aan gezondheidsbevordering. Op projectniveau geldt dat de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een reguliere woning. En maakt derhalve geen inbreuk op de groene leefomgeving.

Conclusie

Met de planontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering.

4.9 Duurzaamheid

Conform artikel 1. 3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om " een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. "

Artikel 1. 3 en 2. 1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1. 3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: " Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. "

Artikel 2. 1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1. 3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1. 6 Ow, namelijk dat men " voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving." Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

In onderhavige motivering wordt onderbouwd waarom er in het kader van onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze planmotivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13. 11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat in onderhavig geval niet om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8. 13 Omgevingsbesluit, (hierna " een aangewezen bouwactiviteit"). Het betreft hier uitsluitend een bestemmingswijziging voor het gebruik van het bestaande pand.

Nadeelcompensatie

In artikel 8. 15 Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4. 5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Beesel is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Beesel 2024.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Het plan is ter advisering voorgelegd aan de provincie Limburg.

Daarnaast is het plan individueel besproken met de direct omwonenden en zijn deze meegenomen in de voorgenomen wijziging van de bestemming/functie.

Het betreft hier de bewoners/gebruikers van de panden aan de Pastoor Vranckenlaan nrs. 66, 68, 72, 74, 43 en 43a.



Door initiatiefnemer wordt de omwonenden verzocht om de adressenlijst behorend ten behoeve van de omgevingsdialog te ondertekenen. Dit betreft geen akkoord op het plan maar een bevestiging van het informeren omtrent het plan.

Tijdens de formele procedure staat het eenieder vrij om een zienswijze tegen het plan in te dienen mocht daar behoefte of noodzaak toe zijn. Tijdens de omgevingsdialoog hebben de betrokkenen / omwonenden kennis kunnen nemen van de plannen en verhelderende vragen kunnen stellen. Er zijn door betrokkenen / omwonenden geen opmerkingen bij het plan gemaakt.

5.2.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 22 augustus 2025 tot en met 2 oktober 2025 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

1	Historisch bodemonderzoek

